

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr:	Arkiv:	Saksbehandler:
2015/1476	L12/08/LI11	Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
2/2017	Planutvalget	24.01.2017
4/2017	Kommunestyret	07.02.2017

Sluttbehandling - Detaljregulering for Saga - Gjellebekk, Pillefabrikken

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for Saga – Gjellebekk, Pillefabrikken, datert 05.01.2017 med tilhørende bestemmelser, sist justert 06.01.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12. Følgende punkt fra førstegangsbehandlingen opprettholdes i tråd med rådmannens anbefaling:

1. Vegetasjonsskjerm (GV1) langs Drammensveien og byggegrensen i BKB1 opprettholdes med henholdsvis 25 og 30 meter fra midtlinje vei.
2. Vegetasjonsskjerm (GV2) langs Drammensveien og byggegrensen i BKB2 opprettholdes med henholdsvis 20 og 25 meter fra midtlinje vei.

Reguleringsbestemmelsenes § 2-3 Parkering endres til:

A) Maksimalt 400 biloppstillingsplasser.

Kommunestyrets behandling:

Morgan Langfeldt (FRP) fremmet følgende endrings-/tilleggsforslag:

«I reguleringsbestemmelsene endres § 2-3 Parkering A) Maksimalt 400 biloppstillingsplasser.»

Kathy Lie (SV) fremmet slikt endrings-/tilleggsforslag:

«Endring i § 2-3:

Antall P-plasser endres fra 300 til 350.»

Morgan Langfeldts forslag ble vedtatt med 35 stemmer (17H,13AP,5FRP) mot 14 stemmer (3SP,3V,2AP,2KRF,2MDG,1H,1SV) avgitt for Kathy Lies forslag.

Planutvalgets innstilling ble vedtatt enstemmig.

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for Saga – Gjellebekk, Pillefabrikken, datert 05.01.2017 med tilhørende bestemmelser, sist justert 06.01.2017, godkjennes i henhold til plan- og

bygningslovens § 12-12. Følgende punkt fra førstegangsbehandlingen opprettholdes i tråd med rådmannens anbefaling:

3. Vegetasjonsskjerm (GV1) langs Drammensveien og byggegrensen i BKB1 opprettholdes med henholdsvis 25 og 30 meter fra midtlinje vei.
4. Vegetasjonsskjerm (GV2) langs Drammensveien og byggegrensen i BKB2 opprettholdes med henholdsvis 20 og 25 meter fra midtlinje vei.

Planutvalgets behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Saga – Gjellebekk, Pillefabrikken, datert 05.01.2017 med tilhørende bestemmelser, sist justert 06.01.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12. Følgende punkt fra førstegangsbehandlingen opprettholdes i tråd med rådmannens anbefaling:

5. Vegetasjonsskjerm (GV1) langs Drammensveien og byggegrensen i BKB1 opprettholdes med henholdsvis 25 og 30 meter fra midtlinje vei.
6. Vegetasjonsskjerm (GV2) langs Drammensveien og byggegrensen i BKB2 opprettholdes med henholdsvis 20 og 25 meter fra midtlinje vei.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Planforslaget er utarbeidet av Arkitektkompaniet AS. Det foreslås arealer til kontor, industri, lager og forretning. Forretningsformålet er begrenset til handel for plasskrevende varer, i henhold til kommuneplanen. Området består av eksisterende Pillefabrikk, samt områder for ny utbygging. Gjennom planområdet går et nasjonalt viktig elgråkk, som er regulert i henhold til kommuneplanen.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Plankart
3. Bestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. ROS-analyse
6. Vegvesenets byggegrenser

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Arkitektkompaniet AS, har på vegne av utbygger utarbeidet et forslag til reguleringsplan for utvikling av tomten til Pillefabrikken, og tomten mellom Pillefabrikken og Drammensveien. Planområdet er avsatt til næring og forretning for handel med plasskrevende varer, samt elgtråkk i kommuneplanens arealdel. Området er regulert til industri og kontor i reguleringsplanene for Saga – Gjellebekk fra 1994 og Apothekernes laboratorium fra 1989, og er delvis bebygd i dag.

Hensikten med planen er å følge opp kommuneplanens arealdel og legge til rette for kombinert formål for kontor, industri og lager i tillegg til forretning, og regulering av avsatt viltkorridor/elgtråkk.

I 2013 ble det, i samråd med planseksjonen, tatt initiativ til et plansamarbeid mellom Asko Drammen, Harlem Foods og Utengen for den aktuelle tomte. Denne ble behandlet i planutvalget som en prinsippavklaring, der både kommunen, regionale myndigheter og tiltakshavere var positive til planene. I påvente av en endelig avklaring av elgtråkket hos Fylkesmannen og departementet, ble planene imidlertid avblåst, og Harlem fikk sin tomt regulert helt sør i planområdet. Størrelsen og formen på det resterende arealet oppfylte ikke kravene til Asko, og området fikk etter hvert nye tiltakshavere.

Etter førstegangsbehandling ble planforslaget justert etter forslag til rådmannen. Blant annet ble vegetasjonsskjermer og byggegrenser mot Drammensveien utvidet for å ta hensyn til nærvirkning og estetikk. Planforslaget har etter justeringene ligget ute til offentlig ettersyn.

Beskrivelse

Planforslaget legger opp til en utvikling av området i tråd med de formålene som er avsatt i kommuneplanen. Utbyggingsområdet er delt i 3 deler, der den eksisterende Pillefabrikken (felt BKB3) er tenkt bevart og brukt til videre kontor-, lager- og industriformål, og to felt langs Drammensveien regulert til kontor, lager, industri og forretning for handel med plasskrevende varer (felt BKB 1-2). Utnyttelsen ble først foreslått til 65 % BYA, men rådmannen foreslo å øke denne til 70 %, etter forslag som reduserer byggearealet noe. Byggehøydene er foreslått til 17 meter for Pillefabrikken (dagens bebyggelse), og 14 meter for ny bebyggelse på de andre feltene til kontor, lager, industri og forretning. Her ble det i tillegg foreslått en nedtrappet fasade mot Drammensveien, der byggene blir mest dominerende.

Elgtråkket er regulert etter kommuneplanen, og avsatt med buffersoner på begge sider, etter innspill fra Fylkesmannen. Elgtråkket har fått rekkefølgekrav om opparbeidelse, samt bestemmelser om bearbeiding og skjøtsel. Se planbeskrivelsens kapittel 2.6 for utdypende forhistorie til elgtråkket og avklaringen av denne.

Rådmannen foreslår at endringer gjort i førstegangsbehandlingen blir opprettholdt, men legger likevel opp til at spørsmålet rundt vegetasjonsskjermene og byggegrensene kan diskuteres politisk, ettersom forslagsstiller ønsker disse redusert 5 meter.

2. INNKOMNE MERKNADER OG KOMMENTARER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 23. august 2016, sak 67/2016, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 21. september til 3. november 2016. Kunngjøring av offentlig ettersyn ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 22. september 2016.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn 4 merknader innen fristen, og 1 etter gitte høringsfrist. Nedenfor følger et sammendrag av merknadene og forslagsstillers og rådmannens kommentarer.

Liste over merknader:

1. Fylkesmannen i Buskerud	26.09.2016
2. Arkitektkompaniet på vegne av forslagsstiller	07.10.2016
3. Drammens Sportsfiskere Vannmiljøutvalget	31.10.2016
4. Buskerud fylkeskommune	03.11.2016
5. (Statens vegvesen Region sør	11.11.2016)

1. Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen ser av planforslaget at deres merknader og interesser i hovedsak er vurdert og ivarettatt i planforslaget. Bemerket at planforslaget legger opp til en %-BYA på 70 som overstiger kommuneplanens bestemmelser om tillatt %-BYA på 60 for næringsområder, jf. § 6-3. De er spesielt positive til at merknader knyttet til viltkorridor og opparbeidelse av et grønt belte mot Damtjern er fulgt opp.

Forslagstillers kommentar

Pillefabrikken har allerede måtte avstå et betydelig areal med hensynsoner til vilttråkk for elg, dette vilttråkket beslaglegger og begrenser utbyggingen av tomten betraktelig. Hvis forslagsstiller i tillegg må øke byggegrensen mot Drammensveien fra midtlinje vei, vil det resterende BKB-areal få en betydelig reduksjon i utbyggingspotensialet, viser spesielt til ”spissen” i sør av planområdet. Vi mener derfor det er rimelig at det akkurat her tillates en %-BYA på 70.

Rådmannens kommentar

Rådmannen mener en høyere utnyttelse er fornuftig for de attraktive områdene på Gjellebekk. Næringsområdene her har god beliggenhet i forhold til E18, og rådmannen mener det er riktig å utnytte disse arealene godt, i tråd med kommunens intensjoner for utvikling i området. Pga. av foreslåtte utvidelse av vegetasjonsskjermer, har rådmannen åpnet for at det gjenværende byggeområdet får en økt %-BYA fra opprinnelige foreslåtte 65 % til 70 %.

2. Arkitektkompaniet på vegne av forslagsstiller

Kommentar til at byggegrensen ble økt til 30 meter for felt BKB1 i førstegangsbehandlingen: Vi har ingen kommentarer hva angår vegetasjonsskjerm. På den annen side ønsker vi å kommentere avstandene fra midtlinje vei. Bemerket at Statens Vegvesen i 2016 forandret byggegrensen for fv. 16 fra 50 til 15 meter fra senter vei – altså en korrigering etter deres kommentar til planen i 2014. Anbefalingen fra Rådmannen er således basert på feil (gammelt) grunnlag. Vi er av den formening at byggegrenser bør være i overensstemmelse med anbefalingen fra SVV og således bli 15 meter + 5 meter vegetasjonsskjerm + 5 meter vei = byggegrense 25 meter fra senter vei.

Felt BKB2: Samme anførsel som i forrige punkt sett i sammenheng med Rådmannens vurdering av at eksisterende vegetasjonsskjerm er bred nok, resulterer i byggegrense på 15

meter + 5 meter manøvrering = 20 meter fra senter vei. Det bemerkes videre at hensynssonen mot elgtråkk mot syd og øst for denne parsell "spiser" såpass mye av eiendommen at en ytterligere begrensning mot vest særlig begrenser utnyttelsen.

Det er et omfattende vegetasjonsbelte det her er snakk om og forslagstiller aksepterer kravet. Dog er det av naturlig at opparbeidelse av dette område med hensyn til skader etc. vil skje etter alle andre arbeider er ferdigstilt. Med denne bakgrunn og med hensyn til det praktiske forløp ønsker vi at "midlertidig brukstillatelse" fjernes fra § 2-1-3.

Vi er av den formening at dette punkt bør være mer konkret på at det foreligger to faser – bygg/anleggsfasen og bruksfasen. I tråd med dette forslår vi teksten endret til følgende: «Av hensyn til vannkvaliteten i Damtjern, skal det innenfor planområdet før anleggsfasen etableres sedimentasjonsanlegg for å sikre uheldig avrenning. Videre skal utomhusplanen ivareta fordrøyning /infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer innenfor område.»

Ettersendt merknad, 24.10.16

Forslagsstiller bemerker at Detaljregulering for Mester Grønn, som lå ute til høring samtidig som Pillefabrikken, har fått en byggegrense på 20 meter fra Drammensveien. De stiller spørsmål om hvorfor disse avstandene er forskjellige og ber om at planene behandles likt.

Rådmannens kommentar

Rådmannens forslag om økte byggegrenser følger av de økte breddene på vegetasjonsskjermene mot Drammensveien. Dette er forslått som et estetisk tiltak mot den voldsomme virkningen byggene vil ha mot Drammensveien. De ekstra meterne er lagt inn på grunn av fjellskjæringen som ligger mellom veien og tomta. Rådmannen mener det bør etableres skjermende vegetasjon på toppen av denne fjellskjæringen. Basert på erfaring trengs det 10 meter for at større trær skal få plass til å gro tett nok til å fungere som en skjerm. Ettersom fjellskjæringen ligger ca. 15 meter fra veien, foreslås den totale bredden på vegetasjonsskjermen 25 meter. For å få plass til manøvrering rundt byggene, er derfor byggegrensen foreslått 5 meter innenfor denne igjen, slik at den totale byggegrensen blir 30 meter fra midtlinje vei.

Gjeldende plan for Apothekernes laboratorium har en vegetasjonsskjerm på 30 meter fra veien, og det er dette rådmannen foreslår å beholde. Det vises også til naboplan for Hølaløkka (på motsatt side av Drammensveien) som har byggegrense mot Drammensveien på 25 meter, og mot Kirkelina på 30 meter. Disse byggene ligger imidlertid lavere og vil virke mindre dominerende. Foreslåtte byggegrense for Mester Grønn på 20 meter er en videreføring fra gjeldende plan for Mester Grønn, der noe bebyggelse allerede er oppført med 20 meters avstand. Denne tomta ligger i tillegg på nivå med veien og har ikke en like «ruvende» nærvirkning.

Rådmannen foreslår derfor at byggegrenser slik de vises i plankartet opprettholdes, men lar muligheten til en eventuell reduksjon være en politisk avgjørelse.

Rådmannen mener konstruksjon av bygninger ikke vil gå utover eventuelle opparbeidede grøntskjermene. Vegetasjonsskjermene skal ikke brukes til lagring eller manøvrering, og bør derfor være ferdigstilt før brukstillatelse. Det foreslås derfor at rekkefølgekravet (§ 2-1-3 c)) om opparbeidelse blir opprettholdt.

Forslagstiller mener bestemmelsene bør være mer konkrete på at det finnes både anleggsfase og driftsfase, hvor det kan være ulike behov for overvannshåndtering. Rådmannen mener det

ikke er tilstrekkelig å kun ha et sedimentasjonsanlegg i anleggsfasen. Til byggesaken må det foreligge en redegjørelse for hvordan vann som kommer utenfra planområdet skal avskjæres, og hvordan vann fra sedimentasjonsanlegget skal disponeres. Det foreslås et nytt rekkefølgekrav i § 2-1-2 c) for å sikre at dette kravet blir fulgt opp. Videre er det for driftsfasen bestemmelser som sikrer oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer.

3. Drammens Sportsfiskere, Vannmiljøutvalget

Legger til grunn at all planlegging og utbygging skal gjennomføres i henhold til Naturmangfoldloven § 8-12 i tillegg til Vannforskriften der dette er aktuelt, og viser til tidligere uttalelser i saken.

Rensetiltak må være tilstrekkelige for å hindre utslipp til Damtjern. Det samme gjelder for overflatevann og kloakk osv. Godkjente planer for renssetiltak og utstyr/arrangementer for å hindre utslipp må være på plass i god tid før arbeidene starter. Det må settes krav til umiddelbar opprydding og full restaurering av naturen i området hvis forurensende utslipp skulle forekomme.

Det må beholdes og/eller etableres mest mulig naturlig vegetasjon i planområdet som kan virke som et biologisk filter for forurenset vann. Dette avbøtende tiltaket vil samtidig også ta opp tungmetaller og eutrofierende næringsstoffer fra vannet, og bidra til bedring av både den kjemiske og den økologiske tilstanden i vannet. Ved en slik bedring vil også friluftsverdiene i og rundt Damtjern øke, og lokalbefolkningen vil få større glede av friluftsområdet.

Forslagsstillers kommentarer til merknadene

Aktuelle lover og forskrifter ivaretas i planbeskrivelsen side 19, punkt 6.1 Planområdet og forhold til tilliggende areal. Tiltaket detaljreguleres og planlegges for bygging i medhold av godkjent kommuneplan og rikspolitiske retningslinjer.

Viser til forslagsstillers kommentarer til de tidligere merknadene i planbeskrivelsen side 15: Det antas at økt avrenning som følge av økt andel harde flater, vil medføre begrenset belastning for naturtypelokaliteten Damtjern. Det er fremdeles vegetasjonsbelter mellom de aktuelle områdene, samt et veisystem. Det antas at eventuell avrenning vil filtreres før det når dammen. Utbyggingen antas derfor ikke å påvirke økologisk sammenheng eller status for viktige naturtyper og/eller arter, og vil ikke ha stor innvirkning på den samlede belastningen for disse.

Rensetiltak og sikring mot utslipp tas hensyn til i § 2-6. (Håndtering av overflatevann), og viser til rekkefølgekrav, § 2-1-2. Før igangsettingstillatelse. Bestemmelsen § 3-4. Grønnstruktur, ivaretar grønnstrukturinteressene i planområdet.

Rådmannens kommentar

Kommunen har spesielt fokus på Damtjern og forurensning som følge av avrenning fra nærliggende anleggsområder. Planens bestemmelser til overflatevannshåndtering og tilhørende rekkefølgekrav. Se kapittel om overflatevannshåndtering.

4. Buskerud Fylkeskommune

Fylkeskommunen har ikke kjennskap til automatisk fredete kulturminner i planområdet. Anser hensynet til automatisk fredete kulturminner som tilstrekkelig ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Kjenner ikke til nyere tids kulturminner innenfor planområdet, og har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar

Viser til § 2-13. Kulturminner: Dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Fylkeskommunen varsles, jmf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd.

5. Statens vegvesen

Normal byggegrense for fylkesveger er 50 m, men Statens vegvesen kan akseptere byggegrenser og vegetasjonssoner som vist på planforslaget. SVV forutsetter imidlertid at grøntområdene blant annet vil være bufferområder for eventuelle senere reguleringsendringer for utvikling av fylkesvegen, slik byggegrensene normalt er til for.

Trafikkanalysen tar hensyn til generell trafikkvekst på fylkesvegen, ikke til øvrige konkrete ikke-realiserte planer i området (som f.eks. utvidelse for Mester Grønn, ny undergang for Gjellebekkveien, etc.). Virkningen i krysset ved Damtjern er heller ikke dokumentert. Dette er svakheter ved analysen, handel- og kontor formålene bør reduseres. Trafikkbelastningen i rundkjøringen på fylkesvegen nærmer seg grensen til ikke tilfredsstillende trafikkavvikling. Det bør settes inn begrensninger i bestemmelsene med hensyn til tillatt areal for handel og kontor. Formålene handel/kontor og industri/lager må ikke overskride den trafikkgenereringen som er forutsatt i trafikkanalysen.

Forslagsstillers kommentarer til merknadene.

Registrerer at Statens Vegvesen i 2016 forandret byggegrensen for fv. 16 fra 50 til 15 meter fra senter vei – altså en korrigering etter deres kommentar til planen i 2014. Se vedlagt kart med beskrivelser datert 04.05.2016 fra Statens vegvesen.

Det er vanskelig for forslagstiller å ta høyde for andre tiltaks eventuelle virkninger i nærområdet. Vi vet det foreligger planer for oppgradering av krysset ved Damtjern.

Handelsarealet på 17 daa må være basert på en maksimalutnyttelse til handel/kontor med bakgrunn i 60 % utnyttelse ref. kommuneplanens arealdel. Eiendommene BKB1-2 er foreslått regulert til forretning/industri/kontor og lager, innbefattende handel med plasskrevende varer. Det er utopi og anta at det totale arealet vil ende med handel, snarere vil det være en kombinasjon av bruksområder – kombinasjonsbygg. Kontorandelen i en slik bygningsmasse ligger vanligvis under 25 %. Videre er det forskjell på teoretisk og praktisk utnyttelse på eiendommene. Det bemerkes at innen BKB3 (Pillefabrikken) er trafikkbelastningen med dagens løsning lavere enn hva den var ved drift som Pillefabrikk.

Forslagsstiller foreslår følgende andel for kontorvirksomhet etter en vurdering av behovet: BKB1: Da dette området vil ha det største volumet for nybygg foreslås 25 % maksimalt tillatt kontor.

BKB2 og BKB3: Disse områdene har en redusert kapasitet for nybygg, kontorandelen her det vil derfor ha en liten innvirkning på totalen. For områdene BKB2 og BKB3 foreslås det 40 % maksimalt tillatt kontor.

Rådmannens kommentar

Ser at vegvesenet har endret den generelle byggegrense for fv. 16 til 15 meter i sin oversikt over veier i regionen (se vedlegg 6). Rådmannen mener likevel 15 meter ikke er tilstrekkelig for å få et fungerende grøntbelte som skjærer ny bebyggelse fra veien. Se rådmannens kommentar til forslagstillers merknad over (merknad 2).

I bestemmelsene er det satt maksimalt areal som kan benyttes til handel. Trafikkbelastningen er også begrenset ved at det er satt et maks antall parkeringsplasser, jf. kommuneplanens bestemmelse (§ 3-6, d) om maksimalt antall parkeringsplasser tilpasset arealbruken. Dette beregnede behovet er lavere enn kravene i kommunens parkeringsnorm, ifølge trafikkanalysen, og tilsvarer derfor færre biler enn kommuneplanen legger opp til. Etter forslagsstiller vurdering av kontorbehovet, er det i revidert planforslag lagt inn begrensninger for hvor stor del av bruksarealet som kan benyttes som kontor. Det vises til bestemmelsenes § 3-1. c) og § 3-2. d).

3. RÅDMANNENS VURDERINGER

Planstatus og formål

Planområdet er avsatt til næring og forretning for handel med plasskrevende varer, samt elgtråkk i kommuneplanens arealdel. Området er regulert til industri og kontor i reguleringsplanene for Saga – Gjellebekk fra 1994 og Apothekernes laboratorium fra 1989, og er delvis bebygd i dag. Forslaget er i tråd med kommuneplanens formål og bestemmelser.

Vurdering etter forskrift om konsekvensutredning

Planområdet er tidligere regulert til industri og kontor, og avklart på kommuneplannivå, og faller derfor ikke innunder forskriftens § 2. Rådmannen har vurdert at det ikke vil kreves konsekvensutredning for denne reguleringsplanen, ettersom tiltaket ikke vil skape vesentlige virkninger for miljø og samfunn utfra kriteriene i forskriftens vedlegg III. Rådmannen har likevel stilt krav om at temaer som avrenning til Damtjern og elgtråkk skal bli tilstrekkelig ivarettatt i planen, og en konsekvensutredning er derfor ikke påkrevd.

Bygg, høyder og utnyttelse

Utbyggingsområdet er delt i 3 deler, der den eksisterende Pillefabrikken (felt BKB3) er tenkt bevart og brukt til videre kontor-, lager- og industriformål. Utnyttelsen her er foreslått til 70 % BYA, og byggehøyden er foreslått til 17 meter, noe som tilsvarer høyeste punkt på eksisterende bygg. Som nevnt i saken, er den generelle økte utnyttelsen i planen på 70 % gitt på bakgrunn av foreslåtte utvidede grøntarealer.

De to feltene langs Drammensveien er regulert med like bestemmelser til kontor, lager, industri og forretning for handel med plasskrevende varer (felt BKB 1-2). Utnyttelsen er foreslått til 70 % BYA, og byggehøyden er foreslått til 14 meter. Mot Drammensveien ble det i forrige behandlingsrunde foreslått en nedtrappet fasade slik at denne maksimalt kan være 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Resten av gesimshøydene kan være 14 meter, slik forslagsstiller har foreslått.

Rådmannen viser til følgende vedtatte naboplaner:

- Apothekernes laboratorium vest (Harlem Foods): 65 % BYA, gesimshøyde 18 meter.
- Hølaløkka sør: 80 % BYA, med maks 50 % for bygningsdeler, eller 55 % ved dekning av parkeringsbehovet i bygningsmassen, gesimshøyde 14 meter.
- Hølaløkka nord: 80 % BYA, med maks 50 % for bygningsdeler, eller 55 % ved dekning av parkeringsbehovet i bygningsmassen, gesimshøyde 20 meter på fasader mot naboeiendom, og 12 meter mot E18.

Estetikk og fjernvirkning

Planlagt bebyggelse vil ligge langs Drammensveien og bli godt synlig for forbipasserende til og fra Gjellebekk og Liertoppen. Rådmannen mener derfor det er viktig å foreslå tiltak for å

dempe omfanget av fasadene og nær- og fjernvirkningen, og gi byggene en bedre estetisk kvalitet.

Ettersom man i planfasen ikke kjenner detaljene eller innholdet i bebyggelsen, vil det være begrenset mulighet for å gi detaljerte og konkrete krav til bebyggelsen, fasaden og materialbruken. Dette må avgjøres nærmere i byggesaken. Rådmannen foreslo likevel i førstegangsbehandlingen at den synlige fasaden mot Drammensveien skal brytes opp med ulike partier, enten ved bruk av varierte farger eller materialer.

Rådmannen foreslo også en nedtrappet fasade mot Drammensveien for å gjøre inntrykket av byggene noe mindre når man er på nært hold. Resten av bebyggelsen kan føres opp i den høyden forslagsstiller har foreslått. Vegetasjonsskjermene mellom Drammensveien og bebyggelsen skal beplantes for å skape et grønt belte mellom kjørende og de nye byggene. For å få til et fungerende beplantet belte, er det nødvendig med en viss bredde på oversiden av dagens fjellskjæring. Rådmannen foreslo derfor at den regulerte vegetasjonsskjermen sør for elgtråkket økes med 5 meter i bredden, slik at det er mulig å legge på jord og plante ny vegetasjon på oversiden av fjellskjæringen. I tillegg ble byggegrensen lagt noen meter innenfor grøntbelte, slik at man kan manøvrere seg forbi bebyggelsen uten å berøre grøntbeltet. Rådmannen foreslo derfor byggegrensen til å ligge 5 meter innenfor den økte vegetasjonsskjermen, totalt 30 meter fra senterlinjen på Drammensveien. Nord for elgtrekket er terrenget relativt flatt, og den foreslåtte vegetasjonsskjermen er bred nok. Rådmannen foreslo imidlertid å legge byggegrensen 5 meter fra grøntbeltet også her, totalt 25 meter fra senterlinjen på Drammensveien.

Som det kommer frem av forslagsstillers merknad til planen, er det ønskelig fra deres side å redusere byggegrensen tilbake 5 meter. På grunn av uoverensstemmelser mellom forslagsstillers og rådmannens vurdering, vil dette punktet avgjøres politisk.

For å kompensere for noe tapt areal ved endring av formålsgrenser, ble det i forrige runde foreslått av rådmannen at utnyttelsesgraden kan økes til 70 % BYA.

Forretning – handel med plasskrevende varer

Den regulerte forretningsdelen skal kun omfatte handel med plasskrevende varer, i tråd med kommuneplanens § 3-6. Bestemmelsene fra kommuneplanen er videreført i reguleringsplanen, og begrenser handelen til forretninger som selger motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, og salg fra planteskoler/hagesentre.

Videre kreves det at omfanget skal avklares i reguleringsplanen. Det er foreslått et maksimalt bruksareal på 17 daa, noe som tilsvarer ca. 40 % av det totale regulerte byggearealet.

Kommuneplanen krever også at det reguleres et maksimalt antall parkeringsplasser tilpasset arealbruken. Det foreslås maksimalt 300 p-plasser innenfor planområdet.

Adkomst og trafikk

Adkomsten til planområdet er via eksisterende adkomstvei Gjellebekkstubben, som er koblet til Drammensveien i rundkjøring ved Liertoppen og Bauhaus. Veien brukes i dag av eksisterende næring nord for planområdet, Harlem Foods og dagens aktivitet i Pillefabrikken. Veien er regulert og dimensjonert i tråd med kommunens veinorm.

Trafikkanalysen konkluderer med at ny utbygging i Gjellebekkstubben vil bidra med 1700 ÅDT på vegnettet. Det er ikke behov for å gjøre endringer i utformingen av rundkjøringen på Drammensveien som følge av økt trafikk. Til sammenligning er dagens trafikk på

Drammensveien 10 030 ÅDT, ifølge trafikkanalysen (nyeste tall fra Statens vegvesen viser 10 700 ÅDT). Handelen er begrenset til plasskrevende varer, noe som vil føre til mindre trafikk enn ved detaljhandel. Totalt parkeringsbehov er beregnet til å være en del mindre enn det kommunens parkeringsnorm krever som minimum. I dette tilfellet er det imidlertid stilt krav om et maks antall parkeringsplasser for å begrense bilbruken. For ansatte er det mulighet for kollektive transportmidler, med bussholdeplasser i nærheten av planområdet. I siste runde er det også lagt inn begrensninger på kontorandelen i bygningsmassen. Kontorer bidrar til flest antall personbiler, og dette er nå begrenset slik at det sikres en blandingsfunksjon i byggene.

Støy

I forbindelse med planarbeidet er det utarbeidet en egen støyrapport med fokus på eventuelle støybidrag som følge av ny aktivitet i området. Denne var vedlagt til førstegangsbehandling, og viste en minimal støyøkning.

Det er ingen boliger eller annen støyømfintlig bebyggelse i nærheten av planområdet, med unntak av Sagaveien 2 (gbnr. 100/29). Støyberegningene viser en liten støyøkning som følge av økt trafikk på næringsområdet, men av liten betydning. Det er ikke behov for støyreducerende tiltak som følge av økt trafikk.

Det er også beregnet innvendig støy for eksisterende og planlagte næringsbygg. Det konkluderes med at det ikke er behov for avbøtende fasadetiltak.

Marka

Planområdet ligger i nærheten av markagrensa, som i hovedsak grenser til naboeiendommene i sør-øst og sør-vest. Markagrensa slik den er vedtatt, avskjærer en liten del av den aktuelle eiendommen helt i sør-vest. For å unngå konflikter knyttet til regler om Osloomarka, er denne delen av eiendommen utelatt fra planområdet. Ellers er planforslaget i tråd med kommuneplanens avgrensning for avsatt næringsareal og ikke i konflikt med marka.

Naturmangfold

Planområdet ligger i tillegg nært inntil viktige områder for naturmangfoldet. Elgråkket går gjennom planområdet i nord, slik det er avsatt i kommuneplanen (se neste delkapittel), og i sør er nærheten til Damtjern viktig å ta hensyn til.

Som en del av reguleringsarbeidet er planområdet registrert med hensyn til naturmangfold, arter og naturtyper. Her ble det ikke registrert spesielle verdifulle områder for biologisk mangfold, og den planlagte utbyggingen antas å ikke ha nevneverdige konsekvenser for biologisk mangfold, verken i et lokalt eller regionalt perspektiv.

Det er redegjort for naturmangfoldlovens § 8-12 i planen, og utarbeidet en egen naturmiljørapport som lå vedlagt til førstegangsbehandling. Rapporten anbefaler at det stilles krav om en miljøoppfølgingsplan for anleggs- og driftsfase. Dette vil gi mulighet til å sikre gode rutiner og retningslinjer for blant annet massehåndtering/spredning av svartelistearter, og behandling av sprengstoff og eventuelle kjemikalier. Dette er ivarettatt i bestemmelsene.

Elgråkk

Formålsgrensene til elgråkket er satt i henhold til kommuneplanens avsatte formålsgrense som er avklart av departementet. Formålet er naturformål (LNF) med tilhørende bestemmelser om bevaring av vegetasjon, eventuell terrengbearbeiding og nyplanting, forbud mot bygging, lagring og parkering, og vedlikehold og skjøtsel.

For å styrke elgråkkets funksjon som en korridor som vil kunne tiltrekke seg vilt, har det blitt foreslått en buffersone på 10 meter på hver side av elgråkket, i henhold til tilbakemeldinger fra Fylkesmannen og rådmannen. Forslagsstiller har foreslått en hensynssone over næringsarealet, men rådmannen foreslår en vegetasjonsskjerm i tråd med tidligere diskusjoner og tilbakemeldinger. Det vises til detaljregulering for Hølaløkken nord (2015), der tilsvarende vegetasjonsskjerm er langt inn mot elgråkket. Rådmannen foreslår i tillegg hensynssone naturmiljø over elgråkket i tråd med kommuneplanen.

Elgråkket vil imidlertid ha liten funksjon før man får på plass en kryssing av E18, noe som det ikke stilles krav om i denne planen, i henhold til kommuneplanens § 3-4, punkt 5 c.

Kommuneplanens rekkefølgekrav om opparbeidelse av elgråkket før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, er videreført i reguleringsbestemmelsene. Det er også stilt krav om at elgråkket skal opparbeides i tråd med kommuneplanens § 7-7, som viser til fagkompetanse, tegningskrav, etc. Unntatt er som nevnt planfri kryssing av E18.

Forurensning og overvannshåndtering

Nordenden av Damtjern er registrert som en viktig naturtypelokalitet, i tillegg til å være et viktig friluft- og rekreasjonsområde. Det er derfor viktig å hindre forurenset vann, spesielt fra anleggsperioden, å renne fra planområdet og tilføre Damtjern en forverret vannkvalitet.

I dag blir alt overflatevann fordrøyd på eiendommen, og overskuddsvann blir ført ned mot grøfta langs Drammensveien, og til slutt i kum ut i Damtjern. Vann fra nabotomta (Harlem Foods) fordrøyes i en 8-10 meter høy steinfylling. For å sikre uheldig avrenning i anleggsperioden, er det stilt krav om et sedimentasjonsanlegg som må være på plass før igangsettingstillatelse gis. Rådmannen finner det ikke tilstrekkelig å kun ha et sedimentasjonsanlegg i anleggsfasen. Til byggesaken må det foreligge en redegjørelse for hvordan vann som kommer utenfra planområdet skal avskjæres, og hvordan vann fra sedimentasjonsanlegget skal disponeres. Det er foreslått et nytt rekkefølgekrav i § 2-1-2 c) for å sikre at dette kravet blir fulgt opp.

Videre er det for driftsfasen bestemmelser som sikrer oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer, som skal hindre forurenset avrenning mot Damtjern. I motsetning til forslagsstillers anbefaling om bortledning av overflatevann i rør og videre i kontrollerte former mot Damtjern, foreslo rådmannen i forrige behandlingsrunde at overflatevannet skal infiltreres innenfor planområdet. Her kan det for eksempel være aktuelt med bruk av grønne tak, og infiltrasjon i vegetasjonsskjermer, elgråkk eller andre grønne arealer innenfor området, men rådmannen foreslår ingen konkrete anbefalinger på dette. Alle løsninger skal vises i utomhusplanen.

Etter en befaring ved planområdet, har ikke kommunen funnet permanente vannsig som er aktuelle å prøveta. En antatt bekk sørvest for planen ble ikke observert på en dag med regn. Det kan på et senere tidspunkt likevel bli aktuelt å kreve prøvetaking dersom det oppstår mistanke om forurensning. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser påvirkes ikke av planforslaget.

Universell utforming

Bygninger skal utføres etter teknisk forskrift (TEK10), med de krav som stilles til universell utforming og miljø. 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. Med unntak av radongass, viser analysen ingen tilfeller med uakseptabel risiko.

Energiløsninger

Rådmannen har bedt om at nye bygninger skal ha mulighet til å koble seg til et eventuelt fremtidig anlegg for fjernvarme eller lignende, som et alternativ til elektrisk oppvarming. Det er sikret i bestemmelsene at ved nye bygg eller ombygging, skal det legges til rette for bruk av fjernvarme eller annen alternativ oppvarmingskilde.

Grunnforhold

Planområdet består i all hovedsak av bart fjell av granitt, der det meste av løsmassene på toppen er gravd vekk i dag. De geotekniske vurderingene konkluderer med at utbyggingen ikke innebærer fare for ras eller skred, eller annen type geoteknisk eller geologisk skade, og at eiendommene er godt egnet for den planlagte utbygging.

Kulturminner

Fylkeskommunen har ikke kjennskap til at planarbeidet vil virke inn på automatisk fredete kulturminner eller kulturminner fra nyere tid, og har derfor ingen merknader til planen. Varslingsplikten jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd, er tatt med i bestemmelsene.

4. KONKLUSJON

Planforslaget er noe justert siden offentlig ettersyn. Rådmannen mener forslaget til reguleringsplan kan godkjennes slik det nå foreligger, og mener de foreslåtte byggegrensene bør opprettholdes.