



Vår ref. 22/9023 - 36
Saksbehandler Preben Rogn
Dato 12.12.2023

Saksframlegg

Saknr.	Utvalg	Møtedato
04/24	Hovedutvalg for Samfunn	24.01.2024
05/24	Kommunestyret	08.02.2024

Reguleringsendring - Langrønningen "Hotelltomta" del av tomt B m.m - innenfor gjeldende plan id 308 Langrønningen 2. gangs behandling

Kommunedirektørens innstilling

Hovedutvalget for Samfunn fremmer følgende innstilling ovenfor Kommunestyret.

Kommunestyret godkjenner forslag om Detaljreguleringsplan for Langrønningen Hotell - Tomt B - Langrønningen næringsområde med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:

1. Deler av gjeldende plan id 308 Langrønningen oppheves og erstattes med ny plan id 399.
2. Arealgebyr må betales(faktura ettersendes)
3. Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. En eventuell klage sendes skriftlig til Bamble kommune v/ Areal og miljø innen 6 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Bakgrunn for saken

Planforslaget har vært ute på offentlig ettersyn og vil nå bli fremmet for 2.gangsbehandling.

Referanser i saken

1. Gjeldende Områderegulering - Langrønningen plan id 308, vedtatt 13.12.2018 sak 100/18
2. Plan - og bygningsloven
3. Gjeldende Områderegulering Rugtvedt – Roverud plan id 221, vedtatt 19.12.2013, sak 39/13
4. ATP Grenland 2014 – 2025

Vedlegg

1. Vedlegg 1_Plankart datert 06.06.2023
2. Vedlegg 2_Reguleringsbestemmelser revidert 03.01.2024
3. Vedlegg 3_Planbeskrivelse 06.06.2023
4. Vedlegg 4_Fagrapport Vann- og avløp datert 06.06.2023
5. Vedlegg 5_Mobilitetsplan datert 10.02.2023
6. Vedlegg 6_Samling av innkommende uttalelser og kommentarer fra forslagsstiller datert 03.01.2024
7. Vedlegg 7_ATP Grenland 2014-2025
8. Vedlegg 8_Uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark datert 30.10.2023
9. Vedlegg 9_Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune datert 27.10.2023
10. Vedlegg 10_Uttalelse fra Statens vegvesen datert 27.10.2023
11. Vedlegg 11_Uttalelse fra Lede datert 18.09.2023
12. Vedlegg 12_Vedtak 1.gangsbehandling datert 23.08.2023, ref. 02/23

Kommunestyret 08.02.2024

Behandling

VOTERING

Innstilling fra Hovedutvalg for Samfunn enstemmig vedtatt

KST - 05/24 vedtak

Kommunestyret godkjenner forslag om Detaljreguleringsplan for Langrønningen Hotell - Tomt B - Langrønningen næringsområde med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:

1. Deler av gjeldende plan id 308 Langrønningen oppheves og erstattes med ny plan id 399.
2. Arealgebyr må betales(faktura ettersendes)
3. Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. En eventuell klage sendes skriftlig til Bamble kommune v/ Areal og miljø innen 6 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Hovedutvalg for Samfunn 24.01.2024

Behandling

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

SAM - 04/24 vedtak

Hovedutvalget for Samfunn fremmer følgende innstilling ovenfor Kommunestyret. Kommunestyret godkjenner forslag om Detaljreguleringsplan for Langrønningen Hotell - Tomt B - Langrønningen næringsområde med tilhørende dokumenter under følgende forutsetninger:

1. Deler av gjeldende plan id 308 Langrønningen oppheves og erstattes med ny plan id 399.
2. Arealgebyr må betales(faktura ettersendes)
3. Planen må kunngjøres i henhold til plan- og bygningsloven § 12-12

Vedtaket kan påklages i henhold til pbl § 1-9 og Forvaltningsloven § 28. En eventuell klage sendes skriftlig til Bamble kommune v/ Areal og miljø innen 6 uker etter at underretning om vedtak er mottatt.

Saksfremstilling

Detaljregulering - Langrønningen "Hotelltomta" plan id 399 - innenfor gjeldende plan id 308 for å legge til rette for et hotell på deler av «Tomt B», ble 1.gangsbehandlet i Teknisk og miljøutvalget 23.08.2023, sak 02/23.

Planforslaget har vært ute på offentlig ettersyn i perioden 15.09.23- 27.10.2023.

I høringsperioden kom det inn 4 uttalelser. Disse er kommentert av forslagstiller, og følger vedlagt i sin helhet. I det følgende gjennomgås innspillene og kommenteres fra administrasjonen.

Uttalelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune datert 27.10.2023, utdrag.

«Den nylig vedtatte Regional plan for trafiksikkerhet for Vestfold og Telemark fylkeskommune(vedtatt Fylkestinget 26. september 2023, sak 134/23) fastsetter at trafiksikkerhet skal vektlegges i reguleringsplanlegging.

- *Vårt faglige råd er at det bør stilles krav om ferdigstillelse av fortauene o_SF1 og o_SF2, samt o_SF3 i områdereguleringsplanen, før hotellet tas i bruk, for å sikre at hele gangforbindelsen til veiserviceanlegget og holdeplass for kollektivtrafikk blir ferdigstilt før hotellet.*

Mobilitetsplanen og planbeskrivelsen drøfter de retningsgivende parkeringsbestemmelsene i arealdelen, og grunngir at hotellet bør kunne etableres med et langt lavere antall parkeringsplasser enn det som følger av arealdelen. Reguleringsbestemmelsene angir i § 4.1.13 at «Parkerings skal løses i henhold til Bamble kommunes gjeldende parkeringsnorm». Forholdet til parkering er ikke drøftet i kommunens saksframlegg.

- Vårt planfaglige råd er at kommunen tar stilling til argumentasjonen om parkeringsbehov for hotellet og avklarer dette forholdet gjennom plansaksbehandlingen, og erstatter reguleringsbestemmelsen med mer konkrete parkeringskrav. Dette vil lette byggesaksbehandlingen betydelig.

Grønnstruktur G4 (ca.370 m2) foreslås omregulert til byggeområde, og G3 foreslås økt fra ca. 1200 m2 til 1500 m2. Reduksjonen i offentlig tilgjengelig grønnstruktur kan kompenseres med allmenn bruk av hotellets uteareal, slik det legges til grunn i planbeskrivelsen: «For øvrig vil uteoppholdsarealet/grøntområdet til hotellet kunne fritt kan disponeres av allmennheten». Dette er ikke drøftet i saksframlegget.

- Vårt planfaglige råd er at reguleringsbestemmelsene for tomt B suppleres med en bestemmelse som sikrer bruken. Vi ber også kommunen vurdere løsninger som ikke blander kjøreatkomst til hotell og allment tilgjengelig rasteplass, blant annet for at myke trafikanter gis trafikk sikre løsninger til grønnstrukturen

Vestfold og Telemark fylkeskommune har ut i fra regionale og nasjonale interesser ingen ytterligere kommentarer til offentlig ettersyn av planforslaget.»

Forslagsstillers kommentarer til uttalelsen:

Til første kulepunkt:

«Gangforbindelsen mellom døgnhvileplassen og Tomt B for nytt hotell er allerede bygd ferdig og tatt i bruk. Det er ikke behov for rekkefølgebestemmelse vedrørende dette da.»

Til andre kulepunkt:

«Tas til følge. Det er lagt inn nye bestemmelser vedrørende parkeringskrav i områdene Tomt A og Tomt B, jf. bestemmelse § 4.1.13.»

Til tredje kulepunkt:

«Tas til følge, Grøntareal/uteoppholdsareal til et hotell skal være tilgjengelig for allmennheten. Dette skal vises i innsendt situasjonsplan med tilhørende landskapsplan, jf. bestemmelse § 4.1.14.»

Administrasjonens vurdering av uttalelse og kommentarer:

Administrasjonen ser at forslagsstiller svarer ut første kulepunkt, at Gangforbindelsen mellom døgnhvileplassen og Tomt B for nytt hotell er allerede bygd ferdig og tatt i bruk, dermed vurderer administrasjonen at rådene fra fylkeskommunen allerede er gjennomført.

Administrasjonen ser at forslagsstiller svarer ut andre kulepunkt med at reviderte bestemmelser er endret og har fulgt rådet fra fylkeskommunen om å legge inn mer konkrete parkeringskrav. Administrasjonen vurderer dette til å være i tråd med det planfaglige rådet fra fylkeskommunen når det gjelder parkeringskrav og støtter endringen av bestemmelsen som også vil gi en bedre og forutsigbar behandling ved en eventuell byggesak. Dette med bakgrunn i de utredninger og beregninger som er utført tidligere i planprosessen ved planbeskrivelsen og mobilitetsplanen.

Administrasjonen ser at forslagsstiller svarer ut tredje kulepunkt med at de reviderer bestemmelsene til at grøntareal/uteoppholdsareal til et hotell skal være tilgjengelig for allmennheten. Dette skal vises i innsendt situasjonsplan med tilhørende landskapsplan.

Etter en helhetlig vurdering av uttalelsen til Vestfold og Telemark fylkeskommune og forslagsstillers kommentarer til disse, mener administrasjonen at de planfaglige rådene fra fylkeskommunen er imøtekommet og nye og reviderte bestemmelser sikrer dette.

Uttalelse fra Lede datert 18.09.2023, utdrag:

«Lede AS viser til opplysninger gitt som uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid. Nettselskapet bemerker at følgende punkt må spesielt ivaretas i plan med bestemmelser: - Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettselskapet bemerker at det er utfordringer vedrørende nettkapasitet i område. Nettselskapet vil at utbygger oppgir energibehov på et tidlig stadium, da prosjektering erfaringsmessig kan ta tid.»

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

«I henhold til planens bestemmelse § 4.1.3 Byggegrenser tillattes det etablering av nettstasjoner «utenfor» byggegrenser. Dette er altså allerede ivaretatt i gjeldende planforslag. Vedrørende at nettstasjoner ikke skal gjelde for utnyttelsesgrad, er dette ivaretatt i planforslagets bestemmelse § 4.1.4 datert 03.01.2024. Tas til orientering. Dette gjøres per i dag direkte mellom utbygger/byggherre og Lede AS.»

Administrasjonens vurdering av uttalelse og kommentarer:

Administrasjonen anser innspillene til Lede som svart ut og ivaretatt jf. reviderte bestemmelser datert 03.01.2024.

Uttalelse fra Statens vegvesen datert 27.10.2023, utdrag:

«Vi har gjort en nærmere vurdering av hjemmelsgrunnlaget for å kunne legge inn innsigelse mot planen. I ATP-Grenland er det forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor senterstrukturen: «Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er ikke tillatt utenfor kommunesentrene. jfr. retningslinjene pkt. 5.» Hotell er ikke nevnt i bestemmelsen. Med dette som utgangspunkt har vi valgt å ikke legge inn innsigelse mot planen.

Statens vegvesen ser det imidlertid som utfordrende å tillate bygging av hotell på Langrønningen, sett i forhold til nasjonale mål og føringer for klima, naturmiljø og trafiksikkerhet. Vi mener planen er i strid med nasjonale føringer for bærekraftig utvikling. Det vises til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, utgitt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Når det gjelder detaljplanen vil vi be om at det utarbeides utfyllende reguleringsbestemmelser med tanke på rekkefølgekrav til infrastruktur, som kjøreveg og fortau, da det er viktig at trafikksituasjonen inne på området detaljplanlegges både for nærings- og persontrafikken. Det må klart gå frem av bestemmelsene at rekkefølgekravene sikrer tilfredsstillende kapasitet på vegnettet, og trafiksikker adkomst for kjørende og myke trafikanter. Dette gjelder også tilfredsstillende teknisk infrastruktur.

I mobilitetsplanen er det, slik vi tolker teksten, antydnet en turproduksjon for hele næringsområdet ferdig utbygd til 20 000 kjøretøy per virkedøgn. Dette er et svært høyt tall. På denne bakgrunn stiller vi oss noe undrende til påstanden om at hotellet ikke genererer ny trafikk på overordnet vegnett. I saken skrives at hotellet er rettet mot eksisterende gjennomgangstrafikk, og målgruppen og kundegrunnlaget til hotellet utgjøres av

eksisterende trafikk på E18.

Etter vår vurdering vil hotellet og andre planlagte nye aktiviteter på Langrønningen medføre ny, unødvendig personbiltransport, med negativ virkning på 0-vekstmålet, trafiksikkerhet, klima og miljø. Ulempene forsterkes ytterligere ved at eksisterende byer og tettsteder mister kunder, funksjoner og attraktivitet. Befolkningen blir mer avhengig av bil for å komme til Langrønningen.»

Forslagsstillers kommentar til uttalelsen:

«Forslagsstiller mener planforslaget ikke er i strid med ATP-Grenland-planen og Nasjonale føringer, da nytt hotell og dens formål med tilhørende funksjoner vil etableres på grunn av eksisterende trafikk på europaveien og derfor minimere unødvendig personbiltrafikk inn til bybåndet fra gjennomreisende i regionen.

Vi ønsker å komme med forslag til en ny bestemmelse vedrørende trafiksituasjonen med kjøreveg og fortau internt i Tomt B ved etablering av nytt hotell: I eksisterende rekkefølgekrav § 3.4 skal det legges inn krav om at situasjonsplanen skal også vise kjøreveger for personbiler, tungtransport samt ferdselsforbindelser og/eller fortau for myke trafikanter. Aktuelle tiltak og anlegg for myke trafikanter skal være opparbeidet og klar til bruk før det kan gis brukstillatelse til nytt hotell i planområdet.

Hotellet baserer seg på eksisterende gjennomgangstrafikk og tungtransport på E18. Det er beregnet og vurdert i egen mobilitetsplan at dette vil minimere antall kjørte kilometer ved at et overnattingstilbud ligger rett med transportåren og ikke at man må inn til bybåndet. Man vurderer det også slik at med mindre trafikk inn til byene vil også attraktiviteten i byene øke siden støynivået, luftforurensningen og antall mulige trafikkfarlige situasjoner går ned.»

Administrasjonens vurdering av uttalelse og kommentarer:

Administrasjonen registrerer at Statens vegvesen har gjort en nærmere vurdering av hjemmelsgrunnlaget for å kunne legge inn innsigelse mot planen. I ATP-Grenland er det forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor senterstrukturen: «Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er ikke tillatt utenfor kommunesentrene. jfr. retningslinjene pkt. 5.» Hotell er ikke nevnt i bestemmelsen. Med dette som utgangspunkt har Statens vegvesen valgt å ikke legge inn innsigelse mot planen.

Statens vegvesen har kommet innspill til mer utfyllende reguleringsbestemmelser med tanke på rekkefølgekrav til infrastruktur, som kjøreveg og fortau. Til dette har forslagsstiller kommet med følgende, 'I eksisterende rekkefølgekrav §3.4 skal det legges inn krav om at situasjonsplanen skal også vise kjøreveger for personbiler, tungtransport samt ferdselsforbindelser og/eller fortau for myke trafikanter. Aktuelle tiltak og anlegg for myke trafikanter skal være opparbeidet og klar til bruk før det kan gis brukstillatelse til nytt hotell i planområdet'. Administrasjonen finner dette tilfredsstillende da det nå kommer tydelige frem i reviderte bestemmelser.

Administrasjonen er enig i forslagsstillers vurdering vedrørende de trafikale utfallene for nytt hotell og at hotellet baserer seg på eksisterende gjennomgangstrafikk og tungtransport på E18. Det er beregnet og vurdert i egen mobilitetsplan at dette vil minimere antall kjørte kilometer ved at et overnattingstilbud ligger rett med transportåren og ikke at man må inn til bybåndet. Man vurderer det også slik at med mindre trafikk inn til byene vil også

attraktiviteten i byene øke siden støynivået, luftforurensningen og antall mulige trafikkfarlige situasjoner går ned.

Uttalelse fra Statsforvalteren datert 30.10.2023, utdrag:

«Vi kan ikke se at den aktuelle reguleringsplanen er vesentlig i strid med de nasjonale interesser vi er satt til å ivareta. Vi har derfor ingen merknader.»

Administrasjonens vurdering av uttalelse:

Tas til orientering.

Administrasjonens faglige vurdering:

Administrasjonen har vurdert det som har kommet inn under høringsperioden av uttalelser, planfaglige råd og drøftinger og mener forslagsstiller har imøtekommet og forbedret planen ved at bestemmelser har blitt revidert 03.01.2024 og ytterligere konkretisert.

Administrasjonens vurdering er at planarbeidet med etablering av hotell på Langrønningen fremdeles bygger opp under allerede gjennomførte tiltak, og er rettet mot eksisterende gjennomgangstrafikk. Det ligger strategisk plassert nær hovedvegnettet som knytter øst-, sør – og Vestlandet som sammen, og bidrar til effektiv transport. Mobilitetsplanen avklarer at hotellet ikke vil påvirke miljø og trafikksituasjon negativt, men vil kunne medføre miljømessig gevinst da hotellet blir liggende rett ved motorveien, dermed er det også lagt inn i bestemmelsene at behovet for parkeringsplasser er lavere enn Bamble kommunes parkeringsnorm.

Når det gjelder vann- og avløp i området legges Bamble kommunes hovedplan for vann- og avløp 2023-2032 til grunn. I tillegg må tekniske planer for området godkjennes av Bamble kommune.

Som tidligere vurdert forutsettes også at nytt høydebasseng er etablert for å sikre tilfredsstillende vannforsyning til både forbruks- og slukkevann. Vannforsyning i ringledningsystem for næringsområdet må være etablert før det gis brukstillatelse for hotellet. En utbyggingsavtale må fremforhandles mellom kommunen og utbygger(e) med tanke på fremdrift, kvalitet og kostnadsfordeling.

Kommunedirektørens vurdering

Kommunedirektøren registrerer at Statens vegvesen i sin uttalelse datert 27.0.2023 har gjort en nærmere vurdering av hjemmelsgrunnlaget for å kunne legge inn innsigelse mot planen. I ATP-Grenland er det forbud mot etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens utenfor senterstrukturen: «Etablering av tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor, regionale utdanningsinstitusjoner, kino, bibliotek, kulturhus, osv. er ikke tillatt utenfor kommunesentrene. jfr. retningslinjene pkt. 5.» Hotell er ikke nevnt i bestemmelsen. Med dette som utgangspunkt har Statens vegvesen valgt å ikke legge inn innsigelse mot planen.

Vestfold og Telemark fylkeskommune har heller ingen innsigelse til reguleringsplanen, men som Statens vegvesen har de kommet med planfaglige råd som omhandler blant annet utfyllende reguleringsbestemmelser med tanke på rekkefølgekrav til infrastruktur, som kjøreveg og fortau. Kommunedirektøren ser av reviderte reguleringsbestemmelser datert 03.01.2024 at dette er fulgt og ivare tatt av forslagsstiller. Etter en samlet vurdering av innkommende uttalelser under varslingsperioden og basert på de faglige vurderingene som

det er vist til over, anbefaler kommunedirektøren planen med tilhørende dokumenter datert 06.06.2023 og reviderte bestemmelser datert 03.01.2024.

Vedlegg

Spørsmål fra Bamble senterparti til Ordfører_administrasjon ifm. Kommunestyresak 05_24
- 2. gangs behandling av reguleringsendring for _Hotelltomta_ på Langrønningen