

Tvedestrand kommune

Plan, miljø og eiendom

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/10073-3
Saksbehandler Andreas Gimming Stensland

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget	

1.gangsbehandling - Detaljregulering for nytt vegserviceanlegg på Grenstøl

Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av PBL § 5-2 og § 12-10 vedtar Teknikk-, plan og naturutvalg å legge Detaljregulering for nytt vegserviceanlegg på Grenstøl til offentlig ettersyn. Det vises til vedlagt plankart, bestemmelser, planbeskrivelse m.fl.

Vedlegg i saken:

1. Plankart
2. Reguleringsplanbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. Terrengsnitt
6. Sjekkliste – barnas representant
7. Støy planbeskrivelse
8. Innkomne innspill
9. Overvannsnotat
10. Overvannsplan
11. Varslingsmateriale

Bakgrunn for saken

St1 Norge AS har avtale med Nye Veier om etablering av nytt veiserviceanlegg med døgnhvileplasser på Grenstøl innenfor område regulert som energistasjon/veiserviceanlegg.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av moderne energistasjon/veiserviceanlegg og døgnhvileplasser for kjøretøy omfattet av kjøre- og hviletidsbestemmelsene med tilhørende infrastruktur og servicetilbud, samt legge til rette for etablering av en attraktiv og funksjonell rasteplass langs E18 (Aktiv rast).

Problemstilling

Teknikk-, plan og naturkomiteen skal ta stilling til om utkast til detaljplan kan legges ut til offentlig ettersyn. Skal fylkesmannens anbefaling om grønne tak tas inn som et krav før offentlig høring?

Faglige merknader/historikk

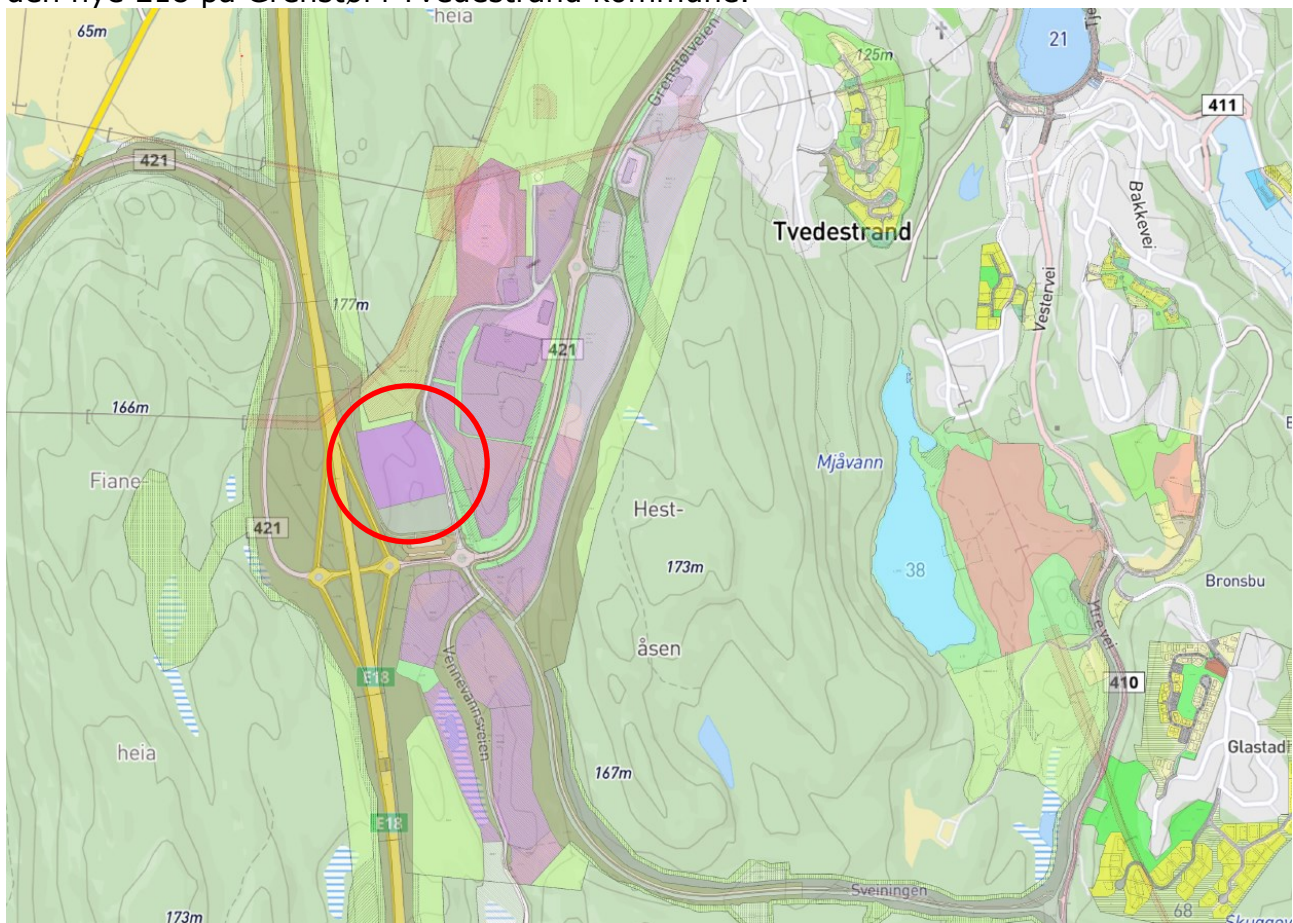
Innen høringsfristen var det kommet inn 4 merknader. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor.

Innspill nr.: Dato: Avsender	Innspill – kort referert	Rådmannens kommentar
1. Fylkesmannen i Agder, 09.07.2019	<p>Det er viktig å sikre tilstrekkelige tiltak mot avrenning, både i anleggsfasen og ferdigsstillelse.</p> <p>Det anbefales at grønne tak vurderes. Grønne tak er et godt virkemiddel for å skape hjem for insekter og småkryp ved omdisponering av større naturarealer.</p> <p>Fylkesmannen ber om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Klima- og energiplanlegging, jf. Pbl. § 3-1 første ledd bokstav g.• Støy• Sulfid• Luftkvalitet• Universell utforming• Estetisk utforming• Risiko- og sårbarhetsanalyse• Prinsippene i naturmangfoldsloven• Vannforskriften § 12	<p>Forslagstiller viser til vedlagte overvannsnotat som gjelder for overvannshåndtering og avrenning. Det er ikke besluttet hvorvidt takene skal utformes som grønne tak. Reguleringsbestemmelser legger ingen begrensninger for dette.</p> <p>Deponi for sulfidholdige masser på Grenstøl ligger utenfor nedslags- og avrenningsfelt for planområdet og vil dermed ikke påvirke valg av overvannshåndtering i planområdet.</p> <p>Luftkvalitet er utredet i reguleringsplan for E18 Tvedestrand-Arendal. Konklusjonen er at med unntak for svevestøv (som vil overskride nasjonalt mål for svevestøv som døgnmiddel ved tunnelåpninger) vil grenseverdier og nasjonale mål for øvrig være overholdt.</p> <p>Forslagstiller viser til reguleringsbestemmelser når det gjelder estetisk utforming av tiltaket. Universell utforming skal ivaretas ihht til kravene i TEK17.</p> <p>Når det gjelder risiko- og sårbarhetsforhold, så vises det til kapitler 5 og 7 i planbeskrivelsen.</p> <p>Det er ikke registrert naturmangfold i planområdet. Området har vært brukt som riggområde ved opparbeidelse av E18.</p> <p>Det er aktuelt for Risør og Tvedestrand regionens avfallsselskap (RTA) å føre sigevann fra avsluttet avfallsdeponi til Vennevann, ved selvføll via rør i fyllingen eller på en annen måte. Vannet må først renses før utslipp til Vennevann. Det avsettes derfor et areal som vil være tilstrekkelig for etablering av et rensedbasseng på ca. 2000 m² i nordre del av planområdet. Bassenget blir ikke</p>

		etablert før om anslagsvis 10-15 år.
2.NVE 26.07.2019	NVE minner om at det er ofte behov for en detaljert fagkyndig utredning av farer (flom, erosjon og skred) på reguleringsplannivå og at det også må vurderes hensyn til klimaendringer. Videre opplyser NVE om ivaretagelse av interesser knyttet til vassdrag og grunnvann og ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen.	Flom, erosjon og skred er utredet i konsekvensutredningen til kommunedelplanen samt områdereguleringen. Det er redegjort for lokal overvannshåndtering i vedlagte overvannsnottat.
3. Østre Agder Brannvesen, 12.08.19	Brannvesenet forutsetter at TEK17 legges til grunn og at det gis detaljerte premisser/føringer ang. plassering av brannkummer/brannhydranter, oppstillingsplass for brannbil og lignende.	Forslagstiller skriver at brannvesenets tilbakemeldinger vil bli ivare tatt ved prosjekteringen.
4. Aust-Agder fylkeskommune, 02.09.19	Administrasjonen i fylkeskommunen forutsetter at alminnelige planhensyn legges til grunn for planarbeidet og har ingen øvrige merknader til plansaken.	Tas til etterretning

Beliggenhet

Planområdet består av del av gnr/bnr 29/8, 29/124, 31/4 og 28/8 som ligger øst for den nye E18 på Grenstøl i Tvedestrand kommune.





Bilde 1: Dagens situasjon per 17.09.2019 sett nordfra. Fra høyre: E18, påkjøringsrampe til E18 fra rundkjøringen, støyskjerm, gang- og sykkelvei,

Føringer

Aktiv rast er innlemmet i planen. Kommunen ønsker å tilføre det tradisjonelle veiserviceanlegget en ny dimensjon, ved å utvikle og etablere en *aktiv rasteplass, tuftet på det tvedestrandske*. Målet er å skape et attraktivt og aktivt stoppested som kan sette en ny standard for morgendagens rasteplasser for veifarende, der folkehelse står sentralt. Aktiv rast skal være attraktivt for veifarende, og skal gi en attraksjonsverdi for Tvedestrand by og omland rundt.

Planstatus

Kommuneplan

Planområdet er avsatt til LNFr-område (nåværende) og hensynssone H910 - detaljeringszone - reguleringsplan skal fortsatt gjelde i kommuneplanen for Tvedestrand. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen.

Områdeplan

Planområdet er i områderegulering, plan 135 - E18 Tvedestrand - Arendal, vedtatt 10.06.2014 regulert til BV1 - bensinstasjon/veiserviceanlegg og SPA - parkering. Det er satt plankrav til denne delen av planen.

Krav om KU

Det er utarbeidet konsekvensutredning i forbindelse med kommunedelplan for E18 Tvedestrand-Arendal. I samråd med kommunene og regionale myndigheter ble det vurdert at detaljregulering plan 135 - E18 Tvedestrand - Arendal, vedtatt 10.06.2014, med endringer 31.05.2017, ikke utløste krav til konsekvensutredning. Planforslaget er en detaljering av områdereguleringen hvor planområdet er regulert til bensinstasjon/veiserviceanlegg BV1 og parkering SPA. Vi kan derfor ikke se at planforslaget utløser krav til konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger.

Kunngjøring, varsling og medvirkning

Oppstart av planarbeid og byggesak er kunngjort i Tvedestrandsposten og på nettsiden til Tvedestrand kommune 29.06.2019 og varslet 28.06.2019.

Kommunen avholdt et medvirkningsmøte 29.08.2019. Tvedestrand industriforening, Tvedestrand næringsforening, Tvedestrand håndverksforening, Tvedestrand hundeklubb, Bokbyen ved Skagerak, Næs jernverksmuseum, Lyngørjorden kultursenter, Lasteileierforbundet, Reiseliv, Tvedestrand vekst, Tvedestrand frivillighetsentralen, Byløftgruppa, Made og Sandøya, TRK, TENK var representert i møtet. Planforslaget og Aktiv rast-prosjektet ble presentert.

Arealformål, bebyggelse

Område med pendler- og innfartsparkering foreslås regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – parkering. Dette området skal ha offentlig eierform. Mens øvrige deler av område foreslås regulert til kombinert hovedformål: kombinert bebyggelse og anleggsformål/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: bensinstasjon/veiserviceanlegg/ bevertning/ parkering/ rasteplass.

Område med kombinert hovedformål er ikke delt opp ytterligere, slik at plassering av de ulike bygninger/funksjoner kan fritt gjøres i videre detaljprosjekteringen. Det er også sikret mulighet for etablering av uteservering i tilknytning til veikro.

Det anslås at energistasjonen skal sysselsette ca. 8,2 årsverk. Vi kan anta at antall årsverk for veikro vil være noe lavere enn det.

Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for hele planområdet i målestokk 1:500. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten. Planen skal vise avkjørsler (med stigningsforhold), atkomster, gangveier i planområdet og mot kollektivterminal for buss, internveier med snuareal, varelevering, parkeringsareal for bil og sykkel og oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, døgnhvileplasser for kjøretøy omfattet av kjøre- og hviletidsbestemmelsene, håndtering av renovasjon, overvann og snø, stigningsforhold, belysning og skilting, ev. faste installasjoner og utemøblering, forstøtningsmurer, rasteplass, park med treningsapparater og hundegård. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, trær og beplantning.

Utomhusplan er vedlagt saken.



Vegserviceanlegget sett fra nord.

Grad av utnyttning / høyde

Maks tillatt utnyttelse foreslås til 2500 m² BRA for hele planområdet.

Denne inkluderer energistasjon, ladestasjoner, nettstasjoner, veikro, ev. tankanlegg over bakken og vaskehall. Det er lagt til en sikkerhetsmargin på et par hundre kvadratmeter. Sikkerhetsmarginen vil kunne dekke for ev. uforutsigbarheter ifm. detaljprosjektering og samt ev. økt andel overdekket sykkelparkering eller ev. økt behov for flere ladestasjoner.

Bebyggelsen tillates med maks høyde på 12 meter fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning. Ev. takoppbygg kan bygge over 12 meters begrensningen. Lysmaster kan være opptil 17 meter høye.

Utforming / Estetikk og arkitektur

Det er medtatt bestemmelse om at nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet. Bebyggelsen skal samlet sett fremstå helhetlig utformet og ha god arkitektonisk kvalitet.

Det skal være samsvar mellom skilt/reklame og virksomheten i bygningen. Størrelse, farge og materialbruk skal tilpasses bygningens fasade og miljøet rundt. Det tillates skilt/reklame både som frittstående innretninger og på fasade/tak. Lysskilt og lysbånd rundt gesimsen på tak over drivstoffpumpelanlegg tillates. Pendler- og innfartsparkering skal merkes/skiltes slik at den skilles tydelig fra øvrig parkering i området. Pendler- og innfartsparkering skal skilles fra offentlig vei.

Universell utforming

Alle tiltak i planområdet skal prosjekteres ihht til TEK17, også når det gjelder krav om universell utforming, slik at det sikres god tilgjengelighet for alle. I tillegg er det tatt inn en bestemmelse om at minimum 5% av parkeringsplasser skal være tilgjengelige for personer med funksjonsnedsettelse.

Parkering, sykkelparkering og døgnhvileplasser

Parkerings- og sykkelparkering for område med kombinert hovedformål følger Veinorm for Tvedestrand kommune.

Pendler- og innfartsparkering rommer ca. 140 parkeringsplasser.

Det foreslås etablert minimum 30 døgnhvileplasser for kjøretøy omfattet av kjøre- og hviletidsbestemmelsene. Døgnhvileplasser skal prosjekteres i henhold til V136

Døgnhvileplasser for tungtransport når det gjelder plassering (fysisk adskilt fra andre trafikanter og aktiviteter), dimensjonering av plasser og svingradius, tekniske krav, tilgjengelighet og fasiliteter. Plassene skal være tilgjengelige 24 timer i døgnet.

Nødvendige fasiliteter som toaletter, vask og dusjer foreslås etablert i tilknytning til energistasjon-bygget. Det settes av plass til kjøretøy for farlig gods et stykke unna øvrige plassene.

Rekreasjon

Det skal etableres rasteplass, hundepark og park med treningsapparater i planområdet. Disse aktivitetene/parkene skal kobles sammen med interne gangveier slik at besøkende og brukere kan bevege seg mellom de ulike aktivitetene/parkene bilfritt. Til sammen vil dette området gi ulike muligheter til rekreasjon, fysisk aktivitet, lek osv. for de ulike typer brukere/besøkende. Via trygge gangveier som kobler seg til gang- og sykkelvei og til/fra Grenstøl kollektivterminal vil rasteplass-område være lett tilgjengelig for alle brukergrupper.

Barn og unges interesser

Planforslaget legger ikke til rette for arealbruk som direkte berører barns interesser. Imidlertid vil kundegruppen til energistasjonen og veikro også omfatte familier med barn. Det er også nærliggende til å tro at barnefamilier og ev. eldre barn kan komme til planområdet gående eller syklende for å ta en is og være på rasteplassen, mosjonere eller lufte hunden i hundegården. Det legges opp til trygge gangforbindelser og overganger av kjøreveier.

Stedets karakter

Planområdet ligger ca. 2,7 km fra Tvedestrand sentrum. Tvedestrand er en by i «flere etasjer» hvor planområdet vil ligge i «toppetasjen» og være en slags port til Tvedestrand. Aktiv rast prosjektet har til hensikt å promotere Tvedestrand og på den måten få inn flere besøkende til kommunen.

Landskap

Planforslaget legger til rette for «møblering» og utforming av et stort og byggeklart flatt område, slik at dette vil fremstå ferdigutviklet og uten «midlertidig preg».

Miljø og bærekraft

Tiltaket skal ivareta energikravene i TEK17. Det vil bli vurdert ulike energiløsninger for oppvarming og kjøling av bygningene som gir minst mulig varmetap.

Lokal overvannshåndtering og trygge flomveier reduserer fare for oversvømmelser i planområdet og tilliggende områder.

Etablering av oppsamlingsplate med avrenning og oljeutskiller i områder hvor drivstoff håndteres sørger for håndtering av forurenset overvann og reduserer fare for forurensning til grunn og resipient.

Tilstrekkelig antall plasser til innfartsparkering er et miljøtiltak med betydning for luftkvaliteten.

Rekkefølgekrav

jf. 5.3 i planens bestemmelser.

Utearealet skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen, jf. punkt 2.6 før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Nødvendige tekniske anlegg og infrastruktur (inkludert tilstrekkelig slokkevannkapasitet) skal være etablert i samsvar med godkjente tekniske planer før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Trygg gangforbindelse fra energistasjon- og veiserviceanlegg til kollektivterminal for buss gjennom området skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis. Døgnhvileplasser, jf. punkt 3.1.4 skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Kulturminner / naturmangfoldloven

Det er ikke registrert verken kulturminner eller naturmangfold i området.

ROS

Det er tatt hensyn til og vurdert støyforhold for kommende veiserviceanlegg og døgnhvileplasser i vedtatt reguleringsplan for E18 med mindre vesentlig endring i 2017 for Grenstøl. Veiserviceanlegg er ikke «støyfølsom bebyggelse» og det stilles kun krav til innendørs støynivå som må ivaretas etter TEK17. På døgnhvileplassen bør det tas hensyn til støynivået utendørs, det er imidlertid ikke et krav. For å redusere støynivået på døgnhvileplassen er det dimensjonert og bygget støyskjerm mot E18 og påkjøringsrampen. Bygninger plasseres rundt rasteplassen for å gi støyskjerming.

Energistasjoner skal detaljprosjekteres ihht til TEK17 og DSB temaveileder «om tapping av farlig stoff» med blant annet krav om risikovurdering, beredskapsplikt osv.

Ev. forurensning i grunnen vil måtte fjernes ihht til forurensningsforskriften. Overvannet vil bli håndtert lokalt. Trygge flomveier skal opparbeides for å redusere fare for oversvømmelse.

Gjeldende regelverk på området

Plan- og bygningsloven

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Kommuneplan og gjeldende områdeplan

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

For Aktiv rast er det i økonomiplanen lagt inn 3 mill. kroner på utgiftssiden, samt forutsatt 1 mill. kroner i tilskudd.

Folkehelse

Aktiv rast er med å fremme både folkehelse og trafikksikkerhet for veifarende.

Konklusjon

Planforslaget er en detaljering av gjeldende områderegeringsplan for E18 Tvedestrand-Arendal. Planområdet er godt utredet fra før, og det er få uavklarte problemstillinger i plansaken. Planforslaget sikrer etablering av en energistasjon – og veiserviceanlegg, veikro, døgnhvileplasser og en moderne rasteplass. *Aktiv rast* vil være et godt folkehelse tilbud for de veifarende samt et viktig bidrag i profileringa av Tvedestrand by og omlandet.

Støy er omtalt i planbeskrivelsen og deler av området ligger i gul sone (56-68 dB). I henhold til T-1442 skal det ved etablering av støyfølsomt bruksformål i gul sone ses på avbøtende tiltak. Kommunen skal i hvert enkelt tilfelle vurdere hvilke tiltak som er mulige, både ut fra kostnadseffektivitet, støykildens karakter og i forhold til andre hensyn som skal ivaretas. Rådmannen anser aktiv rast ikke til å falle inn under kategorien støyfølsomt siden vi befinner oss på et vegserviceanlegg tett på E18 og det ikke er snakk om varige uteoppholdsarealer som f.eks i en barnehage. Det er likevel lagt opp til avbøtende tiltak i form av at deler av aktiv rast er plassert mellom bebyggelsen. Videre er det gjort bruk av vegetasjon/trær som også vil være støydempende.

Planforslaget legger til rette for «møblering» og utforming av et stort og byggeklart flatt område, slik at dette vil fremstå ferdigutviklet og uten «midlertidig preg». Vedlagt utomhusplan legger opp til en oversiktlig bruk av området, hvor det er lagt vekt på trygge trafikkkløsninger.

Deler av aktiv rast er sikret gjennomført gjennom rekkefølgekrav i planens bestemmelser. Det samme gjelder utearealet, som skal være ferdig opparbeidet i samsvar med den godkjente utomhusplanen før midlertidig brukstillatelse kan gis, jf. planbestemmelse 2.6

Det er lite konflikter knyttet til planen. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Tvedestrand 24.09.2019
Rådmannen