



Arkivsak-dok. 20/12780-39
Saksbehandler Maria Falch Holm

Saksgang

Møtedato

Teknisk- og miljøutvalget
Kommunestyret

Detaljregulering for Krabberødveien 18 - 2.gangsbehandling

Kommunedirektørens innstilling:

Teknisk- og Miljøutvalg som kommunens planutvalg fremmer følgende innstilling ovenfor Kommunestyret:

1. Med hjemmel i plan og bygningsloven §12-12 godkjenner Kommunestyret forslag til Detaljregulering for Krabberødveien 18 datert 13.10.2021 med bestemmelser revidert 17.1.2022

Vedlegg:

1. Plankart, datert 13.10.2021
2. Bestemmelser, datert 17.1.2022
3. Planbeskrivelse, datert 13.10.2021
4. Snitt, datert 13.10.2021
5. Illustrasjonsplan, datert 13.10.2021
6. Høringsuttalelse fra Lede AS, datert 16.11.2021
7. Høringsuttalelse fra Statsforvalteren, 30.12.2021
8. Høringsuttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 6.1.2022
9. Høringsuttalelse fra Erling Grammeltvedt, datert 10.1.2022
10. Høringsuttalelse fra NVE, datert 10.1.2022
11. Høringsuttalelse fra Statens Vegvesen, datert 11.1.2022

Referanser i saken

Plan- og bygningsloven
Kommuneplanens arealdel

Bakgrunn

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

Saksfremstilling

Det har i høringsperioden innkommet 6 høringsinnspill.

Lede AS, datert 16.11.2021

Elektriske anlegg i planområdet

Nettselskapet har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som kan medføre forringelse av adkomst til anleggene.

Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg med spenning til og med 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

Eksisterende høyspenningskabler

Nettselskapet har høyspenningskabler etablert innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngrip i terrenget som medfører endring i overdekning over kabler. Vedlagt kart viser kun omtrentlig plassering, for å påvise kablernes plassering i terrenget må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk.

Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (Frittliggende)

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en eller flere nye nettstasjoner. Dette er avhengig av effektbehovet til planområdet. Nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

Areal som avsettes til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein) Dette innebærer vanligvis at det er behov for et areal på ca. 70 kvm (7 m x 10 m). Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 kvm. For nettstasjoner over 12 kvm må det skilles ut egen tomt. Nettstasjonen må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum 3 meter fra veikant og utenfor veiens frisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Misligholdelse av avstandskravene skaper ofte unødige utfordringer for grunneierne og nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg, rommet må være på bakkeplan. Størrelsen på rommet må være minst 16 kvm hvorav ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Videre stilles det særskilte krav til utforming av rommet, adkomst og ventilasjon mv. Arealer som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf. vedlegg I til kart- og planforskriften.

Kostnader knyttet til strømforsyning

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket jf. forskrift om økonomisk og teknisk rapportering, inntektsramme for nettvirksomheten og tariff. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

Inntegning på plankartet

Nettselskapet informerer om at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres planen, herunder plankartet. Høyspentkabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Lede viser til beredskapsforskriften § 6-2 og NVEs veiledning til beredskapsforskriften pkt. 6.2.9.

Elektromagnetisk stråling og støy

Ved bygging i nærheten av elektrisk anlegg gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende avstandskrav til bygninger. Utbygger må ta hensyn til støy fra elektrisk anlegg ved utforming av ny bebyggelse. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar.

Kapasitet

Kapasiteten i eksisterende anlegg innenfor planområdet har nok kapasitet. Tiltakshaver må påregne en forsterkning/ombygging av anlegget for at nevnte tiltak skal kunne forsynes med strøm.

Annet

Nettselskapet ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm og for å planlegge nye elektriske anlegg. Vennligst ta kontakt dersom det skulle være noen spørsmål eller uklarheter.

Forslagsstillers kommentar:

Høyspenttrasé kommer ikke i konflikt med planlagte bygninger. Avklaringer angående behov for nettstasjon avklares i forbindelse med byggesøknad. Det foreslås følgende tilleggspunkt i bestemmelsene punkt 3.1: *Nettstasjoner tillates oppført utenfor byggegrensen og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.*

Administrasjonens kommentar:

Bestemmelsene er justert slik at nettstasjon er ivaretatt dersom det viser seg at det er behov for ny nettstasjon.

Statsforvalteren, datert 30.12.2021

Vurderinger

Vi har merket oss at våre innspill til varselet er fulgt opp. Det gjelder ikke minst hensyn til samfunnssikkerhet, stabil byggegrunn og overvannshåndtering. I planforslaget ser vi behov for at to gode intensjoner følges opp med egne punkter i planbestemmelsene.

Arealeffektivitet

Kommunen har fulgt opp «Regional plan for samordna areal og transport i Grenland 2014-2025» i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. I den planen er det formulert som krav til «i gjennomsnitt 2 boenheter per dekar på Langesundshalvøya». Kommunen forutsetter at interne veier og lekeplasser inngår i beregningsgrunnlaget, mens skoler, friområder og andre fellesfunksjoner ligger utenfor. Dersom dette målet skal kunne nås i overskuelig framtid, må nye byggeområder få vesentlig sterkere arealutnytting enn 2 enheter per dekar. Planbeskrivelsen oppgir at det legges til rette for 10 boenheter, men reguleringsbestemmelsene krever ikke mer enn 2 boenheter per dekar, innenfor boligformålet. Arealet som er satt av til boligformål er bare 2,14 dekar. Vi forutsetter at intensjonen med planen om 10 boenheter følges opp i reguleringsbestemmelsene.

Universell utforming

Av formålsparagrafen til plan- og bygningsloven § 1-1, følger det at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging og kravene til det enkelte byggetiltak. Vi kan ikke se at krav til universell utforming er tatt inn i bestemmelsene, selv om planbeskrivelsen slår fast at terrenget ligger til rette for det. Statsforvalteren forventer at det i den videre utforming av området og bygninger blir tatt hensyn til alle brukergrupper, og at dette sikres ved krav i bestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Vi foreslår å endre bestemmelsene punkt 3.1 a) til følgende: *Arealet kan benyttes til boligbebyggelse i form av leilighetsbygg. Det skal etableres minst 10 boenheter innenfor arealet. Det er tillatt å etablere interne veier, parkering og uteoppholdsareal i BKS.*

Universell utforming: Følgende formulering er allerede inkludert i bestemmelsene:

Dokumentasjonskrav (§ 12-7 nr. 12)

Før det gis rammetillatelse eller byggetillatelse ved ett-trinnsøknad, for tiltak eller nye bygninger skal det foreligge en godkjent utomhusplan i 1:200 for BKS som skal inneholde:

- Innkjøring, opparbeidelse av uteareal, sykkelparkering, renovasjon, trapper, terrengmurer, terrengbearbeidning med kotehøyder for eksisterende og nytt terreng og eventuelle forstøtningsmurer med angitt høyde. Planen skal vise hvordan tilgjengelighet er ivaretatt på uteområder.

Vi mener at krav om tilgjengelighet ivaretas gjennom teknisk forskrift kap. 8, og at det ikke skal være nødvendig med ytterligere krav i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

Bestemmelsene er justert for å imøtekomme Statsforvalteren på utnytting og universell utforming (på utearealer). Administrasjonen er enig med forslagsstiller om at universell utforming i bygg er ivaretatt i Tek17.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 6.1.2022**Fylkeskommunens vurdering**

Vestfold og Telemark fylkeskommune vil i punktene nedenfor kommentere på de delene av planforslaget som berører våre ansvarsområder:

Barn- og unge

Kommunen viser til at kommuneplanens krav til lekeplass ikke slår inn for utbyggingen.

Det vises til nærliggende friarealer, og at området i sør av planen som reguleres til grøntareal kan brukes som lekeareal for barn. Kommunen vurderes dermed at barn og unges interesser er ivaretatt i planen.

Fylkeskommunen ser at det i tilliggende reguleringsplaner er avsatt arealer til lek. Av flyfoto ser det imidlertid ut til at disse ikke er opparbeidet i særlig grad. Fylkeskommunen anbefaler kommunen å vurdere om området samlet sett bør ha en opparbeidet lekeplass for å ivareta de mindre barnas behov.

Forslagsstillerens kommentar:

VTFK: (Har kun et innspill til kommunen ang. opparbeidelse av lekearealer i tilliggende reguleringsplaner.)

Administrasjonens kommentar:

Fylkeskommunens uttalelse tas til orientering.

Erling Grammeltvedt, datert 10.1.2022

Vi kan ikke se at en del av våre kommentarer knyttet til trafikkbildet og sikkerhet har blitt nevneverdig tatt hensyn til i detaljreguleringen. For det første er kravet om 1,2 parkeringsplasser pr boenhet altfor lavt. Særlig tatt i betraktning at 10% av disse legges opp til å være i private garasjer. Slik sett vil det kun være krav om plass til 2 ekstra biler inne på området og det vil statistisk sett fylles opp av de husholdninger som disponerer to biler og dermed ikke gi plass til gjesteparkering. Begge de tilstøtende reguleringsplanene har krav om minst 2 plasser pr boenhet på egen grunn. Som nevnt i våre kommentarer til oppstartsvarslingen er Anne Maries vei her for smal til langsgående gateparkering, det vil kunne hindre tjenester som snøbrøyting og søppeltømming eller utrykningskjøretøy. Slik jeg ser det må enten veien utvides langs planområdet eller så må det skiltes parkering forbudt dersom planen skal beholdes slik den er foreslått.

Når det gjelder siktforholdene i kryssene mellom Anne Maries vei og Krabberødveien samt Krabberødkollen er det ikke tatt med krav om frisisiklinje for krysset mellom Anne Maries vei og Krabberødveien. Det er heller ikke tatt med i planen, vårt forslag om et speil plassert inne på planområdet for å bedre sikten i krysset mellom Anne Maries vei og Krabberødkollen. Videre bør om mulig det nordre huset trekkes lengre sør for å gi dem som kommer ned den bratte Krabberødveien bedre tid til å reagere på trafikanter på vei ned Anne Maries vei. Som skolevei og

med så dårlig sikt som denne planen legger opp til kommer dette trippelkrysset til å bli en dødsfelle, selv med nytt fortau i deler av Krabberødveien

Forslagsstillers kommentar:

Antall parkeringsplasser i planen er i henhold til krav i kommuneplanens arealdel. Ønske om etablering av speil er knyttet til dagens utforming av krysset Anne Maries vei – Krabberødveien, og er ikke et tiltak som avklares gjennom reguleringsplan. Planområdet omfatter ikke krysset Anne Maries vei – Krabberødveien. Arealet inn mot krysset er sikret som en hensynssone flomveg, og det vil ikke etableres bebyggelse i dette området.

Administrasjonens kommentar:

Krav til parkering er i tråd med arealdelens krav. Parkering skal løses på tomten, slik at det ikke blir parkering i gata. Administrasjonen viser for øvrig til forslagsstillers kommentar. Ønsket om speil i krysset må avklares med kommunalteknikk, det er ikke en del av planprosessen. Det er vist frisisiktzone i tilknytning til den nye adkomsten til planområdet. Plasseringen av bygget er vurdert i planprosessen. Arealet ved krysset Anne Maries vei/Krabberødkollen/Krabberødveien er i planforslaget regulert til blå/grønnstruktur, det vil si at det ikke bygges noe her og det skal da være god nok sikt i krysset. Administrasjonen vurderer at trafiksikkerheten er ivaretatt.

NVE, datert 10.1.2022

Det går frem av saken at Statsforvalteren har spilt inn at planen blant annet må ivareta en forsvarlig overvannshåndtering med åpne vannveier. Etter det som er opplyst fra forslagstillere og administrasjonen i saksfremlegget, ser dette ut til å være ivaretatt.

Høringen omfatter også et geoteknisk notat fra Grunnteknikk AS datert 19.8.2021. Grunnteknikk bruker NVEs kvikkleireveileder i sine vurderinger. På bakgrunn av utførte grunnundersøkelser og terrenggeometri vurderer de at områdestabiliteten er tilfredsstillende for dagens situasjon iht. gjeldende regelverk. NVE tar rapporten til etterretning.

Grunnteknikk AS anbefaler at grave- og fundamenteringsforhold, inkludert lokalstabilitet, bør vurderes av geoteknisk sakkyndig som en del av detaljprosjektering med bakgrunn i aktuelle planer. Vi kan ikke se at denne anbefalingen er tatt inn i bestemmelsene.

NVE gir et faglig råd om at det blir gitt en bestemmelse som sier at detaljprosjektering av grave- og fundamenteringsforhold, inkludert lokalstabilitet, for planlagt bygg må bli utført av geoteknisk sakkyndig.

Forslagsstillers kommentar:

Det er allerede satt følgende bestemmelse i punkt 2.1 c) som vi mener ivaretar innspillet fra NVE: *«Før det gis igangsettingstillatelse for nye boligbygg skal det foreligge dokumentasjon på lokalstabilitet v/geoteknisk kompetanse, og det skal foreligge planer for eventuelle tiltak for å sikre lokalstabilitet.»*

Administrasjonens kommentar:

Flomveg er ivaretatt i planforslaget. Det stilles krav om dokumentasjon på stabilitet i bestemmelsene. Administrasjonen vurderer at NVEs innspill er ivaretatt i planen.

Statens Vegvesen, datert 11.1.2022

Vegvesenet har ingen merknader til planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering

Detaljreguleringen for Krabberødveien 18 er i tråd med overordnede føringer i arealdelen og ATP Grenland om fortetting i bybåndet. Bestemmelsene er justert for å ivareta innspillene som er kommet inn under høringen.

Miljøkonsekvenser

Se ROS-analyse

Økonomikonsekvenser

Ingen nevneverdige

Andre konsekvenser

Se rekkefølge- og dokumentasjonskrav.

Konklusjon

Planforslaget anbefales