

Veitvedt Utvikling AS



**ENDRING AV DEL AV OMRÅDEPLANEN FOR RUGTVEDT
– ROVERUD (gbnr. 21/277 og 23/225)**

Beskrivelse av planendring
PlanID: 221

24. april 2025

Prosjektnummer: 26640

SPIR

INNHold

- 1 SAMMENDRAG
- 2 BAKGRUNN
 - 2.1 Tiltakshaver og plankonsulent
 - 2.2 Beliggenhet
 - 2.3 Eiendomsforhold
 - 2.4 Planavgrensning
 - 2.5 Historikk
- 3 PLANSTATUS
 - 3.1 Kommuneplanens arealdel
 - 3.2 Gjeldende reguleringsplaner
 - 3.3 Juridisk bindende illustrasjonsplan
 - 3.4 Rammesøknad
 - 3.5 Pågående planarbeid
- 4 BESKRIVELSE AV ENDRINGEN
 - 4.1 Formålet med endringen av planen
 - 4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
 - 4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder
 - 4.4 Endringer på illustrasjonsplanen
 - 4.5 Endringer på plankart
 - 4.6 Endringer i reguleringsbestemmelsene
- 5 RISIKO OG SÅRBARHET
- 6 VARSEL OM PLANOPPSTART
- 7 MEDVIRKNING
- 8 KONSEKVENsutredning
- 9 OVERSIKT OVER VEDLEGG

1 SAMMENDRAG

Spir arkitekter AS er engasjert av Veitvedt Utvikling AS, for å bistå med endring av del av områdeplanen for Rugtvedt – Roverud (PlanID 221). Veitvedt Utvikling AS eies av Coop Norge Eiendom AS.

Formålet med endringen av planen er å begrense masseuttaket, ved at bebyggelsen legges på et høyere nivå (kotehøyde), enn forutsatt i områdereguleringen med tilhørende juridisk bindende illustrasjonsplan.

Videre foreslås rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av kommunal adkomstvei endret, slik at den kan etableres etappevis tilpasset det enkelte byggetrinn. Bestemmelsene om at denne veien skal opparbeides midlertidig som anleggsvei knyttet til igangsettingstillatelse opprettholdes.

Endringen innebærer at den juridisk bindende illustrasjonsplanen oppheves og erstattes av en ny. Videre gjøres det endringer i reguleringsbestemmelsene.

Endringen ønskes behandlet som endring av reguleringsplan med forenklet prosess jf. Pbl. § 12 – 14 2. og 3. ledd. Kommunen vil vurdere videre behandling av planendringen på bakgrunn av de uttalelsene som kommer inn.

Nærmere beskrivelse av planendring fremgår av dette notatet med tilhørende vedlegg.

Spir arkitekter AS, 24. april 2025

2 BAKGRUNN

2.1 Tiltakshaver og plankonsulent

Tiltakshaver:

Veitvedt Utvikling AS, v/utviklingssjef Christian Kleivene.

Mob.: 476 07 176, e – post: christian.kleivene@coop.no.

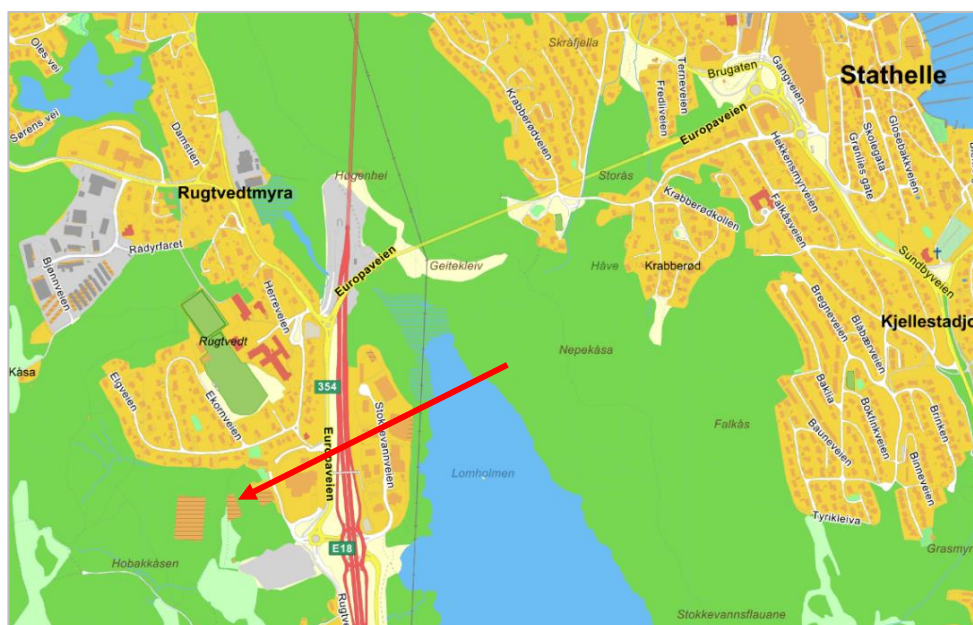
Plankonsulent:

Spir arkitekter AS, Tollbodgaten 22, 3111 Tønsberg.

Att.: Kristian Ottesen, e – post: kristian@spir.no, mob. 950 44 063.

2.2 Beliggenhet

Origo handels- og næringspark ligger ved Rugtvedt, rett vest for Lasses og E18. Området vil få adkomst fra syd, og den nye Gassveien som er under bygging.



Lokalisering av Origo (kartgrunnlag Gule sider).

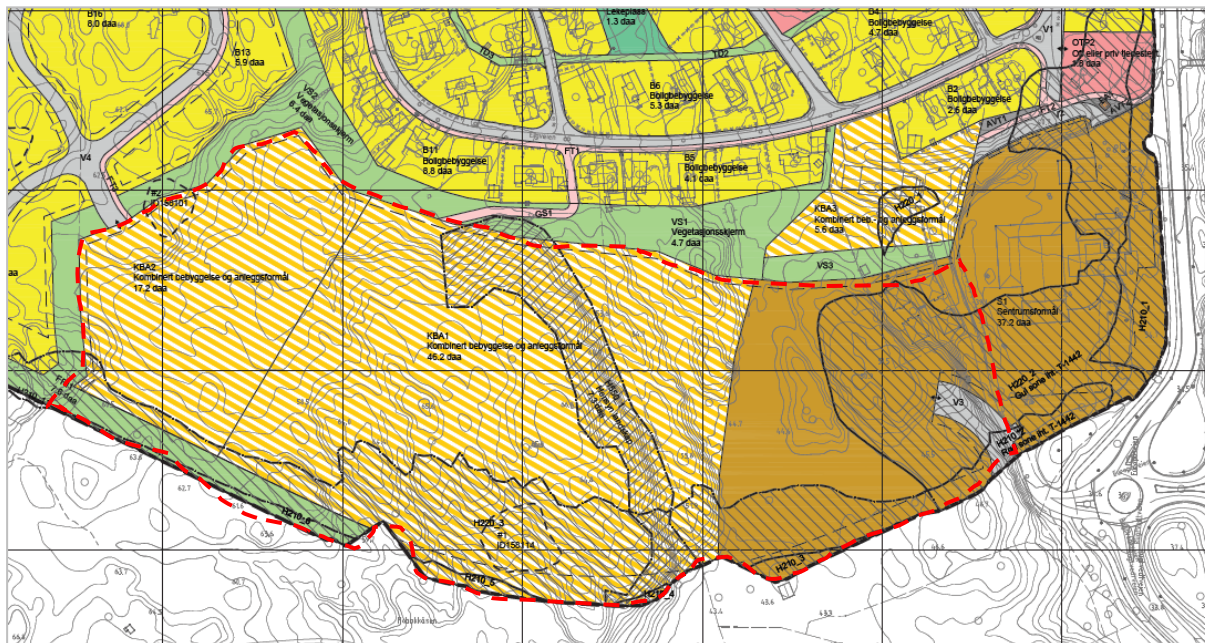
2.3 Eiendomsforhold

Gbnr.	Adresse	Eier
21/277	Ikke veiadresse	Veitvedt Utvikling AS
21/284	Ikke veiadresse	Veitvedt Utvikling AS
23/1*	Rugtvedtveien 40	Helge Flåtten
23/225	Ikke veiadresse	Veitvedt Utvikling AS

* Gjelder del av tilgrensende areal i sør mot Gassveien.

2.4 Planavgrensning

Gjeldende juridisk bindende illustrasjonsplan (28.11.19), omfatter delområdene KBA1, KBA2 og vestre del av S1 i områdeplanen for Rugtvedt – Roverud (19.12.13). Ca. avgrensningen av illustrasjonsplanen er vist med rød stiplet strek på kartet under. Det foreslås en revidert illustrasjonsplan tilpasset en utbygging i 2 etapper.



Utsnitt av områdeplanen for Rugtvedt – Roverud (19.12.13).

Se også vedlagte illustrasjonshefte.

2.5 Historikk

Eiendommen ble kjøpt i 2014. I henhold til kommuneplanens arealdel er Rugtvedt avsatt som lokalsenter og avlastningssenter for Stathelle. Juridisk bindende illustrasjonsplan ble vedtatt i Teknisk utvalg 03.10.19. Kommunen innvilget rammetillatelse for 3 bygg (Coop Extra, COOP OBS og Europris) den 04.06.21. Utbygging er ikke igangsatt.

Ønske om endringer av planen ble lagt frem for kommunen i mars 2024. Signalene fra kommunen den gang var at det måtte fremlegges et planinitiativ for behandling i Hovedutvalget, men i april 2024 ble det anbefalt vanlig prosess med varsling.

Etter nytt møte med kommunen i juni 2024, ble det avtalt at det skulle holdes et nabomøte. Veitvedt Utvikling AS inviterte naboene til orienteringsmøte om status og planene for videre utvikling av området den 11.09.24. Møtet ble avholdt på Telemarksvingen Veikro.

3 PLANSTATUS

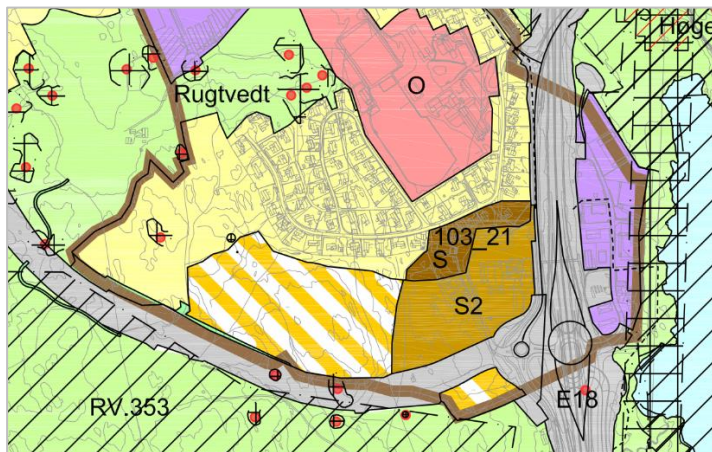
3.1 Kommuneplanens arealdel

Av kommuneplanens arealdel (18.06.15) fremgår det av kapittel 11.2.2 lokalsenter, at Rugtvedt avsettes som nytt lokalsenter med funksjon som avlastningssenter for Stathelle.



Utsnitt av planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel (vedtatt 18.06.15).

På kommuneplanens arealdel er den østre delen av planområdet avsatt til sentrumsformål (S2), og den vestre delen av planområdet til kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Jf. de utfyllende bestemmelsene § 17 skal gjeldende reguleringsplan fortsatt gjelde.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2020 – 2025.

I de utfyllende bestemmelsene er det satt begrensninger på omfanget av detaljhandel innenfor S2. Det er ingen begrensninger for arealer til plasskrevende varer. For areal avsatt til kombinert formål, er det vist til gjeldende planer (områdereguleringen).

Det står videre blant annet: "Videreutvikle Rugtvedt til et sentralt nærings- og forretningsområde og avlastningsområde for Stathelle."

3.2 Gjeldende reguleringsplaner

Eiendommen omfattes av områdeplanen for Rugtvedt – Roverud (2013). Et utsnitt av plankartet er vist i kapittel 2.4 (planavgrensning).

I planen er den østre delen avsatt til lokalsenter (S1 sentrumsområde), og den vestre delen avsatt til kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA1 og KBA2).

Sentrumsformål S1

Område S1 er definert som et sentrumsområde med bensinstasjon/motell. Jf. bestemmelsene bør det tilstrebes at det etableres sentrumsfunksjoner som lege, tannlege, frisør, kafe og lignende i tillegg til handel. Det er gitt en begrensning på detaljhandel på 8.400 m². Området skal utformes med kvaliteter som et sentrumsområde.

Kombinert formål KBA1 og KBA2

Jf. reguleringsbestemmelsene tillates næringsvirksomhet (industri, lager, håndverksbedrifter) og plasskrevende varer. Plasskrevende varer er definert som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, planteskoler/hagesenter, lystbåter og campingvogner.

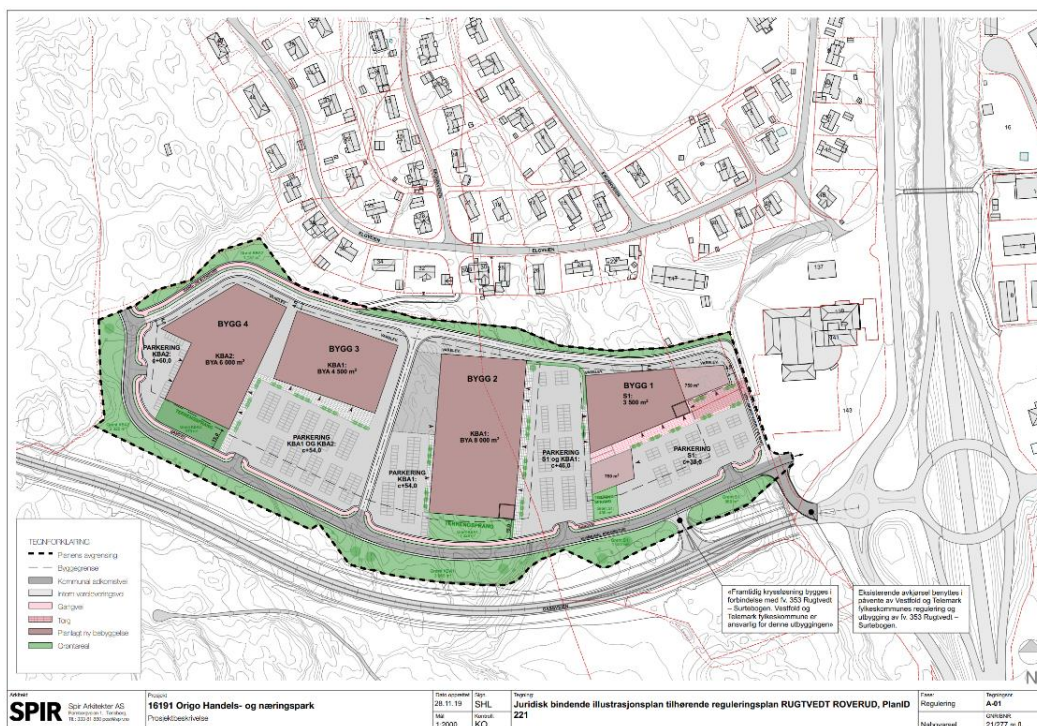
Jf. § 4.1 er maks. byggehøyde 12 meter fra ferdig planert terreng, og maks. BYA 70 %.

Rekkefølgebestemmelser

Jf. rekkefølgebestemmelsene i § 3 skal det opparbeides adkomstvei (miljøprioritert gjennomkjøring) med gatepreg, og fortau/gang- og sykkelvei frem til boligfelt B13 – B17 over S1, KBA1 og KBA 2, før det gis brukstillatelse til S1, KBA1 og KBA 2

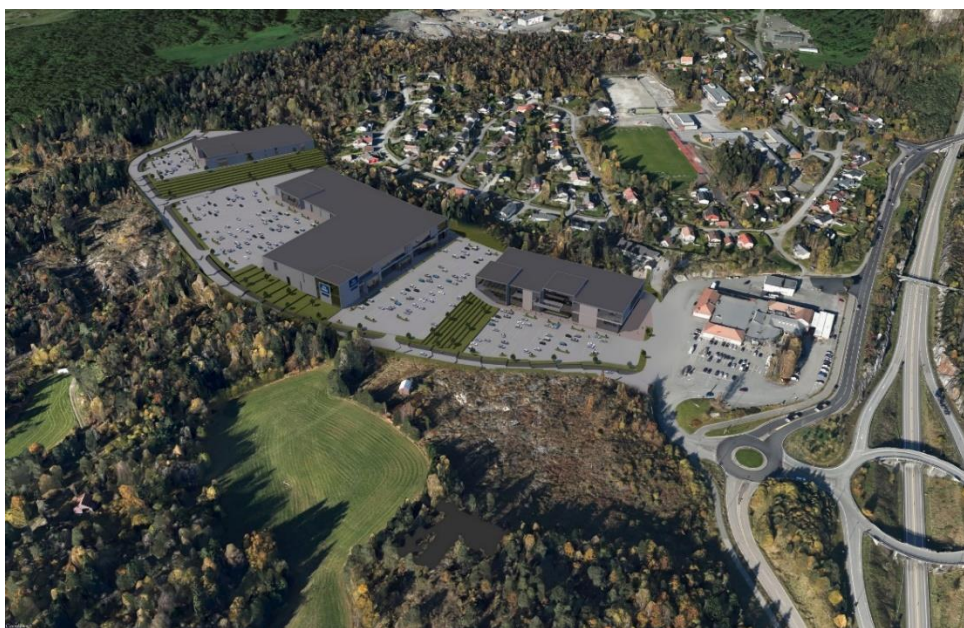
3.3 Juridisk bindende illustrasjonsplan

Teknisk utvalg vedtok den 03.10.19 en endret illustrasjonsplan (19.06.19), som i henhold til reguleringsbestemmelsene er gjort juridisk bindende.



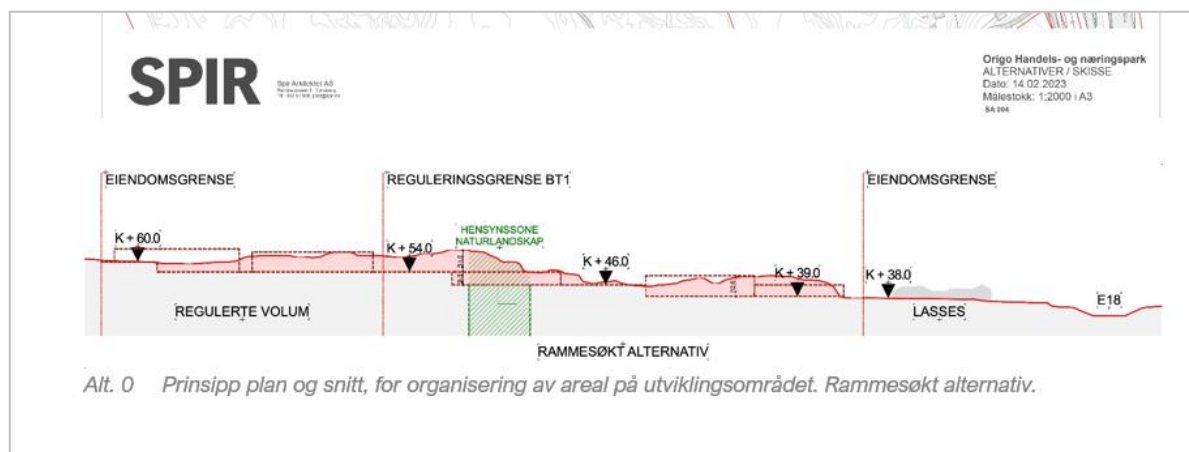
Jf. gjeldende illustrasjonsplan er bebyggelsen i øst mot Lasses (bygg 1 med tilhørende parkering) lagt på kote 39, og bygg 2 med parkering på kote 46 og kote 54. Bygget lengst mot vest er lagt på kote 60.

Illustrasjonsplanen viser en adkomstvei fra Lasses til et fremtidig boligområde lengre vest, og en egen vei for varelevering lagt mot nord. En mulig utnyttelse av området i samsvar med juridisk bindende illustrasjonsplan er vist på 3D - illustrasjonen nedenfor.



3D – illustrasjon (høyt fra sør) av mulig bebyggelse i samsvar med gjeldende plan.

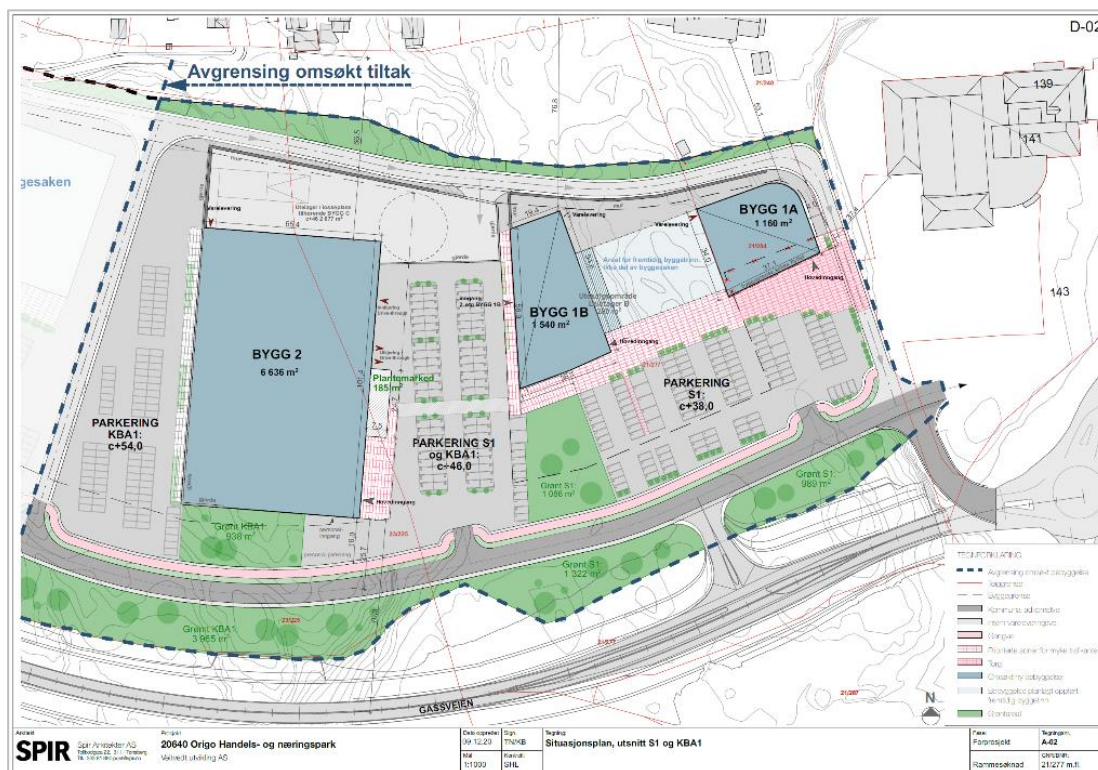
Kotehøydene på terrenget som er gitt i den juridisk bindende illustrasjonsplanen (og senere i rammetillatelsen), forutsetter omfattende uttak av steinmasser.



Utgangspunktet for at kotehøydene på terreng/uteområder ble satt så lave, var et ønske om et sammenhengende torg innenfor avsatt sentrumsformål (S1). Det omfattende uttaket av masser som gjeldende planer legger opp til er imidlertid ikke økonomisk gjennomførbart, samtidig som det er lite bærekraftig og at uttak vil måtte skje over lang tid.

3.4 Rammesøknad

Kommunen ga rammetillatelse for 3 bygg den 04.06.21. Byggene var tiltenkt Coop Extra, COOP OBS og Europris.



Utsnitt av situasjonsplan fra godkjent rammesøknad.

3.5 Pågående planarbeid

Jf. kommunens web – kart er det ikke annet pågående planarbeidet i området.

4 BESKRIVELSE AV ENDRINGEN

4.1 Formålet med endringen av planen

Formålet med endringen av planen er å begrense masseuttaket, ved at bebyggelsen legges på et høyere nivå (kotehøyde) enn forutsatt i områdereguleringen med tilhørende juridisk bindende illustrasjonsplan.

Videre foreslås rekkefølgebestemmelser knyttet til etablering av kommunal adkomstvei endret, slik at den etableres etappevis tilpasset det enkelte byggetrinn.

Ønsket endring av planen er tilpasset reelle kommersielle rammebetingelser. Det forslaget som nå er utarbeidet, vil øke sannsynligheten for at prosjektet kan realiseres. Kravet om etablering av hele den kommunale adkomstveien ved utbygging av byggetrinn 1, gjør at prosjektet ikke vurderes som økonomisk realiserbart.

4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Byggene planlegges for salg av plasskrevende varer med tilhørende parkering og areal for varelevering. For bygget nærmest Lasses (sone 1 på illustrasjonsplanen), videreføres mulighetene for etablering av sentrumsformål. I tillegg inngår adkomstveien langs området. Denne adkomstveien er del av den nye adkomstveien som bygges til Lasses.



3D – illustrasjon av planlagt bebyggelse sett høyt fra sørøst.

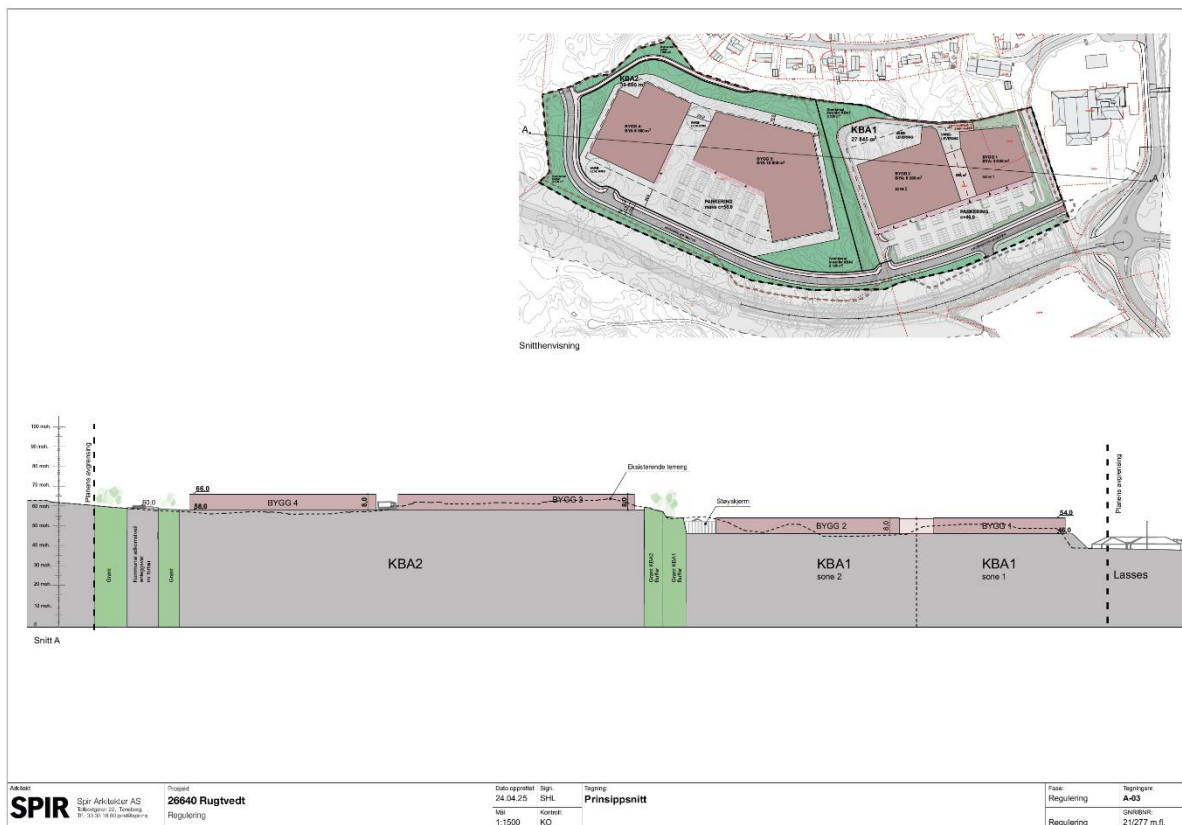
Slik det fremgår av 3D - illustrasjonen (se også vedlagte snitt), har etappe 1 en naturlig avgrensning inn mot fjellkollen/terrengspranget. Dette terrengspranget var i områdereguleringen tidligere vist med hensynssone for landskap.

4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

KBA1 - etappe I: De illustrerte byggene har til sammen et bebygd areal på ca. 10.000 m² (BYA). I tillegg kommer utvendig areal for varer/varesalg. Byggene planlegges i én etasje med maks. byggehøyde ca. 8 meter. Bearbeidet terrengnivå vil ligge på ca. kote + 46.

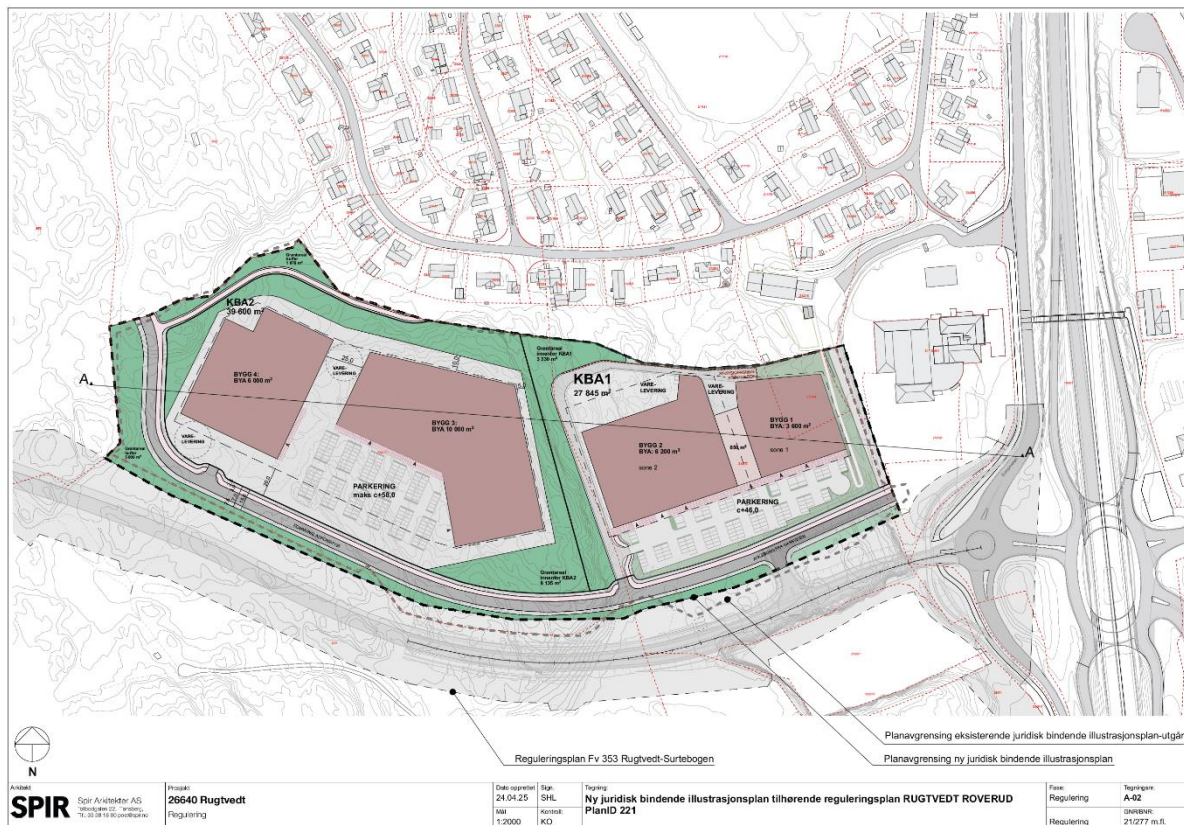
KBA2 - etappe II: Det foreligger ikke konkrete planer for utbygging av KBA2, men det er tatt utgangspunkt i etablering av plasskrevende handelskonsepter slik områdeplanen legger opp til. Byggene i etappe II har til sammen et bebygd areal på ca. 16.000 m² (BYA).

Byggene i etappe II er illustrert med en gesimshøyde på 8 meter, og bearbeidet terreng på kote + 58. Alternativ utnyttelse med maks. gesimshøyde 12 meter forutsetter at bearbeidet terreng blir lagt lavere. For begge alternativer vil maks. byggehøyde være kote + 66.



4.4 Endringer på illustrasjonsplanen

Gjeldende juridisk bindende illustrasjonsplan foreslås opphevet, og erstattet av en ny juridisk bindende illustrasjonsplan. Illustrasjonsplanen gir nærmere føringer for bla. byggegrenser og kotehøyder.



Forslag til ny juridisk bindende illustrasjonsplan (24.04.25).

Ny illustrasjonsplan viser et terrengnivå på maks. kote + 46 (i gjeldende plan kote + 38 og + 46) for KBA1 (etappe I), og maks. kote 58 for KBA2 (etappe II).

4.5 Endringer på plankart

Det foreslås ikke endringer på plankartet tilhørende områdereguleringen.

I forslag til ny juridisk bindende illustrasjonsplan er det gjort en justering av formålsgrensene mellom KBA1 og KBA2 tilpasset utbygging av etappe I og II. Avgrensningen mellom KBA1 og KBA2 er foreslått lagt i tilknytningen til terrengspranget.

Innenfor KBA1 på illustrasjonsplanen er det foreslått en inndeling i sone 1 og 2, hvor det innenfor sone 1 tillates sentrumsfunksjoner tilsvarende som for område S1.

4.6 Endringer i reguleringsbestemmelsene

Forslag til endring av reguleringsbestemmelsene er vist i vedlegg.

- Adkomst til B13 og B17

I rekkefølgebestemmelsene (§ 3) er det forutsatt etablering av adkomst over områdene S1, KBA1 og KBA2 frem til de regulerte boligområdene i vest. Det er stilt krav om at adkomsten skal være etablert før det gis brukstillatelse for områdene S1, KBA1 og KBA2.

Etableringen av denne adkomsten krever omfattende terrenginngrep. Det anses ikke som økonomisk realistisk at denne etableres som en ferdig opparbeidet adkomstvei i forbindelse med utbygging av KBA1 (etappe 1).

Bestemmelsene foreslås endret, slik at videreføringen av veien knyttes til utbyggingen av KBA2. Første del av adkomstveien etableres i forbindelse med utbyggingen av KBA1.

Bestemmelsene om krav til opparbeidelse av anleggsveien foreslås oppretholdt, og knyttes til igangsettingstillatelse for område B13 – B17 (slik det er i gjeldende bestemmelser), og i tillegg til KBA1 og KBA2.

- Juridisk bindende illustrasjonsplan

Juridisk bindende illustrasjonsplan som omfatter del av S1, KBA1 og KBA2 foreslås opphevet, og erstattet av en ny bindende illustrasjonsplan for et tilsvarende område.

- Utnyttelsesgrad og høyder

I § 4.1 er det gitt bestemmelser om utnyttelsesgrad og høyder for kombinert formål KBA1 og KBA2. Maks. byggehøyder foreslås redusert fra 12 til 8 meter for KBA1. For KBA2 er også maks. gesimshøyde foreslått til 8 meter, men med mulighet for gesimshøyde på 12 meter hvis terrenget senkes ytterligere. Maks. byggehøyde (kotehøyde) forblir da lik.

5 RISIKO OG SÅRBARHET

Jf. Pbl. § 4 - 3 skal det for alle områder avsatt til bebyggelse og anlegg gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS - analyse) i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Viktige temaer i ROS – analysen er blant annet geoteknikk/stabilitet, forurensning i grunnen og springflo/stormflo.

ROS – analyse og underliggende temautredninger anses ivaretatt i gjeldende reg. plan.

6 VARSEL OM PLANOPPSTART

Oppstart av reguleringsplanarbeidet varsles i henhold til § 12 – 8.

På bakgrunn av bla. uttalelsene til planoppstart vil kommunen gjøre en nærmere vurdering av om planen skal bli utarbeidet som en detaljregulering i henhold til Pbl. § 12 – 3, eller om endringene av planen skal bli behandlet som planendring med forenklet prosess jf. Pbl. § 12 – 14. Endring av planen ønskes gjennomført med forenklet prosess.

7 MEDVIRKNING

Medvirkning og kontakt med næringsdrivende og beboerne i området vil bli ivaretatt i planprosessen med muligheter for uttalelser til varselet av planendringen.

Det ble avholdt et åpent møte for naboene den 11.09.24, som del av forberedelsene til innsendelse av søknaden om planendring. Det vil også bli avholdt et åpent møte i forbindelse med varsling av planoppstart.

8 KONSEKVENsutREDNING

Jf. forskrift om konsekvensutredning (01.07.17) kapittel 2 § 6 punkt b skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg I alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. I vedlegg I nr. 24 inngår blant annet næringsbygg på mer enn 15.000 m² (BRA). Den planlagte endringen av planen vil ikke øke tillatt bruksareal.

I forskriftens § 8 er det redegjort for hvilke planer og tiltak hvor KU skal vurderes, hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Planene skal da konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding. Hvilke planer som omfattes står i vedlegg II. Vedlegg II nr. 11 j) omfatter blant annet næringsbygg.

Jf. veilederen er det få planer etter § 8 som vil falle inn under definisjonen av vesentlige virkninger. Det står blant annet: *"På bakgrunn av lovreguleringen vi har i Norge gjennom plan- og bygningsloven, sektorlover og med naturmangfoldloven og vannforskriften legges det til grunn at saker som ikke blir omfattet av kravet til konsekvensutredning likefullt blir tilfredsstillende belyst gjennom den ordinære saksbehandlingen."*

Kriterier for vurdering av om en plan eller et tiltak kan få vesentlig virkninger for miljø eller samfunn står i § 10. Mulig konflikt kan bla annet jf. punkt b) omfatte truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap og områder som er særlig viktige for friluftslivet.

Forslag til planendring anses ikke å være i konflikt med noen av disse interessene. Hensynet til natur- og friluftsinnteresser ble avklart i gjeldende reguleringsplan.

Redusert masseuttak vil medføre vesentlig mindre inngrep i terrenget og bedre terrengtilpasning. Hoveddrammene i overordnede planer hvor området er avsatt som avlastningsområde videreføres, og adkomsten til fremtidig boligområde ivaretas, men tilpasset utbygging av området i etapper.

9 OVERSIKT OVER VEDLEGG

Illustrasjonshefte	24.04.25
Reguleringsbestemmelser	24.04.25
Planavgrensning med tilhørende SOSI – fil.	