

PV arkitekter as  
Postboks 10  
3285 Larvik



**Tønsberg kommune**  
**Postboks 2410**  
**3104 Tønsberg**

Larvik 29.04.2019

---

## **Barkveien 1, gbnr. 90/16 og 90/31. Arkivsak ID 18/1001 - Søknad om rammetillatelse**

Vedlagt følger søknad om rammetillatelse for oppføring av dagligvareforretning som tilbygg til eksisterende bygningsmasse på ovennevnte eiendom. Det ble holdt forhåndskonferanse for tiltaket 26.02.2019. Referat fra forhåndskonferansen er vedlagt søknaden.

### **Nabovarsling**

Nabovarsler ble sendt 08.04.2019. På grunn av påsken er det lagt til én uke til den normale merknadsfristen. Det er mottatt to merknader, som vedlegges søknaden:

Vedlegg C3: E-post fra Odd Gunnar Knutsen datert 24. april 2019

Vedlegg C4: E-post fra Elin-Merete Fortuck og Ralph C Fortuck datert 24. april 2019

De to merknadene har tilnærmet samme innhold. De to merknadshaverne er naboer (hhv. Illebrekkeveien 4b og 4a, gbnr. 94/28). Vi velger derfor å kommentere de to merknadene samlet:

Merknadshavernes eiendom grenser mot Illebrekkeveien og Pytteneveien. De er derfor ikke nabo eller gjenboer i egentlig forstand. Vi har likevel valgt å sende nabovarsel fordi det ikke ligger annen bebyggelse mellom det omsøkte tiltaket og gbnr. 94/28. Avstanden fra det omsøkte tiltaket til merknadshavernes eiendom er ca. 60m. Knutsen mener å ha fått varsel om at denne utbyggingen skal komme på østsiden av innkjøringen til Maxbo. Denne oppfatningen bygger nok på varselet som ble sendt ut høsten 2018 om reguleringsarbeid for eiendommen øst for Sagveien. Varselet kan ha skapt et inntrykk av at all utbygging skal skje innenfor det området reguleringsvarselet omfatter. Dette er en forståelig misforståelse, da ikke alle er kjent med kommuneplanens detaljer.

Begge merknadshaverne er bekymret for trafikkøkning. Det vil selvsagt bli noe trafikk til en ny dagligvareforretning. Men i dette tilfellet må det også tas i betraktning at et betydelig antall beboere i nærområdet, først og fremst i det tilstøtende boligområdet syd og øst for Maxbo-eiendommen, men også i en noe større omkrets, vil få gang- og sykkelavstand til den nye butikken. Dette kan bidra til å redusere den totale biltrafikken i området. Handlende som bruker bil, vil i mange tilfeller få redusert kjørelengde ved å få en butikk i nærområdet. Også dette bidrar til redusert biltrafikk totalt og vil også bidra til redusert trafikk gjennom rundkjøringen i Åsgårdstrandveien. Det er uvisst om netto trafikkmengde gjennom denne rundkjøringen vil øke eller minke som følge av tiltaket, men endringen må uansett antas å bli

beskjeden. I den grad butikken tiltrekker seg kunder som benytter Åsgårdstrandveien, må denne trafikken passer den samme rundkjøringen enten butikken ligger øst eller vest for Sagaveien. Vi kan derfor ikke se at plasseringen innenfor det området som er avsatt til lokalsenter har vesentlig betydning for de to merknadshaverne.

### **Byggetomta**

Tomta består av de to eiendommene gbnr. 90/16 og 90/31. Tiltakshaver, Pyttene AS er eier av begge eiendommene etter at de nylig har overtatt gbnr. 90/31. De to eiendommene vil bli sammenføyd i forbindelse med gjennomføringen av byggesaken.

### **Arealplanmessig situasjon**

Tomta ligger innenfor reguleringsplan for *Ilebrekke industriareal – PlanID 0704 56001* og er der regulert til *forretningsbebyggelse med nødvendige lagerlokaler og kontorer*. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til *Sentrumsformål – Nåværende*. Dette inkluderer forretning. Det kan slås fast at tiltaket er i samsvar med gjeldende arealplaner.

### **Riving**

Den eksisterende bygningen på gbnr. 90/31 vil bli revet. En mindre del av den eksisterende forretningsbebyggelsen på gbnr. 90/16 vil også bli revet. Omfanget av rivingen framgår av tegningene. Søknaden om rammetillatelse inkluderer rivingsarbeidene.

### **Adkomst/varelevering**

Adkomstforholdene til eiendommen blir ikke endret, men vil fortsatt skje fra eksisterende avkjørsel fra Sagveien. Kjøremønster for varelevering vil bli det samme som for Maxbo – tilrettelagt for semitrailer. Manøvrering av semitrailer inn mot dagligvareforretningens varemottak forutsetter at kjøretøyets front passerer den automatiske bommen som kontrollerer innkjøring til byggevareforretningens uteområde. Varelevering utenom byggevareforretningens åpningstid vil bli løst ved at transportørene får en PIN-kode for åpning av bommen. Utkjøring vil kunne skje enten gjennom bommen og rundt byggevareforretningen, eller direkte tilbake mot avkjørselen fra Sagveien.

### **Parkering**

Forretningens totale bruksareal er 964 m<sup>2</sup>. I henhold til bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, pkt. 1.14.1 utløser dette krav om min./maks. 20 parkeringsplasser. Situasjonsplanen viser 20 parkeringsplasser som er avsatt for dagligvareforretningen. 2 plasser (10 %) er parkeringsplasser for bevegelseshemmede.

### **Estetikk**

Bygget planlegges med fasader utført som sandwich-elementer med overflate av plastbelagt stål. Inngangspartiet markeres i henhold til Remas designmanual og får den karakteristiske blå Rema-fargen.

### **Skilt**

Rema-1000-skiltene som er vist på tegningene er en del av det omsøkte tiltaket.

### **Utnyttelsesgrad**

Utnyttelsesgrad er beregnet som U-grad i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Tomtearealet er beregnet på grunnlag av digitalt kartverk. Det er beregnet et tillegg til tomtearealet 10m ut i nærmeste vei, eller til senterlinjen der veiarealet er smalere enn 20m, slik regelverket åpner for. Tilleggsarealet er beregnet på grunnlag av det digitale kartverket.

### **Dispensasjonssøknad**

Det søkes dispensasjon fra krav om detaljregulering. Dispensasjonssøknaden vedlegges som eget dokument. Se vedlegg B1.

### Samtykke etter pbl. § 8-5

I forbindelse med forhåndskonferansen, er vi blitt gjort kjent med at det, så sent som 27.08.2018, har vært holdt forhåndskonferanse for en tilsvarende etablering, og at det da ble gjort en henvendelse til Vestfold fylkeskommune for avklaring i forhold til regionale planbestemmelser i henhold til pbl. § 8-5. I svaret fra Vestfold fylkeskommune (brev av 01.10.2018, vedlegg I1) ble det ikke konkludert. Siden spørsmålet ble reist i denne forholdsvis nye saken, vil vi kommentere det her.

Det er vår oppfatning at samtykke etter pbl. § 8-5 ikke kan kreves i denne saken da det omsøkte tiltaket ikke berøres av Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold (heretter kalt RHS). Det reguleringsmessige grunnlaget for vår søknad er reguleringsplan for *Ilebrekke industriareal – PlanID 0704 56001* med ikrafttredelsesdato 05.11.1982. Vi siterer fra retningslinjene til RHS pkt. 7.2.1: "Nye (vår utheving) områder for handel og områder som transformeres til slike i reguleringsplan eller ved dispensasjoner som ikke er i samsvar med slik overordnet planmessig avklaring, er i strid med den regionale planen for handel og sentrumsutvikling i Vestfold". Det framgår altså av retningslinjene for RHS at planen ikke skal ha virkning for *eldre* planer. RHS ble vedtatt 20.10.2009. Vi kan heller ikke se at det finnes annet lovmessig grunnlag for å gi RHS tilbakevirkende kraft til å begrense virkningen av en eldre reguleringsplan som er i samsvar med gjeldende kommuneplan. Vi minner om at bestemmelsene til RHS pkt. 7.3.1 viser til retningslinjene 1-8. Det er derfor ingen tvil om at retningslinjene kommer til anvendelse.

Vi vil også påpeke at Vestfold fylkeskommune allerede har godkjent etablering av 3000 m<sup>2</sup> nytt forretningsareal på Ilebrekke ved å unnlate å femme innsigelse til kommuneplanens arealdel. Det er ikke akseptabelt at fylkeskommunen problematiserer dette i etterkant. Det har ikke framkommet nye momenter som kan gi grunn for en revurdering av denne delen av kommuneplanen.

### Kommuneplanens bestemmelser § 2.3. Sentrumsformål

Det primære arealplanmessige grunnlaget for søknaden er, som allerede fastslått, reguleringsplan for *Ilebrekke industriareal*. Som fastslått i foregående avsnitt, er det søkers oppfatning at reguleringsplanen ikke berøres av RHS. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til Sentrumsformål – Nåværende. I bestemmelsene til arealdelen er dette nærmere definert i § 2.3 som lokalsenter. Reguleringsplanens arealformål Forretning faller innenfor kommuneplanens Sentrumsformål.

I forbindelse med det pågående reguleringsarbeidet for området på østsiden av Barkveien, har Vestfold fylkeskommune, i sin uttalelse til planoppstart, hevdet at det samlede forretningsarealet på øst- og vestsiden av Barkveien overstiger 3000 m<sup>2</sup>, som er den maksimale grensen for lokalsenter i RHS. Selv om vi fastholder at reguleringsplanen for *Ilebrekke industriareal* ikke berøres av RHS, vil vi påpeke at det ikke kan være riktig, slik Vestfold fylkeskommune gjør, å regne med forretningsarealet for Maxbo i lokalsenterets forretningsareal. Byggevarerforretningen (Maxbo) er ikke etablert i kraft av bestemmelsene om lokalsenter og kan ikke komme inn under disse bestemmelsene. I § 2.3 heter det: "Næringsvirksomhet som ikke først og fremst betjener nærområdet skal ikke legges her. Eksempelvis, bilforretning, engroshandel og liknende." Byggevarer hører til varegruppen *plasskrevende* varer og rammes av denne bestemmelsen. Det blir derfor feil å regne byggevarerforretningens areal med til forretningsarealet i et framtidig lokalsenter.

I dette tilfellet er det ikke snakk om å lokalisere en byggevarerforretning til et lokalsenter, men å etablere et nytt lokalsenter side om side med en etablert byggevarerforretning. Dette gjør ikke byggevarerforretningens areal til en del av lokalsenterets forretningsareal, følgelig er det pr. dato ikke etablert noe forretningsareal i Ilebrekke lokalsenter. Slik vi ser det, vil det omsøkte tiltaket være den første etableringen i dette senteret.

## Kommuneplanens bestemmelser § 2.1.2 Lokalisering av dagligvareforretninger.

Denne bestemmelsen lyder:

*I områder for bebyggelse og anlegg kan det vurderes etablering av dagligvareforretning inntil 1000m<sup>2</sup> BRA inkludert lager. Det skal dokumenteres at etableringen ikke vil ha et kundegrunnlag som overlapper vesentlig med tilsvarende forretning i nærmeste lokalsenter eller i bysenteret. Lokaliseringen må være inntil hovedveg og ha trafiksikker adkomst for gående og syklende. Det skal være gangavstand til kollektivnettet.*

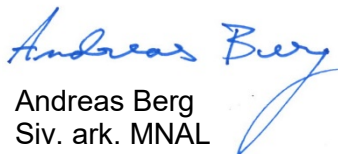
Bestemmelsen åpner for å etablere dagligvareforretninger svært mange steder i kommunen, også utenfor lokalsentrene. Mulig konkurranse med tilsvarende forretning i lokalsenter skal vektlegges. Det framgår mao. at lokalsentrene er førstevalget for lokalisering av dagligvareforretninger. Når det pr. i dag ikke eksisterer noen dagligvareforretning i Ilebrekke lokalsenter, kan bestemmelsen gi grunnlag for å etablere ny dagligvareforretning svært mange steder i nærområdet. På denne bakgrunnen vil det være underlig om kommunen nå velger å hindre en etablering i selve lokalsenteret, spesielt siden kravene om trafiksikker adkomst og lokalisering ved hovedvei er oppfylt.

### Eventuelt tiltaksforbud

I pkt. 5.3 i referatet fra forhåndskonferansen varsles det at kommunen vil *vurdere å fremme et forslag om midlertidig forbud mot tiltak, for politisk avgjørelse, frem til ny plan foreligger.* Lovgrunnlaget er her pbl. § 13-1 der første ledd lyder: *Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter § 1-6 og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort (vår understreking).* Paragrafen gir ikke kommunen en reservasjonsløs adgang til å nedlegge tiltaksforbud. Kun tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet kan utløse forbudet. I dette tilfellet er tiltaket i samsvar med både reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Videre vil tiltaket være første skritt i realiseringen av det lokalsenteret arealdelen legger til rette for. Tiltaket ligger i en avklart trafiksituasjon og kan realiseres ute noen form for ulempe for naboer og gjenboere. Dette gjelder også i forhold til framtidige lokalsenterfunksjoner i det området som er under regulering på østsiden av Barkveien.

Når det gjelder trafiksituasjonen, vil vi påpeke at en dagligvareforretning medfører relativt mye trafikk med tyngre kjøretøyer, både lastbiler, vogntog og semitrailere. Dette medfører også støy og er ikke begrenset til normal arbeidstid. Det er et betydelig konfliktpotensial i forhold til andre funksjoner (mindre forretninger, tjenesteyting og boliger) som naturlig hører hjemme i et lokalsenter. Det er likevel hevet over tvil at dagligvareforretning er et naturlig og ønsket tilbud i lokalsenteret. I dette tilfellet ligger forholdene til rette for å lokalisere dagligvareforretningen til et område som allerede er tilrettelagt for den tunge trafikken forretningen genererer slik at det unngås unødige ulemper i forhold til de øvrige lokalsenterfunksjonene på østsiden av Barkveien. På denne bakgrunnen kan vi ikke se at tiltaket vil *vanskeliggjøre planarbeidet*. Tiltaket vil, tvert imot, forebygge konflikter og dermed forenkle planarbeidet. Vi mener derfor at grunnlaget for et eventuelt tiltaksforbud ikke er til stede.

Med vennlig hilsen  
for PV arkitekter as

  
Andreas Berg  
Siv. ark. MNAL