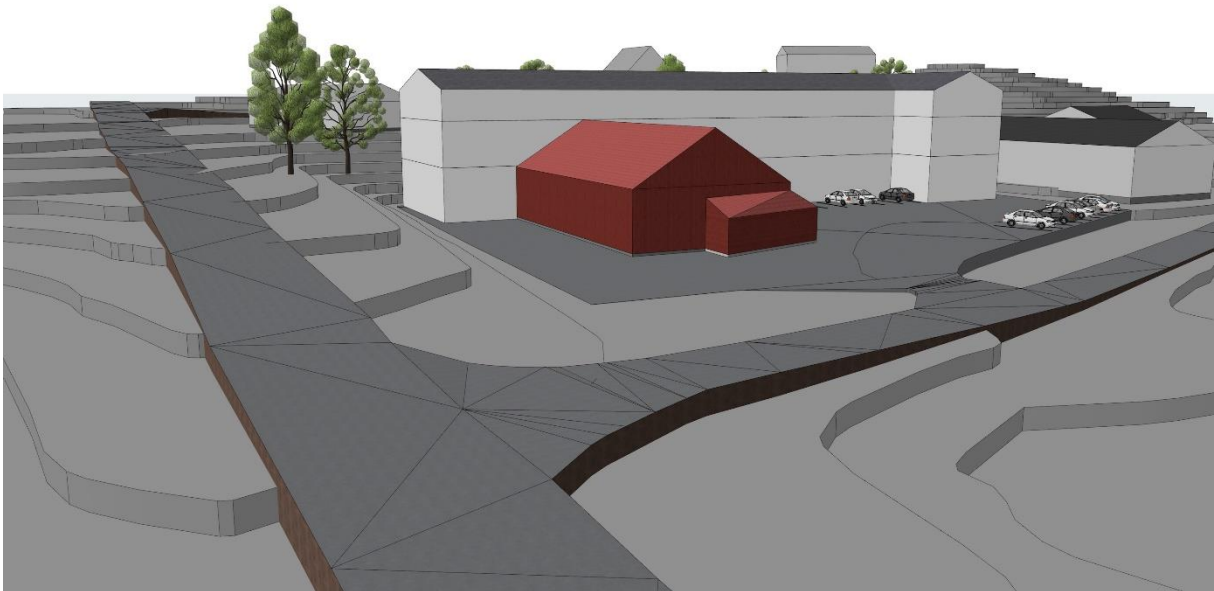


## PLANINITIATIV

Anmodning om oppstart av detaljregulering for Olgar Dahls vei 1 (GBnr: 529/69)



### **Forespørsel om oppstartsmøte**

KB Arkitekter AS ber på vegne av Revetal arbeid og kompetanse AS om oppstartsmøte for detaljregulering for eiendommene GBnr: 529/69, 529/2 (Olgar Dahls vei), samt deler av Brårvei med tilhørende frisiktsoner.

**Informasjon om prosjektet**

Forslagsstiller	Revetal arbeid og kompetanse AS Postboks 90 3164 Revetal Kontaktperson: Øyvind Berg e-post: oyvind@rak.as tlf. 958 889 06
Konsulent	KB Arkitekter AS Bulls gate 2A, 3110 Tønsberg Plankonsulent: Mette Paulsen e-post: paulsen@kbarkitekter.no tlf: 905 00 299
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Olgar Dahls vei 1 mf.
Dato	03.09.24
Dato rev.	
Underskrift	

**Formålet med planforslaget**

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av nytt arbeids og kompetanse bygning med tilhørende anlegg.

Revetal arbeid og kompetanse AS er en bedrift som holder til på Revetal og driver hovedsakelig med tilrettelagt arbeid til mennesker som har falt utenfor det ordinære arbeidslivet. Tønsberg kommune eier Revetal arbeid og kompetanse AS 67 % og Holmestrand kommune 33%.

Revetal arbeid og kompetanse AS eier to eiendommer som de ønsker å samlokalisere. Det medfører at eksisterende bygning ikke har tilstrekkelig med areal. Reguleringsplan ønsker å legge til rette for utvidelse av eksisterende bygg

Det ønskes å legge til rette for å utvide eksisterende bygg med et «tilbygg» på 3 etasjer med totalt ca. 3000-3500 m2 bruksareal

Planarbeidet vil ivareta og kartlegge omkringliggende nærmiljø. Det vil utarbeides illustrasjoner som dokumenterer at nærmiljøet blir ivaretatt.

**Beskrivelse av planområdet**

Planområdet ca. 7.7 daa stort, og ligger 350 meter fra Revetal sentrum. Planområdet grenser til boligfelt og næringsarealer. Nærområdet rundt er boligområde med et variert tilbud av tjenester og fasiliteter. I nærheten finnes det butikker og Revetal sentrum. Olgar Dahls vei er koblet til Brårveien

noe som gjør området praktisk og tilgjengelig. Området er preget av en blanding av bolig- og kommersielle bygninger, noe som skaper en dynamisk og levende atmosfære.

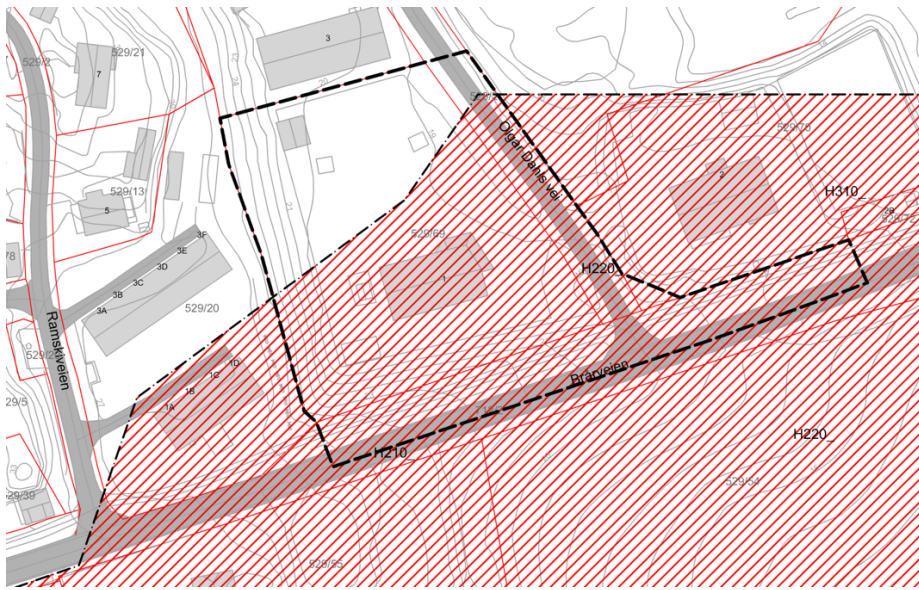


Oversiktsbilde. Planområdet er ringet rundt i rødt

Eiendommen ligger innenfor kvikkleiresone og støysone.



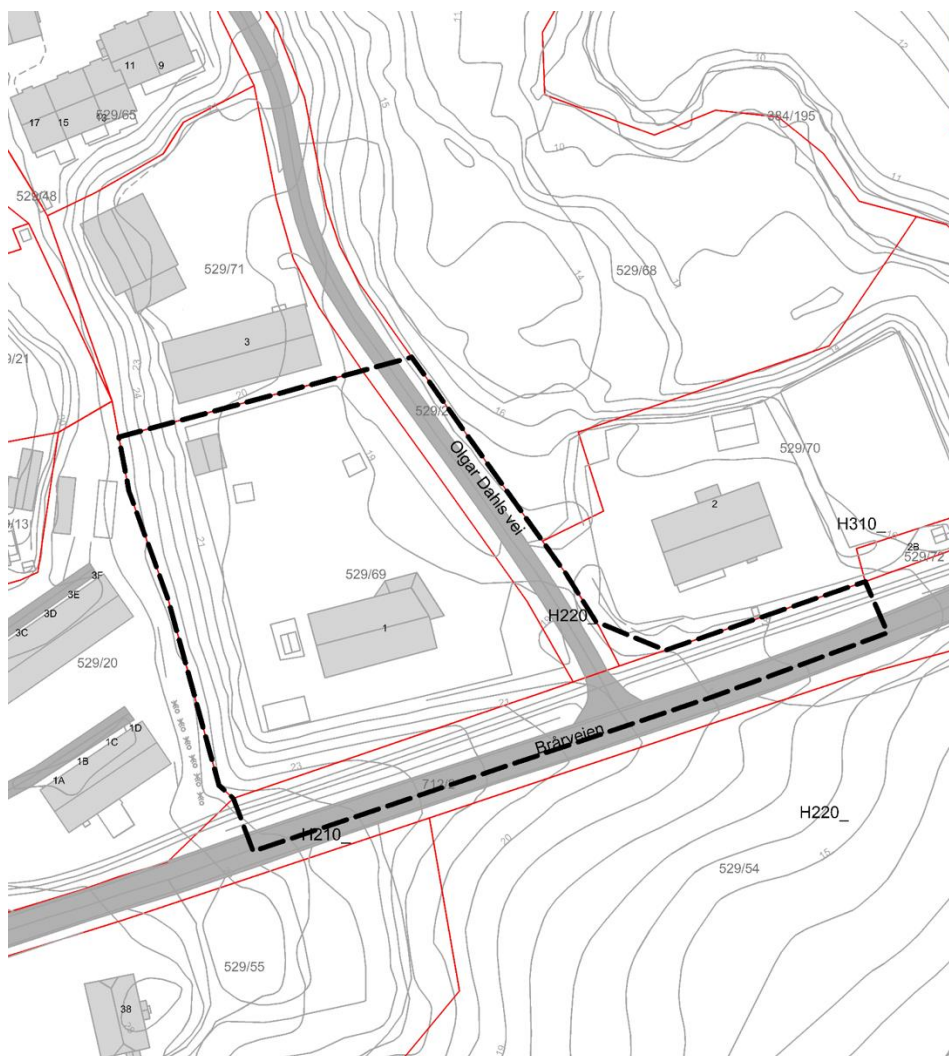
Utsnitt av gul og rød støysone



Utsnitt av kvikkleiresone

## Eiendommer innenfor planområdet

GBnr	Adresse	Hjemmelshaver
529/69	Olgar Dahls vei 1	Revetal arbeid og kompetanse AS
529/2	Olgar Dahls vei	Tønsberg kommune



Foreslått planavgrensning

### **Planlagt bebyggelse og andre tiltak**

Foreslått arealformål er privat tjenesteyting som vil ivareta utvidelse av eksisterende arbeids og kompetansesenter med tilhørende anlegg.

### **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

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.

### **Funksjonelle og miljømessige kvaliteter**

Planleggingen av kompetansesenteret er med tanke på å skape et godt miljø for brukarene. 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 siktelinjer og trygge gangveier vil være viktige elementer.

### **Klimagassregnskap:**

Planen skal legge til rette for at det skal velges løsninger som gir så lave klimagassutslipp som mulig. Eiendommen er i dag bebygd og plassering av ny bygning vil derfor ikke reduserer karbonbindingen i jorden. Det skal redegjøres for bærekraftige transportløsninger og bruk av fornybare, utslippsfrie energikilder. Det vil også utarbeides kommunalteknisk rapport som skal vektlegge åpne, naturbaserte overvannsløsninger. Ny bygning er av en slik størrelse at det skal utarbeides klimagassregnskap av fagkyndig.

### **Virknings av planarbeidet utenfor planområdet**

#### **Trafikk:**

Planforslaget vil gi minimalt med økning i trafikkbelastning. Det er eksisterende fortau langs Brårveien. Det vil være stort fokus på gode trafikale løsninger og adkomster til eiendommen.

Utbyggingen vil ikke gi økt trafikkbelastning, men trafikksikkerhet og fremkommelighet vil være et av temaene som skal utredes videre i planarbeidet.

Utbyggingen er ikke i konflikt med arealer hvor det er registrert at barn og ungdom ferdes i dag.

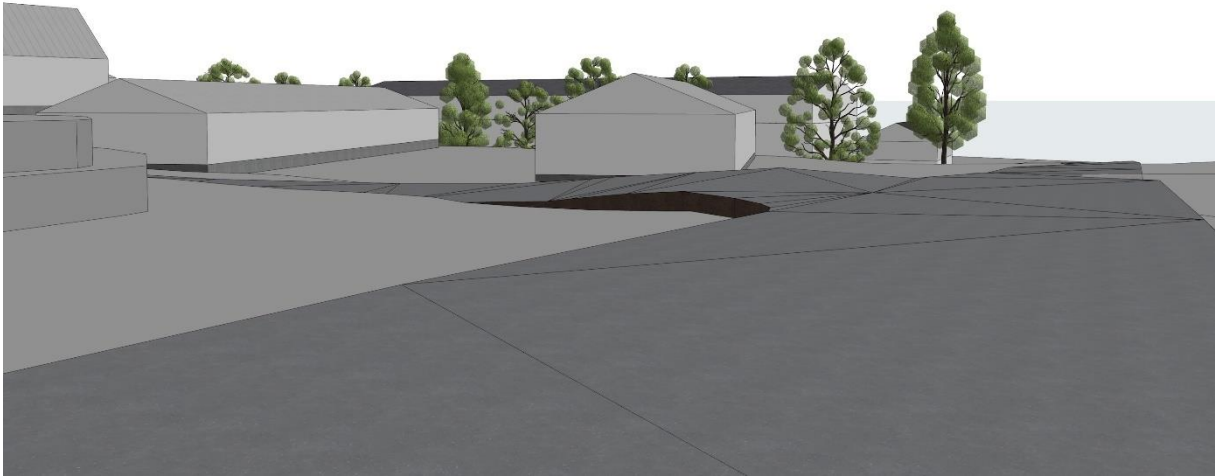
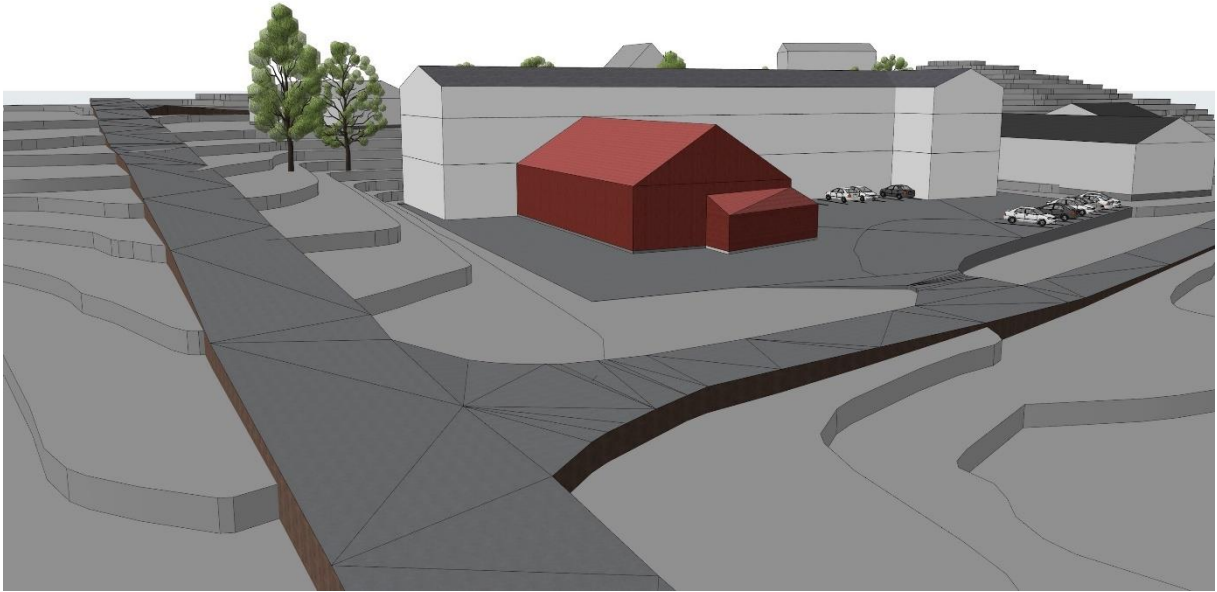
Planen vil sikre tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, gjennom tilgjengelige boenheter, uteområder og HC-parkering.

### **Tiltakets virkning på og tilpasning til landskap, omgivelser og strøkskarakter, utbyggingsvolum og byggehøyder**

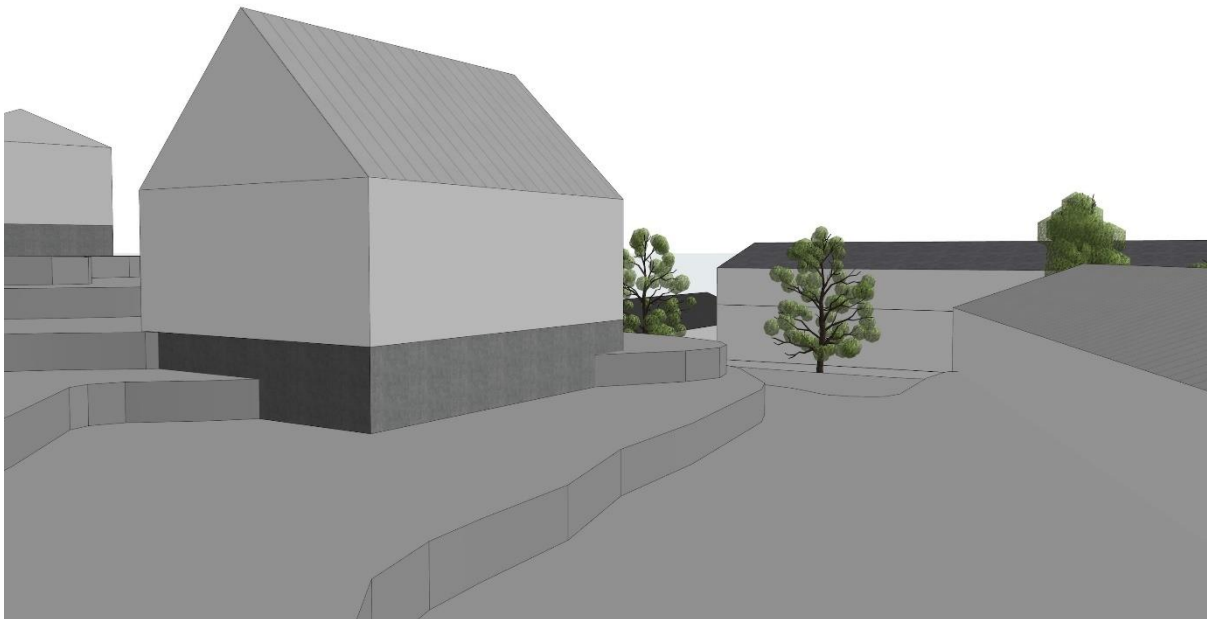
Utbygging vil ikke påvirke nærområdet. I reguleringsplanen vil byggenes plassering og høydebegrensning bidra til at bebyggelsen tilpasses nærområdet som består av småhusbebyggelse. Nye bygning vil utformes med spesiell vekt på hensynet til omkringliggende bebyggelse, anlegg og områder og tilpasses i formspråk, høyde, farger og materialbruk.

Utsnittene viser maks utbyggingsvolum. Gjennom planprosessen vil det utarbeides mer detaljert mulighetsstudie som skal dokumentere hvordan ny bebyggelse skal tilpasses nærområdet.





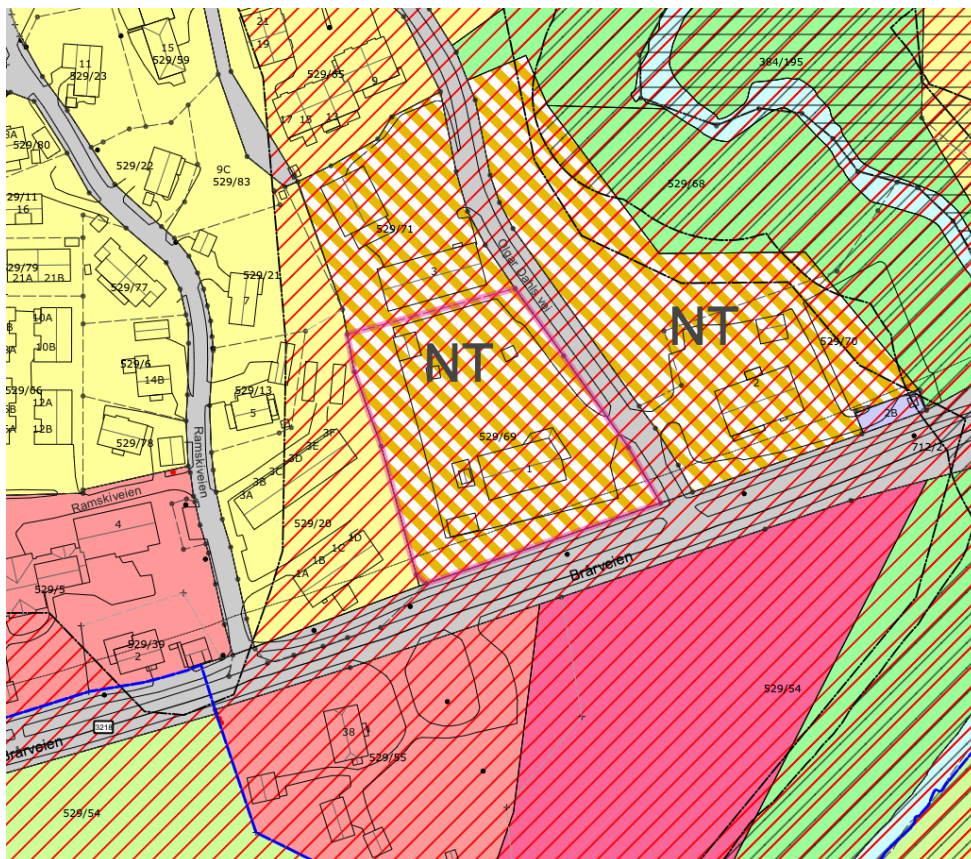




### Forhold til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner, retningslinjer og pågående planarbeid

#### Kommuneplanens arealdel 2023-2035:

Planområdet er avsatt til kombinert formål NT (næring og tjenesteyting). Område omfattes også av faresone for kvikkleire.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

### Parkering

I henhold til kommuneplan § 36 punkt 1 er det krav til 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA, mens det i punkt 2 er åpnet for muligheten for å redusere parkeringsplasser dersom det er et tiltak som krever lite personbiltrafikk. I dette tilfelle skal det etableres store arbeidsrom og lager. Det vil si at det kun er ca. 15 – 20 personer som reelt har fast arbeidsted på eiendommen. Antall parkeringsplasser vil bli vurdert og analysert gjennom planprosessen

Reguleringsplan (bebyggelsesplan) for Brår Næringsområde PlanID: 3905 B20\_0014-B2  
Planområdet er avsatt næringsbebyggelse



Utsnitt av reguleringsplan/bebyggelsesplan. Planområdet er vist med rød linje

I planen er det gitt følgende føringer:

Grad av utnyttning 30% BYA.

Bebyggelsen skal utføres på en slik måte at trepanel er det dominerende veggmaterialet. Bygningene skal i form og farge bære preg av tradisjonen i landbruket i indre Vestfold.

Bebyggelsens takvinkler skal ikke overskride 35 grader. Det skal tilstrebnes at takvinkler for hele bebyggelsen harmonerer. Etasjeantallet skal ikke overskride 2,5 meter

Totalhøyden på bygningene skal ikke overskride høydene som er angitt i bebyggelsesplanen.

Reguleringsplanen er utdatert og bør oppheves i prosessen med ny regulering.

### **Pågående planarbeid i området**

Det er ingen pågående planarbeid i området

### **Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

#### Trafikk og adkomst

Trafikksikkerheten på Olgar Dahls vei er viktig på grunn av veiens boligkarakter. Det er en boliggate med en fartsgrense på 50 km/t. Veien er omgitt av ulike tjenester og fasiliteter, inkludert butikker, idrettsanlegg og utdanningsinstitusjoner, noe som betyr at det kan være mye fotgjengertrafikk i området.



Bilde som viser fortau, eksisterende bygg og adkomst

#### Utvalgte naturtyper:

Det er ingen registrerte arter i eller rundt planområdet

#### **Øvrige temaer som vil bli ivaretatt og belyst gjennom reguleringsprosessene er:**

- Grunnforhold og stabilitetsforhold
- Teknisk infrastruktur for offentlig vannforsyning
- Flomveier
- Overvann
- Blågrønn faktor på minimum 0.8
- Transport: trafikksikkerhet, kollektiv, fremkommelighet for gående/syklende

#### **Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Det skal utarbeides en ROS-analyse som skal følge plandokumentene.

De innspill som kommer i forbindelse med oppstartsvarsling og som omfatter risiko og sårbarhet skal omtales i planen. Det skal innhentes fagkyndige vurderinger av for eksempel grunnforhold, grunnforurensing og håndtering av overvann.

**Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Statsforvalter Vestfold og Telemark

Vestfold Fylkeskommune

Naboer/ berørte

**Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere og andre som berøres**

Det er foreløpig ikke planlagt medvirkning utover ordinær varsling og offentlig ettersyn. Underveis i planarbeidet vil det bli vurdert om det er behov for avklaringsmøter med offentlige myndigheter og/eller naboer og berørte.

**Konsekvensutredning**

Forslaget er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6, § 7 og § 8 med tilhørende vedlegg I og II, eller medfører vesentlige virkninger på miljø og samfunn i henhold til forskriftens § 10.

Vedlegg:

Kart med forslag til plangrense