



Saksutskrift

Arkivsak-dok. 21/11162-40

Saksbehandler Maria Falch Holm

Detaljregulering Grasmyr nord - 2. gangs behandling

| Saksgang | Møtedato | Saknr |
|-----------------------------|------------|-------|
| 1 Teknisk- og miljøutvalget | 01.06.2022 | 34/22 |
| 2 Kommunestyret | 16.06.2022 | 59/22 |

Teknisk- og miljøutvalget har behandlet saken i møte 01.06.2022 sak 34/22

Møtebehandling

Saksordfører: Liv Bråthen Norheim

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Teknisk- og miljøutvalgets vedtak/innstilling

Teknisk- og miljøutvalget som kommunens planutvalg fremmer følgende innstilling ovenfor kommunestyret:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering for Grasmyr nord med tilhørende dokumenter, plankart datert 22.4.2022 og reviderte bestemmelser datert 12.5.2022
2. Del av plan id 275 oppheves og erstattes med ny plan id 391

Kommunestyret har behandlet saken i møte 16.06.2022 sak 59/22

Møtebehandling

Saksordfører Liv Bråthen Norheim (AP) redegjorde for saksgangen frem til behandling i kommunestyret.

Votering

Teknisk- og miljøutvalgets innstilling enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

Teknisk- og miljøutvalget som kommunens planutvalg fremmer følgende innstilling ovenfor kommunestyret:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering for Grasmyr nord med tilhørende dokumenter, plankart datert 22.4.2022 og reviderte bestemmelser datert 12.5.2022
 2. Del av plan id 275 oppheves og erstattes med ny plan id 391
-

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk- og miljøutvalget som kommunens planutvalg fremmer følgende innstilling ovenfor kommunestyret:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 godkjenner kommunestyret forslag til Detaljregulering for Grasmyr nord med tilhørende dokumenter, plankart datert 22.4.2022 og reviderte bestemmelser datert 12.5.2022
2. Del av plan id 275 oppheves og erstattes med ny plan id 391

Vedlegg:

1. Plankart, datert 22.4.2022
2. Bestemmelser, datert 12.5.2022
3. Planbeskrivelse, datert 20.1.2022
4. Landskapsplan, datert 20.1.2022
5. ROS-analyse, datert 3.12.2021
6. Områdestabilitetsvurdering, datert 2.6.2021
7. Kartlegging av eiker, datert 7.11.2021
8. Rapport Grasmyr – effektbehov, datert 17.11.2021
9. Naturmangfoldsvurdering, datert 25.11.2021
10. Høringsannonse, datert 15.2.2022
11. Vedtak 1.gangsbehandling TMU sak 3/22, datert 26.1.2022
12. Uttalelse fra Lede, datert 3.3.2022
13. Uttalelse fra barnetalsperson, datert 7.3.2022
14. Uttalelse fra AKA Eiendom, datert 8.3.2022
15. Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 14.3.2022
16. Uttalelse fra Grenland brann og redning IKS, datert 15.3.2022
17. Uttalelse fra Mattilsynet, datert 21.3.2022
18. Uttalelse fra Nye veier, datert 28.3.2022
19. Uttalelse fra Statens Vegvesen, datert 28.3.2022
20. Uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 28.3.2022
21. Uttalelse fra NVE, datert 5.5.2022
22. Vegtegning C102_E01, datert 26.11.2021
23. Vegtegning C301_E01
24. Vegtegning C101_E01
25. Vegtegning C201_E01
26. Kommentarer fra forslagsstiller til høringsinnspill

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel
Plan id 275 Områderegulering Grasmyr

Bakgrunn

Planforslaget ble etter 1.gangsbehandling revidert iht vedtak for å inkludere punktet om ombrukshandel innenfor BN1.

Planforslaget har vært på høring / til offentlig ettersyn og kommer nå opp til 2.gangsbehandling.

Saksfremstilling

Det har i høringsfasen innkommet 10 høringsinnspill. Innspillene er gjengitt under, med kommentarer fra forslagsstiller og administrasjonen.

Lede, datert 3.3.2022

Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid. Nettselskapet gjør oppmerksom på at det er eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet som må hensyntas. Høringsinnspillet gjengir videre tidligere mottatt uttalelse ved varsel om oppstart av detaljreguleringsplanen.

Forslagstillers kommentar

Effektbehovet er vurdert i vedlegg til planen «Grasmyr nord – Effektbehov», datert 2021-11-17. Basert på dette er det avsatt eget område for tilretteleggelse av ny trafo innenfor planområdet. Området som er avsatt er ca. 70 m² og er iht. krav og anbefalinger gjengitt i merknad mottatt fra Lede ved varsel av oppstart for planarbeidet. Setter inn hensynssone faresone H370 rundt eksisterende trafo, og det legges til i bestemmelsene at det ikke tillates ny bebyggelse for varig opphold innenfor faresonen.

Administrasjonens kommentar

Viser til forslagsstillers kommentar. Plankart og bestemmelser er oppdatert som følge av høringen for å ivareta effektbehovet for planområdet.

Bamble kommune, Barnetalsperson, datert 7.3.2022

Vestfold og Telemark fylkeskommune har bedt om bedre beskrivelse av lekearealer og utearealer for barn og unge i planforslaget. Administrasjonen har i den forbindelse kommentert at barn og unges interesser både i medvirkningsprosessen og i selve planforslaget er ivaretatt da barnetalspersonen har fått tilsendt varslingsbrev. Jeg vil i den forbindelse påpeke at kravet til barn og unges medvirkning i plansaker bør ivaretas på en bedre måte enn at barnetalsperson får tilsendt sakspapirer. Kravet til at det skal være en aktiv medvirkning fra barn og unge er understreket i veileder for barn og unge i byggesak, punkt 3.2.7. Dette er et viktig og stort boligområde med umiddelbar nærhet til skoler og barnehager. Barn og unge i kommunen bør ha en tydelig stemme i denne prosessen.

Forslagstillers kommentar

Ved utarbeidelse av gjeldende områdereguleringsplan for Grasmyr, var dialog med representanter fra ungdomsskoleprosjektet en sentral del av planarbeidet, og det ble gitt innspill til føringer fra områdereguleringen til skoleprosjektet. Representant fra Grasmyr barnehage har deltatt i planprosessen. Representant fra barnehagen har aktivt bidratt i deltakelsen, hvor det var mulig å gi tilbakemeldinger for barnas samt de ansattes behov og ønsker for videre utvikling. Som gjengitt i høringsinnspillet er også barnetalsperson i kommunen varslet ved oppstart av planarbeidet. Kravet til barn og unges medvirkning i plansaker anses derfor som tilfredsstillende oppfylt i denne detaljreguleringsplanen.

Administrasjonens kommentar

Viser til forslagsstillers kommentar. Barn og unge har fått mulighet til medvirkning i planprosessen. I tillegg er dokumentene oversendt barnetalspersonen og rådet for unge i både varslingsfasen og høringsfasen. Administrasjonen anser at barn og unges interesser er ivaretatt i planprosessen.

AKA Eiendom, datert 8.3.2022

AKA ønsker helst å ivareta dagens innkjøring mot syd, da kunder foretrekker enkelt adkomst. Angående ny vei vest for næringsområdet, så er det forstått at varelevering dermed skal bli

enkler og bedre mht. sikkerhet. Det er tegnet inn en busk inntil Europris-bygget, men det er ønskelig at hele denne plassen kan brukes til parkering som i dag.

Kiwi påpeker at det er uheldig at innkjøringen til p-plass endres. Lastebiler for varelevering må tas hensyn til, og disse må få tilgang ved innkjøringen som er tilrettelagt bak Europris. Dette bør løses med adkomst i bakkant pga. trang passasje mellom bygg samt ny innkjøring og p-plass.

Europris er positive til økt aktivitet rundt butikken, så lenge dette ikke går på bekostning av virksomheten som for eksempel p-plasser.

Forslagstillers kommentar

For å ivareta en oversiktlig og trafikksikker situasjon ved Tønderveien, er det hensiktsmessig å kun tilrettelegge for en avkjøring inn til Grasmyr nord. Dette er også svært viktig siden dette er et område nært både skoler og barnehage. Det er derfor tilrettelagt for en avkjøring bak næringsområdet, med avkjøringer til parkeringsanleggene. Denne veien er også dimensjonert for at tungtrafikk skal ha adkomst for varelevering til næringsbebyggelsen.

Det er tegnet inn beplantning i landskapsplanen, men denne tegningen er ikke juridisk bindende. Det vil derfor være mulig å ivareta dette området ved Europris slik det er i dag. Området er regulert til formålet næringsbebyggelse (BN), og planbestemmelsene sikrer tillatelse for opparbeidelse av parkering.

Administrasjonens kommentar

Viser til forslagsstillers kommentar. Adkomsten til området er prosjektert slik pga trafikksikkerhet. Det er lagt til rette for varelevering bak byggene. Bestemmelsene tillater parkering innenfor BN1. Det er krav til at parkering til BN2 (Europris/Kiwi) løses på parkeringsarealet o_SPA2.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 14.3.2022

Det viktige for fylkeskommunen når det gjelder samferdsel, er krysset ved fylkesvegen. Krysset er utbedret i senere tid og har en god utforming. Planavgrensningen i krysset synes fornuftig. Det er tilgjengelige bussholdeplasser langs fylkesvegen nær planområdet. Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut ifra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.

Forslagstillers kommentar

Merknad tas til orientering.

Administrasjonens kommentar

Merknad tas til orientering.

Grenland brann og redning IKS, datert 15.3.2022

Det er viktig at forholdene i og rundt et byggverk er tilrettelagt for rask og effektiv slukke- og redningsinnsats. Grenland brann og redning har utarbeidet en veiledning som beskriver hvordan bygg skal prosjekteres, bygges og vedlikeholdes for å ivareta lokale forhold og krav og anbefalinger som er nedfelt i veiledning til teknisk forskrift.

Forslagstillers kommentar

Det er tilrettelagt for adkomst til boligene via gang- og sykkelveger med kjøretillatelse. Gang og sykkelvegene inn til boligene er regulert med en bredde på 5 meter, hvorav 3m asfaltert og 1 meter på hver side til annen veggrunn grøntareal. Gang- og sykkelvegene er

breddeutvidet i svingene og snuhammer er dimensjonert for lastebil. Dette sikrer tilgang for slokke- og redningsinnsats nær bebyggelsen.

Administrasjonens kommentar

Det vises til forslagsstillers kommentar. Gang- og sykkelvegene til boligene er prosjektert slik at utrykningskjøretøy har tilkomst.

Mattilsynet, datert 21.3.2022

Vi minner om at tiltakshaver innhenter uttalelse fra vannverket om tilstrekkelig leveringsevne og kapasitet i tilførselsnettet. Utover sistnevnte ser saksbehandler at Mattilsynets interesseområde er tatt vare på i planen.

Forslagstillers kommentar

Forslagstiller har ingen kommentar til høringsinnspillet. Merknad tas til orientering.

Administrasjonens kommentar

Merknad tas til orientering.

Nye veier, datert 28.3.2022

Planområdet Grasmyr nord berører ingen av våre interesser knyttet til ferdigstilt vegstrekning E18 Dørdal-Rugtvedt eller utbyggingsprosjektet E18 Rugtvedt-Langangen. Nye Veier har derfor ingen merknader til planforslaget.

Forslagstillers kommentar

Merknad tas til orientering.

Administrasjonens kommentar

Merknad tas til orientering.

Statens vegvesen, datert 28.3.2022

Statens vegvesen har ansvar for at føringer i Nasjonal transportplan (NTP), Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, vegnormalene og andre nasjonale og regionale arealpolitiske føringer blir ivaretatt i planleggingen. Statens vegvesen har ingen kommentarer til høringen.

Forslagstillers kommentar

Merknad tas til orientering.

Administrasjonens kommentar

Merknad tas til orientering.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, datert 28.3.2022

ROS-analysen fra Norconsult er dekkende og basert på siste veileder fra DSB. Planbeskrivelsen pkt. 4.14 (grunnforhold), 4.18 (risiko og sårbarhet. Nåværende situasjon), 5.16 (avbøtende tiltak/løsninger ROS) og 5.17 (rekkefølgebestemmelser) ivaretar relevante forhold for samfunnssikkerhet og beredskap. Områdestabilitet er vurdert iht. siste veileder (NVEs veileder 1/2019, «Sikkerhet mot kvikkleireskred») og planbestemmelsene § 7.2 (geoteknisk undersøkelse) sikrer at kravet om geoteknisk vurdering på siste plannivå blir fulgt opp.

Planen viser to hensynssoner for bevaring av naturlige koller og en for bevaring av eik som hører til under vern av utvalgt naturtype; Hul eik. Den ene hensynssonen har ført til at

kartsignaturen for grøntstruktur er utvidet for å omfatte hele kollen på bekostning av signaturen for lekeplass. De to andre hensynssonene er derimot underordnet byggeområde for offentlig og privat tjenesteyting. Vi forutsetter at det er en trykkfeil som rettes. Erfaringene med hensynssoner for hule eiker nær bebyggelse viser mange inngrep som skader trærne. Intensjonen med markeringen bør derfor understrekes så tydelig som mulig i reguleringsplanen.

Forslagstillers kommentar

Plankartet revideres, hvor o_GF3 utvides for å inkludere hensynssonene H560_1 og H560_2.

Administrasjonens kommentar

Plankartet er justert i tråd med Statsforvalterens anbefaling. Det vurderes at dette er en teknisk justering som ikke vil kreve ny høring.

Uttalelse fra NVE, datert 5.5.2022

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark har gitt innspill til varsel om oppstart og kommet med råd til ROS-analyse, påpekt kravene til grunnforhold og sikker byggegrunn, samt påpekt behov for å synliggjøre overvannshåndtering i plan. Vi har ikke lest Statsforvalterens uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

Grunnforhold

Det utført en områdestabilitetsvurdering av Norconsult AS «52101256-RIG-R01», datert 06.02.2021.. Det står at vurderingen er gjort i henhold til NVEs veileder 1/2019, som er nyeste versjon av kvikkleireveilederen. Tiltaket er vurdert til å være innenfor tiltaksklasse K4. Det står videre at *Grunnforholdene i området består ifølge NGUs løsmassekart av forvitningsmateriale, med enkelte lommer med marine avsetninger. Planområdet ligger ikke innenfor «aktsomhet marin leire», slik at det ikke forventes forekomst av kvikkleire/sprøbruddmateriale. Det har ikke vært tilgjengelig grunnundersøkelser. Befaring har funnet flere områder med oppstikkende berg i dagen i planområdet, slik at det mest sannsynlig er tynt løsmassedekke over berg i hele planområdet.*

Det står ikke spesifikt at faren for områdeskred er avklart til tross for at Norconsult skriver at vurderingen er gjort i henhold til NVEs veileder. Norconsult anbefaler at det utføres prøvegraving nordvest i planområdet for å bekrefte/avkrefte forekomst av kvikkleire/sprøbruddmateriale. Vi gir et faglig råd om at dette gjennomføres før planen vedtas. Ved siste plannivå må det være avklart om tiltak kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet. Det er tydeliggjort i KDDs rundskriv H-5/2018 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling.

Det stilles krav i bestemmelsene om geotekniske undersøkelser, jf. bestemmelsene § 7.2: *Det skal undersøkes om det finnes forekomst av kvikkleire/ sprøbruddmateriale innenfor område til boligformål før igangsettingstillatelse gis. Ved eventuelle funn må avbøtende tiltak gjennomføres før byggetiltak kan iverksettes.*

Dersom det ikke utføres geotekniske undersøkelser før planen vedtas, har vi faglig råd om at kommunen knytter kravet til grunnundersøkelser til rammetillatelse istedenfor igangsettingstillatelse og viser til veiledningen til SAK 10 § 5-4 bokstav g. Utfordringen med en slik løsning er at det ikke er avklart på plannivå om det er behov for sikringstiltak for å ivareta fare for områdeskred. Det er dermed knyttet noe usikkerhet til om planen er gjennomførbar.

NVEs rolle er ikke å kvalitetssikre fagdokumenter, men vi kan vurdere om en fagvurdering er i tråd med NVEs veiledere og om rapporter har tilstrekkelig kvalitet til å vurdere tiltak opp mot

krav i TEK 17. Hvis dere er usikre på om en faglig vurdering innen våre saksområder, og ønsker slik konkret bistand, så kan dere ta kontakt med oss i forkant av offentlig ettersyn. Det samme gjelder hvis en plan legger til rette for vassdragstiltak og dere er usikre på om det er behov for en konsesjonspliktutredning etter vannressursloven.

Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en VA-rammeplan i forbindelse med planarbeidet. Det er opplyst at overvann er ivaretatt i planforslaget, jf. Dokumentasjonskrav i bestemmelsene § 2.1.3 Tekniske planer. NVE har nylig gitt ut en veileder om håndtering av overvann i arealplaner. Se NVEs veileder 4/22 Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar.

Vi minner til slutt om vår Kartbaserte veileder for reguleringsplan som leder dere gjennom alle våre fagområder, og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelse og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd, uttalelse, eller innsigelse til saken.

Forslagstillers kommentar

Områdestabilitetsvurderingen konkluderer med at det vil være tilstrekkelig å stille krav til prøvegraving som et rekkefølgekrav i bestemmelsene, slik at dette er utført før byggestart. Ved å ikke utføre prøvegraving før vedtak av planen vil det derfor ikke være stor usikkerhet til om planen er gjennomførbar, men heller føre til noe usikkerhet rundt kostnaden for tiltaket.

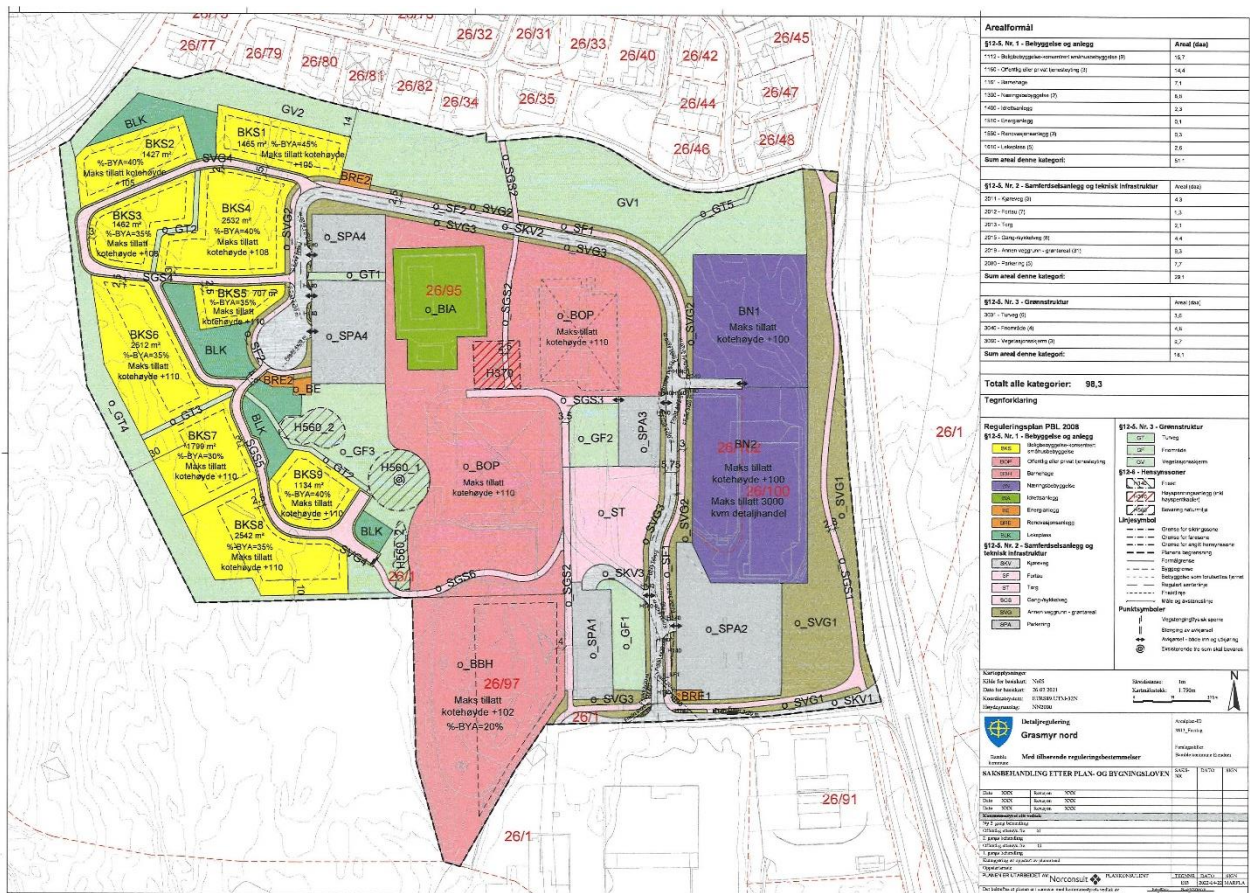
Med hensyn til NVEs ønske om at rekkefølgekravet til grunnundersøkelser knyttes til rammetillatelse i stede for igangsettingstillatelse, er dette vurdert som en svært lite hensiktsmessig løsning for tiltaket. Ved en slik reguleringsplan for boliger, vil det være sannsynlig at utbygger vil kunne søke om en ett-trinns søknad. Det er valgt å revidere bestemmelsen for rekkefølgekravet til å omhandle både ett-trinns søknad og søknad om igangsettingstillatelse. Dette vil sikre at det gjennomføres prøvegravinger uansett om det benyttes rammesøknad eller ett-trinns søknad.

Administrasjonens kommentar

I utgangspunktet er det best at de fleste avklaringer skjer i forbindelse med rammesøknad i stedet for ved igangsettingssøknad. I dette tilfellet må man imidlertid også ta hensyn til prosjektet. Administrasjonen er enig i forslagsstillers kommentar vedrørende rekkefølgekrav. En kan uansett ikke starte å bygge før det foreligger igangsettingstillatelse, så grunnundersøkelser vil uansett bli ivaretatt i byggesøknaden. Bestemmelsene er endret for at rekkefølgekravet for grunnundersøkelser gjelder både ved ett-trinns søknad og ved søknad om igangsettingstillatelse.

Administrasjonen anser at områdestabiliteten er ivaretatt i planen. Administrasjonen minner også om at vurdering av områdestabilitet er vedlagt saken som vedlegg.

Endringer i planforslaget som følge av høring / offentlig ettersyn



Figur: revidert plankart etter høring.

Følgende endringer i planforslaget er gjort. Det vurderes at dette er mindre justeringer som ikke vil kreve ny høring;

- Endring i bestemmelser: rekkefølgekravet for grunnundersøkelser gjelder både ved ett-trinns søknad og ved søknad om igangsettingstillatelse.
- Teknisk justering i plankartet hvor o_GF3 utvides for å inkludere hensynssonene H560_1 og H560_2.
- Lagt til hensynssone faresone H370 for eksisterende trafo med tilknyttede bestemmelser
- To HC-parkeringsplasser er lagt inn i landskapsplanen ved inngangen til knutepunktet. I kap. 5.4 i planbeskrivelsen er det også lagt inn en forklaring på løsningen og hvilke dimensjoner det er tatt utgangspunkt i.

Kommunedirektørens vurdering

Planforslaget tilrettelegger for et boligområde med høy arealutnyttelse, samtidig som det er attraktivt for flere brukergrupper. Det tilrettelegges for boliger med nærhet til sosial infrastruktur, næring og kollektivakse. Planforslaget sikrer turstier samt tilkobling til eksisterende stinettverk for å ivareta tur- og rekreasjonsmulighetene i området. Planforslaget legger opp til et bilfritt boligområde med tilkomst til boligene via kjørbare gang- og sykkelveg for mulighet til avlastning ved boligene og tilgang for utrykningskjøretøy. Parkering vil skje på egne parkeringsfelt i øst.

Miljøkonsekvenser

Det vises til ROS-analyse

Økonomikonsekvenser

Offentlig infrastruktur ved realisering av planforslaget

Andre konsekvenser

Det legges til rette for et bilfritt bomiljø.

Konklusjon

Planforslaget anbefales.

RETT UTSKRIFT
DATO 17.juni.2022