

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr:	Arkiv:	Saksbehandler:
2013/3246	L12/02	Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
38/2014	Planutvalget	10.06.2014
37/2014	Kommunestyret	17.06.2014

Sluttbehandling - Detaljregulering for Apothekernes laboratorium vest

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for Apothekernes laboratorium vest, med plankart datert 09.05.2014 og tilhørende bestemmelser datert 06.05.2014, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyrets behandling:

Runar Gravdal (SV) fremmet følgende forslag:

«Forslaget godkjennes ikke. Forslaget kan tas opp til ny behandling når vilttrekket er ferdig behandlet av Fylkesmannen og departementet.»

Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 43 stemmer (20H,15AP,5FRP,1KRF,2SP) mot 4 stemmer (2SV,2V) avgitt for Runar Gravdals forslag.

Runar Gravdal (SV) bringer på vegne av SV og V vedtaket inn til lovlighetskontroll hos fylkesmannen.

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for Apothekernes laboratorium vest, med plankart datert 09.05.2014 og tilhørende bestemmelser datert 06.05.2014, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Planutvalgets behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Apothekernes laboratorium vest, med plankart datert 09.05.2014 og tilhørende bestemmelser datert 06.05.2014, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens saksutredning:**Sammendrag:**

Halvorsen & Reine AS har på vegne av Gjellebekkstubben 1 AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for et næringsbygg på gbnr. 97/55 på Gjellebekk. Bygget vil disponere noe areal for pakking av matvarer og kontor, samt større arealer til lagring for bedriften Harlem Food AS. Området er avsatt til næringsvirksomhet i gjeldende kommuneplan, og planforslaget vil erstatte deler av reguleringsplanen for Apothekernes laboratorium. Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn, og innkomne merknader er vurdert og innarbeidet i planen.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Forslag til reguleringsplan, datert 09.05.2014
3. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 06.05.2014
4. Planbeskrivelse
5. Illustrasjonsplan
6. Notat, energivurdering

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Grunneier av gbnr. 97/55 har via arkitektkontoret Halvorsen & Reine AS utarbeidet forlag til reguleringsplan for etablering av et lager- og produksjonsbygg på Gjellebekk. Den aktuelle eiendommen befinner seg på den sør-vestlige delen av reguleringsplan for Apothekernes laboratorium, og det foreslåtte formålet er i tråd med gjeldende kommuneplan for Lier. Lagerbygget vil overskride begrensningene for høyde og utnyttelse gitt i gjeldende plan i en slik grad at det ikke kan behandles som en dispensasjon.

Det er imidlertid satt i gang en prosess fra de ulike tiltakshaverne på Gjellebekk (ASKO, Harlem Food og Utengen) om en felles reguleringsplan. En felles plan vil fokusere på å få best mulig tomteløsninger for de ulike aktørenes behov, og finne en felles adkomstvei. En slik fellesløsning der adkomsten er på et felles høydenivå, krever større terrenginngrep med en tilnærmet planering av området. Denne fellesplanen ble behandlet som en prinsippsak i planutvalgets møte i mars 2014. Der ble det anbefalt å gå videre med planarbeidet, basert på de skissene og beskrivelsene som forelå. På den annen side er det uenigheter mellom kommunen og Fylkesmannen angående plassering og bredde på viltkorridoren som er planlagt gjennom området. Denne saken er fremdeles uavklart i påvente av departementets endelige avgjørelse.

Harlem Food AS ønsker imidlertid å komme i gang med sitt bygg innen rimelig tid, og fremmer derfor denne planen for Apothekernes laboratorium vest til sluttbehandling nå. På denne måten er de sikret byggestart, selv om den store fellesplanen skulle utgå.

Planforslaget for detaljregulering for Apothekernes laboratorium vest, ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i planutvalget 18. februar 2014. Etter at høringsuttalelsene kom inn, har kun små justeringer blitt gjort på planen.

Beskrivelse

Planforslaget legger opp til at det kan etableres et lagerbygg, med noe areal til kontorer og produksjon i form av pakking av matvarer. Lagerbygget er tilsiktet den internasjonale handelsbedriften Harlem Food som står for import av råvarer til norsk næringsmiddelindustri og dagligvarehandel. I det reviderte forslaget til reguleringsbestemmelser er det satt en begrensning på hvor mye kontor som kan tillates i en utbygging.

Gesimshøyden foreslås opp mot 18 meter for å tilfredsstille innvendig takhøyde som kreves for et slikt matlager med automatisert lagringssystem. Bygget er beskrevet plassert i forlengelsen av eksisterende fabrikkområde på kote 225 moh, som tilsvarer høyden som i dag er midt på planområdet. Med det foreslåtte formålet er bygget prosjektert med én etasje. Utnyttelsen foreslås med en %-BYA = 65 %, noe som er 5 % over utgangspunktet satt i kommuneplanen. De 65 % regnes kun ut fra felt K/L og inkluderer all parkering for ansatte. Asfalterte flater til logistikken rundt lasting og manøvrering telles ikke som en del av det bebygde arealet (BYA). Det er satt en byggegrense på 50 meter mot fylkesveiene i vest, etter krav fra Statens vegvesen.

Tomten ligger på et skrånende terreng ned mot vest, med en total høydeforskjell på 16-18 meter. Med et lagerbygg av denne størrelsen, i tillegg til manøvrerings- og lasteområder rundt bygget, vil det være aktuelt med en delvis planering av tomten. Det vil si skjæringer mot øst, og fyllinger/forstøtningsmurer mot vest.

Adkomstveien til planområdet er lagt der dagens vei på «Pillefabrikktomten» går. Denne er vist i plankartet som kjøreveg med tilhørende annen veggrunn, og går helt fra den offentlige veien og inn til den aktuelle eiendommen. Sør-vest på planområdet er det lagt inn en vegetasjonsskjerm mot marka og Damtjern, med tilhørende bestemmelser.

2. INNKOMNE MERKNADER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 18. februar 2014, sak 13/2014, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 7. mars 2014 til 22. april 2014. Kunngjøring av offentlig ettersyn ble annonsert i Drammens Tidende den 7. mars og i Lierposten den 13. mars 2014.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn 3 uttalelser:

1. Statens vegvesen, datert 09.04.2014

Statens vegvesen mener kontorvirksomheten bør begrenses i bestemmelsene i forhold til lagerdelen. Dette fordi en større andel kontor bør stille andre krav til trafikk, gangadkomst og kollektivdekning.

Planområdet berører byggegrenser til Fv. 16 og Fv. 282, der byggegrense normalt er 50 meter målt fra senterlinje. Dersom byggegrense legges inn som forutsatt, har ikke vegvesenet innsigelse mot planen.

Rådmannens kommentar:

Det planlagte bygget vil som nevnt hovedsakelig bestå av rom for lagring, og kun ha en mindre del for pakking av varer og kontorer. For å sikre at virksomheten eller eventuelle senere virksomheter forholder seg til intensjonen om lite kontorvirksomhet, er det i reviderte bestemmelser lagt inn en maksbegrensning på 500 m² kontor av det totale bruksarealet. Dette tilsvarer litt over 7 % av det planlagte bygget, og under 5 % av en maksimal utbygging.

Byggegrense er lagt inn med 50 meters avstand fra fylkesveiene.

2. Fylkesmannen i Buskerud, datert 11.04.2014

Fylkesmannen har tidligere uttalt at planleggingen må unngå utbygging som kan gi negative virkninger for arealer innenfor markagrensa. De merker seg at planområdet er redusert mot sørvest og marka, og at det er lagt inn en vegetasjonsskjerm i sørvest for å hindre aktivitet helt inntil grensa.

Fylkesmannen har også tidligere uttalt seg om viltkorridoren øst for planområdet, og påpeker at grøntområdet ved Damtjern i sørvest også må bevares for en mulighet for elgtrekk. Fylkesmannen mener den regulerte vegetasjonsskjermen vil redusere inngrep i grøntbeltet ved Damtjern. De ser gjerne også at bebyggelse og aktivitet på området trekkes noe unna skjermen, i den grad det er mulig.

De merker seg at det er gjort vurderinger av faren for uheldig avrenning fra næringsområdet mot Damtjern, og at det er foreslått avbøtende tiltak. De ber imidlertid om presisering i bestemmelsene om at overflatevann håndteres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning mot Damtjern.

Planområdet er regulert for lager- og kontorvirksomhet, men merker seg at det innledningsvis i bestemmelsene står at intensjonen er tilrettelegging for industribebyggelse. Fylkesmannen

forutsetter at kontorer kun skal utgjøre en liten del av utbyggingen, og ber om at planen legger føringer om dette, og viser til rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, og nasjonale mål for reduksjon i utslipp av klimagasser.

Fylkesmannen savner en utredning for mulighetene for miljøvennlige energiløsninger, spesielt med tanke på størrelsen på planlagt bebyggelse. De anbefaler at det tas inn i bestemmelsene at området skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse.

Rådmannens kommentar:

Det planlagte er bygget er tenkt plassert lengst unna vegetasjonsskjermen som vist i planbeskrivelsen, men byggegrense er ikke lagt inn andre steder enn mot fylkesveiene i vest. Bestemmelsen om overvannshåndtering er presisert i henhold til Fylkesmannens anbefaling.

I innledningen er planens formål endret til næringsbebyggelse, og presisering av lager med kontor finnes i bestemmelsenes kapittel 3. Som nevnt i svaret til Statens vegvesen, er det i bestemmelsene lagt inn en begrensning som skal hindre større kontorutbygginger, og krav som følge av det.

Der er blitt utført en vurdering av energibehov og krav til varmepumpe i forbindelse med planlagt bygg, se vedlegg 6. I tillegg har rådmannen vurdert behovet for vannbåren varme til planområdet, slik Fylkesmannen anbefalte i forbindelse med offentlig ettersyn. På grunnlag av dette, er det lagt til en ny bestemmelse som skal sikre nye bygg muligheten for å koble seg på et fjernvarmesystem, dersom dette blir aktuelt for dette området senere. Se kapittel om energiløsninger lenger ned i denne saken.

3. Buskerud fylkeskommune, datert 22.04.2014

Fylkeskommunen uttalte seg til planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart sommeren 2013. Planområdet ble på dette tidspunktet kulturminneregistrert, uten funn av automatiske fredete kulturminner. De ser at varslingsplikten etter kulturminnelovens § 8, 2. ledd er ivarettatt i bestemmelsene, og har derfor ingen merknader til reguleringsplanen. De kjenner heller ingen nyere tids kulturminner som vil bli berørt av planen.

3. VURDERINGER

Endringer etter offentlig ettersyn

Planforslaget er i all hovedsak det samme som lå til førstegangsbehandling. De justeringene som er gjort er på bakgrunn av anbefalinger fra Statens vegvesen og Fylkesmannen. En byggegrense er lagt inn mot fylkesveiene, med 50 meters avstand fra midtlinje vei, slik vegvesenet krever.

En ny bestemmelse § 3-1. b) er tatt med for å begrense muligheten for en større kontorutbygging innenfor det kombinerte kontor- og lagerformålet. Noe kontor vil være naturlig som en del av den planlagte virksomheten, men i hovedsak dreier dette seg om et lagerbygg. § 2-8 er tatt inn i de reviderte bestemmelsene og skal sikre at nye bygg tilrettelegges slik at det kan tilkobles fjernvarme dersom det blir aktuelt i fremtiden.

Planstatus og formål

Planområdet befinner seg i felt 10 i gjeldende kommuneplan, avsatt til næringsvirksomhet. Kommuneplanen beskriver at området har en beliggenhet som tilsier en utvikling av transport- og produksjonsbedrifter. Foreslått formål til kontor/lager med noe produksjon er

derfor i tråd med kommuneplanen. Området er også tidligere regulert, og gjeldende plan er Apothekernes laboratorium fra 1989. Denne planen er angitt med TU = 60 % og en maksimal byggehøyde på 15 meter. Gjeldende plan begrenser mulighetene for logistikkbedrifter å etablere seg med den kapasiteten som det er behov for i dag.

Tiltaket er ferdig prosjektert, og det har tidligere blitt sendt inn rammesøknad, som ble avslått med krav om ny reguleringsplan. I løpet av reguleringsprosessen kom det frem at markagrensa går over deler av tomten. I tillegg til vegetasjonsskjermen pålagt av rådmannen, ble det opprinnelige tomtearealet avskåret med drøyt 2,3 daa. Planen har i tillegg krav om en parkeringsdekning jf. § 2-6 i kommuneplanens arealdel som beregnes ut fra kvadratmeter gulvflate for lager, kontor og produksjon. Det er beregnet at det for denne planen vil tilsvare ca. 50 biloppstillingsplasser. Forslagsstiller beskriver sitt behov for betydelig mindre, ettersom bedriften får et beskjedent antall ansatte, og med bussforbindelser i nærheten.

For å tilfredsstille medregnet parkeringskrav og kompensere for tapt areal i forbindelse med marka og vegetasjonsskjermen, er det foreslått en utnyttelse på %-BYA = 65 %. Rådmannen mener dette kan tillates ut fra de nevnte omstendighetene, i et område hvor næringsvirksomhetene i kommunen skal konsentreres. Det prosjekterte lagerbygget vil holde seg godt innenfor regulert utnyttelse og kun få en %-BYA på drøyt 40 % inkludert parkering. Den foreslåtte utnyttelsen skal kunne dekke en fremtidig utvidelse som forklart i planbeskrivelsen (vedlegg 4). En utvidelse vil være aktuelt i fremtiden der en ønsker å beholde aktiviteten selv om behovet krever økt kapasitet. Maksimalt bruksareal til kontorer er satt til 500 m², noe som tilsvarer under 5 % av en fullt utnyttet utbygging på 65 % BYA. Forslagsstiller har beregnet at Harlem har bruk for omtrent 300 m² kontor.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

I forbindelse med førstegangsbehandling, ble planforslaget vurdert etter forskrift om konsekvensutredning. Det ble konkludert med at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Rådmannen stilte likevel krav om at temaer som nærhet til marka, avrenning til Damtjern og naturmangfold ble tilstrekkelig ivaretatt og utredet i planbeskrivelsen.

Nærhet til marka

Markagrensa slik den fremkommer i kommuneplanen, avskjærer deler av den aktuelle eiendommen. For å unngå konflikter knyttet til regler om Oslomarka, er denne delen av eiendommen utelatt fra planområdet. For ytterligere å beskytte marka og hindre aktivitet helt inntil grensa, er det avsatt areal til en vegetasjonsskjerm mellom byggeområdet for næring og marka. Bestemmelser knyttet til vegetasjonsskjermen skal bevare vegetasjonen i dette området, og hindre lagring og parkering.

Forurensning og overvannshåndtering

Planområdet består stort sett av ryddet skog og har ikke vært bebyggt tidligere. Her har det ikke vært aktivitet som gir mistanker om forurensning grunn. En utfordring er at eiendommen skrånar ned mot et bekkedrag sør-vest for planområdet, som renner videre ut i Damtjern. Her er det friluftsområder og registrert en viktig naturtype. Avrenning mot Damtjern er derfor en aktuell problemstilling, der rådmannen har krevd regulerte tiltak i planen.

Rådmannen mener formålet det legges opp til ikke er en direkte trussel mot vassdragene i form av forurensning sigevann, ettersom virksomheten her vil bestå av innendørs lager og transport. Det er likevel viktig å beskytte nærområdene mot eventuelle lekkasjer av diesel/olje eller andre miljøskadelige produkter. Under anleggsfasen er det større risiko for at masser, støv og annet byggavfall slipper ut i bekken, og føre-var tiltak har derfor blitt foreslått.

Håndtering av overflatevann skal vises i utomhusplanen som skal være godkjent før igangsettingstillatelse. Overflatevannet fra planområdet skal håndteres på egen tomt, og det er lagt inn bestemmelser om anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning fra bebyggelse, veier og andre anlegg. Som et konkret tiltak mot avrenning også i anleggsfasen, er det foreslått et sedimentasjonsanlegg som skal stoppe og sedimentere overvannet før det når vassdragene. Dette er tatt inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene, og skal være på plass før igangsettingstillatelse.

Den avsatte vegetasjonsskjermen er regulert inn som en buffer mot marka, men fungerer også som buffer mot bekkedraget sør-vest for planområdet. Her tillates det ingen inngrep, lagring eller annen form for aktivitet tilknyttet virksomheten. Det er presisert i bestemmelsene at overvannet skal håndteres på en slik måte som sikrer uheldig avrenning mot Damtjern.

Det er også foreslått at det utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) som skal leveres ved søknad om igangsetting. Denne er sikret i bestemmelsene, og gir mulighet for å etablere retningslinjer for å sikre en massehåndtering i anleggs- og driftsfasen.

Miljøoppfølgingsplanen skal også hindre uønsket spredning av de svartelistede, høyrisiko-artene hagelupin, kanadagullris og hvitsteinkløver som er påvist i området av biolog.

Naturmangfold

Det har i forbindelse med planarbeidet blitt utført naturmiljøvurderinger og gjort befaringsav biolog på området. Registreringene av det biologiske mangfoldet viser at det ikke er særskilte naturverdier her. Planen vil dermed ikke få negative virkninger for naturmangfoldet. De registrerte artene betegnes som vanlige forekomster for regionen, og har ingen spesiell bevaringsverdi. Naturmangfoldlovens §§ 8-12 er vurdert og fulgt opp i planen.

Nordre del av det nærliggende Damtjern er registrert som en viktig naturtype med regional verdi, men det er vurdert at planforslaget vil ha liten eller ingen påvirkning på mangfoldet her. Det er likevel foreslått en rekkefølgebestemmelse om en miljøoppfølgingsplan, som skal sikre naturmiljøene i både anleggs- og driftsfasen. I tillegg er det, som tidligere beskrevet, sikret tiltak mot avrenning til bekkedraget sør for planområdet og til Damtjern.

Energiløsninger

Forslagsstiller har fått utarbeidet et energinotat som vurderer energibehovet og krav til isolasjon og varmepumpe for at det planlagte bygget skal tilfredsstille TEK 10. Det meste av bygget vil bli brukt til kalde lagre, som krever lite oppvarming. Energiforbruket i lagerhallen er beregnet til ca. 51 kWh/m²år, og er godt innenfor kravet til teknisk forskrift for slike lagre. Energinotatet er vedlagt saken til sluttbehandling (vedlegg 6).

Planområdet er i dag ikke innenfor et konsesjonsområde for fjernvarme, og det derfor ingen umiddelbare planer om å føre vannbåren varme inn til området. Rådmannen ønsker likevel at muligheten for en påkobling til et slikt system skal være tilstede dersom dette blir aktuelt i fremtiden. Planområdet er en del av et større næringsområde i kommuneplanen som ikke er utbygd, og flere store lager-, produksjons- og transportbedrifter ventes å etablere seg her over tid. Rådmannen vil derfor ikke utelukke at fjernvarme kan bli aktuelt ved et senere tidspunkt, og har lagt inn en bestemmelse i § 2-8 som krever at nye bygg skal tilrettelegges for dette. På denne måten vil ikke planen bli låst til kun å basere seg på elektrisk oppvarming fremover i tid, og bygninger kan lett koble seg på uten store ombygginger.

Høyder og landskapsvirkning

Maksimal gesimshøyde er i planforslaget satt til 18 meter. Høyden vil tilsvare 1 etasje på grunn av det automatiske lagringssystemet som krever en viss innendørs takhøyde. Dagens pillefabrikk er målt til å være 15-16 meter på det høyeste. Denne er knapt synlig fra veiene rundt på grunn av den tilbaketrukne beliggenheten og vegetasjonen foran. Snittet viser at det planlagte bygget vil plasseres godt ned i terrenget og tilbaketrukket fra innfartsveiene i sør og vest. Fra nord vil ikke bygget bli synlig, men gjemt bak pillefabrikken.

Rådmannen mener foreslåtte høyde og plassering virker fornuftig, i forhold til de virksomhetene som er ønskelig i området, og den størrelsen som disse krever. På nært hold kan et slikt bygg virke noe ruvende, men slik det er plassert, i en større sammenheng, mener rådmannen landskapsvirkningen vil bli relativt liten. Gjellebekkområdet ligger i god avstand til boligfelt og andre områder som er sårbare for større inngrep og synlige byggverk. Planlagte lagerbygg og lignende blir en del av det ellers utbygde næringsområdet.

Adkomstvei og trafikk

Eiendommen som foreslås omregulert, har en tinglyst veirett over naboeiendommen gbnr. 97/42 der pillefabrikken i dag ligger. Den private adkomstveien til planområdet er derfor regulert inn der eksisterende adkomst til pillefabrikken ligger. En kortere adkomst direkte fra rundkjøringen ved Drammensveien/Lierbakkene anses som uaktuelt med tanke på høydeforskjellen opp til planområdet. Veien er regulert slik den ligger i dag med asfaltbredde på minst 6-7 meter, noe som tilsvarer en samlevei etter kommunal standard. Rådmannen vurderer denne veiklassen som tilstrekkelig for adkomst til næringsområder av denne typen.

Adkomstveien skal vurderes flyttet eller lagt om dersom det blir aktuelt med utvikling av naboeiendommene. Planene for naboeiendommene har kommet kortere i reguleringsprosessen, og adkomst til planområdet er derfor foreslått over eksisterende vei inntil videre. Dersom det i stedet blir aktuelt med en felles plan, som tidligere beskrevet i saken, vil de aktuelle virksomhetene finne alternative plasseringer innenfor næringsområdet på Gjellebekk med felles adkomstløsninger.

Trafikken til og fra planområdet vil i hovedsak bestå av lastebiler med varer i forbindelse med lageret. Tiltaket vil ha et beskjedent antall ansatte og ikke legge opp til forretninger eller annen publikumsrettet næring. Kontordelen har også fått en begrensning i revidert planforslag. Omfanget av tiltaket er beregnet til ikke å utgjøre en særlig forskjell på trafikkmengden i området. Det er derfor vurdert tilstrekkelig kapasitet på omkringliggende veinett.

Støy

I forbindelse med planarbeidet er det utført støyvurderinger med fokus på omkringliggende støy og eventuelle støybidrag fra planlagt virksomhet. Det er ingen boliger i nærheten av planområdet, med unntak av Sagaveien 2 (gbnr. 100/29). Støyberegningene viser at støy fra ny virksomhet, samt trafikken i forbindelse med denne, er ubetydelig og godt under grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

Både støynivået for årsgjennomsnitt og for høysesong viser støynivåer langt under grenseverdiene og vil ikke påvirke de omkringliggende områdene. Formålet som foreslås legger ikke opp til støyende virksomheter. Det er også beregnet innvendig støy for de planlagte kontorene. Resultatet viser ingen problemer innendørs verken fra egen trafikk eller veinettet rundt.

Barn og unges interesser

Området er i dag lite tilgjengelig, i et ryddet skogsfelt bak et fabrikkbygg. Veien inn er i tillegg avstengt med bom og er lite innbydende for forbipasserende. Det er få boliger i nærheten og området er preget av tungtransport. Planområdet vurderes til ikke å være aktuelt for lek og aktivitet for unge i dag, og planforslaget kommer dermed ikke i konflikt med barn og unges interesser. Dette bekreftes av kommunens barnetalsperson. Nærområdene er imidlertid utgangspunkt for turer i marka, men det forventes ikke at planen endrer denne tilgangen.

Universell utforming

Planen legger opp til store bygningsflater og manøvreringsområder på en tilnærmet flat tomt etter planering. Universell utforming skal legges til grunn for alle bygninger, fellesarealer, og trafikkarealer. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster som er lite allergifremkallende. Disse kravene er ivarettatt i bestemmelsene.

Risiko og sårbarhet

Forslagsstiller har utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse. Flere forhold er vurdert, og det er avdekket to punkter der tiltak er nødvendig:

- Fare for skog- og gressbrann. Området er ikke mer utsatt enn andre skogsområder, men prosjektet skal legge til rette for gode tiltak for evakuering og brannsikring.
- Radongass. Tiltak mot radongass sikres gjennom plan- og bygningsloven. Området tilrettelegges ikke for boliger.

Andre forhold er vurdert som mindre utfordringer, der tiltak skal vurderes ut fra kostnader i forhold til nytte.

Grunnforhold

Det er utført geoteknisk vurdering og gjort befaring i planområdet. Grunnforholdene er fjell i dagen eller tynt lag med løsmasser over fjell. Utbygging på dette området innebærer ingen fare for ras, flom, utglidninger eller annen type geoteknisk skade. Stabiliteten og sikkerheten i grunnen er vurdert til svært god, og utbygging kan anbefales. Behov for ytterligere grunnundersøkelser anses derfor ikke som nødvendig.

Kulturminner

Planområdet ble i varslingsstadiet registrert av arkeologer. Det ble i den forbindelse ikke funnet automatisk fredete eller nyere tids kulturminner. Det er likevel meldeplikt til fylkeskommunen dersom det under anleggsfasen gjøres funn av kulturhistorisk betydning. Dette er fulgt opp i bestemmelsene. Fylkeskommunen hadde ingen merknader til den foreslåtte reguleringsplanen

4. KONKLUSJON

Planforslaget er justert etter offentlig ettersyn, og alle viktige elementer er ivarettatt i planen. Rådmannen mener detaljreguleringen for Apothekernes laboratorium vest kan godkjennes.