



## Saksutskrift

Arkivsak-dok. 21/07780-25

Saksbehandler Sigbjørn Hjelset

### Detaljregulering for Bedriftsvegen 10.1. gangs behandling.

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for klima, miljø og byutvikling	28.03.2023	30/23

**Utvalg for klima, miljø og byutvikling har behandlet saken i møte 28.03.2023 sak 30/23**

#### Møtebehandling

Det ble ikke fremsatt forslag ved behandlingen av saken.

#### Votering

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

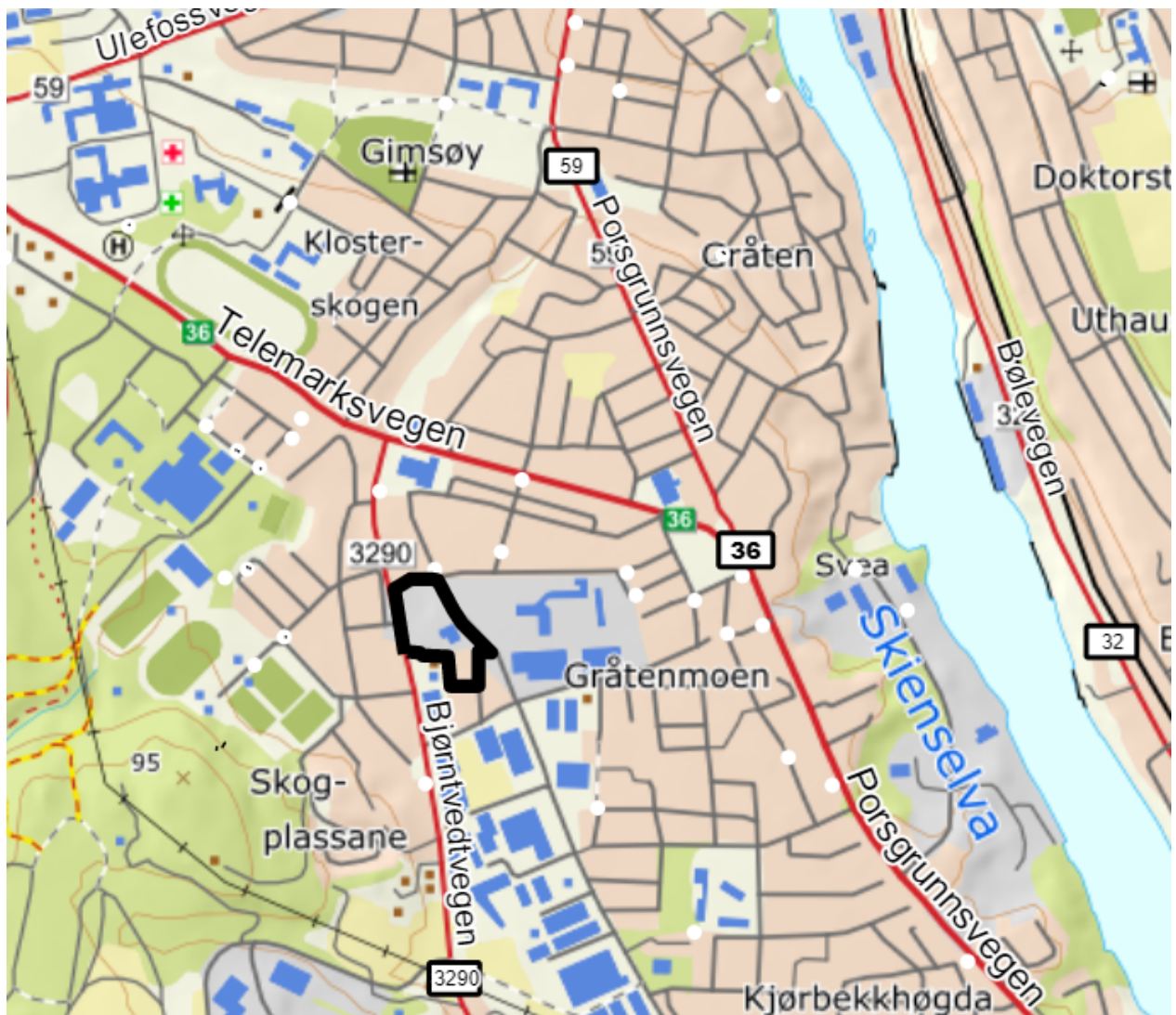
#### Utvalg for klima, miljø og byutviklings vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 legges forslag til detaljregulering for Bedriftsvegen 10, med kart datert 14.12.22 og bestemmelser datert 03.03.2023 ut til offentlig ettersyn.

### Kommunedirektørens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-10 legges detaljregulering for Bedriftsvegen 10, med plankart alt. 2 datert 14.12.22 og bestemmelser datert 03.03.23 ut til offentlig ettersyn.

Bestemmelsene suppleres med nytt punkt om at lekeplass f\_BLK skal være felles for boligene i Brigadevegen, og med et tillegg i punkt 3.1 - rekkefølgekrav til opparbeiding.



Planområdet med svart omriss

### Bakgrunn for saken

UKMB skal ta stilling til om reguleringsforslag for næring / forretning i Bedriftsvegen skal legges ut til offentlig ettersyn. Planforslaget berører en regulert lekeplass. Etter oppfordring fra kommunedirektøren består planforslaget av to sett plankart og bestemmelser, med tilhørende illustrasjoner. Dette for å belyse alternativ både med og uten lekeplass. UKMB kan velge å legge bare ett eller begge forslagene (det vil si å utsette endelig beslutning til sluttbehandling) ut til offentlig ettersyn.

### Sammendrag

- Saken gjelder 1. gangs behandling av planforslag Bedriftsvegen 10 med flere. Reguleringsformål er næring, forretning med mer. Planområdet er på ca. 24 dekar, og det legges opp til 70 % BYA.
- Forslagsstiller er Nilsen Bygg as, med Asplan Viak as som konsulent.
- Planforslaget er i tråd med arealbruksformål i kommuneplanens arealdel, med unntak av Brigadevegen 13, som har arealbruksformål bolig.
- Planområdet har blitt utvidet underveis, siden Nilsen Bygg as underveis har ervervet Brigadevegen 13. Brigadevegen 13 har for øvrig relativt nylig vært gjenstand for en reguleringsprosess mht. å legge til rette for boliger (planendring etter forenklet prosess vedtatt i UKMB 14.09.21)
- Som en følge av forrige punkt, så har saken vært forhåndsvarslet i to omganger. Utover påminnelser om nødvendige hensyn som må tas til fagmyndigheters interesseområder, er det mest vesentlige innspillet kommet fra naboene i Brigadevegen, som motsetter seg at næringsbygg kommer nærmere innpå seg.
- Kommunedirektøren anbefaler at plankart alternativ 2 (vedlegg 2) legges ut til offentlig ettersyn.

### **Saksfremstilling**

(det henvises til vedlegg 4 for en mer utfyllende utredning, slik forslagsstiller presenterer den)

### **Saken gjelder**

Saken gjelder 1. gangs behandling av planforslag for å etablere nærings- / forretningsbygg på en ca. 24 dekar stor eiendom lengst nord på Kjørbekk næringsområde.

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak as, på vegne av Nilsen Bygg as. Nilsen Bygg as er grunneier på hele planområdet, med unntak av bnr 400 (grunneier Haugland) og med unntak av tilstøtende kommunale veiarealer. Med en foreslått BYA på 70 % legges det til rette for over 15 dekar med ny næringsbebyggelse, der byggehøyden trappes fra 15 via 12 til 10 meter.

### **Beskrivelse av planområdet**

Planområdet består av ubebygde arealer / utendørs lagerareal, ett næringsbygg og to eneboligtomter. Den ene eneboligtomten, Brigadevegen 13, er regulert for 4 nye eneboliger i tillegg til den eksisterende.

Bildene under viser en historisk utvikling gjennom de siste tiårene.



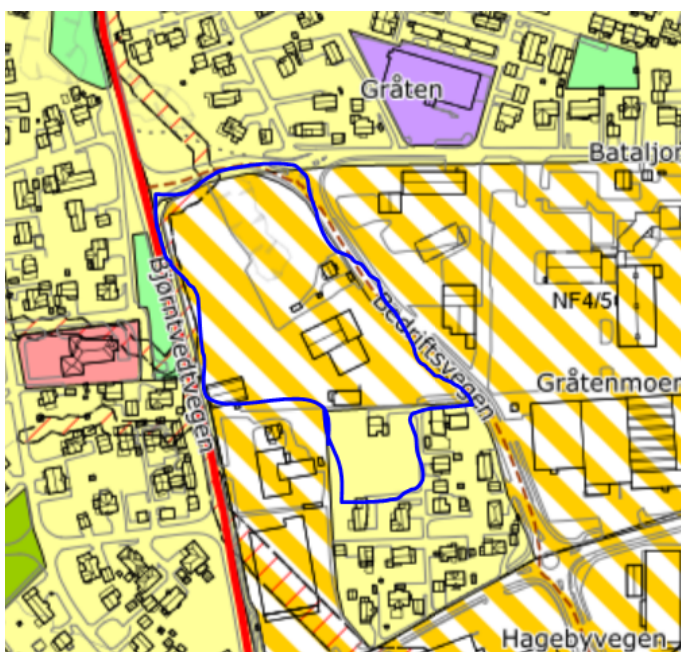
*Til venstre 1966 (omtrentlig avgrensning av planområde), til høyre 2018*

Dronevideo fra området ligger her:

<https://youtu.be/2DaMLSW0hPo>

### **Planstatus**

Storparten av planområdet er avsatt til arealbruksformål næring / forretning i kommuneplanen, med unntak av søndre del, som er avsatt til bolig. For denne søndre delen vil med andre ord planforslaget ikke være i tråd med kommuneplanens arealdel.



*Gul skravur viser areal som er avsatt til næring/forretning og areal med gul farge viser areal avsatt til boligformål.*

### **Planprosess og medvirkning**

Det har blitt varslet oppstart av planarbeidet i to omganger. Først i juni 2021. Deretter i september 2022, etter at boligeiendommen Brigadevegen 13 ble innlemmet i planområdet.

Utover formelle varslinger har det vært dialogmøter med Statens vegvesen / Moflata-prosjektet. Det har ikke vært egne møter med nabolag, men det er noe som kan tas i forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplanen. For øvrig har planforslaget blitt bearbeidet etter innspill fra kommunedirektøren.

Innspill ved første varsling:

1. Statsforvalter (SF)
2. Vestfold og Telemark Fylkeskommune (VTFK)
3. Statens Vegvesen (SVV)
4. Barnerepresentanten
5. LEDE as

Innspill ved utvidet varsling:

1. Statsforvalter
2. Vestfold og Telemark Fylkeskommune
3. LEDE as
4. Fellesmerknad fra beboere i Brigadevegen 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 14, 30, og i Hagebyvegen 30, 34, 36

Innspillene er lagt ved saken i sin helhet (vedlegg 8), og de er oppsummert og kommentert av forslagsstiller (vedlegg 3).

Kort oppsummert er det kun én høringsinstans som er imot planen som sådan; naboene i Brigadevegen. Naboene motsetter seg at Brigadevegen 13 omreguleres til næring. De føler seg «omringet» av næringsbygg, og hevder omreguleringen vil senke boligprisene.

Statens vegvesen og fylkeskommunen viser begge til de pågående samferdselsprosjektene for Moflata og for riksvei 36, og er opptatt av at planen hensynstar arealbehov som disse prosjektene vil kunne kreve. Dette gjelder arealer i Bjørntvedtvegen og Bedriftsvegen.

Statsforvalteren påpeker utredningsbehov vedr. samfunnssikkerhet inkl. overvannshåndtering / klimatilpasning, grunnforurensning samt naturmangfold. LEDE opplyser hvilke forholdsregler som må tas til høyspentkabler som finnes innenfor planområdet, og til elektromagnetisk stråling fra kabler.

Barnerepresentanten mener det bør reguleres for g/s-veg langs Bjørntvedtvegen, for å legge til rette for en bedret forbindelse mot undergangen som leder til Fritidsparken, sør for planområdet.

### **Beskrivelse av planforslaget**

Planforslaget viser hvordan tomte Bedriftsvegen 10 m. fl. kan utvikles til næringsformål. G/s-veg langs Bjørntvedtvegen inngår i planområdet.

3D-modell under viser hvordan planlagt ny bebyggelse.





*Figur 5-11: Utsnitt av 3D-modell som illustrerer mulig utbygging på tomte. Perspektiv sett fra nord.*



*Figur 5-15: Utsnitt av 3D-modell som illustrerer mulig utbygging sett fra Bjørntvedtvegen.*

Illustrasjonene under viser maksimal utnyttelse av tomte, ved alternativ 1 og 2. Som vedlegg til saken følger også illustrasjoner for mindre bebyggelse på arealene. Det kan for eksempel være trelasthandel el.l.



**Alt. 1. Forslag med kun næringsformål  
lekeplass**

**Alt. 2. Forslag som regulerer**

Med unntak av lekeplass er de to alternativene like. Planforslaget åpner for ulike nærings- og forretningsformål, i tråd med det kommuneplanen tillater for denne delen av Kjørbeek. Forretningsformål her kan være handelsenheter over 1500 m<sup>2</sup> BRA. Eller det kan være plasskrevende varer, det vil si trelast, bil osv. Byggehøydene varierer fra 15 meter nærmest Bjørntvedtvegen i nordvest, 12 meter mot Bedriftsvegen og 10 meter i Brigadevegen. I tillegg legges det til rette for solcelleanlegg på tak inntil to meter over tillatt høyde på bygg, inntrukket fra fasadeliv.

#### Effekten av saken

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ingen
Konsekvens for klima på kort og lang sikt			X	
Konsekvens for miljøet på kort og lang sikt			X	

Perspektiv	Negativ	Nøytral	Positiv	Ingen
Økonomiske konsekvenser i et langt perspektiv		X		
Konsekvens for folkehelsen		x		

Planforslaget har ikke budsjettmessige konsekvenser for kommunen, og det perspektivet vurderes derfor som nøytralt. Vi forutsetter også at ev. nærmiljø-ulempen som følge av ny næringsbebyggelse holdes på et nivå slik at den ikke har noen konsekvens for folkehelsen. For øvrig legger vi til grunn at utbygging av næringsområder i tråd med kommuneplanens arealdel, det vil si rett virksomhet på rett sted, er positivt både for klima og miljø.

### Kommunedirektørens vurdering og konklusjon

#### Avvik fra kommuneplanens arealdel

Planavgrensningen som ble satt ved varsel om oppstart i 2021 var helt i tråd med kommuneplanens arealdel. Når gbnr 220/469 (Brigadevegen 13) ble innlemmet i foreslått næringsområde betyr det et avvik fra kommuneplanen.

Kommunedirektøren mener det er riktig å regulere for næring på denne tomten. Brigadevegen 13 ligger i overgangen mellom bolig og næring på Kjørbekk, og arealformålet kunne like godt ha vært næring. Derfor mener kommunedirektøren at mangelen på næringsarealer tilsier regulering til næring der det ligger godt til rette for det.

Gjennom dette reguleringsarbeidet blir konsekvensene av arealbruksendringen utredet like omfattende som det ville blitt gjort ved endring av kommuneplanen.

#### Barn og unges interesser

Det knytter seg en lang historikk til den regulerte lekeplassen ved gbnr 220/469 (Brigadevegen 13). Så langt tilbake som i 1993 ble det foreslått å regulere hele eiendommen til bolig, som vist på kartet under til venstre. Daværende Fylkesmannen reiste innsigelse til planen, fordi det var underdekning på felles grøntområder for boligene tett innpå nærings- og trafikkareal. Resultatet ble regulering av felles lekeareal på tomten, dedikert for alle boligene i Brigadevegen. Dette har man holdt fast ved fram til nå, og det er videreført i nylig vedtatt reguleringsplan, som vist på kartet under.



*Gjeldende reguleringsplan.*



I planforslagene som nå foreligger, så har areal for lekeplass blitt redusert fra 0,5 dekar til 0 i forslagsstillers foretrukne alternativ og til 0,35 i plankart alternativ 2.

Kommunedirektøren mener man ut fra barn og unges interesser bør velge alternativ 2. Dette alternativet er tilstrekkelig for en enkel tilrettelegging til de minste barna. Kommunedirektøren forutsetter at lekeplassen blir regulert som fellesareal, felles for boligene i Brigadevegen. Og at det stilles rekkefølgekrav til opparbeiding, samtidig med at det etableres vegetasjonsskjerm mot boligene.

#### Byggehøyder og utnyttingsgrad

Foreslått byggehøyde i nordvestre del av eiendommen, 15 meter over eksisterende terreng, er høyere enn de fleste næringsbyggene på Kjørbekk. Hvis vi sammenlikner med andre bygg ved «innfallsporter» til Kjørbekk næringsområde, eksempelvis COOP-bygget ved Bjørntvedtvegen og Biltema-bygget ved Menstad-rundkjøringa, så er dette noen meter høyere.

Kommunedirektøren mener Bedriftsvegen 10 har omgivelser som tåler denne byggehøyden. Boligeiendommer på motsatt side av Bjørntvedtvegen vil, som vist i sol- / skyggeillustrasjon figur 5-16, til en viss grad bli påvirket av ny bebyggelse. Illustrasjonen viser at deler av hagearealet vil miste morgensola ved jevndøgn. Ny bebyggelse blir liggende ca. 45 meter fra eksisterende boliger. Disse boligene har sine største utearealer på vestsiden av bolig, og kommunedirektøren mener påvirkningen fra nybygg vil være akseptabelt i et byområde.

Forslagsstiller har intensjon om å etablere parkering under bebyggelsen, enten i kjeller eller på bakkeplan. Kommunedirektøren støtter denne intensjonen. Kanskje burde dette være et krav, ikke bare en mulighet, for å sørge for at framtidige næringsarealer blir høyere utnyttet enn det som er tilfelle på Kjørbekk i dag. Kommunedirektøren aksepterer at det ikke tas inn som et krav, for å ikke legge hinder for næringer hvor et slikt krav ville være uhensiktsmessig, som f.eks. trelasthandel.

#### Naturmangfold, klima og miljø

Naturmangfoldlovens §§8-12 anses som ivaretatt. Det er dokumentert at det ikke er særskilt naturmangfold innenfor planområdet. Det skal tas forholdsregler for å ikke spre fremmedartene kanadagullris og parkslirekne til andre områder.

Det legges til rette for bærekraftige løsninger mht. energiforsyning, i form av at planforslaget åpner opp for både solcelleanlegg på tak, og for «grønne tak», tiltenkt funksjoner i flomdempings- og pollinator-sammenheng.

Kommunedirektøren legger til grunn at ovenfornevnte hensyn blir utredet i forbindelse med byggesaksbehandling. Både alternative miljøvennlige energikilder og tretrinnsprinsippet for overvannshåndtering.

#### Trafikale forhold

Planområdet tangerer noen større veiprosjekt som det per i dag er uvisst i hvilken grad det vil bli påvirket av; rv36 og Moflata-prosjektet. Planforslaget forholder seg til gjeldende byggegrenser mot vei, og kommunedirektøren mener planforslaget ivaretar de nødvendige hensyn. Reguleringsplanen regulerer for g/s-veg langs Bjørntvedtvegen, uten at det er satt rekkefølgekrav til gjennomføring. Kommunedirektøren mener det er riktig, fordi g/s- veg kun forbi dette planområdet ikke er hensiktsmessig. Da måtte den i tilfelle ha blitt videreført ytterligere snaue 200 meter sørover, og koblet seg på g/s-undergangen ved Hagebyvegen.

### **Konklusjon**

Planforslaget er i tråd med overordnede føringer i regional plan for samordna areal- og transport for Grenland 2014 – 2025 (ATP Grenland), og er en meget bra lokalitet som et framtidig næringsareal. Forslagsstiller har på en tilfredsstillende måte vist hvordan området kan utvikles.

Kommunedirektøren anbefaler at alternativ 2 legges ut til offentlig ettersyn, da dette forslaget i større grad tar hensyn til barn og unges interesser.

### **Vedlegg:**

1. Plankart alternativ 1 datert 14.12.22
2. Plankart alternativ 2 datert 14.12.22
3. Bestemmelser datert 03.03.23
4. Planbeskrivelse datert 03.03.23
- 5 – 7. Illustrasjoner datert 14.12.22
8. Innspill fra oppstartsvarsel
9. Illustrasjon alt. 2b
10. ROS-analyse
11. Sol - / skyggeillustrasjon

### **Plankart**

Det foreligger to alternative plankart, se under.

Dokumentnr.: