

Saksbehandler:
Anna Holt, telefon: 33 40 61 15
Arealplan

Detaljregulering av Olgar Dahls vei 1 - 529/69 - planID 3905 20240242 - behandling av planinitiativ

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	22.11.2024	PS	171/24

Kommunedirektørens innstilling

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Olgar Dahls vei 1, datert 03.09.2024, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd. Kommuneadministrasjonen kaller inn til oppstartsmøte.

22.11.2024 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB - 171/24 Vedtak:

Tønsberg kommune stopper ikke planinitiativ for Olgar Dahls vei 1, datert 03.09.2024, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd. Kommuneadministrasjonen kaller inn til oppstartsmøte.

Sammendrag:

KB Arkitekter AS har på vegne av Revetal arbeid og kompetanse AS (RAK), sendt kommunen planinitiativ med forespørsel om oppstartsmøte. Planarbeidet vil i hovedsak omfatte gbnr. 529/69 i Tønsberg kommune. Planområdet har et areal på ca. 7,7 daa.

RAK er en arbeids- og inkluderingsbedrift som arbeider med tilrettelagt arbeid og utdanning til personer som har falt utenfor det ordinære arbeidslivet. Bedriften eies av Tønsberg og Holmestrand kommuner og driver i dag sin virksomhet på to eiendommer som de ønsker å samlokalisere. Forslagsstiller vurderer eiendommen i Olgar Dahls vei 1 som svært godt egnet for videre drift av RAKs virksomhet og ønsker derfor å utvide med en større bygningsmasse på tre etasjer, tilsvarende totalt ca. 3000-3500 m² BRA.

Ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2024 ble gjeldende arealformål for eiendommen endret fra forretningsformål til kombinert formål næringsbebyggelse/tjenesteyting. For å styrke sentrumsutviklingen på Revetal er det blitt vurdert som viktig å lokalisere majoriteten av forretningsvirksomhet til østsiden av Bispeveien i tett tilknytning til eksisterende sentrum.

Kommunedirektøren vurderer at planlagte tiltak, slik det fremgår av planinitiativet, i det vesentlige er i tråd med nåværende arealformål i kommuneplanens arealdel. RAK drifter i dag en gjenbruksbutikk, «Olgars», på eiendommen. Olgars bruktbuikk utgjør en av RAKs fire avdelinger og tilbyr brukere opplæring i salgsgaget. Ifølge forslagsstiller planlegges det videreføring av bruktbuikken, uten endringer. Planinitiativet legges frem for politisk behandling da en gjenbruksbutikk normalt vil falle inn under arealformålet *forretning*. En omregulering av eiendommen som viderefører Olgars bruktbuikk vil slik sett ikke være i tråd med angitt arealbruk i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren oppfatter at gjenbruksbutikken utgjør en viktig del av RAKs flere tilbud med hensyn til tilrettelagt arbeid, og at forretningsdelen slik sett fyller flere behov utover den rent forretningsmessige. Det vurderes at en ny reguleringsplan bør kunne åpne for noe fleksibilitet ved at en andel av arealet innenfor formålet tjenesteyting kan benyttes til forretning, men med tilpassede reguleringsbestemmelser som hindrer etablering av mer ordinær, kommersiell forretningsvirksomhet ved et eventuelt fremtidig eierskifte.

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet ikke stoppes. Viktige vurderingstema i det videre planarbeidet vil, etter en foreløpig vurdering, være:

- grunnforhold
- arkitektonisk utforming, høyder og volum på ny bebyggelse
- trafikkhensyn
- overvannshåndtering
- hensiktsmessige arealformål og bestemmelser knyttet til bruk av eiendommen

Vedlegg:

Anmodning om oppstart av detaljregulering for Olgar Dahls vei 1 - 529/69

Tilleggsopplysninger til planinitiativ - Olgar Dahls vei 1

Bakgrunn for saken:

KB Arkitekter AS har på vegne av Revetal arbeid og kompetanse AS (RAK), sendt kommunen planinitiativ med forespørsel om oppstartsmøte. Planarbeidet vil i hovedsak omfatte gbnr. 529/69 i Tønsberg kommune og arealet innenfor planavgrensningen er ca. 7,7 daa.

RAK er en arbeids- og inkluderingsbedrift som arbeider med tilrettelagt arbeid og utdanning til personer som har falt utenfor det ordinære arbeidslivet. Bedriften eies av Tønsberg og Holmestrand kommune og driver i dag sin virksomhet på to eiendommer som de ønsker å samlokalisere. Forslagsstiller vurderer eiendommen i Olgar Dahls vei 1 som svært godt egnet for videre drift av RAKs virksomhet og ønsker derfor å utvide bygningsmassen.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av nytt arbeids- og kompetansebygg med tilhørende anlegg. Det ønskes en større utvidelse av eksisterende bygg med en bygningsmasse på tre etasjer, tilsvarende totalt ca. 3000-3500 m² BRA.

Faktagrunnlag:

Områdebeskrivelse

Planområdet er ca. 7,7 daa stort og ligger 350 meter fra Revetal sentrum. Planområdet grenser til boligarealer i vest, næringsarealer i nord og øst, og mot Brårveien med landbruksarealer mot syd. Adkomst er fra Olgar Dahls vei med videre avkjøring ut på Brårveien.

RAK drifter i dag en gjenbruksbutikk, «Olgars», på eiendommen. Olgars bruktbuikk utgjør en av RAKs fire avdelinger og tilbyr brukere opplæring i salgsfaget.



Oversiktsbilde. Planområdet er ringet rundt i rødt.

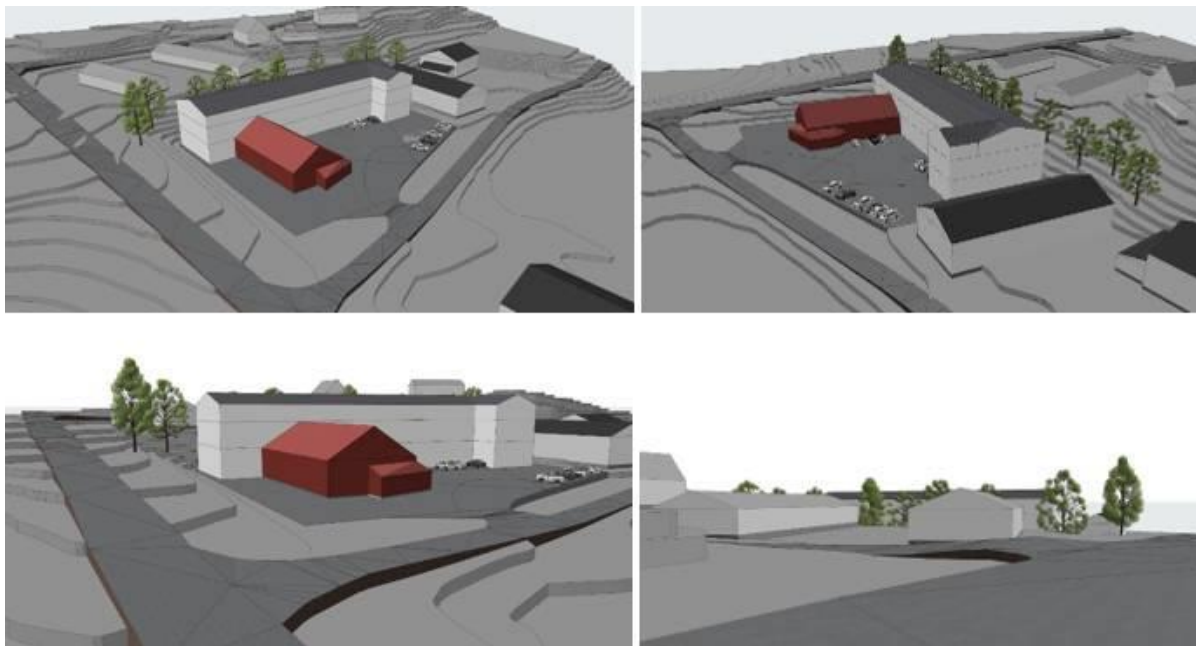
Tiltaksbeskrivelse

Utdrag fra planinitiativet:

"Det ønskes oppføring av et bygg som skal inneholde arbeids og kompetansesenter. Bebyggelsen og uteareal skal gis en utforming som tar hensyn til nærområdet. Bygningen skal utformes med spesiell vekt på hensynet til omkringliggende bebyggelse, anlegg og områder og tilpasses i formspråk, høyde, farger og materialbruk. Bygget ønskes oppført i 3. etasjer. I utgangspunktet skal nytt bygg etableres i 2 etasjer, med mulighet for etablering av ytterligere 1 etasje ved behov."

"Planleggingen av kompetansesenteret er med tanke på å skape et godt miljø for brukerne. Det er tilgang til viktige fasiliteter og tjenester som butikker og offentlig transport i nærheten av området. Utbyggingen vil legge til rette for møteplasser og fellesaktiviteter som fremmer sosialt samvær og læring. Implementering av tiltak som sikrer trygge omgivelser, for eksempel siktlinjer og trygge gangveier viktige element".

Planinitiativet ligger i sin helhet vedlagt saksfremstillingen. Vedlagt ligger også et skriv med en nærmere beskrivelse av hvilke oppgaver RAKs avdelinger utfører, samt hvilke funksjoner forslagsstiller ønsker at ny bygningsmasse skal inneholde.



Skisseforslag i planinitiativ som viser maks utbyggingsvolum. Eksisterende bygg på eiendommen er rødt.

Planavgrensning

Det foreslås en planavgrensning som omfatter gbnr 529/69 samt deler av Olgar Dahls vei og Brårveien.



Foreslått planavgrensning

Eiendomsforhold

Olgar Dahls vei 1, gbnr. 529/69, eies av Revetal arbeid og kompetanse AS.

Olgar Dahls vei, gbnr. 529/2, eies av Tønsberg kommune.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningslovens § 12-8 om oppstart av reguleringsarbeid.

§ 12-8, 2. ledd åpner for at kommunen kan stoppe et planinitiativ:

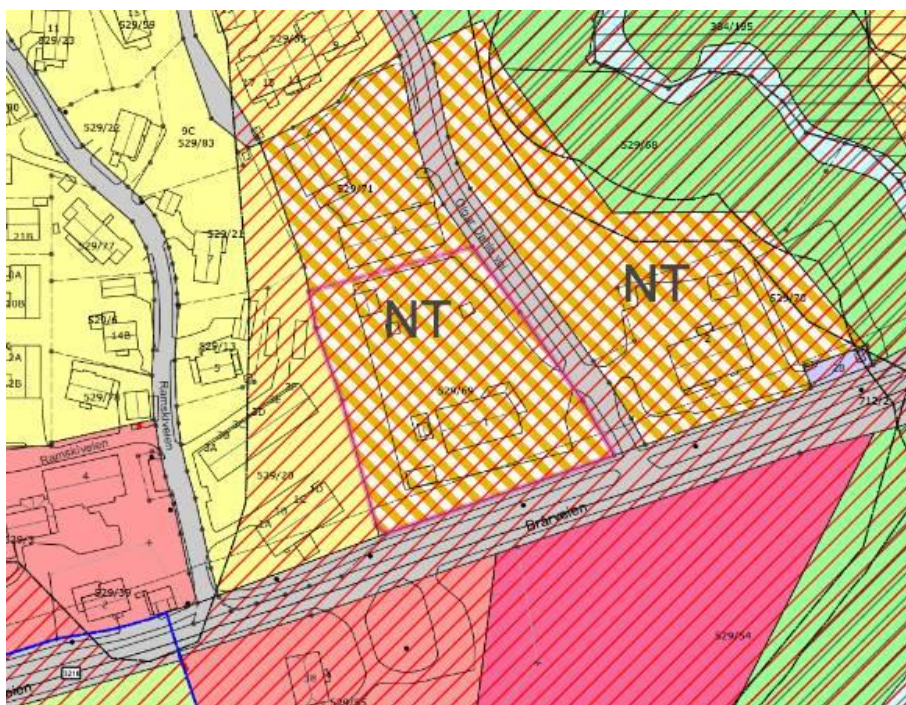
«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse».

Forholdet til kommuneplanen:

I gjeldende kommuneplan er eiendommen avsatt til kombinert formål næringsbebyggelse/tjenesteyting. Eiendommen omfattes av hensynssone ras- og skredfare.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for Brår (planID R 20/0014), stadfestet 28.03.1989, og inngår i område N1 som angir service- og næringsformål. Det angis i bestemmelsene at det kan tillates oppføring av bygg for handel, kontor og håndverk.

Bebyggelsesplan for N1, Næringsområde på Brår – byggetrinn 1 (planID B20_0014-B2) ble vedtatt 09.08.1993. Området var opprinnelig tilrettelagt for etablering av gjenbruksstasjon/miljøstasjon for Ramnes kommune.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Den aktuelle eiendommen er innrammet med rød strek.

Vurderinger:

Når bør planinitiativ stoppes?

§ 12-8, 2. ledd gir kommunen hjemmel til å stoppe behandlingen av et planinitiativ både før, under og etter oppstartsmøtet. Kommunen skal ta stilling til spørsmålet om å stoppe initiativet så tidlig som mulig. Hensikten med dette er å redusere unødig ressursbruk både hos kommunen, forslagsstiller og andre som må forholde seg til initiativet. Beslutningen skal være skriftlig.

Kommunen kan stoppe et planinitiativ, når dette er i strid med nasjonale og viktige regionale interesser eller gjeldende kommuneplan.

Planavgrensning

Kommunedirektøren vurderer planavgrensningen som hensiktsmessig. Nødvendig areal for frisikt er inkludert.

Lokalisering og arealformål

Ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2024 ble gjeldende arealformål for eiendommen endret

fra forretningsformål til kombinert formål næringsbebyggelse/tjenesteyting. Nåværende arealformål rommer et ganske vidt spekter av virksomheter. Hvilket arealformål som best styrer arealbruken til et arbeids- og kompetansesenter er ikke helt entydig, men etter kommunedirektørens vurdering vil en slik type virksomhet generelt sett være i tråd med kombinert formål næringsbebyggelse/tjenesteyting.

RAK drifter i dag en gjenbruksbutikk, «Olgars», på eiendommen. Olgars bruktbuikk utgjør en av RAKs fire avdelinger og tilbyr brukere opplæring i salgsfaget. Ifølge forslagsstiller planlegges det videreføring av bruktbuikken, uten endringer.

En gjenbruksbutikk vil normalt falle inn under arealformålet *forretning*. En omregulering av eiendommen som viderefører Olgars bruktbuikk vil slik sett ikke være i tråd med angitt arealbruk i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren oppfatter at gjenbruksbutikken utgjør en viktig del av RAKs flere tilbud med hensyn til tilrettelagt arbeid, og at butikken slik sett fyller flere funksjoner enn kun den forretningsmessige. Det vurderes derfor at en ny reguleringsplan bør kunne åpne for noe fleksibilitet ved at en andel av arealet innenfor formålet tjenesteyting kan benyttes til forretning, men med bestemmelser som hindrer etablering av mer ordinær, kommersiell forretningsvirksomhet ved et eventuelt fremtidig eierskifte.

Revetal er utpekt som områdesenter i kommuneplanens arealstrategi. Lokalisering av et arbeids- og kompetansesenter i Olgar Dahls vei 1, i randsonen til Revetal sentrum, vurderes som egnet. Det vil være viktig i en eventuell videre prosess å se nærmere på valg av arealformål og bestemmelser som vil kunne sikre planlagt fremtidig arealbruk på en hensiktsmessig måte.

Parkering og trafikk

Det kommer frem i planinitiativet at foreslått tiltak vil gi minimalt med økning i trafikkbelastning, men at trafikksikkerhet og fremkommelighet vil være et utredningstema i den videre prosessen. Kommunedirektøren støtter dette og mener at i videre planarbeid bør det gjennomføres utredning av trafikk og parkering hvor behovet for oppstillingsplasser for bil vurderes og avklares. Det bør også ses på endelig løsning for plassering av adkomst langs Olgar Dahls vei. Trafikksikkerhet, med hensyn til myke trafikanter, må inngå i utredningen.

Virkninger og hensyn til tilgrensende boligbebyggelse

Planområdet grenser til etablert boligbebyggelse mot vest. Det vil derfor være viktig å belyse konsekvenser av utbyggingen for disse boligene med hensyn til støy og/eller andre ulemper som følge av produksjonen som skal foregå innenfor planområdet. Eventuelt krav til utredning av konsekvenser av støy fra «produksjonsdelen» vil avklares i oppstartsmøtet.

Nærheten til boligbebyggelse gjør det også nødvendig å se på hvordan reguleringsplanen, ved hjelp av kart og bestemmelser, kan styre størrelse og innhold for ulike aktiviteter innenfor planområdet på en hensiktsmessig måte.

Virkninger på og tilpasning til landskap og omgivelser

Ifølge planinitiativet vil byggenes plassering og høydebegrensning bidra til at bebyggelsen tilpasses nærområdet som består av småhusbebyggelse. Det fremgår at nye bygninger vil utformes med spesiell vekt på hensynet til omkringliggende bebyggelse, anlegg og områder, og tilpasses i formspråk, høyde, farger og materialbruk. Det vises til at det gjennom planprosessen skal utarbeides en mer detaljert mulighetsstudie som skal dokumentere hvordan ny bebyggelse skal tilpasses nærområdet.

Kommunedirektøren oppfatter på bakgrunn av plankonsulentens beskrivelse at vedlagte illustrasjoner kun er å anse som foreløpige skisser av planlagte tiltak. En foreløpig vurdering av volumene, slik de fremgår av vedlagte illustrasjoner, er at disse fremstår som noe dominerende. Det er imidlertid uklart om dette skyldes selve byggehøyden i illustrasjonene eller om det vil være tilstrekkelig å bryte opp volumene i fasaden. Brårveien binder Revetal sentrum sammen med Brår, Bergsåsen og Ramnes for øvrig, og fasaden mot øst må vurderes ut fra at den vil bli et synlig element i lokalmiljøet.

Arkitektur, utforming og høyder er tema som må belyses og vurderes nærmere i det videre planarbeidet. Kommunedirektøren er positiv til utarbeidelse av en mulighetsstudie hvor ulike alternativer belyses, slik det beskrives i planinitiativet.

Grunnforhold

Eiendommen omfattes av hensynssone ras- og skredfare. Grunn- og stabilitetsforhold må utredes i videre planprosess.

Overvann

Øst for planområdet renner Storelva, som ikke er å anse som en trygg flomvei i og med at det årlig skjer skader for store beløp langs elva på grunn av rask vannstandsending. Dette understreker behovet for at avrenningshastigheten fra planområdet ikke skal øke som følge av planlagt utbygging. Overvannshåndtering er derfor et viktig tema som må belyses og vurderes i det videre planarbeidet.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er av eldre dato og eiendommene som omfattes er ikke ferdig bygget ut. Det fremgår av kart et manglende samsvar mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan med hensyn til formålsgrenser. Dette gjelder i hovedsak eiendommene mot Storelva og ikke den aktuelle eiendommen som foreslås regulert i planinitiativet. Kommunedirektøren vil i en eventuell planprosess se nærmere på hvorvidt det er hensiktsmessig å oppheve hele reguleringsplanen for Næringsområde på Brår i forbindelse med reguleringsprosessen for Olgar Dahls vei 1, eventuelt om det er mer hensiktsmessig å avvente oppheving til kommuneplanens arealdel skal rulleres på nytt.

Konsekvens for oppnåelse av FNs bærekraftsmål:

En videreutvikling av RAKs virksomhet som en arbeids- og inkluderingsbedrift vil ha positive konsekvenser med hensyn til sosial bærekraft.

Effekt for klima:

En eventuell planprosess må avklare effekt for klimagassutslipp.

Konsekvenser for barn og unge:

En eventuell planprosess må avklare konsekvenser for barn og unge.

Alternative løsninger:

Utvalget kan beslutte å stoppe planinitiativet. Et vedtak i tråd med dette kan formuleres slik "Tønsberg kommune stopper planinitiativ for Olgar Dahls vei 1, datert 03.09.2024, jf. plan- og bygningsloven § 12-8, andre ledd."

Etter god forvaltningsskikk bør en slik beslutning i tillegg gis en begrunnelse.

Økonomiske konsekvenser:

Ikke vurdert her. Vil bli vurdert ved behandling av planforslag.

Konklusjon:

Kommunedirektøren anbefaler at planinitiativet ikke stoppes. Viktige vurderingstema i det videre planarbeidet vil, etter en foreløpig vurdering, være:

- grunnforhold
- arkitektonisk utforming, høyder og volum på ny bebyggelse
- trafikkhensyn
- overvannshåndtering
- hensiktsmessige arealformål og bestemmelser knyttet til bruk av eiendommen

Videre behandling:

UPB avgjør saken. Dersom UPB stopper planinitiativet, kan planarbeidet ikke starte opp. Beslutning om å stoppe planinitiativet er ikke et enkeltvedtak som kan påklages.

Dersom UPB vedtar at planarbeidet kan videreføres, skal det gis klarsignal til forslagsstiller om oppstart av planarbeidet med påfølgende varslings og kunngjøring av planoppstart.

Tønsberg kommune, 28.10.2024

Torunn Årset
kommunalsjef

Anne B. Hekland
virksomhetsleder