

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr:	Arkiv:	Saksbehandler:
2014/1869	L12	Gunhild Løken Dragsund

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
56/2015	Planutvalget	25.08.2015
59/2015	Kommunestyret	08.09.2015

Sluttbehandling av detaljregulering for Hølaløkka Nord Kommunestyrets vedtak:

Detaljregulering for Hølaløkka nord, som vist på plankart datert 24.02.15 og med bestemmelser datert 28.04.15, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende punkter rettes opp:

1. Det deles av et felt fra GV1, ca 100 meter fra krysslinjen mellom Kirkelina og påkjøringsrampa, som kalles GV4 og bestemmelsen i § 3-3 a) punkt 1 endres til: «I området GV4 som er avsatt til vegetasjonsskjerm kan terrenget nyetableres med voll. Eksisterende vegetasjon erstattes der det blir nødvendig.»
2. Bestemmelsen i § 3-3 a) punkt 2 endres til «I områder mot Kirkelina og langs deler av påkjøringsrampa, som er avsatt som vegetasjonsskjerm GV1, skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.»
3. Ny bestemmelse som § 2-12 Vannbåren varme: «Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i ny bebyggelse.»
4. Plankartet endres slik at formålet under hensynssonen for kulturminnets buffersone er vegetasjonssone og at buffersonen som går inn i elgtrekket også kan inngå i planen med formål naturområde under.
5. Bestemmelsen i §2-7 d), siste setning endring til: det skal gjennomføres hyppigere prøvetaking i anleggsperioden,

Kommunestyrets behandling:

Tor K. Haugen (V) fremmet følgende forslag:

«Nytt kulepunkt:

Bestemmelsen i §2-7 d), siste setning endring til: det skal gjennomføres hyppigere prøvetaking i anleggsperioden.»

Forslaget ble fremmet og enstemmig vedtatt.

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Detaljregulering for Hølaløkka nord, som vist på plankart datert 24.02.15 og med bestemmelser datert 28.04.15, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende punkter rettes opp:

1. Det deles av et felt fra GV1, ca 100 meter fra krysslinjen mellom Kirkelina og påkjøringsrampa, som kalles GV4 og bestemmelsen i § 3-3 a) punkt 1 endres til: «I området GV4 som er avsatt til vegetasjonsskjerm kan terrenget nyetableres med voll. Eksisterende vegetasjon erstattes der det blir nødvendig.»
2. Bestemmelsen i § 3-3 a) punkt 2 endres til «I områder mot Kirkelina og langs deler av påkjøringsrampa, som er avsatt som vegetasjonsskjerm GV1, skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.»
3. Ny bestemmelse som § 2-12 Vannbåren varme: «Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i ny bebyggelse.»
4. Plankartet endres slik at formålet under hensynssonen for kulturminnets buffersone er vegetasjonssone og at buffersonen som går inn i elgtrekket også kan inngå i planen med formål naturområde under.

Planutvalgets behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

Detaljregulering for Hølaløkka nord, som vist på plankart datert 24.02.15 og med bestemmelser datert 28.04.15, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende punkter rettes opp:

1. Det deles av et felt fra GV1, ca 100 meter fra krysslinjen mellom Kirkelina og påkjøringsrampa, som kalles GV4 og bestemmelsen i § 3-3 a) punkt 1 endres til: «I området GV4 som er avsatt til vegetasjonsskjerm kan terrenget nyetableres med voll. Eksisterende vegetasjon erstattes der det blir nødvendig.»
2. Bestemmelsen i § 3-3 a) punkt 2 endres til «I områder mot Kirkelina og langs deler av påkjøringsrampa, som er avsatt som vegetasjonsskjerm GV1, skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.»
3. Ny bestemmelse som § 2-12 Vannbåren varme: «Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i ny bebyggelse.»
4. Plankartet endres slik at formålet under hensynssonen for kulturminnets buffersone er vegetasjonssone og at buffersonen som går inn i elgtrekket også kan inngå i planen med formål naturområde under.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget utarbeidet av Arkitektkompaniet AS legger til rette for forretning, lager, kontor og industri. Forretningsformålet er begrenset. Adkomst til planområdet går via naboområdet Hølaløkka sør. Planområdet har avrenning til Damtjern med naturmangfold og friluftsliv. Arealet grenser mot elgråkket, som er avklart i gjeldende kommuneplan.

Vedlegg:

1. Plankart, 24.02.15

2. Bestemmelser, 28.04.15
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Handelsanalyse
6. Trafikkanalyse
7. Prinsipp for bekkelukking og overvann
8. Samlerapport – sikring av biologisk mangfold

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Detaljregulering av eiendommen skal legge til rette for lager, kontor, industri og forretning. Det er Arkitektkompaniet AS som har utarbeidet planforslaget for Gjellebekk Invest AS. Tomta inngikk i reguleringsplan for Gjellebekk vest (N1) fra 1996.

Beskrivelse

Planområdet foreslåes regulert med høy utnyttelse og tillatt gesimshøyde er økt i forhold til eksisterende plan. I følge planbeskrivelsen legges det opp til ett stort bygg med lagerrelatert virksomhet i en underetasje og forretning/industri/kontor i hovedetasjen og andre etasje.

Vegetasjonsskjerm mellom planområdet og Kirkelina er svært viktig for Damtjern som friluftslivsarena, rekreasjonsområde og naturmiljøet. I øst grenser planområdet til areal avsatt til elgtrekk både i kommuneplan og eksisterende reguleringsplan.

For at rundkjøringen i kryss mellom Kirkelina og Drammensveien skal kunne betjene næringsarealene må rundkjøringen bygges om. Plankartet for nabotomta viser en firearmetrundkjøring. Adkomst til dette planområde går via nabotomta. For nabotomta ble det vedtatt detaljregulering Hølaløkka sør, i kommunestyrets møte 19.05.2015.

2. MERKNADER OG KOMMENTARER

Merknader og kommentarer

Etter førstegangsbehandling 17.02.2015, sak 12/2015, ble forslag til detaljregulering lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 6. mai til 17. juni. Det kom inn tre uttalelser med merknader til planen:

1. Fylkesmannen i Buskerud, 12.06.2015
2. Buskerud fylkeskommune, 17.06.2015
3. Statens vegvesen, 19.06.2015

3. PROBLEMAVKLARING, ALTERNATIVER OG VURDERINGER

Vegetasjonsskjerm mot E18

Både vegvesenet og fylkeskommunen ber kommunen vurdere at vegetasjon og terreng skal skjerme mellom næringsarealet og E18. Fylkesmannen peker på estetiske hensyn og redusert eksponering for bilistene på E18. Vegvesenet ønsker skjerming av hensyn til trafikksikkerhet

og vilthensyn. Rådmannen mener det er viktig å skjerme kryssområdet Kirkelina/E18 for eksponering. Det er i dag en fjellskjæring langs påkjøringsrampa. Formålsgrensen mellom vegareal vegetasjonsskjerm går langs toppen av fjellskjæringen. I samråd med tiltakshaver foreslår rådmannen at vegetasjon og terreng langs ca halve påkjøringsrampa kreves beholdt, men at det åpnes for terrengendring og nyetablering av vegetasjon langs øvre halvdel av påkjøringsrampa. Det må settes krav til vegetasjon i vegetasjonsskjermen. Rådmannen mener at med en slik vurdering vil resultatet være at næringsarealet kan eksponeres noe for trafikantene på E18, men at bilistene i kryssområdet skjermes.

Rådmannen foreslår at det deles av et felt fra GV1, ca 100 meter fra krysslinjen mellom Kirkelina og påkjøringsrampa, som kalles GV4 og bestemmelsen i § 3-3 a) punkt 1 endres til: «I området GV4 som er avsatt til vegetasjonsskjerm kan terrenget nyetableres med voll. Eksisterende vegetasjon erstattes der det blir nødvendig.»

Bestemmelsen i § 3-3 a) punkt 2 foreslår rådmannen at da kan presiseres til «I områder GV1, mot Kirkelina og langs deler av påkjøringsrampa, som er avsatt som vegetasjonsskjerm skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.»

Begrense transport

Fylkesmannen ber kommunen vurdere å sette begrensninger for arbeidsintensive kontorbedrifter. De viser til at departementet har uttrykt at næringsområdene ved Hølaløkka er egnet til lager-, produksjons- og transportbedrifter. Også i tråd med ABC-modellen ber de kommunen legge begrensninger for arbeidsintensiv kontorbebyggelse. Rådmannen viser til at det etter krav fra Miljøverndepartementet er satt begrensninger for parkering i detaljplanen. I denne planen er det kontor som har det høyeste parkeringskravet, 1 pl. pr. 50m², sammenlignet med 1 pl. pr. 100m² (forretning, handel med plasskrevende varer). Av dette vil maksantallet parkering også begrense andel gulvareal for kontorandelen.

Kollektivtilbudet er 500meter til bussholdeplass med relativ god bussdekning med ca to avganger i timen.

Kulturminne

Fylkeskommunens kulturminneavdeling påpeker faren for at kulturminnet, kullgropen, kan bli rasert under anleggsarbeidene. De ønsker at buffersonen utvides. Det vanlige er at arkeologiske kulturminner som er automatisk fredet har en inngrepsfri buffersone på fem meter rundt kulturminnets synlige ytterkant, og slik er det regulert i planen. Rådmannen ser at det kan være tjenlig at avgrensingen for vegetasjonsskjermen justeres til å følge buffersonen, og at planen utvides til å få regulert hensynssone også for buffersone som går inn i elgtrekket. Dette for å sikre kulturminne mot terrenginngrep også inne i vilttrekket, da eksisterende reguleringsplan tillater opparbeidelse, med terrenginngrep i vilttråkket.

Miljøvennlig energiløsning

Fylkesmannen har i sin uttalelse bedt kommunen om å kreve at det tilrettelegges for vannbåren varme til ny bebyggelse. Rådmannen mener også det er riktig å tilføye en bestemmelse med dette kravet.

Vannkvalitet

Bestemmelser om håndtering av overflatevann i bestemmelsenes § 2-7, er med på å sikre at dette planområdet også blir en del av prøvetakingsprogrammet for å sikre vannkvaliteten i Damtjern. Tilførselsbekken fra planområdet er del i et pågående overvåkningsprogram. Bestemmelser sikrer at dette blir skjerpet under anleggsperioden og at det fortsetter videre. Omlegging av bekkeløpet og bekkelukking må godkjennes av Norges vassdrags- og

energidirektorat og inngrep i bekkeløpet vil kreve tillatelse fra Fylkesmannen etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Elgtråkk

Elgtråkket er avsatt i kommuneplanen og i eksisterende reguleringsplan fra 1996. Etter innspill tidlig i planprosessen fra Fylkesmannen er det i planen lagt inn en buffer, med vegetasjonssone med bredde 10 meter, langs plangrensen mot elgtråkket. Fylkesmannen har uttalt at dette hensynet er positivt, ved offentlig ettersyn.

Naturmangfoldloven

Samlerapport for biologisk mangfold tilfredsstiller naturmangfoldlovens krav til kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldlovens § 8. Denne rapporten, sammen med rapporten tilsendt fra Drammen sportsfiskere om Damtjern, tilsier at Damtjern ikke tåler påvirkninger fra forurenset tilsig. Ut fra føre-var-prinsippet i § 9 er det satt krav til observasjon, prøvetaking og nødvendige tiltak. Ut fra vurderinger om samlet belastning for naturmiljøet nær planarealet, har det i planprosessen vært viktig at denne planens negative bidrag er mest mulig redusert. Bredden på vegetasjonsskjermen er viktig med tanke på storvilt. Krav om rensetiltak i anleggsperioden og krav til håndtering av overflatevann er avbøtende tiltak i forholdt til bekkelukking, som reduserer dette planområdets negative bidrag i samlet belastning.

Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for publikumsrettede bygninger, trafikkanlegg og fellesarealer. Ved nyplanting skal det kun benyttes vekster som er lite allergifremkallende. Disse kravene er ivaretatt i bestemmelsene.

4. KONKLUSJON

Detaljreguleringen kan godkjennes forutsatt at følgende endringer gjennomføres:

- Det deles av et felt fra GV1, ca 100 meter fra krysslinjen mellom Kirkelina og påkjøringsrampa, som kalles GV4 og bestemmelsen i § 3-3 a) punkt 1 endres til: «I området GV4 som er avsatt til vegetasjonsskjerm kan terrenget nyetableres med voll. Eksisterende vegetasjon erstattes der det blir nødvendig.»
- Bestemmelsen i § 3-3 a) punkt 2 endres til «I områder mot Kirkelina og langs deler av påkjøringsrampa, som er avsatt som vegetasjonsskjerm GV1, skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares.»
- Ny bestemmelse som § 2-12 Vannbåren varme: «Det skal tilrettelegges for vannbåren varme i ny bebyggelse.»
- Plankartet endres slik at formålet under hensynssonen for kulturminnets buffersone er vegetasjonssone og at buffersonen som går inn i elgtrekket også kan inngå i planen med formål naturområde under.