



Saksbehandler:
Kristin Hogstad Elvestad, telefon: 988 27 183
Kommuneutvikling

Barkveien 1 - 0090/0016 - 0090/0031 - oppføring av dagligvare som tilbygg til eksisterende næringsbygg

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for bygge- og arealsaker	30.08.2019	175/19

Rådmannens innstilling

Rammesøknad om oppføring av dagligvare som tilbygg til eksisterende næringsbygg **avslås** i medhold av kommuneplanens arealdel 2014-2026 punkt 2.1.1. Det eksisterende næringsbygget (Maxbo) og dagligvareforretningen anses samlet sett som et kjøpesenter, som vil ha et bruksareal på over 3000 m².

30.08.2019 Utvalg for bygge- og arealsaker:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.
Etter dette har utvalget fattet følgende vedtak

UBA- 175/19 Vedtak:

Rammesøknad om oppføring av dagligvare som tilbygg til eksisterende næringsbygg **avslås** i medhold av kommuneplanens arealdel 2014-2026 punkt 2.1.1. Det eksisterende næringsbygget (Maxbo) og dagligvareforretningen anses samlet sett som et kjøpesenter, som vil ha et bruksareal på over 3000 m².

Sammendrag:

Rammesøknad om oppføring av en dagligvareforretning (REMA1000) som et tilbygg til eksisterende næringsbygg (Maxbo Ilebrekke). Etter kommuneplanens arealdel punkt 2.1.1 tillates ikke kjøpesentre over 3000 m². Begrepet «kjøpesentre» skal tolkes vidt, slik at tiltaket anses som et kjøpesentre etter kommuneplanen. Tiltaket er dermed i strid med kommuneplanens arealdel punkt 2.1.1.

Eiendommen er omfattet av en reguleringsplan vedtatt i 1982. Ifølge motstridsreglene i kommuneplanens punkt 1.2 vil arealdelens bestemmelse gjelde for forhold som ikke er tatt inn i eldre reguleringsplaner. Rådmannen er av den oppfatning at det ikke er motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel punkt 2.1.1, og at kommuneplanens bestemmelse derfor gjelder for tiltaket.

Rådmannen anbefaler derfor at tiltaket avslås.

Vedlegg:

Vedlegg C3. Merknad fra Knutsen

Vedlegg C4. Merknad fra Fortuck

Vedlegg B1 Ilebrekke dispensasjonssøknad

Vedlegg Q1. 18.25 Ilebrekke. Følgeskriv

Vedlegg I1 Brev fra Vestfold fylkeskommune datert 01.10.2018

Nabovarsel Maxbo

Barkveien 1 - 0090/0016 - oppføring av dagligvare som tilbygg til eksisterende næringsbygg
- innspill nabovarsel Maxbo

Innledning – hva saken gjelder:

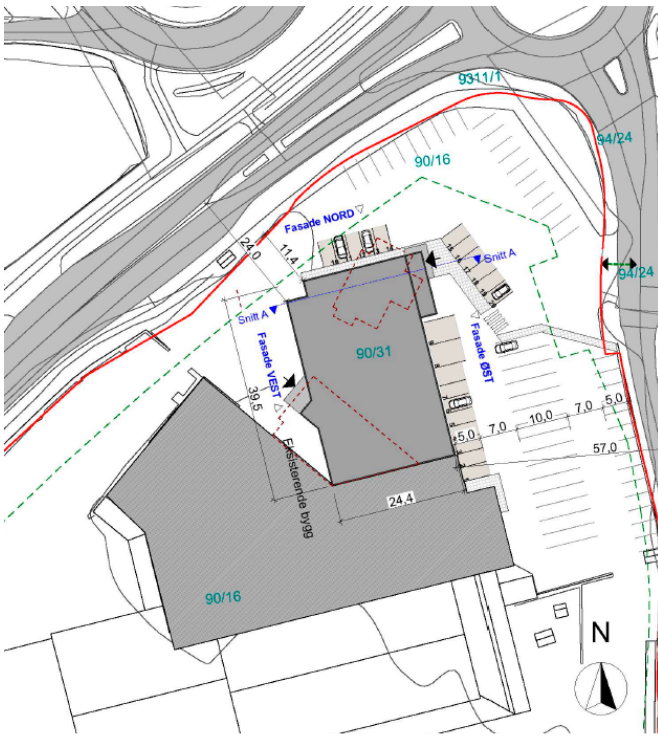
Rammesøknad om oppføring av en dagligvareforretning (REMA1000) som et tilbygg til eksisterende næringsbygg (Maxbo Ilebrekke).

Fakta grunnlag:

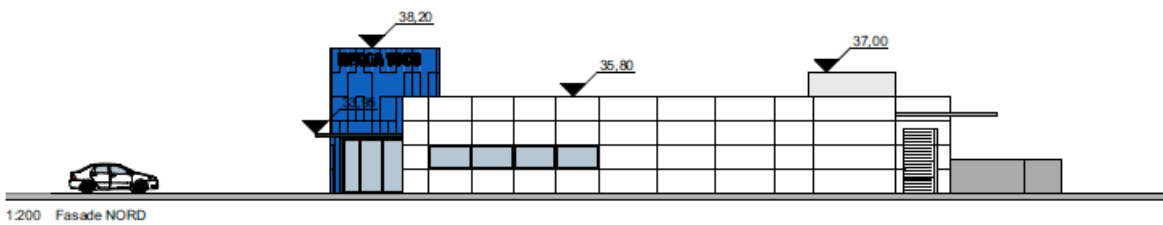
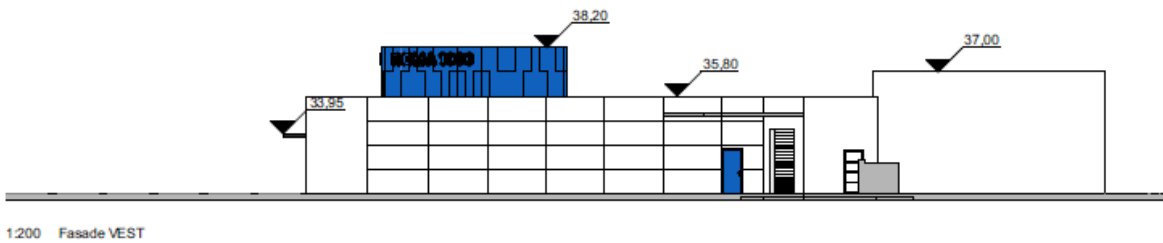
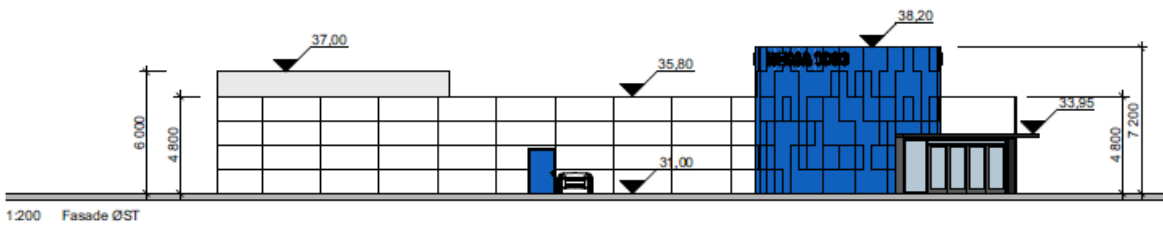
PV Arkitekter AS søkte 02.05.2019 om rammetillatelse til å oppføre en dagligvare med BRA på 999 m² som et tilbygg til eksisterende næringsbygg og rive eksisterende enebolig på gbnr. 90/31 på vegne av Pyttene AS. Det ble samtidig søkt om dispensasjon fra plankravet i gjeldende reguleringsplan § 4.

Søknaden omfatter:

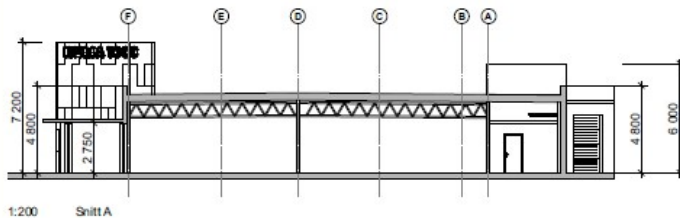
Situasjonsplan:



Fasadetegninger:



Fotomontasje og illustrasjon:



Areal:

Tomteareal: 19 772 m²

BTA eksisterende bebyggelse: 6825 m²

BTA som skal rives: 560 m²

BTA ny bebyggelse: 999 m²

Utnyttelsesgrad: 31 %

Antall etasjer: 2

Antall bruksenheter: 2

Høyde:

Gesims: 7,2 m

Nabomerknader:

Det foreligger nabomerknader i saken. Nabomerknadene er behandlet under.

Rettslig grunnlag:

Kommuneplanens arealdel 2018-2030 for Tønsberg kommune gjelder for eiendommene – se www.tonsberg.kommune.no. Eiendommene er i kommuneplanens arealdel avsatt til sentrumsformål.

Det følger av arealdelens overgangsbestemmelse i § 1.2.2 at søknader som er sendt inn før kommuneplanens arealdel ble vedtatt, hvor bestemmelser i arealdelen 2014-2026 er lagt til grunn, kan behandles i henhold til de planer som gjaldt på søknadstidspunktet. Søknaden ble sendt inn før den reviderte kommuneplanen ble vedtatt. Av hensyn til forutsigbarhet for tiltakshaver og ettersom tiltaket er prosjektert etter den gamle kommuneplanen, legges derfor kommuneplanens arealdel 2014-2026 til grunn for den videre behandlingen av saken. Utfallet av saken ville uansett vært likt, uavhengig av hvilken kommuneplan som legges til grunn, se vurderingen under.

Relevante bestemmelser:

1.2. Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og andre planer (pbl § 1-5)

- 1.2.1. Ved eventuell motstrid går arealformålet i arealdelen foran arealformålet i eldre reguleringsplaner.
- 1.2.2. Ved eventuell motstrid går bestemmelser i eldre reguleringsplaner foran bestemmelsene i arealdelen. Hensynssoner, bestemmelsesområder og områder med forbud mot tiltak langs sjøen med byggegrense og bestemmelser gjelder likevel foran eldre reguleringsplaner.
- 1.2.3. For forhold som ikke er tatt inn i eldre reguleringsplaner vil arealdelens bestemmelser gjelde.

2.1.1. Lokalisering av kjøpesentre

Kjøpesentre tillates kun i bysentrum. Kjøpesentre tillates ikke i andre områder definert for handel, som for eksempel lokalsentre eller andre områder avsatt til forretning. For områdene som omfattes av områdeplan for Kilen gjelder egne bestemmelser.

Kjøpesentre, iht Regional plan for handel og sentrumsutvikling i Vestfold for kjøpesentre og senterstruktur, over 3000 m² BRA er ikke tillatt.

Med kjøpesentre forstås handel i bygningsmessige enheter eller bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og eller medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesentre i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesentre regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.

Eiendommene er regulert i reguleringsplanen «Ilebrekke industriareal», planID 56001, vedtatt 05.11.1982. Eiendommene er regulert til forretning.

Relevante bestemmelser:

§ 2

Innenfor området merket B skal det oppføres forretningsbebyggelse med nødvendige lagerlokaler og kontorer. U_{max} = 0,5.

Bygninger kan oppføres inntil 2 etasjer og skal ikke være høyere enn 11 meter til overkant gesims.

Plan- og bygningsloven (pbl.) med tilhørende forskrifter – se www.lovddata.no

Uttalelse andre myndigheter:

Saken har ikke blitt oversendt til aktuelle myndigheter for uttalelse.

Vurderinger:

Forholdet til kommuneplanen og reguleringsplanen:

Kjøpesentre

Kommuneplanens arealdel 2014-2026 punkt 2.1.1 omhandler lokalisering av kjøpesentre. Ifølge bestemmelsen tillates kjøpesentre kun i bysentrum, og ikke i lokalsentre eller andre

områder avsatt til forretning. Kjøpesenter over 3000 m² BRA er ikke tillatt.

Begrepet «kjøpesenter» er definert i tilhørende retningslinje som *handel i bygningsmessige enheter eller bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg som krever kunde- og eller medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter en eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.*

Retningslinjen legger opp til en vid forståelse av hva som anses som et kjøpesenter. Rådmannen er av den oppfatning at tiltaket, som innebærer at Maxbo og REMA1000 lokaliseres i samme bygg og i samme område, utgjør en handelsvirksomhet som anses som et kjøpesenter.

Tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel 2014-2026 punkt 2.1.1, både fordi det er lokalisert utenfor bysentrum og fordi Maxbo og Rema1000 vil ha et samlet bruksareal på over 3000 m² BRA. Maxbo har allerede et bruksareal som er større enn 3000 m².

Bestemmelsen om lokalisering av kjøpesentre er endret noe i kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 22.05.2019. Det følger av § 2.1.1 at *[e]tablering av handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på inntil 3000 m² er bare tillatt innenfor sentrumsformål (lokalsentrene) slik disse er lokalisert og avgrenset i kommuneplanens arealdel.*

Bestemmelsen tillater kjøpesentre/handelsvirksomhet i lokalsentrum, men kun dersom handelsvirksomheten har et samlet bruksareal på under 3000 m². Ettersom tiltaket har et samlet bruksareal på over 3000 m² er det også i strid med § 2.1.1 i den nye kommuneplanen.

Motstridsbestemmelsen

Etter kommuneplanens arealdel 2014-2026 punkt 1.2.3 vil arealdelens bestemmelser gjelde for forhold som ikke er tatt inn i eldre reguleringsplaner.

Bestemmelsen er endret i den reviderte kommuneplanen 2018-2030, hvor det står at *[d]er det ikke er motstrid skal bestemmelser og retningslinjer supplere gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner.* Endringen er ikke ment å innebære noen realitetsendring.

Motstrid mellom planer oppstår der kommuneplanen og reguleringsplanen tar stilling til det samme forholdet, men har ulike regler som kan føre til et ulikt resultat.

Eiendommene er i reguleringsplanen avsatt til forretningsbebyggelse med nødvendige lagerlokaler og kontorer. Reguleringsplanen tar ikke stilling til om det kan etableres kjøpesenter eller flere forretningsvirksomheter på eiendommen. Reguleringsplanen tar heller ikke stilling til hvor stort forretningsareal som kan etableres på eiendommen.

Rådmannen er derfor av den oppfatning at det ikke er motstrid mellom bestemmelsene i reguleringsplanen og kommuneplanens arealdel § 2.1.1. Kommuneplanens bestemmelser om lokalisering av kjøpesentre supplerer dermed reguleringsplanen, og er gjeldende for tiltaket.

At det ikke er motstrid mellom reguleringsplanen og kommuneplanens bestemmelse om

kjøpesenter fremgår også av plandokumentene til reguleringsplanen. «Ilebrekke industriområde» er en eldre reguleringsplan, som ble vedtatt i 1982. Hovedformålet med planforslaget var å gi A/S Ilebrekke Sag og Bygg mulighet for å utvikle sagbruksdriften videre, samt å skille sagbruksvirksomheten og byggforretningen fra hverandre. I plankartet er det definert en egen grense for opplag av trelast. Grensen indikerer at arealet skulle benyttes til byggforretningsvirksomhet. Verken plandokumentene, plankartet eller reguleringsbestemmelsene nevner noe om kjøpesenter eller annen type forretningsdrift på området enn byggevarehandel.

Kommuneplanens bestemmelse om lokalisering av kjøpesenter er et resultat av en rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, som i 2008 ble iverksatt som et midlertidig tiltak for å begrense plasseringen av store kjøpesentre utenfor bysentrum. Begrensningen av kjøpesentre var derfor et tiltak som det ikke var aktuelt å ta hensyn til da reguleringsplanen ble vedtatt i 1982.

Oppsummering

Etter en helhetlig vurdering mener rådmannen at tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel § 2.1.1, ettersom samlet bruksareal overstiger 3000 m². Tiltaket er avhengig av at det lages en ny reguleringsplan, som tar stilling til kjøpesenter og hvor stort bruksareal som kan etableres i området, eller at det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen.

Dispensasjon fra plankravet i reguleringsplanen § 4:

Rådmannen tar ikke stilling til om vilkårene for å gi dispensasjon fra plankravet i reguleringsplanen § 4 er oppfylt. Vi viser til at vi uansett anbefaler at tiltaket bør avslås i medhold av kommuneplanens arealdel § 2.1.1.

Plassering/høyder:

Tiltakets høyder er i tråd med reguleringsplanens bestemmelser.

Tiltaket er plassert 24 meter fra Åsgårdstrandsveien, som er en fylkesvei. Saken er ikke sendt til Statens vegvesen for vurdering av dispensasjon fra avstandskravet i veglova, ettersom rådmannen anbefaler at søknaden avslås.

Visuelle kvaliteter:

Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven blir planlagt og utført slik at det får en god arkitektonisk utforming i samsvar med sin funksjon og etter kommunens skjønn har gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til omgivelsene, se plan- og bygningsloven §§ 29-1 og 29-2.

Tiltaket har tilstrekkelig gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Nabomerknader:

Det har kommet inn nabomerknader fra Odd Gunnar Knutsen i Ilebrekkeveien 4B, Elin-Merete og Ralph Fortruck i Ilebrekkeveien 4A og AS Civitas. Kort oppsummert handler merknadene om følgende:

- Naboene ønsker ikke utbyggingen fordi det vil medføre mer trafikk og støy.
- Det er bedre om dagligvareforretningen blir plassert øst for Barkveien.
- Det er iverksatt et planarbeid for å etablere et lokalsenter og boliger på gbnr. 94/27, øst for Barkveien. I forbindelse med planarbeidet stiller Statens vegvesen krav om en særskilt vurdering av de trafikale løsningene i området. Løsningen bør ivareta alle parters

interesser.

Ansvarlig søker har besvart merknadene på følgende måte:

- Avstanden fra tiltaket til naboenes eiendom er 60 m.
- Det vil bli noe økt trafikk med en dagligvareforretning. Samtidig vil et betydelig antall beboere i nærområdet få gang- og sykkelavstand til butikken. Dette kan bidra til å redusere den totale biltrafikken i området.
- I den grad butikken tiltrekker seg kunder som benytter Åsgårdstrandsveien, vil denne trafikken være lik uavhengig av om dagligvareforretningen ligger på østsiden eller vestsiden av Barkveien.
- Tiltakshaver er kjent med det pågående reguleringsarbeidet. Det er ikke sannsynlig at de trafikale løsningene i reguleringsarbeidet kan ha betydning for behandlingen av rammesøknaden. Tiltaket ligger i så stor avstand fra rundkjøringen og veisystemet at det ikke er mulighet for konflikt. Reguleringsarbeidet på østsiden av Barkveien må løses innenfor forslagsstillers eget areal og eksisterende veigrunn.

Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer til nabomerknadene, ettersom vi anbefaler at tiltaket bør avslås.

Alternative løsninger:

Utvalget vurderer å stille seg positive til tiltaket. Ettersom tiltaket er i strid med kommuneplanens arealdel punkt 2.1.1, anbefaler utvalget at det sendes inn en søknad om dispensasjon fra bestemmelsen. Dispensasjonssøknaden må nabovarsles.

En eventuell dispensasjonssøknad må oversendes til Vestfold fylkeskommune, Fylkesmannen i Vestfold og Statens vegvesen for en eventuell uttalelse og vedtak før det fattes endelig vedtak.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke vurdert.

Konsekvenser for næringsutvikling:

Ikke vurdert.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ikke vurdert.

Konsekvenser for folkehelse:

Ikke vurdert.

Konsekvenser for barn og unge:

Ikke vurdert.

Konsekvenser for sammenslåingen Re og Tønsberg:

Ikke vurdert.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at tiltaket avslås.

Videre behandling:

UBA avgjør saken.

Tønsberg,

Jan Ronald Eide
kommunaldirektør

Anne Beate Hekland
virksomhetsleder