



Detaljregulering Hellik Teigen AS - 1. gangs behandling. Saksordfører: Aasmund Grasbekk

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
57/23	Utvalg 1 Planutvalget	15.08.2023

Saken gjelder

Hellik Teigen AS har utarbeidet forslag til ny reguleringsplan for sitt anlegg på Loesmoen. Hensikten er å revidere den eksisterende planen, og legge til rette for videre utvikling av industriområdet. Det er viktig å legge til rette for fremtidige areal- og utbyggingsbehov for gjenvinningsanlegget, inkludert en god og fremtidsretta atkomst. Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017.

Kommunedirektørens anbefaling

- Planutvalget viser til PBL § 12-11, og vedtar å sende ut forslag til detaljregulering for Hellik Teigen AS til offentlig ettersyn.
- Det varsles samtidig om oppstart av utbyggingsavtale mellom Hellik Teigen AS og Øvre Eiker kommune.

Begrunnelse

Oppstart av planarbeidet er varslet, og materialet som er utarbeidet gir et godt grunnlag for å utale seg om planforslaget for berørte parter, og for offentlige myndigheter. Planforslaget medfører ombygging av gang- sykkelvei og noe VA-anlegg som kan kreve at det framforhandles en utbyggingsavtale.

Utvalg 1 Planutvalgets behandling av sak 57/2023 i møte den 15.08.2023:

Behandling

Det fremkom ingen andre forslag under behandlingen. Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

- Planutvalget viser til PBL § 12-11, og vedtar å sende ut forslag til detaljregulering for Hellig Teigen AS til offentlig ettersyn.
- Det varsles samtidig om oppstart av utbyggingsavtale mellom Hellig Teigen AS og Øvre Eiker kommune.

Begrunnelse

Oppstart av planarbeidet er varslet, og materialet som er utarbeidet gir et godt grunnlag for å uttale seg om planforslaget for berørte parter, og for offentlige myndigheter. Planforslaget medfører ombygging av gang- sykkelvei og noe VA-anlegg som kan kreve at det framforhandles en utbyggingsavtale.

Grunnlag for saken

Planforslaget som fremmes, erstatter «Reguleringsplan for Hellig Teigen A/S, plan ID 0035, egengodkjent 09.12.1993. Hellig Teigen AS har også ervervet arealene til den gamle kabelfabrikken og inngår derfor i Hellig Teigen Industripark ANS (gnr.17, bnr.267), og som leies ut til andre virksomheter. Dette gir blant annet forslagsstilleren mulighet til å tilrettelegge for en mer framtidsetta atkomst til anlegget.

Dagens atkomst er fra Loesmoveien i avkjørselen i krysset ved Drammensveien. Hovedmengden av trafikken kommer direkte fra rundkjøringa ved E134. Det kommer ofte biler med skrapjern når mottaksanlegget er stengt, noe som kan medføre uønsket oppstilling og parkering av tunge kjøretøy ved dagens atkomst, tett opp til krysset Loesmoveien/Drammensveien. Ny atkomst som vises på plankartet, vil fjerne denne situasjonen.

Hellig Teigen AS er en virksomhet som i lang tid har håndtert «metallskrap», og har utviklet seg som en av de ledende virksomheten i landet når det gjelder denne type virksomheter. Målsettingen er jf. EUs rammedirektiv for avfall, som inngår som en del av EUs handlingsplan om sirkulær økonomi (2015). Virksomheten bidrar til den sirkulære økonomien, hvor produkter og materialer kan tas vare på lengst mulig, oppgraderes, repareres eller gjenvinnes for ny bruk, og er dermed et viktig bidrag i et klimaregnskap.

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning av 01.07.2017. Nytt planforslag vil åpne for nye næringsbygg på over 15.000 m² bruksareal, og vil derfor være omfattet av pkt. 24 i forskriftens vedlegg I. Planarbeidet utløser plikt til konsekvensutredning etter forskriftens § 6 b.

Planprogrammet ble fastsatt av kommunestyret den 15.12.2021, med følgende utredningsteama:

- Landskap
- Estetikk og byggeskikk
- Landbruk
- Grønnstruktur
- Biologisk mangfold
- Trafikkavvikling og trafiksikkerhet
- Teknisk infrastruktur
- Stabilitet / grunnforhold
- Flomfare og overvannshåndtering
- Forurensing
- Samfunnsikkerhet og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Vurdering

Planforslaget er i hovedsak i samsvar med formålene i gjeldende reguleringsplan, og i kommuneplanens arealdel. Forslag til endringer forholder seg både til nye krav og regler for utslipp, og til at bedriften ønsker muligheten for å legge til rette for en mer langsiktig og forutsigbar utvikling av virksomheten, blant annet at det kan bygges inn eller oppføres tak over mye av anlegget.

Både faste dekker og innbygging, vil redusere eller fjerne muligheten for utslipp både til luft og vann. Området grenser opp mot boligbebyggelse på Loesmoen, og det er under planlegging at det skal bygges flere boliger nær anlegget. Det er ikke avdekket i dette planforslaget, eller i forarbeidene til reguleringen av det nye boligområdet, at støy fra denne virksomheten vil gjøre det vanskelig å etablere disse boligene.

Ny atkomst vil være svært positivt for å kunne rydde opp i trafikkbildet i krysset Drammensveien/Loesmoveien. At bilene som kommer til anlegget får en egen og separat oppstilling når de venter på innkjøring, er svært positivt for den lokale trafikken knyttet til Loesmoen og til Hokksund sentrum, inkludert de myke trafikantene. Forslaget vil medføre en ombygging av gangsykkelveien som går langs Drammensveien på nordsiden av planområdet. Dette må skje gjennom en egen utbyggingsavtale. Det er også forhold som er knyttet til vann- og avløpsanlegget som inngår i disse tekniske løsningene.

Det framkommer ikke opplysninger i det utarbeidede materialet som tilsier at forslaget til ny plan medfører vesentlige negative konsekvenser. Det mest synlige vil være at en stor del av anlegget vil kunne få et takoverbygg som påvirker landskapsbildet i større grad, dette gjelder både nær- og fjernvirkning.

Kommunedirektøren vil kort kommentere at under avsnitt 6.6 i konsekvensutredningen for biologisk mangfold, fremkommer det at det i influensområdet til planområdet er naturverdier av høy verdi. Influensområdet er imidlertid ikke konsekvensvurdert, slik at verdien av naturmangfold er satt til «ubetydelige verdi» Dette anses for å være en inkurie, da det øvrige planmaterialet omtaler og behandler naturverdien på en tilfredsstillende måte.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget med tilhørende utredninger nå kan sendes ut til offentlig ettersyn.

Konsekvenser for kommuneøkonomien

Ingen kjente.

Konsekvenser for miljøet

Det er ikke avdekket vesentlige konsekvenser lokalt, men en slik type virksomhet er positivt når det gjelder gjenvinning/sirkulærøkonomi.

Sosiale konsekvenser

Ingen vesentlige forhold er avdekket.

Tilbakemelding fra myndigheter og berørte parter

Se planbeskrivelsen.

Vedlegg:

- 1 0699 - Detaljreguleringsplan for Hellik Teigen AS**
- 2 Detaljreguleringsplan for Hellik Teigen as_planbestemmelser - word-format**
- 3 Planbeskrivelse m KU-detaljreguleringsplan for Hellik Teigen AS - word-format**
- 4 Vedlegg nr.2-ROS-analyse**
- 5 Vedlegg nr.3-Landskapsvurderinger**
- 6 Vedlegg nr.4-Trafikkvurderinger**
- 7 Vedlegg nr.5-Støyberegning**

Tidligere behandlinger [kun i kommunestyrets sakspapirer]

Kommunestyret har fastsatt eget planprogram for planarbeidet.