



Saksbehandler:
Maren Vermelid, telefon: 476 25 053
Kommuneutvikling

Detaljregulering av Bispeveien 1526/Svinevoll nord. PlanID 071620170040 - 2. gangsbehandling

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	22.11.2019	003/19
Kommunestyret	12.12.2019	050/19

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Bispeveien 1526/Svinevoll nord, PlanID 0716 20170040, med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Planbestemmelser

1.1 § 4.1 boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2) tilføyes:

Minimum gulvhøyde for flomsikkert nivå settes til kote+ 39.

1.2 § 6.2 Faresone – flomfare (H320) endrer ordlyd fra «*Flomsone for 200-års flom*» til «*Faresonen viser flomsone for 200- års flom.*» Følgende bestemmelse tilføyes: «*For alle søknadspliktige tiltak innenfor sonen må det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom.*»

2. Plankart

2.1 Faresone – *Frisiktsone* endres i plankartet, og dimensjoneres til ny fartsgrense.

22.11.2019 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

UPB- 003/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Bispeveien 1526/ Svinevoll nord, PlanID 0716 20170040, med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Planbestemmelser

1.1 § 4.1 boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2) tilføyes:

Minimum gulvhøyde for flomsikkert nivå settes til kote+ 39.

1.2 § 6.2 Faresone – flomfare (H320) endrer ordlyd fra «*Flomsone for 200-års flom*» til «*Faresonen viser flomsone for 200- års flom.*» Følgende bestemmelse tilføyes: «*For alle søknadspliktige tiltak innenfor sonen må det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom.*»

2. Plankart

2.1 Faresone – *Frisiktsone* endres i plankartet, og dimensjoneres til ny fartsgrense.

12.12.2019 Kommunestyret:**Møtebehandling:**

Innstilling fra utvalg for plan og bygg enstemmig vedtatt.

KST- 050/19 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningloven § 12-12 vedtas detaljregulering av Bispeveien 1526/ Svinevoll nord, PlanID 0716 20170040, med følgende endringer etter offentlig ettersyn:

1. Planbestemmelser

1.1 § 4.1 boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2) tilføyes:

Minimum gulvhøyde for flomsikkert nivå settes til kote+ 39.

1.2 § 6.2 Faresone – flomfare (H320) endrer ordlyd fra «*Flomsone for 200-års flom*» til «*Faresonen viser flomsone for 200- års flom.*» Følgende bestemmelse tilføyes: «*For alle søknadspliktige tiltak innenfor sonen må det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom.*»

2. Plankart

2.1 Faresone – *Frisiktsone* endres i plankartet, og dimensjoneres til ny fartsgrense.

Sammendrag

Spir Arkitekter AS fremmer på vegne av Storelva Eiendom AS forslag til detaljregulering av Bispeveien 1526. Planområdet er på ca. 42 daa, og ligger vest for Bispeveien ved Svinevoll. Planforslaget legger til rette for videreutvikling av eksisterende næringsområde. Deler av planområdet er i gjeldende reguleringsplan fra 1999 regulert til rundkjøring i Bispeveien, men da denne veiløsningen ikke lenger er aktuell, åpner det opp for omdisponering av enkelte boligeiendommer.

Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i Hovedutvalg for drift, eiendom og næring (DEN) 02.04.2019, sak 025/19, og var på offentlig ettersyn i perioden fra 05.08.2019 til 20.09.2019. Det er mottatt 4 høringsuttalelser.

Innspillene går i hovedsak ut på følgende tema: Bestemmelser knyttet til hensynssone - faresone flom, samt arealformålet bensinstasjon/serviceanlegg.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) skriver i sin høringsuttalelse at det må knyttes bestemmelser til hensynssone – faresone flom, og at det bør settes krav om minimum gulvhøyde til kote +39 for alle byggeområder. Rådmannen anbefaler å ta merknaden til følge med å ta inn bestemmelser som ivaretar disse hensynene, jf. rådmannens innstilling, punkt 1.2.

Vestfold fylkeskommune skriver i sin høringsuttalelse at det bør ryddes opp i plankart og bestemmelser som gjelder arealformål bensinstasjon/serviceanlegg, da de forstår at dette formålet utgår. Formålet utgår ikke i planen, men var i kartet som ble sendt ut til offentlig ettersyn skjult av frisiktsonen. Kartet er nå oppdatert, og formålet bensinstasjon/serviceanlegg fremgår igjen av plankartet.

Frisiktsonene endres i kartet, da fartsgrensen gjennom området reduseres.

Planen anbefales vedtatt i samsvar med rådmannens innstilling.

Vedlegg:

20170040_A 20190729 ROS - analyse
20170040_B 20190402 Planbeskrivelse
20170040_G 20191030 forslag
20170040_S 20190402 Saksfremlegg 1.gangsbehandling
20170040_R 20191031 Bestemmelser

Innledning – hva saken gjelder

Saksfremlegg fra 1. gangsbehandling med planbeskrivelse og ROS-analyse ligger som vedlegg til dette saksfremlegget som en del av planforslaget. Rådmannen henviser til dette for utfyllende vurderinger og beskrivelser av planforslaget og konsekvenser.

Saksfremlegget til 2. gangsbehandling omfatter kun offentlig ettersyn, innkomne merknader, forslag til løsninger og videre behandling.

Kortversjon fra 1. gangsbehandling

Planavgrensning

Planforslaget legger til rette for videreutvikling av eksisterende næringsområde, ved å åpne opp for næringsformål på tre eksisterende boligtomter som grenser inn til dagens næringstomt. Disse tomtene var opprinnelig tenkt tatt i bruk til rundkjøring i Bispeveien. Da denne veiløsningen ikke lenger er akutell, åpner det opp for ny omdisponering av de tilgrensede boligeiendommene. Boligene er tidligere tillatt revet. Planområdet er i hovedsak del av eksisterende næringsområde på Svinevoll og ligger rett inn til Storelva.

Forholdet til overordnet plan

Planområdet er i Kommuneplanens arealdel 2015-2017 for Re satt av til eksisterende byggeområde for næringsvirksomhet og boliger. Mot vest grenser planområdet til Storelva, som er vist som LNF – område med hensynssone friluftsliv. Videre omfattes planområdet av reguleringsplanen for Svinevoll (R 50/0014) vedtatt 15.03.99. Eiendommen er der avsatt til industri, næring og verksted. Boligtomtene er regulert til boligformål. Deler av reguleringsplanen for Svinevoll vil bli erstattet og opphevet av planforslaget.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad

Maks. byggehøyde østre del (sone 1) er satt til kote 51.5 og kote 55.5 for sone 2. Flomsikkert nivå er satt til kote + 39. Dette gir mulighet for byggehøyde på 15 meter, som er hensiktsmessig for større lager- og produksjonsbygg.

Trafikk

Planforslaget sikrer etablering av fortau mellom dagens busstopp og eksisterende gang/sykelstrekke rundt krysset og utgjør således en forbedring av forholdene for myke trafikanter i området.

Parkering

Det stilles ikke krav til parkeringsplasser for næringsområder i kommuneplanen. Den gjeldende reguleringsplan omtaler ikke krav til parkeringsplasser. Planforslaget stiller krav i bestemmelser om at ansatt- og besøksparkering tilknyttet næringsvirksomheten skal beskrives og vises i utomhusplan, hvor minimum 5 % av plassene skal utformes for bruk av forflyttingshemmede, og minst 10 % av plassene tilrettelegges for lademulighet.

Sol/skygge

Næringsområdet ligger med god avstand til nærmeste boligbebyggelse, og vil gi svært lite skygge på boligbebyggelsen i tilgrensede områder.

Kulturminner

Kulturminnemyndigheten har orientert om at de tre boligeiendommene med mulig bevaringsverdi, tidligere er blitt tillatt revet.

Støy

Støy fra veitrafikk er vurdert av Norconsult AS. Trafikkøkningen fra bedriften er antatt å være liten. Støyforholdene i området vil samlet sett være tilnærmet uendret som følge av planforslaget.

Geoteknikk og stabilitet

Det er registrert kvittleire i planområdet, og områdestabiliteten er vurdert iht. NVEs retningslinjer og veileder. Toppnivået av kvikkleirelaget er vurdert til å ligge i nivå med bunnen av bekken eller dypere, og et intialras i bekkekanten vil ha begrenset bakovergripende utvikling innenfor planområdet. Grave- og fundamenteringsforhold og lokal stabilitet må vurderes av geoteknisk sakkyndig ved detaljprosjektering av nye

byggetiltak. Dette gjelder også ved prosjektering av lokalveier og infrastruktur.

Flom

Det er for området beregnet flomsoner for 20- og 200- årsflom, inkl. 20 % klimapåslag. Flomsone er tegnet inn i plankartet.

Overvann

Planforslaget ivaretar håndtering av overvann, ift. kommunalteknisk plan og belastning for kommunalt ledningsnett.

Konsekvenser for næringsutvikling

Planforslaget legger til rette for utvidelse av eksisterende næringsvirksomhet og vil ha positive konsekvenser for næringsutviklingen i kommunen.

Konsekvenser for biologisk mangfold (Naturmangfoldloven)

Planforslaget vurderes til å ivareta randonene til Storelva i samme grad som gjeldende regulering. Hensynet til naturmangfoldet i planområdet knytter seg primært til eventuelle virkninger for vannmiljøet i elva. Det stilles krav om at avrenningshastigheten fra området ikke økes ifm. nye tiltak.

Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget medfører ikke vesentlig endrede forhold for barn og unge utover tiltak i forhold til trafikksikkerhet ved nytt fortau tilknyttet busstopp i Bispeveien.

Rettslig grunnlag

Plan- og bygningsloven §§ 12-10, 12-11 og 12-12, behandling og vedtak av reguleringsplan.

Politisk behandling

Detaljregulering for Bispeveien 1526/Svinevoll nord, PlanID 0716 20170040, ble 1. gangsbehandlet i Hovedutvalget for drift, næring og eiendom (DEN) 02.04.2019, sak 025/19.

Følgende vedtak ble fattet:

DEN- 025/19 Vedtak:

Forslag til detaljregulering av Bispeveien 1526, datert 11.03.19, PlanID 0716 20170040 , legges iht. Plan- og bygningslovens § 12-11 ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

1. Av hensyn til landbruksinteresser nedstrøms i Storelva skal det sikres at avrenningshastigheten til Storelva fra næringsområdet ikke øker, og evt. reduseres, ifm. nye tiltak.
2. Med utgangspunkt i varselmerknad fra Fylkesmannen i Vestfold skal planmaterialet suppleres med risikovurdering for uforutsette hendelser som gir forurensningsfare for Storelva før planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

Med utgangspunkt i denne risikovurdering bes rådmannen i samråd med forslagsstiller å innarbeide krav til nødvendige tiltak i bestemmelsene før planen legges ut til offentlig ettersyn.

3. Rådmannen delegeres myndighet til å ta inn nødvendige, nye bestemmelser i planforslaget før planen legges ut til offentlig ettersyn. Følgende skal sikres:
 - Begrense belastning på kommunalt avløpsnett
 - Sikre at framtidige tiltak ikke øker avrenningen til Storelva
 - Nødvendige tiltak for å begrense forurensningsfare for Storelva.

Planforslaget medfører at deler av Reguleringsplan for Svinevoll Næringsområde, PlanID 0716 R50/0014 erstattes og oppheves og rådmannen delegeres myndighet til å gjøre nødvendige plantekniske endringer kart og bestemmelser som hensyntar dette.

Offentlig ettersyn

Planforslaget ble supplert og bestemmelsene bearbeidet i tråd med DENs vedtak. Forlaget lå deretter ute til offentlig ettersyn i perioden fra 05.08.2019 til 20.09.2019.

Uttalelser til offentlig ettersyn med rådmannens kommentar

Det er etter offentlig ettersyn kommet inn 4 høringsuttalelser. Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert nedenfor.

1. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Datert 20.08.2019

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) skriver i sin høringsuttalelse at det må knyttes bestemmelser til hensynssone – faresone flom med krav til dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom for tiltak innenfor hensynssonen. Subsidiært kan krav om minimum gulvhøyde settes til kote +39 for alle byggeområder.

Bestemmelse § 4.3 angir krav om minimum gulvhøyde på kote +39, men dette gjelder imidlertid kun byggeområde BK. Ettersom faresonen også berører byggeområdene BF1 og BF2, må dette kravet også gjelde for disse byggeområdene.

Rådmannens kommentar:

Følgende tekst tilføyes § 4.1 boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1, BF2):

«Minimum gulvhøyde for flomsikkert nivå settes til kote+ 39».

Og § 6.2 Faresone – flomfare (H320) endrer ordlyd fra «Flomsone for 200-års flom» til «Faresone for 200- års flom.» Videre tilføyes følgende bestemmelse: «For alle søknadsppliktige tiltak innenfor sonen må det foreligge dokumentasjon på tilstrekkelig

sikkerhet mot flom.»

2. Vestfold fylkeskommune, Datert 20.08.2019

Vestfold fylkeskommune anbefaler å rydde opp i plankart og bestemmelser som gjelder arealformålet bensinstasjon/veiserviceanlegg, da dette utgår som del av planområdet, slik de forstår det.

Rådmannens kommentar:

Arealformålet bensinstasjon/veiserviceanlegg utgår ikke i planen, men var skjult av frisiktsone i kartet sendt til offentlig ettersyn. Kartet er nå oppdatert slik at arealformålet er synlig i plankartet. Bestemmelse § 4.2 Bensinstasjon/veiserviceanlegg blir værende uendret.

3. Fylkesmannen i Vestfold og Telemark, Datert 09.08.2019

Fylkesmannen skriver at de anser sine merknader til varselet som imøtekommet i planarbeidet, og har ingen ytterligere kommentarer til reguleringsplanforslaget.

4. Statens Vegvesen, Datert 25.09.2019

Statens Vegvesen har ingen merknader til planen.

Rådmannens vurderinger

Her vurderes kun endringer gjort etter offentlig ettersyn. Øvrige relevante temaer er vurdert i saksfremlegg til 1. gangsbehandling (se vedlegg).

Hensynssone – flom

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har merknader til planen om at det mangler bestemmelser til hensynssone - faresone flom. De peker på at det i bestemmelsene kun står at hensynssonen viser 200- årsflom, men ikke setter krav til at det må dokumenteres at tiltak er tilstrekkelig sikret innenfor hensynssonen. Det er videre kun satt minimum gulvhøyde for flomsikkert nivå for byggeområdet BK, ettersom faresonen også berører byggeområdene BF1 og BF2, må dette kravet også gjelde for disse byggeområdene.

Rådmannen anbefaler å ta merknaden til følge ved å tilføye følgende til bestemmelse § 4.1: «Minimum gulvhøyde for flomsikkert nivå settes til kote+ 39.» Og følgende til bestemmelse § 6.2: «For alle søknadspliktige tiltak innenfor sonen må det foreligge

dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet mot flom.»

Rådmannen viser til innstillingens punkt 1.1 og 1.2.

Sikringssone - frisikt

Da ny fartsgrense for Bispeveien skal reduseres fra 60 km/t til 50 km/t er det gjort nye vurderinger av frisiktsonene ved kryssene Koppstadveien-Bispeveien og Hvitsteinveien-Bispeveien. Rådmannen anbefaler at frisiktsonene i plankartet blir dimensjonert etter ny fartsgrense jf. rådmannens innstilling, punkt 2.1.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for kommunenes driftsbudsjett.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at forslag til detaljregulering av Bispeveien 1526/ Svinevoll nord, PlanID 0716 20170040, vedtas med endringer etter offentlig ettersyn i samsvar med rådmannens innstilling.

Videre behandling

Etter 2. gangsbehandling i Utvalget for plan og bygg (UPB) går planen til Kommunestyret for endelig vedtak/ egengodkjenning.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser med rådmannens forslag til endringer følger som vedlegg til saken.

Tønsberg, 05.11.2019

Egil Johansen
rådmann

Geir Viksand
konst. kommunalsjef

