

# SAKSFREMLEGG

Saksnummer: 12/3812  
Saksbehandler: Ingvild Skaset

---

**Organ:****Møtedato:**

Formannskapet 2011-15

16.10.2012

Formannskapet 2011-15

27.03.2014

---

## **Kommunedelplan for Slemmestad - Endring av bestemmelser og plankart**

**Saken avgjøres av:**

Kommunestyret

::: [Sett inn innstillingen under denne linja ↓](#)

**Formannskapet 2011 - 15 behandlet saken den 27.03.2014, møtesak nr. 37/14**

**Behandling:**

Rådmannes forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

**Vedtak:**

Endring av kommunedelplan for Slemmestad med reguleringskart (dato 14.03.2014) og bestemmelser (dato 13.03.2014) vedtas.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15 (og § 12-14)

**Rådmannens forslag til vedtak (til formannskapets behandling):**

Endring av kommunedelplan for Slemmestad med reguleringskart (dato 14.03.2014) og bestemmelser (dato 13.03.2014) vedtas.

Vedtaket er fattet med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-15 (og § 12-14)

[::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑](#)

[... Sett inn saksutredningen under neste overskrift ↓](#)

### **Vedlegg:**

Endrede reguleringsbestemmelser (dato 13.03.2014)

Endret/ revidert reguleringskart (dato 14.03.2014)

Fylkesmannen trekker innsigelse

Høringsuttalelse (innsigelse fra fylkesmannen)

Saksprotokoll Kommunedelplan for Slemmestad – Endring av bestemmelsene § 4.5

Bestemmelser til kommuneplanen for Slemmestad – vedtatt 01.12.2011 (gjeldende)

Gjeldende reguleringskart (datert 12.03.2012)

### **Saksfremstilling:**

#### **Sammendrag og konklusjon:**

For å justere bestemmelser til kommunedelplan for Slemmestad vedrørende næring og handel, slik at disse blir i overensstemmelse med fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud, ble forslag til endring av kommunedelplanens § 4.5 lagt ut til offentlig ettersyn på delegert myndighet.

Endring av bestemmelser om næring og handel i Kommunedelplan for Slemmestad, § 4.5 ble behandlet i formannskapsmøtet 16.10.2012. Formannskapet vedtok en endring i forhold til rådmannens forslag som hadde ligget ute til offentlig ettersyn. I tråd med vedtak i dette møtet ble forslag til endring av bestemmelse justert (inkludert justering av § 4.4 som følge av endringen), og sendt ut på ny høring.

Endringen som ble vedtatt i formannskapsmøtet åpner for handel, inkludert detaljhandel og kjøpesenter utover de områdene som er avsatt til dette formålet i fylkesdelplanen.

Fylkesmannen har på bakgrunn av dette fremmet innsigelse til forslag om endring av kommunedelplanens bestemmelser om næring og handel.

Etter dialog med fylkesmannen og justering av forslag til endring av bestemmelsene til å omfatte en begrenset endring har fylkesmannen trukket sin innsigelse.

#### **Bakgrunn og saksopplysninger:**

*Oppsummering:*

02.12.2011 vedtok Røyke kommune Kommunedelplan for Slemmestad med tilhørende kart og bestemmelser. I forbindelse med

kommuneplanprosessen hadde fylkesmannen i Buskerud innsigelse til bla. foreslåtte bestemmelser vedrørende handel. Etter en prosess rundt dette ble bestemmelser knyttet til næring og handel endret, og fylkesmannen trakk sin innsigelse. Konsekvensen av den endringen som ble foretatt og vedtatt, er bla. at det ikke åpnes for kjøpesenter innenfor kommunedelplanens område 2-N02 (Rortunet).

Røyken kommune sendte 28. august 2012 ut høringsbrev der en foreslo å åpne for etablering og utvidelse av Rortunet kjøpesenter (sone 2-N02). Dette forslaget var i tråd med fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud og fylkesmannen hadde ingen merknader til denne endringen.

Ved 2. gangsbehandling i formannskapet ble det foreslått en endring som medførte at forslaget ble sendt ut på ny høring. Endringen som ble foreslått åpner for detaljhandel og kjøpesenter innenfor sone 2-N01, 2-N02 og 1B-N01. Dette er ikke i tråd med fylkesdelplanen, og fylkesmannen fremmet innsigelse til forslaget.

For å finne en løsning, ble det avholdt et møte mellom kommunen og fylkesmannen den 28. februar 2013.

*Forslag til justert endring av kommunedelplan for Slemmestad:*

I tråd med drøftingene i møtet 28. februar foreslår administrasjonen en justering av bestemmelsen § 4.5 til kommunedelplan for Slemmestad, som åpner for noe mer handel langs Slemmestadveien. Dette medfører en opprettholdelse av Rortunet som kjøpesenter med mulighet for utvidelse, i tråd med forslag i høringsbrev fra 28. august. I tillegg åpnes det for en justering av bestemmelsene for sone 2-N01 samt en redusert del av sone 1B-N01. Reguleringskartet justeres slik at det klart framkommer hvilken del av 1B-N01 som omfattes av den endrede bestemmelsen. Dette området er i nytt forslag kalt 1B-N03.

Det foreslås endring av bestemmelse § 4.5 som følger:

*§ 4.5- Næring og handel*

*Omfatter Sone 2-N01, 2-N02 og 1B-N03*

*Områdene tillates benyttet til kontor/forretning /offentlig tjenesteyting/trafikkareal, herunder innfartsparkering.*

*Innenfor disse områdene tillates handel med plasskrevende varer som møbler, biler, motorkjøretøy, trelast, salg fra planteskoler/ hagesentre.*

*Parkering skal foregå i kjellerplan, parkeringshus, og inntil 25 % av det totale antallet parkeringsplasser skal plasseres på bakkeplan.*

*Det tillates næringsvirksomhet i 1. etasje på parkeringshus, innfartsparkering.*

*Den ubebygde del av tomta tillates ikke benyttet til lager, restvarer eller avfall generelt.*

#### *§ 4.5.1 Sone 2-N01*

*I området tillates forretning/kjøpesenter med detaljhandel inntil 6 000 m<sup>2</sup> BRA. Treningscenter kan tillates.*

#### *§ 4.5.2 Sone 2-N02*

*I området tillates forretning/kjøpesenter med detaljhandel inntil 25 000 m<sup>2</sup> BRA, samt bolig*

#### *§ 4.5.3 Sone 1B-N03*

*I området tillates forretning/kjøpesenter med detaljhandel inntil 3 000 m<sup>2</sup> BRA.*

#### *Begrunnelse:*

Bakgrunnen for ønsket om at det også åpnes for detaljhandel innenfor felt 2-N01 og 1B-N01-1 er bla. at kommunen ønsker å opprettholde den eksisterende forretningsdriften som allerede ligger innenfor område 2-N01. Slemmestadsenteret er et veletablert senter som i dag inneholder en dagligvarebutikk, et tekstilutsalg (Bogerud tekstil) og en jernvare (Hjem og hobby). Plasseringen av senteret ligger nær Slemmestadveien, og kommunedelplanen legger opp til at det skal etableres innfartsparkering i dette området. Kommunen har vurdert at det er ønskelig med noe variert handel i dette området, noe som det allerede åpnes opp for i vedtatt kommunedelplan. Der åpnes det for handel med plasskrevende varer innenfor sone 2-N01, i tillegg til at det åpnes for etablering av næringsvirksomhet i 1. etasje i parkeringshus.

Det er også ønsket om å legge til rette for supplerende handel, fortrinnsvis med dagligvarer i næringsområdene med direkte tilknytning til den framtidige innfartsparkeringen og en av kommunens viktigste kollektivtrasseer, i tråd med føringer som tilrettelegger for samordnet areal- og transportplanlegging.

#### *Endring av kart:*

Som en følge av endring av feltbenevnelse, foreslås også en endring av § 1.2 Soner og delområder. Endringen omfatter en tilføyelse av feltbetegnelsen 1B-N03.

#### **Tidligere behandlinger:**

- 02.12.2011.Kommunedelplan for Slemmestad med tilhørende bestemmelser vedtatt
- 28.08.2012 - 05.10.2012 offentlig ettersyn/ høring vedr. endring (delegert)
- 16.10.2012 2. gangsbehandling Formannskapet
- 28.11.2012 - .11.01.2013 Nytt offentlig ettersyn

### **Estetiske/økonomiske/miljømessige konsekvenser:**

Planendringen omfatter bestemmelsene til kommunedelplanen vedrørende næringsarealer langsmed Slemmestadveien. En endring som åpner for handel (detaljhandel) utover det som allerede er åpnet for innenfor sentrumsområdet i Slemmestad vil medføre økt handelskonkurransen i forhold til sentrumsområdet (Slemmestad sentrum og Rortunet kjøpesenter). Dette kan påvirke handelsgrunlaget for sentrum, spesielt i forhold til gamle Slemmestad sentrum der det nå pågår arbeid med en områdeplan.

Bortsett fra mulige konsekvenser for handelelen i Slemmestad, vil endringen av bestemmelsene i liten grad gi konsekvenser utover det som allerede er åpnet opp for i kommunedelplanen.

### **Rådmannens vurdering:**

Ved behandling av endring av bestemmelsene til kommunedelplan for Slemmestad, ble det i formannskapets møte 16.10.2012 fattet følgende vedtak:

*"Saken sendes tilbake til rådmannen. Når saken legges frem til ny behandling for formannskapet, skal også feltene 1B-N01 samt 2-N01 og 2-N02 innarbeides med samme ordlyd som bestemmelsen for Rortunet, med unntak av boliger."*

På bakgrunn av at dette vedtaket åpnet for svært mye handel i strid med fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud fremmet fylkesmannen innsigelse til forslaget. Etter dialog og møte med fylkesmannen ble det åpnet opp for at det kunne gjøres en ny vurdering dersom det ble framlagt et moderert og velbegrunnet forslag til endring av bestemmelser.

På bakgrunn av planer som allerede foreligger for handel innenfor de aktuelle områdene i kommunedelplanen, ble et justert forslag til bestemmelser basert på dette oversendt fylkesmannen. Fylkesmannen har trukket sin innsigelse under forutsetning av at endring av kommunedelplanen vedtas i tråd med dette.

Rådmannen vurderer at å åpne opp for relativt ubegrenset med handel langsmed Slemmestadveien, utenfor sentrumsavgrensningen,

sannsynligvis vil være uheldig for utviklingen av Slemmestad sentrum som nå planlegges samt utvidelsen av Rortunet kjøpesenter. Revidert forslag til endring av kommuneplanen åpner nå for en mer begrenset handelsetablering i tilknytning til eksisterende næringsområde ved Etternittveien, og kan ha en positiv virkning som en markering av inngangen til Slemmestad.

Rådmannen anbefaler at forslag til endring av kommunedelplan for Slemmestad med kart og bestemmelser vedtas.

... [Sett inn saksutredningen over denne linja](#) ↑