

# SAMLET SAKSFRAMSTILLING

**Arkivsak:** 14/4354

## SS - FORSLAG TIL DETALJREGULERING MED KONSEKVENsutREDNING FOR JOTUN GIMLE - GBNR 128/15 MF - 1. GANGSBEHANDLING

---

Saksbehandler: Dag Yttri

Arkiv: 611 L13

---

**Saksnr.: Utvalg**

109/15 Plan- og utbyggingsutvalget

**Møtedato**

21.10.2015

**Rådmannens innstilling til plan- og utbyggingsutvalget:**

Rådmannen anbefaler at plan- og utbyggingsutvalget fatter følgende vedtak:

Forslag til detaljregulering for Jotun Gimle med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 16.09.2015, samt tilhørende konsekvensutredning, legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 11.

**Møtebehandling:**

**Plan- og utbyggingsutvalget** behandlet saken i møte den 21.10.2015:

Ordfører Bjørn Ole Gleditsch fratrådte ved utvalgets behandling av saken.

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Ordføreren tiltrådte.

**Plan- og utbyggingsutvalgets vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Jotun Gimle med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse, alle datert 16.09.2015, samt tilhørende konsekvensutredning, legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 11.

## **SAKSUTREDNING:**

### **Bakgrunn:**

Hensikten med planen er å legge til rette for å videreutvikle dagens næringsområde på Gimle med nytt hovedkontor for Jotun og nye fasiliteter for konsernets forsknings- og utviklingsenhet. Norconsult AS har utarbeidet planforslaget med tilhørende konsekvensutredning på vegne av Jotun AS.

Plan- og utbyggingsutvalget fastsatte i møte 20.05.2015, sak 14/4354 planprogram for detaljregulering av Jotun Gimle.

### **Planområdet**

Hoveddelen av planområdet ligger øst for Hystadveien ved Gimle og omfatter foruten Jotuns bestående næringsområde Omestadkollen og Nordkollen. Vest for Hystadveien inngår parkeringsarealer og en kolle opp mot tilgrensende boligområder i planområdet. Planområdet utgjør totalt ca. 125 daa, hvorav ca. 80 daa er landarealer. Resterende areal ligger i sjø.

### **Eiendomsforhold**

Jotun eier Omestadkollen, Nordkollen, arealene vest for Hystadveien og hoveddelen av dagens næringsområde øst for Hystadveien (gbnr 128/15, 30, 138 og 142). I tillegg inngår mindre deler av dagens næringsområde som Jotun i dag leier av privat hjemmelshaver (gbnr 128/17, 93, 98, 368 og 479). Deler av fylkesvei 303 Hystadveien inngår også i planområdet.

### **Planstatus**

Planområdet er i sin helhet uregulert. På kommuneplanens arealdel vedtatt 2014 er landarealene øst av fylkesveien avsatt til næring og arealene vest av Hystadveien avsatt til bolig. Arealene nærmest sjø inngår i hensynssone for springflo i kommuneplanen. Sjøarealene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

### **Planforslaget**

Planforslaget legger til rette for å etablere Jotuns nye hovedkontor langs fjorden øst for Omestadkollen. På dette arealet tillates det oppført bebyggelse med byggehøyde inntil kote 42, tilsvarende ca. 8 etasjer og samlet bruksareal inntil 34 000 m<sup>2</sup>. Mot sjø begrenses byggehøyden til kote 33 og til kote 38 mot Nordkollen. Bebyggelsen foreslås oppdelt i flere volumer der hovedstrukturen følger formen og høydene til kollene bakenfor.

Øst for Hystadveien, mot Omestadkollen legges det til rette for nytt FoU bygg med bruksareal inntil 1500 m<sup>2</sup> og byggehøyde inntil ca. 13 m. Øvrige areal innenfor dagens næringsområde med bestående næringsbygg øst for Nordkollen samt bindemiddelfabrikk, kokeri og verksted sør på planområdet tillates videreutviklet eller erstattet med nybygg forutsatt at byggehøyden ikke økes ut over dagens nivå. Planen gir rom for mindre økning av bruksarealet også for disse områdene, til sammen ca. 1400 m<sup>2</sup> BRA. Dagens anlegg i fjell samt dagens tankanlegg nordvest for Omestadkollen tillates videreutviklet.

Planen legger til rette for nytt parkeringsbygg langs Hystadveien vest for Nordkollen med byggehøyde inntil ca. 8 m. Det antas at anlegget vil kunne gi plass til ca. 170 kjøretøy. Det legges også til rette for parkeringsbygg vest for Hystadveien med grunnflate inntil 1000 m<sup>2</sup> og

byggehøde inntil ca. 4 m. Nordkollen, Omestadkollen og kollen vest av Hystadveien foreslås regulert til grønnstruktur.

### **Merknader til varsel om planoppstart**

Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet samtidig med at forslag til planprogram ble lagt ut på høring 11.12.2014. Frist for å komme med uttalelser til varselet og planprogrammet var 06.02.2015. Det kom inn i alt 6 uttalelser innen fristen. Uttalelser som gjelder planprogrammet ble referert og kommentert ved fastsettelse av planprogrammet, planutvalgssak 53/15, den 20.05.15.

Uttalelser til varselet er referert og kommentert av forslagstiller i vedlagt planbeskrivelse. Rådmannen oppsummerer uttalelsene som gjelder varselet som følger:

Kystverket og Skagerak nett har i brev datert henholdsvis 07.01.2015 og 09.01.2015 ingen vesentlige merknader til varselet.

Statens vegvesen ønsker i brev datert 23.01.2015 at behovet for å utbedre dagens kryss mot Hystadveien og eventuelt bygge dette om til rundkjøring, vurderes i planarbeidet. Veg og trafikk-løsning på fylkesveien må utformes i henhold til vegnormalen. Byggeplaner må godkjennes av vegvesenet før igangsetting.

Byggegrense mot fylkesveien er 50 m. Statens vegvesen forutsetter å blir involvert i vurderingene dersom byggegrensen fravikes. Plassering og dimensjonering av parkeringsanlegget må vurderes i planarbeidet.

Norsk maritimt museum har i brev datert 28.01.2015 ingen vesentlige merknader som gjelder varselet.

Fylkesmannen i Vestfold peker i brev datert 04.02.2015 på at det kan være behov for å stanse eventuelle aktive kilder til forurensing av sjøvann og sedimenter. Overvann fra industriområder kan være en kilde til forurensing både ved løpende drift og ved akutte hendelser som brann. Fylkesmannen oppfordrer tiltakshaver og konsulent til å utvikle og foreslå fordrøynings- eller oppsamlingssystem som er egnet til å hindre eller redusere faren for forurensning fra overvann.

Ny bebyggelse langs fjorden vil få en fremtredende plass ved innseilingen til byen. Fylkesmannen ber om at dette vies betydelig oppmerksomhet i planarbeidet. Hensynet til klimaendring og springflo må ivaretas. Materialbruk i nye bygninger bør vurderes med hensyn på energibruk og klimapåvirkning i et langsiktig perspektiv

Vestfold fylkeskommune peker i brev datert 06.02.2015 på at kollene både øst og vest for fylkesveien er registrert med rekreasjonsverdi på kommunens temakart og kan ha verdi som lekeområder. Kulturarv ønsker at eventuell nyere arkitektur med kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi ivaretas. Skiltet med «Jotun» på Omestadkollen nevnes spesielt i denne sammenheng.

### **Konsekvenser**

Det er gjennomført følgende temautredninger: områdestabilitet, trafikk, støy, landskap og arkitektur, sol/skygge, risiko- og sårbarhet samt snitt, oppriss og situasjonsplan for ny bebyggelse. Vedlagt planbeskrivelse oppsummerer temautredningene og beskriver øvrige virkninger av planforslaget. Rådmannen oppsummerer konsekvensene som følger:

#### Næringsliv og sysselsetting

Det er i dag ca. 200 ansatte ved Jotuns anlegg på Gimle. Konsernet ser for seg at dette på sikt vil økes til ca. 650 arbeidsplasser. Deler av dette vil være et resultat av at virksomheten i Nybyen planlegges flyttet til Gimle. Ca. 150 vil være nye arbeidsplasser innenfor forskning og utvikling.

#### Konsekvenser for tilgrensende boligbebyggelse

Det er utarbeidet sol- og skyggediagrammer som viser at foreslått ny bebyggelse vil ha liten eller ingen betydning for solforholdene på naboeiendommer. Sør i planområdet mot gbnr 178/143 foreslås det regulert inn et 4 m bredt grøntbelte av hensyn til naboeiendommen. En eller et fåtall boligeiendommer vest for Hystadveien vil få noe redusert fjordgløtt som følge av nytt FoU bygg vest for Omestadkollen.

#### Vei og trafikk

Ifølge vedlagt trafikkanalyse forventes trafikken på Hystadveien frem til 2030 å øke med litt over 50 %. Økningen tilsvarer ca. 7000 biler i døgnet (ÅDT). Jotuns utbygging forventes å generere ca. 16 % av denne økningen, tilsvarende rundt 1100 ÅDT.

Trafikkanalysen viser at dagens utforming av krysset ved Gimle gir tilfredsstillende trafikkavvikling frem til 2030. For kjørende som skal ut på Hystadveien fra Gimle og parkeringsanlegget vest av fylkesveien, vil ventetiden bli vesentlig lengre enn i dag. Ut over dette vil konsekvensene av utbyggingen i kryssområdet være små.

Trafikkanalysen viser at det vil oppstå store køer og forsinkelser i krysset Hystadveien – Haukeveien frem mot 2030 selv uten Jotuns utbygging på Gimle. Jotuns utbygging bidrar imidlertid til å forverre situasjonen. Konsekvensene i krysset vil særlig være at trafikk fra Haukeveien som skal ut på Hystadveien vil få lengre ventetid, og at trafikksikkerheten reduseres som en følge av dette.

Tiltaket og økningen i antall ansatte medfører ingen større endringer for interntrafikken og antas ikke å gi behov for økt varetransport til næringsområdet.

#### Gående, syklende og kollektivtransport

Planforslaget legger til rette for gang- og sykkelvei med 3, 5 m bredde på begge sider av Hystadveien. På vestsiden av fylkesveien innenfor det området som Jotun eier i dag legges det også til rette for at det kan etableres en rabatt/grønt veiareal av 2 m bredde mellom kjørebanelen og gang- og sykkelveien.

Nærmeste kollektivholdeplass ligger i dag både på østsiden og vestsiden av Hystadveien ca. 150 m nord for Gimle. Det er god kollektivdekning i området.

Det foreligger et forprosjekt for ny gang- og sykkelvei langs Hystadveien utarbeidet av Statens vegvesen i samarbeid med Sandefjord kommune. Forprosjektet viser mulig løsning for nytt gang- og sykkelanlegg samt lokalisering av kollektivholdeplasser mv.

### Parkering

Det ligger i dag ca. 270 parkeringsplasser innenfor planområdet. Hoveddelen av disse ligger på vestsiden av veien. Planforslaget legger til rette for parkeringsbygg øst for fylkesveien som antas å kunne gi plass til ca. 170 – 200 biler. Vest for fylkesveien legges det til rette for parkeringsbygg på ca. 1000 m<sup>2</sup> i 2 etasjer eller parkering i fjell. Bestemmelsene til planforslaget åpner for at det samlet kan etableres inntil 700 parkeringsplasser innenfor planområdet. Ifølge planbeskrivelsen gir dette en underdekning på 100 parkeringsplasser ved en tenkt fremtidig situasjon der alle ansatte (650) er på jobb samtidig som det arrangeres konferanse med besøkende utenfra og det er besøkende til mulig museum.

### Landskap

Det legges til rette for en betydelig bygningsmasse langs fjorden med stor byggehøyde og massive volumer. Denne bebyggelsen vil få en fremtredende plass i innseglingen til byen og landskapsrommet rundt Sandefjordsfjorden, som er viktig for byens identitet.

Øst for Omestadkollen, innenfor felt BN1 foreslås byggehøyde inntil kote 42, avtrappet mot sjø til kote 33. Øst for Nordkollen foreslås byggehøyde inntil kote 38. Med eventuelle takoppbygg vil ny bebyggelse være høyere enn Omestadkollen (42 moh) og Nordkollen (35 moh). For å ivareta viktig siktlinje, landskaptilpassing og oppdeling av bygningsvolumene sikrer planen lavere byggehøyde i et parti mellom Omestadkollen og Nordkollen. Foreslått byggehøyde i dette partiet er kote 19. Byggehøydene vist på illustrasjonsplanen er i hovedsak i samsvar med planens rammer.

Ny bebyggelse langs Hystadveien med FoU bygg og parkeringsbygg underordner seg terrenget og antas ikke å gi store negative konsekvenser for landskapsopplevelsen. FoU bygget vil imidlertid gi noe redusert fjordgløtt fra Hystadveien. Illustrasjonsplanen viser landskapsvirkningene av tiltaket langs Hystadveien med perspektiver fra både nord og sør.

### Rekreasjon og friluftsliv

Planforslaget sikrer allmenhetens tilgang til Nordkollen med gangadkomst fra vest/Hystadveien. Utsikten fra toppen av Nordkollen mot sjø blir vesentlig redusert som følge av økt byggehøyde langs sjøen. Dette gir noe reduserte kvaliteter for rekreasjon og friluftsliv.

Planen legger til rette for at en mindre del av kollen vest for Hystadveien med registrert verdi for rekreasjon og friluftsliv omdisponeres til parkeringsanlegg. Gangadkomst til kollen opprettholdes som i dag. Konsekvensene for kollens verdi for rekreasjon vurderes som små, men negative.

Omestadkollen er i dag nærmest utilgjengelig for allmenheten grunnet terrengforhold og inngjerding av industrianlegget grunnet sikkerhetshensyn. Planforslaget endrer ikke på dette.

### Barn og unge

Barn og unges interesser antas å være knyttet til de samme områdene som nevnt under rekreasjon og friluftsliv. Konsekvensene vurderes som samlet sett små men negative for barn og unge.

### Biologisk mangfold

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper, rødlistede naturtyper eller rødlistede arter innenfor planområdet. Det foreligger heller ikke annen kunnskap som tyder på at planforslaget vil ha negativ virkning for viktig naturmangfold. Naturmangfoldlovens krav til kunnskapsgrunnlag og vurderinger ansees for oppfylt.

Ved Lystadstranda sør i planområdet er det registrert et bløtbunnsområde i sjø. Dette foreslås regulert til naturområde i planforslaget.

### Forurenset grunn

Forurensningssituasjonen både på land og sjøarealene er dokumentert i flere rapporter. Tidligere forurensete masser både på land og i sjø er i stor grad skiftet ut. Et gjenværende forurenset område blir i dag overvåket. Forurensningsforskriftens krav om tiltaksplan ved bygge- og gravearbeid gjelder uavhengig av reguleringsplanen, men kravet om tiltaksplan er også sikret i reguleringsbestemmelsene for byggeområder der det fortsatt kan finnes forurensete masser.

### Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet ROS analyse i tråd med veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB). Analysen viser behov for tiltak innenfor temaene forurensning fra overvann, grunnstabilitet, steinsprang, farlige stoffer, viktig infrastruktur, grunnforurensning og brannsikkerhet. Nødvendige tiltak i henhold til ROS analysen er sikret i planforslaget. Unntak fra dette er delvis brannsikkerhet og håndtering av farlige stoffer som ivaretas av annet lovverk, blant annet internkontrollforskriften. Områder med eksplosjonsfare er avmerket på forslaget til plankart med hensynssone i tråd med data fra DSB. Utfyllende bestemmelser til planforslaget ivaretar sikkerheten ved nybygg nær sonen.

### Grunnstabilitet

Som det fremgår av vedlagt geoteknisk rapport er det gjennomført grunnundersøkelser på store deler av planområdet øst av Hystadveien. For byggeområdene på østsiden av Hystadveien vurderes plan- og bygningslovens krav til sikker byggegrunn på reguleringsplannivå som oppfylt.

Det foreligger ikke geoteknisk vurdering for området SPH2 vest av Hystadveien der det åpnes for parkeringsbygg. Planbestemmelsene forutsetter imidlertid at det gjennomføres grunnundersøkelser på dette området før eventuell oppføring av parkeringsbygg. Det forutsettes også oppfølgende geotekniske undersøkelser før eksisterende bygg kan utvides eller nybygg oppføres innenfor delområde BN2, BN5 og BN6.

### Vann, avløp og teknisk infrastruktur

Dagens kommunale ledningsnett har tilstrekkelig kapasitet for den planlagte utbyggingen.

### Vannforurensning

Det lagres i dag betydelige mengder farlige stoffer innenfor næringsområdet. Dette utgjør en potensiell fare for forurensning av overvann, spesielt ved akutte hendelser som brann eller andre ulykker. Bestående anlegg for håndtering av overvann på industriområdet er kartlagt. Planforslaget forutsetter at det ved utarbeidelse av overvannplan i samråd med kommunen

skal vurderes fordrøyningssystem som kan bidra til å redusere faren for forurensing fra overvann.

### **Rådmannens merknader**

Jotuns konsern og segmentfunksjoner er i dag fordelt på flere forskjellige lokaliteter. Konsernet ønsker å samlokalisere disse funksjonene, og har vurderte ulike løsninger, herunder videreutvikling av virksomheten i Nybyen. Etter en samlet vurdering har Jotun valgt å gå videre med Gimle som lokalitet.

Hvor i bystrukturen en større kontorarbeidsplass lokaliseres, har generelt svært stor betydning for byutviklingen. Det er godt dokumentert at sentralt lokaliserte kontorarbeidsplasser, spesielt arbeidsplasser som krever høy kompetanse, i stor grad bidrar til å øke sentrumsområders attraktivitet. Tiltak som bidrar til et variert jobbmarked i sentrum styrker i stor grad byens samlede konkurransekraft og øker byens attraktivitet som arbeidssted, som lokalitet for nyetableringer og som sted å bo. Lokalisering av Jotuns hovedkontor i sentrum ville derfor mest sannsynlig gi større positive ringvirkninger for byutviklingen enn lokalisering på Gimle.

Hvor i bystrukturen en større kontorarbeidsplass lokaliseres, har også stor betydning for hvor mye biltrafikk den genererer. Sammenlignet med en lokalisering på Gimle, ville lokalisering i sentrum bidra til økt andel arbeidsreiser med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette vil i sin tur bidra til redusert trafikkbelastning på veinett, spesielt Hystadveien, som allerede i dag har lav standard i forhold til trafikkbelastningen.

I kommuneplanen er det innført maksbegrensning på parkering. Hensikten med makskravet er å sette fokus på sammenhengen mellom tilgjengelighet på parkeringsplasser og bilbruk, og samfunnets utfordringer i forhold til klimagassutslipp fra transportsektoren. For næring er makskravet satt til 2,5 plasser for 100 m<sup>2</sup> næringsareal (kontor, lager og industri). For arealformålene kontor, lager og industri vil det være store forskjeller mellom antall ansatte pr. bruksareal bygningsmasse. For en del kontorbygg vil makskravet kunne innebære at det kan etableres 1 parkeringsplass pr. 2 ansatte. For lager og industribygg, som er mindre arbeidsintensive, vil det kunne etableres flere parkeringsplasser pr. ansatt. For bedrifter som i dette tilfelle består av både kontor, lager og industri er det generelle parkeringskravet lite egnet som styringsverktøy.

Foreslåtte parkeringsdekning vil etter rådmannens vurdering i liten grad stimulere til at flere arbeidsreiser skjer ved sykkel, gange og buss. Før planen legges frem til sluttbehandling mener rådmannen at forslagstiller må gjøre en konkret vurdering av hvilken parkeringsstrategien en skal ha og hvordan denne skal følge opp målsettingene i kommuneplanen og klimaplanen.

Planforslaget omfatter rekkefølgekrav som gir kommunen anledning til å kreve krysset Hystadveien – Haukeveien utbedret før det gis tillatelse til å etablere større parkeringsbygg eller parkering i fjell vest for fylkesveien. Dette medfører at kommunen kan ta stilling til hvilke tiltak som vil være nødvendige i krysset og eventuelle krav til utbygger på et senere tidspunkt.

Rådmannen slutter seg til konklusjonen i trafikkanalysen vedrørende videreføring av dagens kryssløsning på Hystadveien ved Gimle. Rådmannen har vært i dialog med Statens vegvesen som opplyser at de ikke har innvendinger til den valgte løsningen.

Foreslått byggegrense mot fylkesveien er 15 m på begge sider av veien. Etter rådmannens vurdering ivaretar dette nødvendig areal til fremtidig løsning for gående, syklende og kollektivtransport. Endelig utformingen av nytt gang- og sykkelanlegg langs Hystadveien, lokalisering av busslommer mv, vil måtte løses gjennom en egen reguleringsprosess der en lengre strekning av fylkesveien vurderes samlet.

Etter rådmannens syn viser illustrasjonsplanen at den nye bygningsmassen på felt BN1 tilpasses landskapet med varierte byggehøyder og volumer. Viktige siktlinjer ivaretas. På illustrasjonsplan vises en bygningsmasse på dette feltet som tilsvarer ca. 25 000 m<sup>2</sup> BRA. Planforslaget åpner for inntil 34 000 m<sup>2</sup> BRA på dette feltet. Bygningsmassen vil dermed kunne bli mer massiv og landskapsvirkningene noe større enn det som fremkommer av illustrasjonsplanen.

Planforslaget åpner for at inntil 15 % av takflaten på nye og eksisterende bygg kan bebygges med ventilasjonsbygg, heishus mv. Jotun opplyser at dette er helt nødvendig for å kunne gjennomføre byggeplanene for felt BN1. Landskapsvirkningen av takoppbygget fremkommer imidlertid ikke av illustrasjonsplanen. Rådmannen anser dette som en mindre mangel ved utredningsmaterialet.

Landskapsvirkningen av foreslått parkeringsbygg eller utvidelse av parkeringsareal på terreng innenfor område SPH2 fremkommer ikke i illustrasjonsplanen. En utvidelse av parkeringsarealet på terreng vil kunne medføre en større fjellskjæring som vil være godt synlig fra veien.

Områdene langs kaia er i dag ikke åpne for allmenheten, men antas å ha potensiell verdi for rekreasjon. Ifølge Jotun vil det kreve store endringer i driften av næringsområdet å åpne deler av kaia for allmenheten. Planforslaget legger derfor ikke til rette dette. Rådmannen har forståelse for at hensynet til driften av næringsområdet prioriteres i dette tilfellet.

Etter rådmannens syn oppfylder temautredningen i all hovedsak forutsetningene i vedtatt planprogram og i gjeldende lover og forskrifter. Hensynet til mottatte uttalelser vurderes som i stor grad ivaretatt.

## **Konklusjon**

Planforslaget med tilhørende konsekvensutredninger anbefales lagt ut på offentlig ettersyn uten endringer.

## **Befaring**

### **Vedlegg:**

- |                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| 1. Plankart         | datert 16.09.2015 |
| 2. Planbestemmelser | datert 16.09.2015 |
| 3. Planbeskrivelse  | datert 16.09.2015 |



4. Illustrasjonsplan

udatert

5. Uttalelser til varselet

- fra Kystverket datert 07.01.2015
- fra Skagerak nett datert 09.01.2015
- fra Statens vegvesen datert 23.01.2015
- fra Norsk maritimt museum datert 28.01.2015
- fra Fylkesmannen i Vestfold datert 04.02.2015
- fra Vestfold fylkeskommune datert 06.02.2015