

Dato: 12.12.2019  
Saksnr.: PLAN-19/00497-10  
Deres ref.:

## Kunngjøring av vedtak om endring av reguleringsplan for: Svelvik næringspark

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 har kommunen vedtatt endring av reguleringsplan for Svelvik næringspark etter en enklere prosess. Denne endringen består av å fjerne krav i bestemmelsene om at minimum bruksareal (BRA) er 50 % av maksimalt BRA, og å endre rekkefølgekrav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg og rundkjøring til at disse utløses for utbygging utover et visst nivå.

### Formål for denne kunngjøringen

Dette brevet har som formål å kunngjøre grunneiere, berørte parter og interesser om innholdet i vedtaket samt å opplyse om deres klagerett.

### Saksutredning / begrunnelse for vedtaket

Endring av reguleringsplanen er som følger:

#### Endring i plankartet:

Det ble oppdaget i etterkant av varsel om endring at tekst om byggehøyder og areal har forsvunnet fra plankartet ved forrige endring, grunnet tekniske feil. Denne teksten er nå tatt inn igjen, samt er byggehøyder påført for alle felter. Det er ikke gjort noen endringer av betydning for innholdet, og nytt plankart er kun oppdatert med informasjon som falt ut ved forrige endring, eller som skulle vært med.

#### Endring i bestemmelser:

§§ 3.2, 3.3, 3.4	Fjernet følgende setning i hver av de tre paragrafene: « <i>Minimums bruksareal (minimum BRA) = 50 % av maksimalt BRA</i> »
§ 3.3	Justert maks byggehøyde i tråd med opprinnelig plankart, til kote + 12,5 og 16,5. I opprinnelig plankart sto det maks. byggehøyde kote + 12,5 for deler av felt FKIL1, mens det i bestemmelsene sto kote + 16,5 for hele felt FKIL1. Kommunens vurdering er at intensjonen var både maks. byggehøyde kote + 12,5 og 16,5, men at dette ikke kom fullstendig frem i plankart eller bestemmelser
§ 8.2	Rekkefølgekravet erstattes med følgende setning: <i>Før det gis brukstillatelse til bygninger i FKIL1 utover 4500 m<sup>2</sup> BRA, og/eller bygninger i KIL1-2 (samlet) utover 7000 m<sup>2</sup> BRA, og/eller bygninger i IL1-4 (samlet) utover 16 000 m<sup>2</sup> BRA, skal følgende være ferdig opparbeidet:</i>  <i>1. Vegetasjonsskjerm (parkbelte) med oppstammete trær langs Strømmveien (fv.319) og Bokerøyveien</i> <i>2. Gang- og sykkelveg langs Strømmveien (fv.319)</i> <i>3. Nytt kryss (rundkjøring) Strømmveien x Bokerøyveien</i> <i>4. Turvei/kyststi (TV)</i>

## Teknisk

Plan og bygg  
Organisasjonsnummer  
939 516 107

Postadresse  
Postboks 399  
3051 MJØNDALEN

Besøksadresse  
Gamle rådhusgata 2  
3050 MJØNDALEN

Telefon +47 32 23 25 00  
post@nedre-eiker.kommune.no  
www.svelvik.kommune.no

I tillegg til endringene i tabellen, er planbestemmelsene oppdatert etter gjeldende mal, med tanke på oppsett og formatering. Endrede plandokumenter er vedlagt dette brevet.

### **Bakgrunn for endringsforslaget**

Bakgrunnen for forslaget til endring av reguleringsplan for Svelvik næringspark er at planen vanskeliggjør en trinnvis utbygging, fordi det må en veldig stor utbygging til for å tilfredsstill minimum BRA for de ulike feltene. Rekkefølgekravene er motstridende og vanskelige å håndheve, og det vurderes at intensjonen har vært trinnvis utbygging der krav til trafikktiltak skjerpes etterhvert som volum og trafikk øker.

### **Vurdering og konklusjon**

I plan- og bygningsloven stilles tre vilkår for å kunne behandle en endring av reguleringsplan etter en enklere prosess. En foreslått endring skal da:

- *i liten grad påvirke gjennomføringen av planen for øvrig*
- *ikke gå utover hoveddrammene i planen, og heller*
- *ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder*

Rådmannen vurderer at endringen ikke påvirker gjennomføring av reguleringsplanen for øvrig, og at den tvert imot forbedrer mulighetene for gjennomføring. Endringen vurderes ikke å påvirke formålet for planen som helhet, slik at hoveddrammer for planen består. Ei heller påvirkes viktige natur- eller friluftsområder. I sum vurderer rådmannen ut fra dette, at vilkårene for å behandle forslaget til endring av reguleringsplanen etter plan- og bygningslovens § 12-14 annet ledd, er oppfylt.

### **Høring**

For å gi berørte parter anledning til å uttale seg ble varsel om forslag til endring sendt på høring 07.11.2019 – 29.11.2019. Det kom inn 2 merknader, hvorav ingen av disse har innvirkning på endringsforslaget, oppsummert og kommentert under:

#### Vestfold fylkeskommune 21.11.19

- Ingen kommentarer til varselet om endring  
*Rådmannens svar: Tas til orientering*

#### Statens vegvesen 28.11.19

- Ingen merknader til reguleringsendringen, og vil ikke motsette seg at innslagspunktet på rekkefølgekravet endres som beskrevet i oversendelsen fra kommunen  
*Rådmannens svar: Tas til orientering*

#### Fylkesmannen i Vestfold og Telemark 06.12.19

- Ingen innvendinger mot å fravike kravet om minimum bruksareal på 50 % av maksimalt bruksareal.  
*Rådmannens svar: Tas til orientering*
- Ingen innvendinger mot at innslagspunktet (tidspunktet) i rekkefølgebestemmelsen i § 8-2 endres som foreslått  
*Rådmannens svar: Tas til orientering*
- Anbefaler å innlemme g/s-vegen på nordsiden av Bokerøyveien som rekkefølgebestemmelse.  
*Rådmannens svar: Dette er en vesentlig endring, som ikke kan gjøres etter en enklere prosess. Gang- og sykkelvegen langs Bokerøyveien er under arbeid, og skal sikres som rekkefølgekrav i igangsatt detaljregulering av Grunnane næringsområde*

På bakgrunn av innkomne merknader, vurderes endringen til ikke å ha nevneverdig negativ betydning for parter eller interesser i saken.

### **Administrativt vedtak, 06.12.2019:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12- 14 annet ledd, vedtas endring av reguleringsplan for Svelvik næringspark med plankart og tilhørende planbestemmelser datert 06.12.2019.

Endringen består av å fjerne krav til at minimums bruksareal = 50 % av maksimalt BRA, og endring av rekkefølgekrav til at disse utløses for utbygging utover et visst nivå for hvert felt.

Begrunnelse for vedtaket er at lovens vilkår for endring av reguleringsplan er oppfylt.

I tillegg vurderes ikke endringen å være av vesentlig negativ betydning for partene i saken.

Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra rådmannen i henhold til delegert myndighet.

Vedtaket kan påklages i henhold til forvaltningsloven § 29. Frist for klage er 3 uker fra vedtaket er mottatt. Eventuell klage sendes til Nedre Eiker kommune.

Med vennlig hilsen

Karina Aasheim Johansen  
Saksbehandler

Richard Sletten Nilsen  
Virksomhetsleder Samfunnsutvikling

*Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter*

Vedlegg: Planbestemmelser endring av Svelvik næringspark, datert 06.12.19  
Plankart endring av Svelvik næringspark, datert 06.12.19