Lier kommune

SAKSFREMLEGG Sak nr.

Saksmappe nr:	Arkiv:	Saksbehandler:
2015/2169	**L12/08/LI24**	**Marius Trosterud Holmen**

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
3/2017	Planutvalget	24.01.2017
5/2017	Kommunestyret	07.02.2017

Sluttbehandling - Detaljregulering for utvidelse av Mester Grønn

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for utvidelse av Mester Grønn med tilhørende bestemmelser sist justert 05.12.2016, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Alle saker fremlagt for kommunestyret som innebærer mulig nedbygging av dyrka mark skal for fremtiden angi antall da på første side i saksframlegget.

Kommunestyrets behandling:

Øivind Hammer (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:
«Alle saker fremlagt for kommunestyret som innebærer mulig nedbygging av dyrka mark skal for fremtiden angi antall da på første side i saksframlegget.»

Planutvalgets innstilling ble vedtatt enstemmig.

Øivind Hammers forslag ble vedtatt med 35 stemmer (15AP,6H,4FRP,3SP,3V,2MDG,1KRF,1SV) mot 14 stemmer (12H,1FRP,1KRF).

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for utvidelse av Mester Grønn med tilhørende bestemmelser sist justert 05.12.2016, 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 utvidelse av Mester Grønn med tilhørende bestemmelser sist justert 05.12.2016, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:
Archus arkitekter AS fremmer på vegne av Mester Grønn AS forslag til detaljregulering for en utvidelse av Mester Grønns virksomhet på Gjellebekk, like ved Liertoppen kjøpesenter. Planforslaget legger opp til en sammenslåing av flere reguleringsplaner i tillegg til en utvidelse av planområdet og forhøyet utnyttelse. Planforslaget ble førstegangsbehandlet i september 2016 og har ligget ute til offentlig ettersyn. Planforslaget er noe endret, og legges nå frem til sluttbehandling.

Vedlegg:
1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart
3. Forslag til bestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. ROS-analyse
6. Situasjonsplan planlagt bebyggelse
7. Snitt
8. Dispensasjon fra Riksantikvaren
9. Støyutredning

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn
Mester Grønn ønsker å utvide virksomheten sin og samle alle sine eiendommer innenfor én reguleringsplan. Utvidelsen er foreslått i et område sør-øst for dagens reguleringsplan, der markagrensa har blitt flyttet lenger vekk fra bebyggelsen etter en avklaring hos regjeringen i september 2015. I dette området er det gravd sjakter for registrering av kulturminner. Det er funnet flere automatisk fredete kulturminner i et eldre bosetnings- og aktivitetsområde. Dispensasjon fra vern ble gitt av Riksantikvaren i forbindelse med offentlig ettersyn, og foreslåtte bestemmelser er innarbeidet i planen.

Beskrivelse
Planområdet er utvidet til å omfatte gjeldende planer for Mester Grønn fra 2001 og 2013, og deler av Saga – Gjellebekk fra 1994 som inneholder arealer tilhørende Mester Grønn, i tillegg til vegarealer som naturlig tilhører planen. Planen foreslås regulert til et kombinert formål for industri og forretning. I kommuneplanen er deler av planområdet avsatt til forretning – handel med plasskrevende varer. For ikke å låse hvor forretningsdelen kommer, er hele planområdet avsatt med mulighet for handel i tråd med kommuneplanens § 3-6 b). Det er imidlertid satt en arealbegrensning i reguleringsbestemmelsene slik at areal for handel skal tilsvare arealet avsatt i kommuneplanen.

I øst er det i gjeldende plan et bredt vegetasjonsbelte mellom næringsområdet og boligområdet Kjenner. Når planområdet foreslås utvidet mot sør, vil vegetasjonsbeltet også trekkes lenger mot sør langs næringsarealet. Det er i tillegg lagt inn en vegetasjonsskjerm mot Marka i sør-øst, for å skape en buffer mellom bebygd areal og Marka. Byggegrensen mot Marka er foreslått med 10 meter. Foreslått utnyttelsesgrad er 75 % BYA, og foreslått gesimshøyde er 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Planforslaget er bearbeidet i samarbeid med planseksjonen. Etter offentlig ettersyn er bestemmelsene knyttet til de registrerte kulturminnene noe endret etter anbefalinger fra fylkeskommunen og Riksantikvaren.

2. INNKOMNE MERKNADER OG KOMMENTARER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 27. september 2016, sak 78/2016, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 5. oktober til 17. november 2016. Kunngjøring av offentlig ettersyn ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 6. oktober 2016.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn 4 merknader. Nedenfor følger et sammendrag av merknadene og forslagsstillers og rådmannens kommentarer.

Liste over merknader:

1.	Arnstein Mellegård	15.10.2016
2.	Fylkesmannen i Buskerud	20.10.2016
3.	Arkitektkompaniet	24.10.2016
4.	Buskerud fylkeskommune og Riksantikvaren	24.10.2016 og 03.11.2016

Sammendrag av merknadene og kommentarer

<u>1. Arnstein Mellegård</u>

Mellegård ønsker at utvidelsen av Mester Grønns anlegg stoppes. Utvidelsen medfører at dyrket mark tas i bruk til industri (1), og området er allerede preget av industri og tung handel (2). Han ønsker ikke å se inn i den nye bygningen Mester Grønn skal oppføre (3), og mistenker at en videre utbygging vil skape mer støy (4). Han frykter hva som vil skje om fem år, og at mer dyrket mark bygges ned (5).

<u>Forslagsstillers kommentar</u>

Ad 1

Spørsmålet om å ta i bruk det tidligere jordbruksarealet til byggeformål er avgjort i forbindelse med justeringen av markagrensen, og vedtaket er fattet av Regjeringen i 2015. Planforslaget er i samsvar med Regjeringens vedtak.

Ad 2

Det er riktig at området er preget av industri og handel, men det er ikke noe argument mot en utvidelse, så lenge utvidelsen skjer i tråd med overordnete planer og retningslinjer. Vi viser i den forbindelse til Fylkesmannens merknad der det framheves som positivt at ”formålet med planen er i tråd med føringer for riktig lokalisering”.

Ad 3
Mellegård er ikke nærmeste nabo til Mester Grønns eiendom. Han bor så langt mot nordøst at det han eventuelt vil se er de bygningene som allerede finnes i næringsområdet. Vi viser også til at det i reguleringsbestemmelsene er stilt krav om å bibeholde og forlenge vegetasjonsskjermen på kollen som skiller boligene fra næringsområdet.

Ad 4
Vurderingen av de støymessige konsekvensene av reguleringsplanforslaget konkluderer med at området der Mellegård bor ikke vil bli påført støy over grenseverdiene. Den viktigste støykilden er E18 og Drammensveien.

Ad 5
Reguleringsplanforslaget gir ingen føringer for hva som i ei ukjent framtid kan skje i området. Frykten for videre nedbygging av dyrket mark er, som Mellegård selv skriver, spekulasjoner.

Rådmannens kommentar
Rådmannen bekrefter at planområdet er avklart på et overordnet nivå, og at planforslaget er i tråd med føringer for området. Forhold som støy og virkninger for naboer er redegjort for i planforslaget.

2. Fylkesmannen i Buskerud
Fylkesmannen ser av innsendt planforslag at deres merknader til varsel om oppstart i stor grad er vurdert og fulgt opp. Fylkesmannen er spesielt positiv til at planen ivaretar den skogkledde kollen som en buffersone mellom industriområdet og eksisterende boliger i øst. De er også positive til at formålet med planen er i tråd med føringer for riktig lokalisering og satt ned i reguleringsbestemmelsene. Etter Fylkesmannens vurdering vil denne reguleringsplanen ikke ha negative konsekvenser for nasjonale eller regionale interesser.

3. Arkitektkompaniet
Arkitektkontoret, som representerer forslagsstillerne for reguleringsplanforslaget Saga – Gjellebekk, Pillefabrikken, spør hvorfor det er forskjellig byggegrense mot fylkesvegen i deres planforslag (30 meter) og Mester Grønns planforslag (20 meter).

Forslagsstillers kommentar
Under arbeidet med planforslaget har vi ikke først og fremst sett på hvilke byggegrenser som gjelder for andre planområder. Byggegrensene er foreslått etter en vurdering av hvilke hensyn det er viktig å ta i vårt planområde. Vi har etter en nøye vurdering av de stedlige forholdene funnet at 20 meter er en riktig avstand.

Rådmannens kommentar
Forslaget på 20 meters byggegrense er en videføring av eksisterende regulerte byggegrense, og samsvarer med eksisterende bebyggelse i planområdet. Området for Pillefabrikken ligger på et høyere nivå i forhold til veien, og vil få en kraftig nærvirkning, dersom det ikke avsettes nok areal til en skjerming mellom vei og bebyggelse.

4. Buskerud fylkeskommune og Riksantikvaren
Ettersom planforslaget var i konflikt med registrerte automatisk fredete kulturminner, ble det i forbindelse med offentlig ettersyn søkt dispensasjon for å frigi disse. Buskerud fylkeskommune sendte på vegne av kommunen planforslaget og søknad om dispensasjon fra

kulturminnelovens § 8, 4. ledd, til Riksantikvaren, med sin anbefaling. Fylkeskommunen anbefalte at dispensasjon kunne gis mot at et utvalg av strukturer graves ut. De ville likevel ikke anse det som negativt dersom lokaliteten frigis uten vilkår om utgravning.

Fylkeskommunen videreformidlet Riksantikvarens konklusjon:

Riksantikvaren støtter fylkeskommunens vurderinger om at de omsøkte kulturminnene er av en vanlig forekommende type, og at det vitenskapelige potensialet ved en eventuell arkeologisk undersøkelse anses å være noe begrenset.

Riksantikvaren finner med dette at detaljreguleringsplan for utvidelse av Mester Grønn, kan godkjennes uten vilkår om arkeologiske utgravninger av de omsøkte automatisk fredete bosetningssporene, før tiltak etter planen realiseres. Følgende tekst skal tas inn i reguleringsplanens bestemmelser:

«Det er ikke stilt vilkår om arkeologiske undersøkelser forbundet med dispensasjonen av de berørte automatisk fredete bosetningssporene – id 157520, som er markert som bestemmelsesområde #1 i plankartet.»

Fylkeskommunen anbefaler at teksten bør legges inn under *§ 3-5. Bestemmelsesområde*, og samtidig at *§ 2-9. Kulturminner* tas ut av bestemmelsene da denne paragrafen kan skape unødig forvirring i denne konkrete reguleringsplanen.

De har ingen merknader til planforslaget om nyere tids kulturminner.

Rådmannens kommentar
Forslaget til endrede bestemmelser er tatt til følge i planforslaget som nå ligger til sluttbehandling.

3. VURDERINGER

Endringer etter offentlig ettersyn – kulturminner
Som beskrevet i uttalelsen fra Riksantikvaren og fylkeskommunen, vil dispensasjon fra kulturminneloven gis uten vilkår. Det vil si at området kan bebygges som planlagt, uten at det gjøres videre undersøkelser eller utgravinger av de registrerte kulturminnene. Det ble imidlertid foreslått noen endringer i bestemmelsene som følge av dispensasjonen. De aktuelle paragrafene er rettet i tråd med anbefalingene og ligger vedlagt i reviderte bestemmelser i vedlegg 3.

Kulturminneregistreringer ble utført i 2012 og resulterte i funn av flere automatisk fredete kulturminner tilhørende et eldre bosetnings- og aktivitetsområde. Utbygging i henhold til planforslaget vil ikke være forenelig med vern av de automatisk fredete kulturminnene. Det var derfor nødvendig å søke dispensasjon fra kulturminneloven for å frigi de registrerte kulturminnene og få omdisponert arealet. Det aktuelle området ble derfor avsatt med et bestemmelsesområde i henhold til uttalelse fra fylkeskommunen. Dispensasjonssøknaden ble behandlet i høringsperioden. Det vises til Riksantikvarens avgjørelse i vedlegg 8.

Resten av planområdet er utbygd, og inneholder ingen verneinteresser.

Planstatus og formål

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til næring, LNF og fremtidig forretning for handel med plasskrevende varer. Mester Grønn har tenkt å utvide virksomheten sin, og det er forslått å videreføre de formålene som i dag er gjeldende. I tillegg åpnes det for at deler av området kan brukes til handel, i tråd med kommuneplanen. Det foreslåtte formålet er derfor regulert til kombinert formål – forretning og industri. Handelsdelen er begrenset i reguleringsbestemmelsene i samsvar med det avsatte arealet, og i henhold til KP § 3-6 b).

Planområdet består av to reguleringsplaner som tilhører Mester Grønn (fra 2001 og 2013) og deler av reguleringsplanen for Saga – Gjellebekk (1994). Det nye planforslaget slår sammen de eldre planene for Mester Grønn og inkluderer MGs eiendommer og tilliggende veiarealer innenfor Saga – Gjellebekk-planen, for å samle virksomheten i én reguleringsplan.

Utnyttelse og høyder
I likhet med andre næringsarealer i området som er under utvikling, foreslås en høy utnyttelse. Næringsområdene på Gjellebekk har en god plassering i forhold til E18 og er svært attraktive og viktige. Rådmannen mener det er riktig å utnytte de få næringsarealene i kommunen godt. Den foreslåtte utnyttelsen på 75 % BYA vil være i tråd med kommunens intensjoner om utvikling i området.

Foreslåtte gesimshøyde er 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og tilsvarer eksisterende bebyggelse i nærheten. Byggehøyden blir lavere enn skjæringen og kollen i øst som ligger mellom industrien og boligbebyggelsen, og vurderes ikke som sjenerende, selv med et utvidet planområde.

Estetikk og fjernvirkning
Planen legger opp til en utvidelse av Mester Grønns virksomhet i bakkant av eksisterende bebyggelse. Et nytt bygg plassert bak andre industribygg på tomta vil ikke bli synlig utenfra det lukkede næringsarealet. Foreslåtte byggehøyde vil bli lavere enn kollen mot boligfeltet og vil ikke ha innvirkning på sikt og fjernvirkning. Fra E18 er Mester Grønn skjult bak Liertoppen kjøpesenter som strekker seg som en vegg langs hele motorveien. En noe økt utnyttelsesgrad vurderes til å ha liten innvirkning på det totale bildet av området. Det vises til situasjonsplan og snitt i vedlegg 6 og 7.

Adkomst og trafikk
Adkomst til planområdet blir som dagens situasjon, via Gjellebekkstubben fra rundkjøring i Drammensveien. Herfra er det enkel forbindelse til E18. Kollektivetilbudet i området er buss med holdeplass i Drammensveien, mellom Mester Grønn og Liertoppen kjøpesenter. Gang- og sykkelvei finnes langs Gjellebekkstubben og Drammensveien til bussholdeplassen.

All parkering tilknyttet Mester Grønn skal foregå innenfor planområdet og det er foreslått ulike parkeringsbestemmelser definert ut fra formål. Trafikkvurderinger viser parkeringsbehovet regnet ut fra antall kvadratmeter bygningsmasse og krav fra kommuneplanen. Handel med plasskrevende varer reduserer likevel antall plasser fra én plass pr. 30 m^2 gulvflate forretning, til én plass pr. 100 m^2 gulvflate.

Trafikkvurdering viser at den beregnede trafikkmengden vil øke noe som følge av en økt utnyttelsesgrad og innføring av handel i planen. Dette gir en økning i ÅDT ved rundkjøringen fra 10 700 til 11 280. Økningen anses ikke å være så stor at det kreves tiltak på det overordnede vegnettet.

Støy

Planområdet ligger i et allerede etablert nærings- og industriområde, og det er få områder med støyømfintlig bebyggelse i nærheten. Øst for kollen med avsatt vegetasjonsskjerm finnes et boligområde som ligger i en avstand på 50-60 meter fra nærmeste hus. Industriområdet ligger i tillegg mye lavere i terrenget, og fjellskjæringen mot kollen fungerer som en naturlig støyskjerm. Mester Grønn har utført tiltak som sikrer både egen bebyggelse mot støy utenfra, som f.eks. E18, og eventuell støy forårsaket av bedriften selv. Blant annet er vifter flyttet fra tak og inn i tekniske rom.

Forslag til bestemmelser sikrer omkringliggende bebyggelse mot støy over grenseverdiene i henhold til retningslinjen T-1442/2012, både i anleggs- og driftsfasen.

Støyrapporten lå ikke ved til førstegangsbehandling, men var klar til offentlig ettersyn, og har ligget ved som en del av planmaterialet på høring. Støyanalysene viser at støy fra virksomheten, samt en utvidelse ikke påvirker nærliggende områder med støy over grenseverdiene. Rapporten er vedlagt til sluttbehandlingen i vedlegg 9.

Marka
Etter den endelige avklaringen på den nye markagrensa, har grensa i det aktuelle området blitt trukket noe ut fra det eksisterende næringsarealet og gitt nye arealer for utvikling. Andre steder i kommunen har markagrensa blitt justert inn mot bebyggelsen som en erstatning. Mester Grønn har tidligere ønsket foreslåtte utvidelse, men har måttet vente på avklaringen av marka. Plangrensa er nå foreslått til å gå i ett med markagrensa, slik at areal innenfor marka ikke blir berørt av planforslaget. Mellom marka og byggeområdet er det trukket en vegetasjonsskjerm, som vil virke som en fysisk buffer mot arealet i marka som ikke skal berøres. Byggegrensa mot marka er lagt 5 meter innenfor vegetasjonsskjermen, totalt 10 meter fra markagrensa.

Naturmangfold
Store deler av planområdet er bebygd eller omfattes av asfalterte flater, uten dyre- eller planteliv av betydning. Vegetasjonsskjermen på kollen mellom industri og boliger er delvis skogkledd og delvis benyttet til beite. Kollen blir bevart og utvidet mot sør, og det er heller ikke registrert noen artsforekomster her. Videre utvidelse av planen mot sør utover beiteområdet ansees for ikke å ha negativ betydning for naturmangfoldet, da arealet består av en naturtype uten spesielle artsforekomster. Det er utført vurderinger av konsekvenser for naturmangfoldet, og rådmannen vurderer kunnskapsgrunnlaget (nml. § 8) for oppfylt.

Barn og unges interesser
Den delen av planområdet som er regulert til grønnstruktur/vegetasjonsskjerm, grenser til et boligområde og kan benyttes av barn og unge som lek- og rekreasjonsområde. Dette er imidlertid ikke et opparbeidet lekeareal. Resten av planområdet er eksisterende næringsarealer og et beiteområde som ikke er benyttet av barn i dag. Det foreslåtte utbyggingsområdet vil bli gjerdet inn og gjort utilgjengelig for barn.

Universell utforming
Mester Grønns område er i dag tilrettelagt for besøkende etter krav i forskrift, og uteområdet er planert. Planforslaget medfører ingen endringer i den generelle tilgjengeligheten. 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 ivaretatt i bestemmelsene.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planarbeidet. Denne er vedlagt saken i vedlegg 5. Analysen viser ingen tilfeller med uakseptabel risiko, men foreslår blant annet sikring av fjellveggen for å hindre steinsprang.

Energiløsninger
I forbindelse med siste utbygging ble det boret 20 energibrønner for oppvarming og nedkjøling av eksisterende bygningsmasse. Det er vurdert å bore nye energibrønner under et eventuelt nybygg, noe som vil dekke hoveddelen av energibehovet for virksomheten.

Grunnforhold
Planområdet består av solid fjellgrunn. Byggeområdet er i dag avgrenset i øst av en markert fjellskjæring, som antas å fortsette videre der utvidelsen er tenkt. Det er utført geoteknisk vurdering og konkludert med en trygg og sikker byggegrunn for nybygg.

4. KONKLUSJON
Rådmannen mener planforslaget legger opp til en fornuftig utvikling av området, og anbefaler at planen kan godkjennes.