

Saksbehandler:
Anders Nystuen, telefon:
Arealplan

Endring av reguleringsplan for Linnestad Næringsområde Nord

Utvalg	Møtedato	Type	Saksnummer
Utvalg for plan og bygg	04.06.2021	PS	120/21

Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas endring av reguleringsplan for Linnestad Næringsområde Nord - planid 3803 R20/0023, vedtatt 05.05.2009, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet:

1. Justering av formålsgrense mellom delfelt I1 og I2 i samsvar med innmålt eiendomsgrense.
2. Eksisterende delfelt I3, I5 og I6 endres og innlemmes til ett felt I1.
3. Justering av veier, kjørevei veg A og veg B. Veg C utgår.
4. Plankartet suppleres med et nytt bestemmelsesområde for overvannsbasseng i LNF-område øst for dagens planavgrensning.
5. Nytt mindre veiformål, kjørevei KV i overgang veiareal fra plan sør til plan nord.

Endringer i planbestemmelsene:

1. § 3.1 Feltene I1 – I6 endres til *FELTENE I1, I2 og I4*
2. Nytt pkt. 3.1.7 *For Bygg I, med bygningsnummer 300822157 innenfor felt I2 tillates en maks gesimshøyde på 16 meter. For Bygg I tillates ikke tilbygg med gesimshøyde høyere enn 10 meter.*
3. § 1 REGULERINGSFORMÅL med underformål *gate med fortau* endres til *kjørevei med fortau*
4. Nytt pkt. 4.3 *LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL*
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
5. Nytt pkt. 5 *BESTEMMELSESOMRÅDE*
I område avsatt til LNFR tillates oppført overvannsbasseng med tilhørende tekniske installasjoner. Tønsberg kommune ved Kommunalteknikk skal godkjenne valgte løsninger for overvannsbasseng før rammesøknad. Overvannsbasseng skal være nedgravd og vegetasjon skal reetableres. Området skal fortsatt kunne benyttes som et LNFR-område.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning av grensene mot tilgrensende planer.

04.06.2021 Utvalg for plan og bygg:

Møtebehandling:

Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

UPB- 120/21 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtas endring av reguleringsplan for Linnestad Næringsområde Nord - planid 3803 R20/0023, vedtatt 05.05.2009, med følgende endringer i kart og bestemmelser:

Endringer i plankartet:

1. Justering av formålsgrense mellom delfelt I1 og I2 i samsvar med innmålt eiendomsgrense.
2. Eksisterende delfelt I3, I5 og I6 endres og innlemmes til ett felt I1.
3. Justering av veier, kjørevei veg A og veg B. Veg C utgår.
4. Plankartet suppleres med et nytt bestemmelsesområde for overvannsbasseng i LNF-område øst for dagens planavgrensning.
5. Nytt mindre veiformål, kjørevei KV i overgang veiareal fra plan sør til plan nord.

Endringer i planbestemmelsene:

1. § 3.1 Feltene I1 – I6 endres til *FELTENE I1, I2 og I4*
2. Nytt pkt. 3.1.7 *For Bygg I, med bygningsnummer 300822157 innenfor felt I2 tillates en maks gesimshøyde på 16 meter. For Bygg I tillates ikke tilbygg med gesimshøyde høyere enn 10 meter.*
3. § 1 REGULERINGSFORMÅL med underformål *gate med fortau* endres til *kjørevei med fortau*
4. Nytt pkt. 4.3 *LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL*
LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.
5. Nytt pkt. 5 *BESTEMMELSESOMRÅDE*
I område avsatt til LNFR tillates oppført overvannsbasseng med tilhørende tekniske installasjoner. Tønsberg kommune ved Kommunalteknikk skal godkjenne valgte løsning for overvannsbasseng før rammesøknad. Overvannsbasseng skal være nedgravd og vegetasjon skal reetableres. Området skal fortsatt kunne benyttes som et LNFR-område.

Det delegeres rådmannen å gjøre de nødvendige endringer og justeringer i plankart og bestemmelser, innbefattet tilpasning av grensene mot tilgrensende planer.

Sammendrag:

Re Arkitekter AS søker på vegne av Holmaas AS om endring av reguleringsplan for Linnestad Næringsområde Nord – planID R20/0023, vedtatt 05.05.2009.

Bakgrunn for endringen er ønske om å tilføye ny bestemmelse om høyde for Bygg I i samsvar med vedtak om dispensasjon, og etablere nytt lukket overvannsbasseng sørøst for gjeldende planområde i LNF-område. Ellers innebærer endringssøknaden andre mindre forhold som justering av veiformål, justering av feltgrense til innmålt eiendomsgrense og sammenføring av feltgrenser innenfor samme formål.

Det er tidligere behandlet et planinitiativ i UPB, med vedtak om oppstart av planarbeid med full prosess, i møte den 28.08.2020, jf. UPBs vedtak i sak 145/20. I samme møte ble det også vedtatt midlertidig dispensasjon til økt høyde og oppføring av industribygg I (sak 158/20). Vilåret er at midlertidigheten er begrenset til 1,5 år fra vedtak er fattet eller endring av reguleringsplan er endelig vedtatt.

Etter UPBs behandling av planinitiativet har forslagsstiller i betydelig grad redusert omfanget av de ønskede endringene i reguleringsplanen. Ønsket om økning av høyder ble begrenset til kun å omfatte industribygg I, som nå er oppført og omfattet av midlertidig dispensasjon. Forslagsstiller ba om at planendringen skulle gjøres etter forenklet prosess.

Siden endringene ble moderert, var rådmannen positiv til å prøve planendring med forenklet prosess under forutsetning av at endringen ble utredet før søknaden ble varslet, at berørte regionale myndigheter ikke var vesentlig negative til tiltaket og/eller til valg av prosess, og at tiltaket ikke viste seg å være spesielt konfliktykt. Etter høringsfristen har det kommet inn én nabomerknad og fire høringsuttalelser. Berørte myndigheter har ingen negative merknader til endringen. Nabo påpeker negative forhold i sin merknad.

Etter en samlet vurdering mener rådmannen at saken kan behandles som endring av reguleringsplan med forenklet prosess og at endringen ikke vil stride imot spesielle hensyn i planen eller overordnet lovverk. Tiltaket med overvannsbassenget vurderes også som tilstrekkelig utredet og belyser virkninger og konsekvenser for LNF-området.

Rådmannen anbefaler etter en samlet vurdering at endringen vedtas som det framkommer i innstillingen.

Vedlegg:

R20_0023_G 20210511 Søknad om endring

R20_0023_R 20210511 forslag endring bestemmelser

Endring av reguleringsplan for Linnestad Næringsområde Nord R20 0023, del 1 av 3

Vedlegg 5g Foto illustrasjon 4

Vedlegg 5h Foto illustrasjon 5

Vedlegg 5i Foto illustrasjon 6

Vedlegg 6 VA-rapport 1

Vedlegg 7 VA-rapport 2

Vedlegg 8 H2.02 VA-Planoversikt

Vedlegg 9 H3.10 VA-Plan og profil 1 og 3

Vedlegg 10 H3.11 VA-Plan og profil 2

Vedlegg 11 Revac- svar på innkommende høringsuttalelser

Vedlegg 12 Revac Felles magasin, revC

Vedlegg 5b Terrengsnitt, ØST - VEST Bygg I

Vedlegg 5d Foto illustrasjon 1

Vedlegg 5e Foto illustrasjon 2

Vedlegg 5f Foto illustrasjon 3

Vedlegg 5c Terrengsnitt, ØST - VEST Basseng

Vedlegg 5a Terrengsnitt, NORD - SØR Bygg I

Vedlegg 3 Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 4 Tillatelse til tiltak og midlertidig dispensasjon for Bygg I

Nabomerknad fra gbnr 512_ 1 og 28

Vedlegg til nabomerknad fra GBnr 512_1 og 28

Høring - Endring av reguleringsplan for Linnestad Næringsområde - tilbakemelding

Endring av reguleringsplan R20_0023 – Planinitiativ - Linnestad Næringsområde Nord - uttalelse

Endring av reguleringsplan R20_0023 – Planinitiativ - Linnestad Næringsområde Nord - Innspill til

varsel om endring av reguleringsplan for Linnestad Næringsområde Nord, Tønsberg kommune

Endring av reguleringsplan R20_0023 – Planinitiativ - Linnestad Næringsområde Nord - innspill fra NVE - høring

Endring av reguleringsplan R20_0023 – Planinitiativ - Linnestad Næringsområde Nord - tilbakemelding på høringsuttalelser

Innledning – hva saken gjelder:

Re Arkitekter AS søker på vegne av Holmaas AS om endring av reguleringsplan for Linnestad Næringsområde Nord.

Rettslig grunnlag:

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-14 beskriver endring og oppheving av reguleringsplan.

Endring av reguleringsplan gjennom forenklet prosess, kan gjøres *«når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder»*. Hva som ligger innenfor disse rammene vurderes av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Vedtak om endring av reguleringsplan fattes med hjemmel i Pbl. § 12-12.

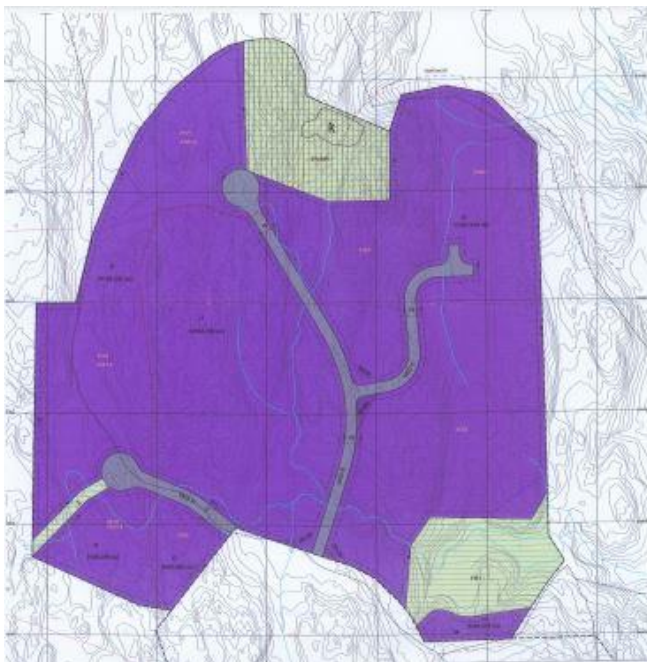
Forholdet til kommuneplanen:

I kommuneplanens arealdel for gamle Re kommune 2015 – 2027, er området avsatt til næringsformål.

Området som søkes til nytt overvannsbasseng er avsatt til LNF-formål i gjeldende kommuneplan.

Gjeldende reguleringsplan:

Reguleringsplan for Linnestad Næringsområde Nord, vedtatt 2009. Planområdet ligger til den nordlige enden av Linnestad Næringsområde ved Østre Dal. Høydebestemmelser for alle bygg er 10 meter gesimshøyde og maks total høyde 13 meter. Høydeøkning for industribygg I ligger til felt I2 i gjeldende reguleringsplan, mot øst. UPB har gitt midlertidig dispensasjon til dette bygget, som nå er oppført.



Utsnitt av gjeldende reguleringsplan.

Hovedformålene i gjeldende plan vil fortsatt bestå, som er vedtatt etter gammel kartforskrift. Enkelte underformål justeres i benevning.

Bakgrunn for saken:

Bakgrunn for endringen er å oppdatere gjeldende reguleringsplan slik at denne samsvarer bedre med dagens bruk. I 2019 fikk Revac AS endret sin utslippstillatelse fra Statsforvalteren, som åpner for et innendørs shredderanlegg. Anlegget krever en viss arbeidshøyde, som er bakgrunnen for å øke byggehøyde til 16 meter. UPB har i eget vedtak allerede gitt midlertidig dispensasjon for oppføring av dette bygget (sak 158/20).

Ved store flater med avrenning inne på industriområdet vil det være behov for overvannsbasseng med renseløsning. Det ønskes nå å avvikle eksisterende, og samle alt overvann inne på området til et felles nedgravd basseng utenfor gjeldende planavgrensning i LNF-område. Det er opplyst at nytt overvannsbasseng er et ekstra tiltak for å ivareta vilkårene i utslippstillatelsen fra Statsforvalteren knyttet til beredskap ved akutt forurensing, tilstrekkelig brannvannsdekning og utslippskontroll.

Endringer som justering av intern vei og feltgrenser er mindre endringer som vil være mer tilpasset dagens situasjon og bruk, enn på det tidspunktet planen ble vedtatt i 2009.

Faktagrunnlag:

(fra plankonsulentens søknadstekst.):

Bakgrunn/ begrunnelse for endringen

Revac AS fikk i mars 2019 endret sin utslippstillatelse av Fylkesmannen. Endringen gav tillatelse til etablering av et innendørs metallfragmenteringsanlegg (shredder) i et fremtidig industribygg I, nord for dagens industribygg F. Det var også politisk behandling av Re kommune sin høringsuttalelse i DEN utvalget 28.8.2018. Det ble gitt entydig positive signaler til etableringen av et nytt industribygg I og etablering av et nytt overvannsbasseng.

Ved søknad til Tønsberg kommune om oppføring av nytt industribygg I, samt etablering av et nytt overvannsbasseng ble det søkt om dispensasjon fra reguleringsplanens bestemmelser i forhold til byggehøyde, kjøreveg, samt fra formål i kommuneplanens arealdel i forhold til

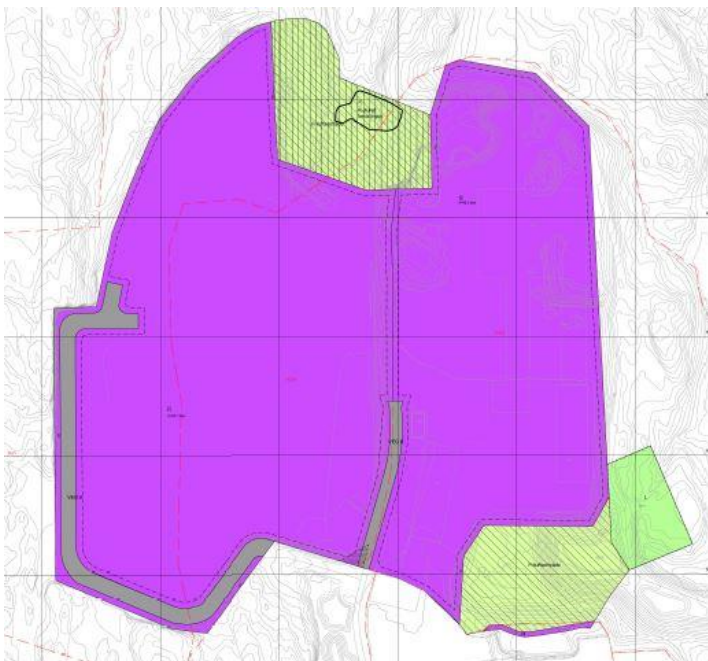
etablering av et nytt overvannsbasseng i LNFR område. Det er i byggesaksbehandlingen gitt midlertidig dispensasjon for byggehøyde og kjøreveg. Kommunen har gitt midlertidig dispensasjon på vilkår. Midlertidigheten er begrenset til 1 ½ år fra vedtak er fattet eller endring av reguleringsplan er endelig vedtatt. Søknad om dispensasjon for etablering av overvannsbasseng, i strid med formål LNRF fastsatt i kommuneplanens arealdel, ble avslått.

Omsøkt endring

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et innendørs metallfragmenteringsanlegg og etablere nytt overvannsbasseng, samt andre mindre endringer i plankartet.

Endringene gjelder;

- Justering av feltgrense mellom felt I1 og I2, i samsvar med oppmålt tomtegrense mellom gbnr. 512/24 og 520/17.
- Feltnavn I3, I5 og I6 innlemmes i felt I1.
- Endring og justering av inntegnet veier i plankartet.
- Nytt bestemmelsesområde i LNFR, øst for gjeldende planavgrensning avsettes til lukket overvannsbasseng.
- Endring av gesims- og mønehøyde fra 10 og 13 meter til 16 meter for Bygg I.



Utsnittet viser endret plankart med ny veiføring, sammenføyning av feltgrenser og nytt bestemmelsesområde i LNF, vist med grønt område i sørøst.

Beskrivelse av tiltaket og konsekvenser

Justering av feltgrense mellom felt I1 og I2, i samsvar med oppmålt tomtegrense mellom gbnr. 512/24 og 520/17.

Justering av inndeling innenfor planområdet mellom felt I1 og I2, har etter vår vurdering ingen konsekvens for naboer eller planområdet.

Feltnavn I3, I5 og I6 innlemmes i felt I1

Justering av formålsgrensene innenfor planområdet, har etter vår vurdering ingen konsekvens for naboer eller planområdet.

Endring og justering av inntegnet veier i plankartet

Det har ingen konsekvens for naboer eller planområdet slik vi vurderer det. Siden tiltakshaver eier hele området, vil det ikke være behov for å sikre adkomst til den innerste delen av tomten

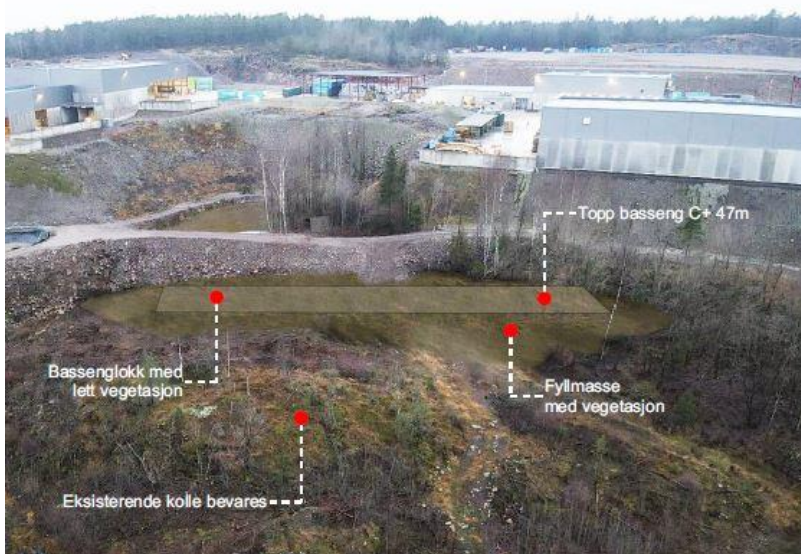
med adkomstveier. Vi ønsker derfor at regulert kjøreveg avsluttet ved innkjøringen til Revac sitt anlegg ved vektstasjonen. Det er etablert ny traktorvei rundt området på nordsiden og naboer vil derfor komme lettere til skogområdene på vestsiden uten å måtte inn på industriområdet, se illustrasjon fig 7. Videre ivaretar gjeldene bestemmelser pkt 2.10 justering av veier internt i planområdet.

Nytt bestemmelsesområde i LNFR, sørøst for gjeldende planavgrensning avsettes til lukket overvannsbasseng

Vi vurderer samlet sett at de miljømessige fordelene ved å etablere et overvannsbasseng er langt større enn ulempene. Overvannsbassenget er tenkt plassert i randsonen, men lavere enn selve næringsområdet. Område LNFR ønskes innlemmet i eksisterende reguleringsplan. Området ligger utenfor reguleringsplanen og er i kommuneplanens arealdel avsatt til formål LNFR, for tiltak basert på gårdens ressursgrunnlag- Nåværende. Området reguleres med samme formål som markeres som et Bestemmelsesområde for etablering av et overvannsbasseng. Bassenget senkes delvis ned i terrenget /delvis fylles opp rundt og beplantes. Det er inngått leieavtale med grunneier. Omsøkt plassering vil gi godt og riktig fall fra industriområdet til overvannsbasseng, noe som vil være en ekstra trygghet i seg selv ved strømbrydd o.l. Området er ikke et innbydende område for friluftsinnteresser med nærheten til industribyggene. Vi vil si at det ikke er et naturlig friluftsområde og det er ingen registrerte turstier nær overvannsbassenget. Et tiltak med overvannsbasseng som kan redusere utslipp i en normal situasjon, mens mest i en akutt forurensningssituasjon, vil miljømessig være meget bra. Bassenget senkes ned og det vil bli fylt opp med masser for å kunne beplante og videreføre eksisterende vegetasjon slik at biologisk mangfold kan opprettholdes. Vi mener derfor at tiltaket vil få liten konsekvens for naboer og omgivelser og at regulertformål opprettholdes. Se vedlagte illustrasjoner.



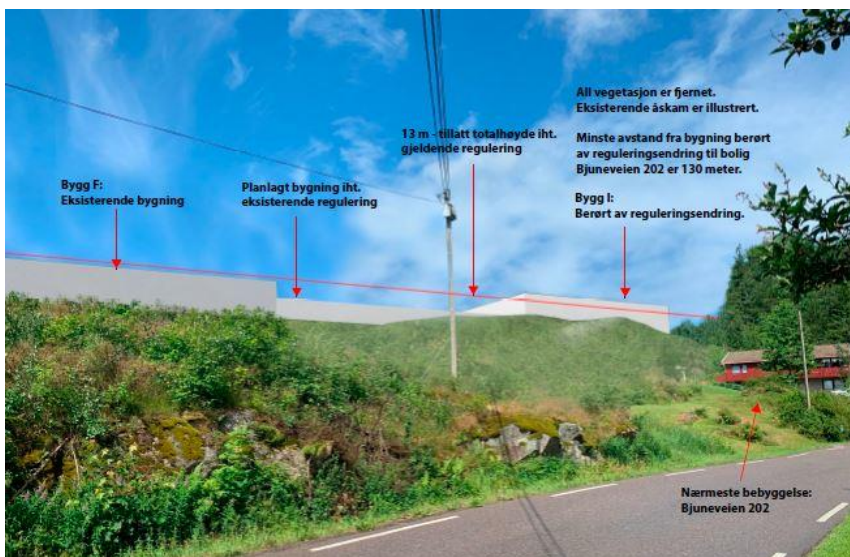
Bildet tatt fra sør viser området der overvannsbasseng planlegges. I forgrunnen skimtes et åpent overvannsbasseng som tilhører virksomheten i sørlig del.



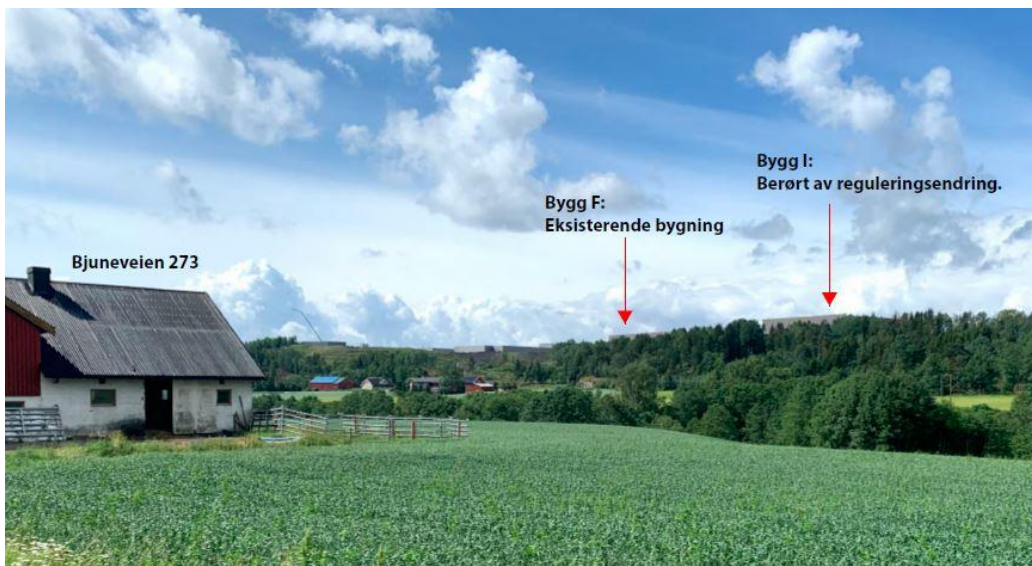
Bilde tatt fra øst, med visualisering av nedgravd overvannsbasseng.

Endring av gesims- og mønehøyde fra 10 og 13 meter til 16 meter for Bygg I

Økning av maksimal tillatt byggehøyde til 16 meter vil ikke ha vesentlige negative effekter. Det er et meget stort industriområde med flere store industribygg med flatt tak, slik at virkningen av et større bygg vil ikke være så fremtredende. I forhold til siluettvirkninger av bygget for naboer, så viser bilder at åsen vest for området på kote 90 og skog demper effekten av bygninger fra vest. Fra Bispeveien (sør) vil ikke bygget være synlig, slik som andre godkjente bygg på industriområdet i dag er. Se vedlagt fotomontasje tatt 3 steder fra øst, fra nord/øst og fra syd/øst - vist i kart. Det er i forbindelse med byggesøknaden gitt midlertidig dispensasjon for denne høyden. Økning av maksimal byggehøyde til 16 meter for omsøkt tiltak er avgjørende for innendørs behandling av avfallet og dermed etterlevelse av vilkårene i utslippstillatelsen fra Fylkesmannen. Mottak, sortering og behandling av avfall innendørs i en shredder vil ha store miljømessige fordeler for naboene i vest i forhold til utslipp av støy og støv.



Illustrasjon nytt bygg sett fra Bjuneveien.



Illustrasjon fjernvirkning, sett fra Bjuneveien 273.

Varsling og merknader:

Søknad om endring er varslet naboer og sendt på høring til berørte regionale myndigheter. Det har kommet inn en nabomerknad og fire uttalelser fra regionale myndigheter. Nabo er i hovedsak negativ til endringen. Regionale myndigheter har ingen negative merknader (Merknader er vedlagt i sin helhet).

1.Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Grunnforhold

Det er svært stor sannsynlighet for marin leire i grunnen der overvannsbassenget er planlagt. Tønsberg kommune informerte i telefonsamtale 26.03.2021 om at kommunen kommer til å anmode at det utarbeides en geoteknisk rapport om områdestabilitet. Statsforvalteren støtter dette.

Overvannshåndtering og klimatilpasning

Vi viser til *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* (2018) når det gjelder håndtering av overvann. Vi forutsetter at når konsekvensene av klimaendringene er vurdert, for eksempel med hensyn til avrenning og styrtregn, så er de høye alternativene fra nasjonale klimaframskrivninger/«Klimaprofil for Vestfold» lagt til grunn. Vi viser ellers til veilederen til de statlige planretningslinjene om temaet klimatilpasning.

Etter vår vurdering vil en flomvannavrenning på 30 l/sek være et akseptabelt resultat etter fordrøyning. Etter vårt syn er det gjort grundige vurderinger og planlagt effektive tiltak for å unngå ekstremt høy avrenningsintensitet som ville kunne medført flom- og erosjonsskader.

Forurensning

Det må legges til rette for at krav etter forurensningsregelverket kan ivaretas. Dette gjelder for eksempel krav til utslippskontroll, forebyggende vedlikehold og plikten til å redusere forurensning så langt som mulig. Virksomheten har selv plikt til å avklare behov for eventuell endring av tillatelsen med forurensningsmyndigheten. Vi har ingen ytterligere merknader knyttet til forurensning når det gjelder overvannsbassenget.

Vi viser ellers til § 4 i vannforskriften, som sier at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Dette stiller strenge krav til forurensningskontroll fra denne virksomheten. Også forurensning ved akutte utslipp som følge av brann eller andre hendelser

må forebygges og hindres effektivt.

Forslagsstillers kommentar:

Statsforvalteren har ingen innvendinger eller innsigelser mot at planendringen utføres som en forenklet planprosess. Dette er vi meget tilfreds med.

Videre vurderer også Statsforvalteren at planlagt flomvannavrenning på 30 l/sek vil være et akseptabelt resultat etter fordrøying. Det er gjort grundige vurderinger og planlagt effektive tiltak for å unngå ekstremt høy avrenningsintensitet som ville kunne medført flom- og erosjonsskader. Denne tilbakemeldingen viser at utførte vurderinger og utredninger er tilfredsstillende.

I forhold til forurensning så vil vår utslippstillatelse av 15.mars 2019 fra Statsforvalteren med tilhørende utslippskrav og miljøoppfølgingsprogram være styrende for hva som skal gjøres.

Rådmannens vurdering:

Grunnteknikk AS har gjort en vurdering av grunnforhold knyttet til nytt overvannsbasseng. Det er opplyst at de har vært på befaring og utført prøvegraving i området. De konkluderer med at de anser området som sikker byggegrunn og at områdestabiliteten nedstrøms er ok.

Når det gjelder uttalelse knyttet til forurensning, så tar rådmannen forslagsstillers kommentar til etterretning, der det går fram at dagens miljøoppfølgingsprogram er tilstrekkelig for å sikre forurensning og opprettholde miljøtilstanden. Rådmannen forutsetter her at forslagsstiller allerede i dag har gode rutiner for forurensningskontroll i forbindelse med eksisterende basseng og gjeldende utslippstillatelse fra Statsforvalteren. Rådmannen forutsetter derfor at gjeldende krav til forurensningskontroll videreføres i forbindelse med nytt basseng.

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Vestfold og Telemark fylkeskommune har gjennomgått oversendelsen, og har ut ifra de regionale

og nasjonale interessene vi er satt til å ivareta, ingen merknader til endringen av reguleringsplanen.

Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE

Overvann

Vi forutsetter at overvannsbassenget og flomløpet tåler vannmengder som følge av ekstremregn.

Vi er opptatt av at allmenne interesser ikke bør bli påført vesentlig skade eller ulempe som følge av påslipp av overvann til vassdraget, jf. vannressursloven (vrl.) §§ 5, 8. Det opplyses i brev datert 04.02.2021 fra Revac AS til Tønsberg kommune at etablering av et nytt og større overvannsbasseng ikke vil endre forholdene knyttet til erosjon og tilførselen til resipienten. Kommunen har etterspurt opplysninger om private borebrønner og eventuell mulighet for påvirkning av disse nedstrøms utslippspunkt av overflatevann. Det opplyses at utslipp av overflatevann til resipienten ikke vil påvirke drikkevannskvaliteten til de private borebrønnene. Vi legger derfor til grunn at tiltaket ikke krever konsesjonsbehandling etter vannressursloven.

Arealformål

Det er foreslått at planområdet som utvides avsettes til LNFR-område og kommunen setter det som en forutsetning for planarbeidet. Vi har ingen konkrete merknader til dette. På generelt grunnlag anbefaler vi at arealformålet «Trase for nærmere angitt teknisk infrastruktur» brukes

der overvann skal håndteres under bakkenivå, og «grønnstruktur» der overvannet håndteres på bakken.

Grunnforhold

Vi kan ikke se at geoteknikk er omtalt i plandokumentene, men det er omtalt i notat fra VA consult 02.12.2020 at bassenget er tenkt sprengt delvis ned i fjell. Vi forutsetter at kravet til sikker byggegrunn i pbl. § 28-1 er oppfylt, og det gjelder også omkringliggende bebyggelse nedstrøms planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Grunnteknikk AS v/Ivar Gustavsen utførte 14.april en grunnundersøkelse av området hvor overvannsbassenget skal etableres. Vi viser til uttalelse på epost datert 21.04.2021 fra Grunnteknikk AS v/Ivar Gustavsen, som er sendt inn som et eget dokument. Den konkluderer med at kravet til sikker grunn er ivaretatt i forbindelse med etablering av nytt overvannsbasseng på nytt område, og at tiltaket ikke vil ha noen negativ påvirkning på områdestabiliteten.

I forbindelse med NVE sin uttalelse kom også Tønsberg kommune med et ønske om mer informasjon om vurderinger av områdestabilitet og grunnforhold i forbindelse med Linnestad Nord-næringsområde hvor blant annet nytt bygg I er oppført. Vi viser her til byggetillatelsen datert 13.01.2017 som ble gitt av kommunen for utførelse av terrenginngrepene. Kommunen konkluderte i sin saksbehandling i forhold til punkt 2.3 Grunnforhold, at hele området er på fjell og det kan ses fjell i dagen over hele tomten. Ved gjennomføring av terrenginngrepene fra Hæhre Entreprenør AS, ble det sprengt vekk masse fjell og hele næringsområdet er lagt på sikker grunn. Vi har bildedokumentasjon på dette arbeidet. Det er også gitt byggetillatelse til oppføring av Bygg I og bygget er i dag ferdig bygget.

Ser man også på kart over Borplan fra Grunnteknikk AS er det der merket av området med bart fjell i dagen, både oppstrøms og nedstrøms nytt basseng og selve næringsområdet.

Rådmannens vurdering:

Overvann

Eksisterende overvannsbasseng på tomte har i dag påslipp til samme bekk. Og forslagsstiller har opplyst at de jevnlig tar prøver av vannet gjennom sitt miljøoppfølgingsprogram. Det er også opplyst at nytt basseng har en intern rensesprosess før påslipp til bekk. Forslagsstiller opplyser også at etablering av nytt og større basseng ikke vil endre forholdene til erosjon og tilførsel til bekken. Eksisterende basseng som benytter samme bekk, skal avvikes og samles i nytt basseng. I tillegg har kommunen gjennom bestemmelsene stilt krav om at Kommunalteknikk skal godkjenne valgte løsning før rammesøknad. Dette blant annet for å se nærmere på løsning knyttet til erosjon og påslipp ved utløpet. På bakgrunn av dette vurderer rådmannen at påslipp av overvann til vassdraget ikke vil gi vesentlig skade eller ulempe nedstrøms.

Arealformål

NVE kommer i sin uttale med generelle råd for å regulere arealformål i forbindelse med overvannsbassenget. Rådmannen har stilt som forutsetning at arealformålet i kommuneplanen, som er LNF, skal videreføres gjennom tiltaket med nedgravd overvannsbasseng. En sammenblanding av andre reguleringsformål her vil være i strid med kommuneplanen, og vil slik rådmannen ser det, endre forutsetningene for valg av planprosess.

Grunnforhold

Rådmannen viser til Grunnteknikk AS sine vurderinger og undersøkelser som konkluderer med sikker byggegrunn og at områdestabiliteten nedstrøms er ok. Forslagsstiller viser også til redegjørelse for tidligere byggetillatelser og større terrenginngrep i eksisterende planområde.

Rådmannen tar dette til etterretning og forutsetter at grunnforhold i eksisterende planområde er tilstrekkelig opplyst i tidligere byggesaker.

Vestfold Interkommunale Brannvesen, VIB

Etter oversendt dokumentasjon vil nytt overvannsbasseng ha bedre kapasitet enn tidligere. Det vil også settes opp to brannpumper ved bassenget som forsyner sprinkleranlegg i nye bygg, samt at det legges opp rørgater på tomten for å ta ut brannvann på strategiske steder. Siden det er begrenset med slokkevann på Linnestad er det viktig at dette kompenseres ved et slikt basseng. Derfor er brannvesenet svært positiv til disse planene.

Karen Lassen og Vigbjørn Bue, Bjuneveien 201

Planprosess og bestemmelsesområde

Vi mener planendringen ikke kan behandles gjennom en forenklet prosess. Prosessen omfatter etablering av nytt bestemmelsesområde i LNF, utenfor planområdet, og vil dermed berøre hensynet til viktige natur-og friluftsområder. At dette LNF-området i dag fremstår som et anleggsområde (beskrevet av søker under punkt 3.6), er et resultat av at utbygger har tatt seg til rette/gått utover vedtatt planområde og skal ikke være et argument for videre ekspansjon. Det bør heller stilles spørsmål/krav om hvem som har ansvar for å rydde opp, og tilbake stille området.

Vi viser til tidligere innsendt nabomerknader til dispensasjonssøknad fra reguleringsplanen Plan ID 3803 R20_0023 sendt 29.04.2020, vedlagt. Her påpeker vi flere uheldige forhold knyttet til tidligere ønsket lokalisering av overvannsbasseng. Vi kan ikke se at endret plassering av overvannsbassenget i LNF-området er vesentlig bedre enn den som Tbg. kommune i tidligere behandling har avslått.

Videre står det at det ikke er registrerte turstier i området. Det bør dog bemerkes at det ligger 2 boliger (Bjuneveien 201 og 202) i umiddelbar nærhet. Vedlagt bilde tatt fra «trappa» til Bjuneveien 201, viser nordre del av området der bassenget tenkes plassert. LNF-området mellom vår bebyggelse (G.nr. 512 br.nr.1 og 28) og næringsområdet er en buffer vi sterkt ønsker å bevare, for å sikre et viktig grøntbelte og -korridor for dyre- og planteliv. Det å plassere et overvannsbasseng på 13x70 m i et LNF-område, ca. 100 m fra 2 boliger, er etter vår mening langt mer enn et begrenset tiltak. Vi regner med at bassenget i tillegg skal sikres med et gjerde. Dette er ikke nevnt i planen. Vi kan heller ikke se at nødvendige kjøreveger til og fra bassenget er avmerket på plankartet i søknad.

På bakgrunn av ovennevnte forhold, forventer vi at kommunen stiller krav til at overvannsbasseng etableres innenfor regulert området. Søker beskriver behov for tilpasninger i LNF gjennom sprengning/terrengendringer, vi håper tilsvarende metoder gjør det mulig etablere overvannsbassenget på egen næringstomt. Om dette ikke er mulig, må det gjennomføres en ordinær planprosess for å sikre at konsekvensene av planutvidelsen (inngrep i økosystem gjennom sprengning/terrengendringer, opparbeidelse og reetablering av vegetasjon) ivaretas tilstrekkelig.

Miljørettet helsevern/folkehelse - støy og lysforurensing

Punkt 4.1 0 i planbeskrivelsen tar opp støyproblematikk. Vi i Bjuneveien 201 Og 202 er, etter mange klager, i dag mindre plaget av støy fra næringsområdet. Men nord og vest for næringsområdet er det - i området avsatt med hensynsone friluftsliv (H530) i kommuneplanen - flere kilometer med merkede turstier utført av Dalselva sti og bekkelag med tilskudd fra staten. Hva med fremtidig krav til støy mot dette området når shredderanlegget starter opp med åpne

dører. Selv om reguleringsplan fra 2009 ikke stiller krav til støy mot nord og vest, bør dette nå komme inn i forbindelse endringer av planen. Videre bør det nå tas inn bestemmelser som sikrer at nær-/naturområdene ikke utsettes for lysforurensing.

Ut over dette har vi følgende kommentarer til planen:

Byggehøyde: Vi mener det ikke skal tillates at mindre bygningselementer kan overstige maks bygningshøyde på 16 m.

Estetikk: Det bør stille krav til materialvalg og fargebruk som bidrar til at det nye giganttårnet i størst mulig grad tilpasses omgivelsene.

Rekkefølgekrav: Det må tas inn rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse og beplantning av støyvoller og overvannbasseng.

Forslagsstillers kommentar:

Naboene i Bjuneveien 201 hadde også merknader til tidligere dispensasjonssøknad, og det er mange av de samme forholdene som igjen påpekes. Tidligere påpekte forhold knyttet til at endringene skulle gjennomføres som en planendringsprosess er naturlig viss fjernet i deres uttalelse denne gang.

Ut ifra deres merknader, som påpeker at man er redd for at grøntbelte og korridor for dyre og planteliv skal berøres, kan det se ut som om at man ikke har registrert eller ville ta til følge opplysningene om at det skal etableres et lukket overvannsbasseng. Det fremgår tydelig av saksdokumentene og utredninger som er gjort i saken, at bassenget skal etableres som et lukket overvannsbasseng. Det vil etableres vegetasjon på bassenget og det vil ikke være synlig fra «trappa» i Bjuneveien 201. På bakgrunn av dette vil det heller ikke være behov for noe gjerde.

Vi mener også at det er en stor forskjell på tidligere dispensasjonssøknad og denne saken som gjelder en reguleringsendring, i forhold til opplysninger og utredninger av konsekvenser av endringene. Tønsberg kommune har stilt krav om flere utredninger og vurderinger av forhold som ikke var like godt belyst i dispensasjonssaken. Berørte naboer og regionale myndigheter har fått god mulighet til å gi uttalelse til planendringen. Vi kan derfor vanskelig se at det ville kommet frem ytterligere opplysninger eller flere momenter som ville påvirket beslutningsgrunnlaget, dersom planendringen hadde blitt behandlet som en full planprosess.

Statsforvalteren har i sin uttalelse ingen innvendinger mot at planendringen gjøres som en forenklet planprosess.

I forhold til punktet Miljørettet helsevern/folkehelse så tas støyproblematikk igjen opp som et tema. Vi kan ikke se at dette er en del av planendringssaken. I forhold til støy, så viser vi til at krav i vår utslippstillatelse fra Statsforvalteren overholdes, samt støyretningslinjen T-1442/2016.

I forhold til byggehøyde så har Tønsberg kommune allerede politisk i dispensasjonssaken, vurdert at byggehøyde på 16 meter er akseptabelt for bygg I. Det er heller ingen innvendinger til dette fra Statsforvalteren.

I forhold til estetikk så vil det bli ivaretatt ved samme type materiale som er brukt på eksisterende bygningsmasse

I forhold til rekkefølgekrav så kan det ikke stilles noen krav til støyvoller så lenge støynivået tilfredsstillende støykravene i støyretningslinjen T-1442/2016. Utførte beregninger av SWECO dokumenterer at disse overholdes.

Rådmannen sin vurdering:

Når det gjelder overvannsbasseng i LNF-område, så har kommunen stilt som krav at området fortsatt skal bestå som LNF-område. I den sammenheng har rådmannen vurdert at nedgravd overvannsbasseng som senere skal revegeteres samsvarer bedre med LNF formålet enn et inngjerdet åpent basseng. Kommunen har også stilt krav til at konsekvenser for natur og miljø skal være tilstrekkelig utredet før søknad om endring varsles naboer og regionale myndigheter, som har innsigelsesmyndighet for sitt interesse- og myndighetsområde. Det har ikke kommet inn negative merknader fra berørte regionale myndigheter til valg av prosess eller lokalisering av overvannsbasseng.

Forslagsstiller er ikke selv eier av LNF-området der det nå søkes overvannsbasseng. Slik rådmannen har fått opplyst, har forslagsstiller en leieavtale med grunneier. Selv om forslagsstiller beskriver at dette området egentlig framstår som et anleggsområde, så er ikke det noe argument i seg selv for tiltak og videre ekspansjon i dette området. Grunneier har selv anledning til å hogge skog her og skjøte arealet i samsvar med LNF-formålet etter tillatelser fra kommunen. Forslagsstiller har også opplyst at overvannsbassenget i liten grad vil påvirke skogsdriften innenfor LNF-området. Utredninger i planbeskrivelsen viser også til at overvannsbassenget ikke vil få noen negative konsekvenser for naturmangfold, økologi eller naturtilstanden generelt. Det vises også til at overvannsbassenget ikke vil berøre viktige natur- og friluftsområder.

Forslagsstiller opplyser ellers i søknaden at de skal plante trær på vollen bak friluftsområde FR1. I gjeldende reguleringsplan er det også krav til at fyllinger i planområdet skal formes og avsluttes med et vekstlag og sås til.

Støy- og lysforurensning

Støy er vurdert i gjeldende plan. Viser ellers til forslagsstillers kommentar.

Det er ikke anledning til å innlemme krav til lysforurensning til gjeldende plan, sett opp mot hva som faktisk endres i denne omgang gjennom forenklet prosess. Dette må eventuelt vurderes i forbindelse med eventuell framtidig revisjon av reguleringsplanen, slik rådmannen ser det.

Byggehøyder, estetikk og rekkefølgekrav

Byggehøyde og estetikk er i realiteten vurdert gjennom dispensasjonsvedtaket. Industribygg i følger ellers samme form og farge som øvrige større næringsbygg ved Linnestad Næringsområde.

Rådmannen mener også at en må ta i betraktning at området ble lagt ut til industri i gamle Re kommune i sin tid, og har med tiden blitt et etablert industriområde. Rådmannen er samtidig opptatt av å prøve å begrense uheldige virkninger og gjøre det beste ut av situasjonen for alle parter. Det er likevel noe begrenset hva rådmannen kan stille som krav i en forenklet planprosess, sett opp mot det som faktisk skal endres.

Vurderinger:

Rådmannen har vurdert de foreslåtte endringene, og mener endringene ligger innenfor det plan- og bygningsloven definerer som endring av reguleringsplan som kan gjennomføres med forenklet prosess. Rådmannen mener planforslaget som det her foreligger, i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen forøvrig og ikke berører hoveddrammene i planen. Planen berører ikke viktige natur- og friluftsområder, og er ikke konfliktfylt.

De viktigste vurderingstema i endringssøknaden knytter seg til nytt overvannsbasseng i LNF-

område.

Sammenstilling av grense mellom felt I1 og I2 i samsvar med innmålt eiendomsgrense

Det er tidligere målt inn eiendomsgrense mellom gbnr. 512/14 og 520/17. Tiltakshaver søker nå om at «nye» felt I1 og felt I2 justeres i samsvar med denne grensen. Rådmannen registrerer at tilkomstveien til felt I2 er delt mellom begge eiendomsgrensene. Rådmannen antar at hensikten med tidligere fradeling var å dele veien, da den i opprinnelig plan også var tilkomst til begge felt. Nye felt I1 er nå sikret adkomst fra sørvest. Veg B er fra før opparbeidet i henhold til gjeldende plan ca. 140 meter mot nord.

I gjeldende reguleringsbestemmelser § 2.10 Planjustering heter det at; «*Justeringer av veiføringer og formålsgrenser for veier internt i planområdet og justering av avgrensning mellom de spesifiserte byggeområdene kan gjennomføres som mindre vesentlig forandring av planen*». På bakgrunn av dette tolker rådmannen at når planen ble vedtatt i 2009, så var hensikten med denne bestemmelsen å kunne ha tilstrekkelig med fleksibilitet til å gjennomføre slike justeringer etter hvert som området utviklet seg.

Rådmannen vurderer at sammenstilling av feltgrense mellom I1 og I2 til innmålt eiendomsgrense ikke vil ha noen negative konsekvenser for gjennomføringen av planen som helhet.

Feltnavn I3, I5 og I6 innlemmes i felt I1

Forslagsstiller ønsker å innlemme gjeldende felt I3, I5 og I6 til ett felt I1, i den vestlige delen av planområdet. I3 og I5 er i dag to oppstykkede felt som ligger sør for adkomstvei. Med ny justering av veiframføring Veg A, som følger ytterkant mot sør og vest, så vil hele nye felt I1 nå få tilkomst fra denne. Rådmannen vurderer også at dette nå vil være en mer naturlig tilkomst til felt I1, nå som terrenget er bearbeidet og planert vesentlig høyere enn den østlige delen, ved felt I2.

Rådmannen vurderer dette som mindre justering som ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for gjennomføring av planen.

Nytt mindre veiformål KV (kjørevei) i overgang fra plan sør til plan nord

Denne endringen er foreslått av rådmannen, som ser at det er behov for en liten justering i overgangen fra den sørlige planen til nåværende plan, Veg B. Rådmannen foreslår et nytt formål kjørevei KV for et mindre område helt sør, som er regulert noe bredere enn Veg B. Hensikten er å gjøre overgangen mer smidig fra offentlig fortau og kjørevei i plan sør, og synliggjøre videre sammenkobling nordover. Dette også for å sikre tilstrekkelig grøftareal ved sammenkoblingspunktet, og rett kurvatur i overgangen fortau fra plan sør.

Endring og justering av inntegnete veier i plankartet

I gjeldende reguleringsbestemmelser er det åpnet for at justering av veiføringer og formålsgrenser internt i planområdet kan tas som mindre endringer. Vei C, som er vist med snuhammer inne på felt I2 bortfaller. Vei B blir kortere, og skal stoppe ved vektstasjon. Vei A blir videreført i ytterkant av planen mot sør og vest, som da blir tilkomst til høyereliggende nivå, felt I1. Gjeldende underformål *gate med fortau* endres til *kjørevei med fortau* i bestemmelsene. Formålet skal være uendret, men det vil være behov for en opprydding og presisering av benevning i bestemmelsen opp mot gjeldende plan, som benytter eldre kartforskrift og koding.

Sørvest i planområdet, i gjeldende reguleringsplankart, er det tidligere regulert inn traktorvei for å komme til vestsiden av skogsarealet. Denne går nå ut av plan. Forslagsstiller opplyser at traktorvei nå er etablert på nordsiden, og at naboer vil komme lettere til skogsområdene på

vestsiden uten å måtte gå inn på industriområdet. Rådmannen vurderer at det kan være hensiktsmessig uten slik sammenblanding, særlig av hensyn til trafikksikkerhet inne på et etablert industriområde.

Rådmannen vurderer justering av intern vei til å være mindre endringer som ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser for gjennomføring av planen som helhet. Justeringen sikrer fortsatt adkomst til nytt felt I1 og felt I2. Vei B, ser ut til å være delt i eiendomsgrense mellom gbnr. 512/14 og 520/17. Rådmannen vurderer at dette ikke vil påvirke negativt. Se også vurdering knyttet til justering eiendomsgrense lenger opp. Forslagsstiller opplyser også at de er veieier, og at behovet for annen veiframføring har endret seg siden planen ble vedtatt. Det er heller ikke naturlig at Veg B videreføres til felt I1, som nå er opparbeidet mye høyere i terrenget, med nivåforskjell på ca. 10 meter. Rådmannen tolker også at intensjonen til gjeldende plan har vært å bevare en viss fleksibilitet opp mot det å justere og endre veier innenfor planområdet. Gjeldende felt I3, I5 og I6 blir nå til ett felt I1, som nå vil forholde seg til en adkomst, og ikke to ulike som vist i gjeldende plan.

Endring av gesims- og mønehøyde fra 10 og 13 meter til 16 meter for Bygg I

Det er behov for å øke gesimshøyde til 16 meter for Bygg I, da dette er avgjørende for innendørs behandling av avfallet, som også er etterlevelse av vilkår i utslippstillatelsen fra Statsforvalteren. Mottak, sortering og behandling av avfall skal da foregå innendørs, der ny shreddermaskin skal operere. Mulighet for å operere innendørs er også opplyst å ha miljømessige fordeler i forhold til støy og støv mot tilgrensende områder.

Det er i eget UPB vedtak, sak 158/20, gitt midlertidig dispensasjon for oppføring av Bygg I på 16 meter. Bygget er allerede oppført og midlertidigheten er begrenset til å gjelde for 1,5 år eller inntil vedtak av endring av reguleringsplan. Rådmannen vurderer derfor at vilkåret i vedtaket er oppfylt dersom omsøkt endring av reguleringsplan nå vedtas. Rådmannen mener derfor at bygget i stor grad er vurdert gjennom dispensasjonsvedtaket i 2020. I vedtaket går det blant annet fram at fjernvirkningen vurderes å være beskjedne, og at bygget ikke vil ha silhuettvirkning i landskapet.

Slik rådmannen ser det, vil virkningen fra Bygg I først og fremst oppleves fra øst. Her vil det være 3 gårdsbruk som vil ha direkte innsyn til industriområdet. Området mot øst består i all hovedsak av jorder og landbrukseiendommer. Noe av skogen i forkant skjærer i dag deler av bebyggelsen, men verken kommunen eller forslagsstiller har mulighet til å bevare dette skogpartiet, dersom grunneier ønsker å hogge det ned. Rådmannen har tidligere i saken ytret ønske om å avsette beplantningssone/vegetasjonsskjerm mot øst. Men innenfor gjeldende reguleringsplan vil det være marginalt med plass til å kunne løse dette i nordøstlig del. Alternativet vil måtte være å utvide planområdet mot øst med hensikt om å legge inn vegetasjonsbelte, for å dempe virkningen. Rådmannen vurderer at dette ikke kan løses gjennom forenklet prosess.

I gjeldende bestemmelser jf. § 2.1 siste setning, heter det at «Fyllinger skal formes og avsluttes med et vekstlag og sås til». Hele reguleringsområdet er i dag opparbeidet på en stor steinsatt fylling. Når fyllingene får et vekstlag som etter hvert vil begynne å gro, så vurderer rådmannen at dette vil kunne virke noe avbøtende på at det ikke er avsatt vegetasjonsskjerm mot øst, i denne omgang. Bakenfor gjeldende friområde FR1, antar rådmannen at det kan beplantes større trær som kan bidra til å dempe inntrykket av industriområdet. Forslagsstiller har i søknaden opplyst at dette området skal beplantes med grantær.



Bilde tatt fra landbrukseiendom lenger mot øst. Deler av Bygg I (som bygd) kan ses i høyre halvdel av bildet.

Rådmannen har også foreslått et tillegg til bestemmelse for Bygg I § 3.1.7:

«For Bygg I tillates ikke tilbygg med gesimshøyde høyere enn 10 meter». Bestemmelsen er tatt inn for å konkretisere at endringen for økt høyde på 16 meter gesims bare gjelder for Bygg I, og ikke til eventuelle tilbygg i framtiden. Eventuelle tilbygg må da følge gjeldende høydebegrensning på 10 meter gesimshøyde. Bestemmelsen er også tatt inn av hensyn til å begrense endringen mest mulig, og opp mot tidligere spørsmål knyttet til mulig krav om konsekvensutredning for næringsbygg over 15 000 m².

I forbindelse med høydeøkningen har rådmannen tidligere ønsket å begrense bruksareal BRA gjennom bestemmelser. Dette med tanke på at økning av høyde gjør at bygget potensielt kan få flere «tenkte plan» og mer bruksareal enn hva gjeldende regulering har åpnet for. Et nytt tillegg i bestemmelsene om begrensning av BRA vil slik rådmannen ser det, komme i strid med bestemmelse om 16 meter gesimshøyde, og er derfor utelatt. Når bygget først godkjennes til 16 meter, så gis det samtidig en aksept for potensielt flere «tenkte plan», slik rådmannen ser det. Gjeldende reguleringsplan har heller ingen begrensning i antall etasjer eller bruksareal. Og det er derfor åpning for potensielt å kunne ha bruksareal høyere enn 15 000 m² i gjeldende plan, slik rådmannen tolker det.

Industribyggene innenfor felt I2 kjennetegnes ved høye lagerhaller med maskiner som krever en viss takhøyde for å operere. Og i dette tilfellet er det i dispensasjonssøknaden og i plansaken opplyst at Bygg I skal fungere som et hus for en metallfragmenteringsmaskin, som er opplyst å ha et bruksareal på 6660 m². Rådmannen har i tillegg foreslått bestemmelse om at potensielle tilbygg til Bygg I, ikke skal kunne tolkes under samme høydebestemmelse som Bygg I, som dermed sikrer at framtidig bruksareal og «tenkte plan» for tilbygg holder seg innenfor gjeldende regulering.

Dersom driften skulle endre seg betraktelig i framtiden, og at det vil være et behov for å bygge ut/utnytte alle mulige plan i bygget, så antar rådmannen at dette vil være såpass omfattende endringer i driften/virksomheten som ikke vil være tilpasset planområdet i sin helhet. Rådmannen antar at en slik endring vil utløse en full planprosess hvor en eventuelt også må se

konsekvensutredning i nytt lys.

Bygg I er allerede oppført, og slik rådmannen ser det, er høydeøkningen her i stor grad allerede vurdert gjennom dispensasjonsvedtaket. Rådmannen har også stilt som forutsetning at det kun er Bygg I som kan behandles gjennom endring av plan med forenklet prosess, og ikke hele felt I2, som det opprinnelig var ønske om fra forslagsstiller i første planinitiativ.

For ordens skyld, så omhandlet høydeøkningen i første planinitiativ først felt I2. Planinitiativet ble deretter revidert til å gjelde alle felt innenfor planområdet i forbindelse med første oppstartsmøte. I saken som behandles nå, så gjelder høydeøkningen kun Bygg I, som er omfattet av dispensasjon.

Nytt overvannsbasseng

Overvannsbassenget søkes plassert i LNF-område gjennom et overlappende bestemmelsesområde som beskriver tillatt bruk innenfor dette avgrensede området. LNF-formålet er videreført fra kommuneplanens areadel, og skal fortsatt bestå som et LNF-område. Arealet som innlemmes i gjeldende reguleringsplan er på ca. 4,8 dekar. Rådmannen har ønsket en bredere medvirkning i forbindelse med tiltaket og et klarere beslutningsgrunnlag. Saken ble derfor sendt på høring til regionale myndigheter som har interesseområde innen viktige tema i søknaden. Ingen negative uttalelser til overvannsbassenget er kommet inn, med unntak av nærmeste nabo.

Bassenget er opplyst å ha fire funksjoner. Det skal først roe ned overvannet slik at mest mulig av sedimentene i vannet kan synke til bunnen. Den andre funksjonen er å fordrøye overvannet før det så ledes gjennom en oljeutskiller, med videre påslipp til bekk/resipient. Den tredje funksjonen er at bassenget skal kunne brukes som brannvannsreserve ved en eventuell brann. Den fjerde funksjonen er oppsamling av brannvann. Overvannsbassenget er ellers opplyst å være dimensjonert og prosjektert for å sikre mot flom og naturkatastrofer. Forslagsstiller har vurdert andre alternativer for plassering av overvannsbasseng innenfor dagens regulerte område. Dette er vurdert til en dårligere løsning i forhold til beredskap og sikkerhet.

Rådmannen vurderer at tiltaket med overvannsbasseng er et positivt miljø- og sikkerhetsmessig tiltak i forbindelse med industriområdet. Ideelt sett, burde et nytt overvannsbasseng vært løst inne på selve planområdet, eller at bruken av LNF-området ble avklart gjennom revisjon av kommuneplanen eller full reguleringsprosess. For å kunne forsvare bruken av området, har rådmannen derfor stilt krav om at konsekvensene belyses for LNF-området. I tillegg er det et viktig premiss at overvannsbassenget skal kunne samsvare med LNF-formålet, og ikke medføre en omdisponering. Regionale høringsparter har i tillegg til naboer også fått mulighet til å gå gjennom søknadsmaterialet og komme med sine uttalelser. Rådmannen vurderer derfor at tilstrekkelig medvirkning er ivarettatt for endringen. I søknaden er naturmangfold og tilstanden til naturmiljø, friluftsliv og landbruk også beskrevet. Overvannsbassenget er opplyst å ikke berøre viktige natur- og friluftsområder. Rådmannen vurderer derfor at tiltaket ikke er spesielt konfliktfylt. Tema vurderes nærmere under.

Rekreasjons- og friluftsinnteresser (overvannsbasseng)

I gjeldende plan er det regulert et friluftsområde, FR1. Dette var i sin tid regulert for å bevare en leirplass ved et lite skogstjern i området. Selve overvannsbassenget vil ikke påvirke dette området, men området opplyses å være lite brukt i dag, noe rådmannen antar har sammenheng med at det ligger så nært opp til et stort industriområde. Det er i dag etablert en traktorvei fra Bjuneveien som går på østsiden av randsonen langs næringsområdet. Forslagsstiller påpeker at stier, traktorveier og andre innfallsporter nord for området ikke vil bli påvirket.

Rådmannen kan ikke se at området har noen spesiell verdi med tanke på rekreasjon eller friluftsliv, slik området framstår i dag med et stort industriområde ovenfor. Men det kan tyde på at området har hatt en verdi tidligere, siden det i gjeldende reguleringsplan er avsatt et mindre friluftsområde.

Vegetasjon og naturmangfold (overvannsbasseng)

Overvannsbassenget er planlagt delvis nedsunket i terrenget med oppfylling rundt. Området skal beplantes og videreføre eksisterende vegetasjon slik at biologisk mangfold kan opprettholdes og fortsatt benyttes som et LNF-område. Forslagsstiller opplyser også at eksisterende støyvoll skal beplantes med granskog for å øke produktiviteten av skogområdet.

Plankonsulent opplyser ellers at det ikke er registrert truede arter eller viktige naturtyper i området.

Med de terrengendringene som tidligere er utført i randsonen i øst, er det lite trolig at utvidelsesområdet har nevneverdig verdi for bevaring av naturmangfoldet. Ut fra dagens situasjon, vurderer rådmannen at konsekvensene for landbruket og naturmangfoldet er små som følge av den foreslåtte utvidelsen.

Miljø og forurensning (overvannsbasseng)

Overvannsbassenget skal redusere utslipp til resipient/bekk i en normal situasjon, men det er først og fremst i en akutt forurensningssituasjon at bassenget vil kunne stenges, og ikke videreføre forurensning til bekk eller andre vannkilder i området. Vann fra området vil drenere videre til Dalselva lenger øst, som er en viktig sjørrettførende elv.

I tillegg har Revac AS et eget miljøoppfølgingsprogram der de jevnlig tar prøver av overvannet. Dette i tråd med utslippstillatelsen fra Statsforvalteren. Resultater fra miljøoppfølging rapporteres til forurensningsmyndigheten.

Industrivirksomheten behandler materialer som potensielt kan føre med seg forurensning ved utslipp til vann. Rådmannen vurderer at et overvannsbasseng med tilhørende rensefunksjon før utslipp er et positivt miljømessig tiltak. Det vil også foregå en sedimentering av partikulært materiale i bassenget. I tillegg opplyser virksomheten at de har god erfaring fra eksisterende basseng med undersøkelser av miljøtilstanden.

Erosjon i bekkeløpet/resipient

Utslipp av vannet er opplyst å gå direkte i steinfylling. Det opplyses at mye av bekkeløpet er steinsatt nedover etter etablering av jordvoll for noen år tilbake. VA-consult har gjort beregninger ut i fra et utslipp på 30 l/s fra nytt planlagt overvannsbasseng til bekken. Det opplyses at maksimal mengde overflatevann som tilføres bekken ikke vil endres i forhold til dagens situasjon, men størrelsen på nytt overvannsbasseng vil gjøre at tidsperioden hvor det renner vann fra overvannsbasseng til bekken vil kunne øke. Det vil bli etablert steinsatt spredningsgrøft som fordeler overflatevannet, slik det allerede er etablert i dag.

Det opplyses at dette vil forebygge eventuell fare for lokal erosjon. Det skal også etableres et eget nødoverløp ved ekstreme nedbørsmengder som skal hindre overfylling av bassenget og hvor vannet tilføres bekken i en steinsatt spredningsgrøft og fordeler vannet hensiktsmessig i forhold til erosjon.

Statsforvalteren skriver også følgende:

«Etter vår vurdering vil en flomvannavrenning på 30 l/sek være et akseptabelt resultat etter fordrøyning. Etter vårt syn er det gjort grundige vurderinger og planlagt effektive tiltak for å unngå ekstremt høy avrenningsintensitet som ville kunne medført flom- og erosjonsskader».

Kommunalteknikk har fått saken til uttale, og ønsker blant annet å se nærmere på detaljert løsning for utslippspunktet, som også knyttes opp mot erosjon. På bakgrunn av dette er det lagt inn bestemmelse om at «*Tønsberg kommune ved Kommunalteknikk skal godkjenne valgte løsning for overvannsbasseng før rammesøknad*». Rådmannen vurderer derfor at utslipp og erosjon er tilstrekkelig belyst på plannivå.

Grunnforhold

Grunnteknikk AS har utført grunnundersøkelse i og rundt området hvor overvannsbassenget skal etableres. Grunnteknikk AS konkluderer med at kravet til sikker byggegrunn er ivaretatt i forbindelse med etablering av nytt overvannsbasseng, og at tiltaket ikke vil ha noen negativ påvirkning på områdestabiliteten. Forslagsstiller viser også til redegjørelse for tidligere byggetillatelser og større terrenginngrep i eksisterende planområde. Rådmannen tar dette til etterretning og forutsetter at grunnforhold i eksisterende planområde er tilstrekkelig opplyst i tidligere byggesaker. På bakgrunn av Grunnteknikk AS sin konklusjon forutsetter rådmannen at grunnforhold er tilstrekkelig ivaretatt av hensyn til sikker byggegrunn og områdestabilitet.

Helse- og miljøkonsekvenser:

Ingen konsekvenser.

Kommunen har i forbindelse med søknaden etterspurt eventuell påvirkning på brønnvann. Forslagsstiller har redegjort for at utslipp fra bassenget ikke vil ha innvirkning på brønner nedstrøms. I tillegg påpeker også forslagsstiller at prøvetaking av vannkvaliteten til eksisterende basseng viser lavere grenseverdier ift tungmetaller som stilles til helsemessig trygt drikkevann i Drikkevannsforskriften. Eksisterende basseng bruker samme utslippspunkt som søkes videreført til nytt basseng.

Konsekvenser for folkehelse:

Ingen konsekvens.

Konsekvenser for barn og unge:

Ingen konsekvens.

Konklusjon:

Endringen vedtas.

Videre behandling:

Endring av detaljregulering vedtas endelig av UPB.

Gebyr:

Tønsberg kommunes gerbyrregulativ for behandling av reguleringsplaner, gyldige satser f.o.m. 01.01.2021.

3. Endring av reguleringsplan (med forenklet prosess)

For endringer som behandles politisk, med planareal over 5000 m² kr. 70 045.

Bearbeiding av digitale data som ikke oppfyller kommunens kravspesifikasjon kr. 9 080.

Godskriving 50% av gebyr for oppstartsmøte (kr. 46 890) for planforslag mottatt innen et år kr. 23 445.

Sum gebyr kr. 55 680,-

Faktura sendes

Holmaas AS, Haukeveien 11, 3174 Revetal

Tønsberg, 18.05.21

Jan R.Eide
kommunalsjef

Anne Hekland
virksomhetsleder