

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: 2013/3828	Arkiv: L12/08/LI15	Saksbehandler: Gunhild Løken Dragsund
-----------------------------------	------------------------------	---

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
32/2015	Planutvalget	05.05.2015
34/2015	Kommunestyret	19.05.2015

Sluttbehandling - Detaljregulering Hølaløkka sør Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for Hølaløkka sør, med plankart datert 14.04.2015 og tilhørende bestemmelser datert 20.04.2015, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende endring i reguleringsbestemmelsene:

1 § 2-8 Handtering av overflatevann
e) erstatte ordet *vurderes* med *foretas*.

Kommunestyrets behandling:

Espen Lahnstein (SP) fremmet følgende forslag på vegne av AP,KRF,SP,SV og V:
«Saken oversendes miljøutvalget for utredning av miljømessige konsekvenser.»

Morgan Langfeldt (FRP) fremmet slikt forslag:
«1 § 2-8 Handtering av overflatevann
e) erstatte ordet *vurderes* med *foretas*.»

Forslag fremmet av Espen Lahnstein ble votert over først og falt da det fikk 23 stemmer (16AP,2KRF,2SP,2V,1SV).

Planutvalgets innstilling ble vedtatt med 25 stemmer (20H,5FRP).

Endringsforslag fra Morgan Langfeldt ble vedtatt enstemmig.

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for Hølaløkka sør, med plankart datert 14.04.2015 og tilhørende bestemmelser datert 20.04.2015, 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 Hølaløkka sør, med plankart datert 14.04.2015 og tilhørende bestemmelser datert 20.04.2015, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget utarbeidet av Arkitektkompaniet AS legger til rette for lager, kontor og industri. Adkomst til planområdet via rundkjøringen, nærhet til Damtjern med naturmangfold og friluftsliv er utfordringer i saken.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 14.04.2015
2. Bestemmelser, datert 20.04.2015
3. Planbeskrivelse
4. Merknad fra Drammens sportsfiskere, vannmiljøutvalget inkludert casestudie: Damtjern og økologiske påvirkninger

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

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

Beskrivelse

Planområdet foreslås 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 lager, logistikk med tilhørende kontorfløy.

For at rundkjøringen i kryss mellom Kirkelina og Drammensveien skal kunne betjene næringsarealene må rundkjøringen bygges om. Plankartet viser en firearmet rundkjøring. Adkomst til bakenforliggende næringsareal går gjennom planområdet og er vist på planen.

Vegetasjonsskjerm mellom planområdet og Kirkelina er svært viktig for Damtjern som friluftslivsarena og rekreasjonsområde, og for naturmiljøet.

2. MERKNADER OG KOMMENTARER

Merknader og kommentarer

Forslag til detaljregulering ble førstegangsbehandlet i sak 87/2014 av planutvalget 09.12.2014. Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 14. januar til 25. februar.

Ved offentlig ettersyn mottok vi merknader fra følgende:

- Buskerud fylkeskommune, 31.01
- Norges vassdrags- og energidirektorat, 25.02

- Statens vegvesen, 18.02
- Fylkesmannen i Buskerud, 24.02
- Drammens Sportsfiskere, vannmiljøutvalget, 26.02

Under er det laget sammendrag av merknadene, og forslagstillers har kommet med sine kommentarer til merknadene. Rådmannens vurderinger er lagt til kapittel 3.

Buskerud fylkeskommune, utviklingsavdelingen:

- 1) Kulturminneregistreringer er gjennomført. Kjenner ikke til fredete kulturminner eller kulturminner fra nyere tid. Ingen merknader til planen.

Forslagstillers kommentar:

Det er ingen kulturminner å ta hensyn til i dette planområdet.

NVE:

- 1) Fint med bestemmelse om at ny bebyggelse ikke skal legges over bekkelukking.
- 2) Anbefaler at trase for bekken tegnes inn i planen. Enten ved å regulere i eget plan (vertikalnivå), eller at det legges hensynssone i området der bekkelukkingen vil være i fremtiden.

Forslagstillers kommentar

Ordvalget indikerer at NVE (statlig faginstans) godtar bekkelukkingen. Bekkelukkingstraseen kan innarbeides som en hensynssone på plankartet.

Statens vegvesen:

- 1) Med god belysning, oppmerking, m.v. vil trolig plankryssing av Fv. 282 kunne aksepteres så lenge denne er 2-felts veg. Tidligere reguleringsplan forutsetter at vegen senere skal kunne utvides til 4-felts veg, og da må det trolig inn planskilt kryssing av vegen for trafiksikker kryssing for myke trafikanter. Fortrinnsvis burde denne legges inn i planen nå, men må eventuelt senere tas som reguleringsendring ved å benytte deler av grøntområdet GV1.
- 2) Reguleringsbestemmelsene sier ikke noe om fordelingen mellom de ulike byggeformålene. Etter vårt syn ligger det godt til rette for virksomheter som er mye basert på tungtransport og lite publikumsrettede (C-næringer), mens kontorandelen bør begrenses. Rene kontorvirksomheter bør unngås, men hvis det er aktuelt med rene kontorbedrifter bør det legges bedre til rette for kollektivbetjening av området.
- 3) I reguleringsbestemmelsene § 2-4 f og § 3-2 b vises det til kommunens standard. Vi vil forutsette at lyanlegg ved fylkesvegen tilfredsstiller våre standarder.
- 4) Bestemmelsene § 2-8 omhandler håndtering av overflatevann. Vi forutsetter at det tas nødvendig hensyn til vann fra E18 og fylkesvegene Fv. 282 og Fv. 16 som i dag delvis går til bekk gjennom området, ved dimensjonering av overvannssystemet.
- 5) Det foreligger ikke detaljerte profiler som viser hvordan felles kjøreveg blir liggende langs gangveg/fylkesveg. Vi vil anbefale at det settes byggegrense på minst 4 m fra formålsgrensen langs og vest for felles kjøreveg. Vi må forutsette at kartet endres slik at arealet mellom felles kjøreveg og gangveg langs Fv. 16 i sin helhet vises som grøntareal (ikke byggeområde).
- 6) I reguleringsbestemmelsene § 3-10 a om frisiktsoner vises det også til kommunens vegnorm. Vi forutsetter at frisiktsoner ved fylkesvegen skal tilfredsstille vegnormalene, og at høydebegrensningen da settes til maksimalt 50 cm over nivå på tilstøtende veger.
- 7) Vi registrerer at det blant annet er satt krav om gjennomføring av gangveg og endret rundkjøring før området kan tas i bruk, noe vi er enige i. Ny rundkjøring er nødvendig for atkomst til området, også ved eventuell ekstern masseflytting i byggeperioden for nye bygninger. I god tid før gjennomføring av tiltak på fylkesvegene forutsetter vi at det inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen. Blant annet vil slik avtale kreve godkjenning av byggeplaner, driftsoppfølging og kvalitetskontroll fra vår side.

Forslagstillers kommentar

Statens vegvesen aksepterer plankryssing for gang-/sykkelvegen i denne omgang, noe som vil spare utbyggerne for en meget komplisert løsning der vegene, bekkeutløpet og annen teknisk infrastruktur møtes i et svært fortettet område. Det viktigste for vegvesenet er at det avsatte grøntarealet langs Kirkelina, ved vegutvidelse også vil kunne sikre en eventuell framtidig kulvertløsning.

Statens vegvesen sier at det ved rene kontorformål bør legges bedre til rette for kollektivbetjening av området, og nyanserer i større grad enn Fylkesmannen sitt standpunkt til problemstillingen. Jf vår kommentar til Fylkesmannens uttalelser.

For rask igangsetting av utsprenkning/planering vil det bl.a. være viktig å unngå eksterne masseforflytninger (7). Behovet for tilfredsstillende massebalanse og deponimuligheter bør utredes.

Kravet om 4 m byggegrense (5) vest for felles adkomstveg er kontrollert opp mot prosjektert tiltak (Borgard AS), Prosjektert lagerbygg overskrider byggegrensen med ca 2,5 m. Bygget er fra før av stresset fra flere kanter og en ytterligere innskrenkning er ikke uproblematisk. Ny byggegrense fra midte Drammensveien Rv16 blir ca 27 m, nesten like bredt som ved Kirkelina Rv282. Vi ber om at ny byggegrense, målt fra felles intern adkomstveg, reduseres til 2 m.

De øvrige forutsetningene til Statens vegvesen vil være uproblematisk å innarbeide i planen.

Fylkesmannen i Buskerud:

- 1) Positivt at vestlig del er avsatt til grøntbelte, skjerming mot friluftsområdet og naturmiljø.
- 2) Fordel om rapport naturmangfoldlovens prinsipper §§8-12 presenteres.
- 3) Inngrep og lukking av bekkeløpet vil kreve tillatelse fra Fylkesmannen etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
- 4) Bebyggelse må gis en god estetisk utforming og hensyn ta omgivelsene.
- 5) anbefaler at det tas inn en bestemmelse om at området skal tilrettelegges for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse, jfr. PBL § 12-7 nr. 8. Dette innebærer at kommunen vurderer om vannbåren varme vil kunne være hensiktsmessig og setter av areal til rørtraseer, varmesentral med mer slik at området sikres fremtidige muligheter for dette. Det fremkommer av planbeskrivelsen at energiløsning og energidistribusjon skal være tema i utbyggingsavtalen. Vi anbefaler likevel at aktuelle løsninger omtales i planbeskrivelsen. Krav om ytterligere utredninger på området kan fastsettes gjennom rekkefølgebestemmelser.
- 6) Klima- og miljødepartementet har tidligere uttrykt at næringsområdet ved Hølaløkka først og fremst er egnet til lager-, produksjons- og transportbedrifter fordi området har lav kollektivdekning og ligger nær hovedvegssystemet. Vi viser også til føringer i statlige planretningslinjer for bolig-, areal- og transportplanlegging og ABC-modellen for lokalisering av næringsvirksomhet. Ut fra dette vil Fylkesmannen anbefale kommunen å justere bestemmelsene slik at det legges begrensninger på mulighetene for etablering av arbeidsintensiv kontorbebyggelse i planområdet.

Forslagstillers kommentar:

Vedrørende naturmangfold i planbeskrivelsen, er det foruten våre egne redegjørelser kun medtatt konklusjonene, og for øvrig vist til vedlagte fagfunderte rapporter/notater. Eventuelt avvente utspill fra kommunen mht. behovet for en mer samlet presentasjon av temaet.

En omlegging av bekkeløpet er vurdert, uten at det er funnet mulige åpne løsninger. Viser til vår beskrivelse av landskapet (s.9), samt kommentar til Fylkesmannens uttalelse (s.20), der dette er forsøkt beskrevet. Høydeforskjellen i planområdet gjør at store deler av terrenget må sprenges ut/fylles opp. Et åpent bekkedrag krever 10-15 m skråning på begge sider av traseen, som uansett plassering ville redusert næringsarealet til det ubrukelige på en kileformet tomt der bekkeutløpet også kommer i konflikt med adkomstveg/kryssutformingen. Vi anser det heller ikke realistisk å løfte bekkedraget mange meter opp fra sitt naturlige leie.

For å unngå at bekkelukkingen overbygges er det foreslått en ny trasé omlegging inntil den sørøstlige delen av dalbunnen (nærmere Drammensveien), med tilleggsdrenering av eksisterende bekkeløp (EM Teknikk AS har for øvrig utarbeidet flere alternative bekkelukningsforslag).

Viser også til biofaglig notat den 13.10.14, utarbeidet av Tor-Henning Iversen.

Foreslår å avvente evt. initiativ fra kommunen vedr. ytterligere bestemmelser/utredningskrav til vannbåren varme.

Kollektivdekningen i området kan være bedre enn først antatt (jf opplysninger i forbindelse med planarbeid for Hølaløkka nord): Det finnes bussholdeplasser i nærheten (Damtjern, Gjellebekk og Liertoppen kjøpesenter) med jevnlig avganger til Lierskogen sentrum; Lierbyen bussterminal, Drammen busstasjon, Asker jernbanestasjon og Oslo bussterminal på ukedager.

Kollektivdekningen vil ikke være statisk over tid. Nyetableringer i nærområdet (som fortsatt er under utvikling, inkludert Hølaløkka) tilsier økt behov og etterspørsel med en gradvis bedring av områdets kollektivtilbud. Ut fra kollektivhensyn er det derfor etter vår vurdering ikke nødvendig med særskilte begrensninger ved kontoretableringer.

Drammens Sportsfiskere Vannmiljøutvalget

- 1) Ønsker å forsterke kravene om ivaretagelse av natur og økosystemet i Damtjern og nedslagsfelt. Kjemisk og økologisk tilstand karakteriseres som dårlig.
- 2) Foreslår tiltak som hyppige fysiske kontroller av rutiner, renseanlegg og innretninger som kan hindre forurensende utslipp. Rensetiltak for å hindre utslipp av slam, partikler og sprengstoffrester, overflatevann og kloakk.
- 3) Det må settes strenge krav om umiddelbar opprydding og opprensning dersom forurensning skulle forekomme. Overvåkning av vannkvalitet må fortsettes kontinuerlig.
- 4) Bekken gjennom området må i størst mulig grad holdes åpen og ikke lukkes. Åpen bekk må ha 10-15 meters sone for kantvegetasjon.
- 5) Generelt bør det etableres og beholdes mest mulig naturlig vegetasjon i planområdet, for å dempe de miljømessige belastningene.
- 6) Det er behov for oppfølging og oppgradering av de allerede innførte rens tiltakene i nedslagsfeltet til Damtjern.

Forslagstillers kommentar

Viser til forutgående utdrag av/kommentarer til Fylkesmannens og NVEs uttalelser, der disse temaene også er nevnt. DS representerer en privatfaglig interesseorganisasjon uten direkte innsigelsesrett, men med uttalerett og premissleverandør overfor myndighetene.

3. PROBLEMAVKLARING, ALTERNATIVER OG VURDERINGER

Overvannsproblematikk og bekk i hensynssone

Drammens sportsfiskere Vannmiljøutvalget er svært bekymret for påvirkningen utbygging i dette planområdet vil ha på Damtjern. Det er beklagelig at en naturlig bekk legges i rør og det vil medføre utfordringer i forhold til overvåking. Men feltet, avklart i kommuneplanen avsatt til næring, har utfordrende topografi og å la bekken ligge åpen ville redusert utbyggingsmulighetene betydelig og gjort adkomst til feltene vanskelig. Da det innenfor planområdet ikke er registrert noe biologiske forekomster som bør tas vare på, mener rådmannen avbøtende tiltak skal sikre at Damtjern ikke skal påvirkes. Drammens sportsfiskere etterlyser overvåkning, kontroll av rutiner og rens tiltak. Rådmannen viser til at det er satt krav til dette i reguleringsbestemmelsene § 2-8. Det er satt absolutt krav om at forurenset vann ikke skal slippes ut i Damtjern, dokumentasjon og prøvetaking skal skje i overenstemmelse med forurensningsmyndigheten. Om det settes for mange krav i reguleringsplanen, kan det bli unødvendig sammenblanding av plan- og bygningsmyndighet og forurensningsmyndigheten.

I plankartet som legges frem til sluttbehandling er det lagt inn en hensynssone som viser infrastruktur og angir hvor bekk i rør skal gå.

Kollektivdekning og kontorformål

Både Fylkesmannen og Vegvesenet har kommentert at det på grunn av lav kollektivdekning ikke ligger til rette for arbeidsintensiv kontorbebyggelse her. Forslagstillere viser i sin kommentar at kollektivdekningen ikke er så dårlig og at de antar at det kan styrkes etter hvert som etterspørselen økes. Rådmannen ønsker likevel å imøtekomme disse merknadene med å sette en begrensning for andelen kontorvirksomhet i bebyggelsen på dette arealet. I reguleringsbestemmelsene som legges frem til sluttbehandling er det tilføyet en reguleringsbestemmelse for BK/BI/BL at maksimalt 7000m² kontor tillates.

Felles kjørevei

Vegvesenet anbefalte i sin uttalelse å sette en byggegrense 4 meter fra den interne, private adkomstveien. Rådmannen ønsker likevel å støtte forslagstillere i deres vurdering om 2 meters byggegrense kan holde. Dette begrunnes bla i at arealet avsatt til vegetasjonsskjerm økes noe i forhold til plankartet som var ute til offentlig ettersyn, og at er det rikelig plass til vegetasjon og snøopplag.

Frisikt og lysarmatur

I bestemmelsene som lå ute til offentlig ettersyn ble det vist til kommunes standard og kommunens veinormal. Da veiene er fylkeskommunale er det slik vegvesenet kommenterer riktig å vise til vegvesenet standard og vegnormal. I frisiktsonene skal vegetasjon og gjenstander ikke være høyere enn 50cm. Dette er endret i bestemmelsene som legges frem for sluttbehandling.

Gjennomføringsavtale med Vegvesenet

For omlegging av rundkjøring, endelig plassering av gang- og sykkelvei og avkjøring i anleggsperioden trengs det gjennomføringsavtale med vegvesenet. Dette blir en avtale mellom tiltakshaver og vegvesenet, hvor kommunen ikke er part.

Fjernvarme

Fylkesmannen anbefalte i forbindelse med offentlig ettersyn at det skulle vurderes behov for vannbåren varme til planområdet. Bygget som tenkes bygget her er med store mengder kjøleanlegg og tiltakshaver mener varmegjenvinning vil føre til at energi til oppvarming utover det som gjenvinnes fra kjøleanlegget, ikke er aktuelt. Likevel bør det kreves energivurdering ved igangsettingstillatelse som et rekkefølgekrav. Et slikt krav er tilføyet i bestemmelsene §2-2-1. I tillegg er det lagt til en bestemmelse, § 2-3 som skal sikre bygg muligheten for å koble seg på et fjernvarmesystem, dersom dette blir aktuelt for dette området senere.

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

Planforslaget er justert etter offentlig ettersyn, og alle viktige elementer er ivaretatt i planen. Rådmannen mener detaljreguleringen for Hølaløkkas sør kan godkjennes, slik forslaget nå foreligger.