MARKER KOMMUNE

Arkiv:	PLANID - Bommen - 91/16 og 23
Saksbehandler:	Ann - Mari Nylund
Dato:	28.02.2019
Saksmappe:	18/193

SAKSFRAMLEGG

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
19/017	Plan- og miljøutvalget	19.03.2019
19/014	Kommunestyret	26.03.2019

2.gangs behandling og egengodkjenning av detaljregulering for Bommen

Kommunestyret 26.03.2019:

KS- 19/014 Vedtak:
Handlingsplan for naturmangfold Bommen, datert 16.10.2018, vedtas i tråd med forvaltningsloven.
Detaljreguleringsplan for Bommen med tilhørende bestemmelser, datert 27.02.2019, egengodkjennes av kommunestyret i Marker kommune, i hht. plan- og bygningslovens § 12 – 12.

Behandling:
Plan- og miljøutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Plan- og miljøutvalget 19.03.2019:

PM- 19/017 Vedtak:
Handlingsplan for naturmangfold Bommen, datert 16.10.2018, vedtas i tråd med forvaltningsloven.
Detaljreguleringsplan for Bommen med tilhørende bestemmelser, datert 27.02.2019, egengodkjennes av kommunestyret i Marker kommune, i hht. plan- og bygningslovens § 12 – 12.

Behandling:
Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Rådmannens forslag til vedtak:
Handlingsplan for naturmangfold Bommen, datert 16.10.2018, vedtas i tråd med forvaltningsloven.

Detaljreguleringsplan for Bommen med tilhørende bestemmelser, datert 27.02.2019, egengodkjennes av kommunestyret i Marker kommune, i hht. plan- og bygningslovens § 12 – 12.

Saken gjelder:

Plan- og miljøutvalget skal 2.gangs behandle revidert forslag til detaljregulering for Bommen,

gnr. 91 bnr. 16, 23, 113 m.fl. Utvalget innstiller til vedtak i kommunestyret. Revidert plan og bestemmelser kan deretter egengodkjennes av kommunestyret i Marker kommune, i tråd med plan- og bygningsloven § 12 – 12. Vedtaket skal kunngjøres i minst en alminnelig lest avis på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Berørte parter skal få eget brev om vedtaket.

Forslag til detaljregulering for Bommen ble 1.gangs behandlet etter plan- og bygningsloven §12 – 10 i plan- og miljøutvalgets møte 30.10.2018. Det ble vedtatt lagt ut på offentlig ettersyn og høring. Det ble kunngjort i Smaalenenes Avis og på kommunens nettside. Høringsperioden var 07.11.-28.12.2018. Det kom ni uttalelser til høringsforslaget med tilhørende dokumenter.

Alle uttalelsene er gjennomgått og kommentert i eget vedlegg i saken. Plandokumentene er endret som følge av synspunkter i høringsuttalelsene.

Handlingsplan for naturmangfold Bommen vedtas samtidig etter forvaltningsloven kapittel V. Berørte parter anses varslet om handlingsplanen og gitt grunnlag for uttalelse etter forvaltningsloven kapittel IV, siden handlingsplanen var en del av høringsdokumentene til planforslaget detaljregulering Bommen, jf. saksframlegg til 1.gangs behandling 30.10.2018. Det kom ingen merknader til handlingsplanen. Handlingsplanen er viktig for å sikre registrerte biologiske verdier i planområdet, og det følger opp detaljreguleringsplan med bestemmelser for Bommen.

Denne saken skal sluttbehandles av: Kommunestyret.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Planarbeidet ble initiert for å legge til rette for oppføring av ny barnehage med inntil fem avdelinger på eiendom gnr. 91 bnr. 23, jf. vedtak i kommunestyret i sak 17/038 den 13.06.2017 om lokalisering av ny barnehage på samme tomt som idrettsparken/Bommen. Da dette ble bestemt, ønsket administrasjonen at hele idrettsparken og renseanlegget skulle være med i planområdet.

Hovedhensikten med reguleringen er å tilrettelegge for barnehage, idrettsanlegg, kloakkrenseanlegg og sikre grønn og teknisk infrastruktur. Planområdet er på 104 dekar.

Den planlagte barnehagen med tilhørende anlegg skal åpnes med fem avdelinger høsten 2020.

Endringene av plan og bestemmelser etter høringsperioden er i hovedsak:

- Veimodellen er innarbeidet i plankartet med eksakt veitrasé og fyllinger vest for Idrettsparkveien. Øst for fortauet er 3,0 meter annen veggrunn beholdt.
- Frisiktlinjer mot Lilleveien er i plankartet endret til 4x60 meter.
- Faresone høyspent er utvidet med 0,5 meter fra 6,5 til 7,0 meter på hver side av midtre høyspentledning i luft.
- Felt for renovasjon er utvidet i bakkant.
- Felt avløpsanlegg, BA1, er utvidet på begge sider av adkomstvei etter ønske om noe areal for traktor, sand/grus for vinterstrøing o.l.
- Et nytt felt for småbåtanlegg i sjø og vassdrag, SM1, er inntegnet i plankart og bestemmelser. Maksimum antall båtoppstillingsplasser er 12, derav to som kan disponeres for barnehagens aktiviteter. Det skal være enkel fellesbrygge, der ti av plassene skal erstatte ti av dagens plasser i planområdet.
- I bestemmelsene er det foretatt følgende endringer:
    - Bebygd areal er endret fra 50% til 40% for feltene BI1-2.
    - Det er tatt inn nye fellesbestemmelser for grenseverdier støy, sikkerhetsregler for strømførende nett og anlegg samt tilføyd tydeligere

bestemmelser for overvann, forurenset grunn, rør og kulverter, og fremmede arter.

- Sykkeloppstillingsplasser for ansatte er ikke lenger et krav ved opparbeiding av barnehage i felt BB1, men antallet oppstillingsplasser er dermed økt omtrent tilsvarende fra minimum 20 til minimum 30 i felt SP3.
- Det er innarbeidet at det kan opparbeides sykkeloppstillingsplasser i feltene BI1-2.
- Det kan opparbeides en sti på opptil 2 meter gangbredde i felt GN2 som forbindelse mellom felt SM1 og BI1.
- Det var i høringen to alternativer for fortau; med eller uten rekkefølgekrav. Rekkefølgekrav om fortau er valgt i det reviderte planforslaget av hensyn til barn og unge og trafikksikkerhet til og fra en barnehage med ca. 120 barn. Rekkefølgekravet om opparbeidet fortau er satt til maksimum to år etter at barnehagen er ferdigstilt.
- Rekkefølgekrav om utarbeidet tiltaksplan før bygge- og anleggsarbeid kan igangsettes.

Uttalelsene i høringen er oppsummert og kommentert i vedlegget *Oppsummering av uttalelser til offentlig ettersyn og høring detaljregulering Bommen*. Det kom ingen innsigelser eller klare innvendinger fra overordnede myndigheter. Uttalelsenes innhold kan mer beskrives som innspill til høringsforslaget. Fra to private naboer er det tidligere kommet ønske om å kjøpe noe areal i tilknytning til planområdet som tilleggsareal for sine boligtomter. Kommunen har svart positivt på dette, da vi anså at dette lå utenfor planen. Slik planen nå er utformet vil imidlertid en mindre del av disse arealene komme innenfor planområdet, uten at det er tatt hensyn til spesielt i reguleringsplan og bestemmelser. På grunn av framdriften for barnehagen har kommunens administrasjon ønske om å få vedtatt detaljreguleringen nå uten å gjøre ytterligere endringer, og gi nødvendig dispensasjon for dette når planen er vedtatt. Arealene de ønsker omfatter arealer i felt G3 beskrevet med biologiske verdier i handlingsplanen for naturmangfold og registreringsrapport om naturmangfold.

Etter høringsperioden er kun planbestemmelser, plankart, risiko- og sårbarhetsanalyse og planbeskrivelse revidert. De øvrige dokumentene ser administrasjonen ikke grunnlag for å endre, jf. høringsuttalelsene.

Vurdering av alternativer og konsekvenser:
Tverrfaglige vurderinger:
Veimodellen er innarbeidet i plankartet med fyllinger vest for Idrettsparkveien. Veimodellen har en svingradius i av/utkjøring Idrettsparkveien – Lilleveien som er i tråd med håndbok N100 Veg- og gateutforming. Det medfører at noe areal i felt GN4 og GN6 inngår i formål «Annen veggrunn» som fylling for utvidelse av veitrasé. Dette er noe negativt i forhold til de biologiske verdiene som er der, men det er ikke til å unngå. Bestemmelsene for annen veggrunn omfatter også at det skal tas hensyn til naturmangfold og grønnstruktur på begge sider av Idrettsparkveien, hvilket i praksis vil bety at fyllingene skal vokse til med naturlig vegetasjon på sikt. Det betyr også at verdifulle planter eventuelt må flyttes eller skånes så godt som mulig innenfor formål annen veggrunn. Fremkommeligheten er bedret som følge av at veimodellen er innarbeidet i plankartet, og det vil gavne trafikksikkerheten, f.eks. ved henting og bringing av barn med bil og ved bruk av lastebil/lengre kjøretøy.

Annen veggrunn øst for Idrettsparkveien er avtegnet til 3,0 meters bredde. Det kan på grunn av de naturlige terrengforskjellene være gunstig enkelte steder med støttemur på ca. 0,5 meter.

Bestemmelser om fartsdumper er tatt ut av bestemmelsene etter innspill fra Statens vegvesen, men det kan likevel anlegges på veiene i planområdet.

Overvann er tydeliggjort i planbestemmelsene. Overvann fra tette flater i felt BB1 skal samles opp og ledes inn i eksisterende overvannsledninger. For øvrig skal overvann håndteres med naturlig infiltrasjon, fordrøyning eller til overvannsnettet. Løsningene må totalt sett inngå og beskrives i byggesøknad.

De reviderte bestemmelsene er presisert i forhold til inngrep i forurenset grunn, jf. forurensningsforskriften kapittel 2. Det kreves derfor tiltaksplan som skal godkjennes av kommunen, før det kan gis tillatelse til terrenginngrep. Til grunn for tiltaksplanen skal det være gjennomført nødvendige undersøkelser. Dette er en innarbeidelse av nevnte forskrift i bestemmelsene. Det er derfor noe tiltakshaver uansett må forholde seg til.

De reviderte bestemmelsene er også tydeligere og strengere mht. spredning av fremmede arter, både ved tiltransporterte masser og spredning internt i planområdet. Dette medfører økt bevissthet og kvalitetssikring slik at det ved terrengbearbeiding er vesentlig redusert risiko for spredning av fremmede arter.

Rekkefølgebestemmelse for fortau er en forsikring om at det skal tas hensyn til barn og unge og trafikksikkerhet. Det kan være mye trafikk ved henting og bringing av barn, og det er viktig med så mange barn at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet og trygghet. Gode oppvekstsvilkår inkluderer god trafikkframkommelighet og trygghet for barn og unge i deres hverdag. Både barnehagen og idrettsparkanlegget samt turvei ut og inn av planområdet, gjør området svært aktuelt for gående og syklende. Planområdet er og vil bli svært viktig for barn og unge i Marker. Kommunen vil søke om tilskudd for opparbeidelse av fortau.

Det er mest hensiktsmessig å ha sykkeloppstillingsplasser nær reisens målpunkt. Det er derfor hensiktsmessig å ha mulighet for å opparbeide sykkeloppstillingsplasser i feltene BI1-2 slik det er innarbeidet i planbestemmelsene. Det er videre ikke naturlig å gå ned på antall sykkeloppstillingsplasser for barnehagen, og antallet sykkeloppstillingsplasser er derfor i sin helhet ikke vesentlig redusert for barnehagen.

Bestemmelsene og plankartet er i stor grad i tråd med Nasjonal sykkelstrategi og Nasjonal gåstrategi, der det er en målsetting med flere gående og syklende og bedre tilrettelegging for dem.

Blant synspunktene fra Fylkesmannen i Østfold er at kommunen bør utarbeide en fagutredning om drift av kloakkrenseanlegget ved flom både opp til og utover 200-års flom. De anser at anlegget vil kunne bli ute av drift før flom når opp til nivå for 200-års flom. Om ikke tiltak gjøres ut fra en utredning, vil urenset kloakk da renne rett ut i Ørjeelva. De skriver at dette kan tas utenom reguleringsplanprosessen. Dette er et viktig synspunkt for renseanlegget i Ørje, som kommunen vil ta med seg videre.

Vurderinger av etikk og samfunn, herunder omdømme:
Plan og bestemmelser er en god oppfølging av Kommuneplanens Samfunnsdel ved at den bidrar til styrking av tettstedet og sentrumsdannelsen. Det styrker boattraktiviteten, og det styrker barn og unges oppvekstsvilkår. Det er med og knytter tettstedet nærmere elva og landskapet rundt elva. Fortau langs Idrettsparkveien med rekkefølgebestemmelse er en viktig del av dette.

Vurdering av økonomi og organisasjon
Det er tatt hensyn til økonomi gjennom flere løsninger som ikke binder kommunen. Det er f.eks. ikke satt rekkefølgekrav til el-ladestasjon for el-sykkel og el-bil. Toppdekke på parkeringsplasser av grus, subbus og sand er et annet eksempel på det samme. I det reviderte forslaget til plan og bestemmelser er det ikke tatt inn unødvendige tiltak som vil øke kostnadene vesentlig mer enn i høringsforslaget. Tiltaksplan og nødvendige undersøkelser som

grunnlag for tiltaksplan, kan være det dyreste tillegget, men dette er en oppfølging av forurensningsforskriften kapittel 2 og vil uansett måtte gjennomføres. I tillegg er justering av Idrettsparkveien en utgiftspost større enn i høringsforslaget, men det er viktig å ha svingradius og tilstrekkelig føring for vei som gir akseptable kjøreforhold for motorkjøretøy, inkl. renovasjonslastebiler, personbiler osv.

Aktuelle planer, vedtak og dokumenter
Planprogram for detaljregulering Bommen, vedtatt 12.06.2018

- 1.gangs behandling av forslag til detaljregulering for Bommen – vedtak om utleggelse på offentlig ettersyn og høring i møte i plan- og miljøutvalget 30.10.2018, sak 18/035
- Kommunedelplan for Ørje 2007-2019, vedtatt 18.12.2007
- Kommuneplanens samfunnsdel for Marker 2016-2028, vedtatt 15.12.2015

Konklusjon
Rådmannen anser at det reviderte forslaget til detaljregulering Bommen, kan egengodkjennes av kommunestyret i Marker, jf. plan- og bygningsloven §12-12.

Rådmannen anser at Handlingsplan for naturmangfold Bommen, datert 16.10.2018, kan vedtas med hjemmel i forvaltningsloven.

Vedlegg:

28.02.2019	Bestemmelser detaljregulering Bommen_27022019	1349940
28.02.2019	Fagrapport_flomfarevurdering	1349941
28.02.2019	Fagutredning_Biologisk mangfold i Bommen-området	1349942
28.02.2019	Geometriplan veier_18102018	1349943
28.02.2019	HANDLINGSPLAN FOR BIOLOGISK MANGFOLD BOMMEN	1349944
28.02.2019	Lengdeprofil SKV1 del1_18102018	1349945
28.02.2019	Oppsummering av uttalelser til offentlig ettersyn og høring	1349946
28.02.2019	Parkering_SP1_SP4_orto_05.10.2018	1349947
28.02.2019	Parkering_SP2_orto_12.10.2018	1349948
28.02.2019	Planbeskrivelse_Bommen_rev27022019	1349949
28.02.2019	Revidert_detaljreguleringBommen_plankart_01F_27022019	1349950
28.02.2019	Risiko- og sårbarhetsanalyse_Bommen_27022019	1349951
28.02.2019	3D Bilde2	1349952
28.02.2019	3D Bilde3	1349953

Tove Kolstad Skadsheim
rådmann