Innkomne merknader

Offentlig ettersyn Ringveien 2

1. NVE, standardsvar 22.12.16
2. Statens vegvesen, 06.01.17
3. Nabolagsgruppa for Hennummarka, 12.01.17 og 17.01.17
4. Naturvernforbundet, 12.01.17
5. og nr 16. Buskerud fylkeskommune, 12.01.17
6. Fylkesmannen i Buskerud, 12.01.17
7. Miljøpartiet de grønne, 16.01.17 og 23.01.17
8. Lars Hermansen, 16.01.17
9. Berit Gaustad, 16.01.17
10. Monica Følstad og Øyvind Digranes, 17.01.17
11. Vidar Havellen, 17.01.17
12. Lars Wallumrød, 17.01.17
13. Siri Digregrind, 18.01.17
14. Arild Bakke, 19.01.17
15. Rolf Bjerke, 06.02.17
16. Buskerud fylkeskommune, 06.02.17
17. **NVE, standardsvar 22.12.16**

NVE viser til informasjon om flom- og skredfare, samt sjekkliste. De har ingen uttalelse til planforslaget, da det ikke i oversendelsen er stilt konkrete spørsmål om råd i forhold til for eksempel vannressursloven.

1. **Statens vegvesen, 06.01.17**

Planforslaget har ikke egen trafikkvurdering, men viser til KU for trafikk for Høgda Tranby. Utredingen forutsetter at området genererer 1.777 ÅDT i år 2036. Vegvesenet etterlyser samsvar mellom bestemmelser for utnyttelse og tallene i trafikk KU.

Trafikkøkning /kapasitet i kryss med Fv.16 i planskilt kryss og videre til motorveg E18 må dokumenteres.

Adkomsten til Ringvei 2 må gis tilstrekkelig avstand eller slåes sammen til ett kryss med adkomsten til Høgda. Kryssløsningene må ses i sammenheng.

Vegvesenet savner busslomme i retning Oslo.

Det tillates ikke handel innenfor kontor/industri formål.

I god tid før arbeid med tiltak inntil/på E18 kreves godkjent byggeplan og gjennomføringsavtale.

Statens vegvesen har innsigelse og forutsetter ny uttalelse.

*Rådmannens kommentar*

*Som svar på SVVs merknader, har Asplan Viak satt i gang videre beregninger helt frem mot E18. Det er også satt begrensninger i planen på maksimalt tillatt bruksareal for industri og kontor. Disse tallene er videreført i revidert trafikkanalyse. Nye tall for Høgda-planen er også tatt med i beregningene, sammen med tall fra alle nye reguleringsplaner på Gjellebekk. I tillegg er det beregnet med en generell trafikkvekst for hele Buskerud. Rådmannen mener dette er mer enn tilstrekkelig for hva som må tillegges av ekstra beregninger.*

*Beregninger av rundkjøringen ved Liertoppen (den med minst kapasitet), viser at med alle faktorer, så vil rundkjøringen bli overbelastet. Legger man imidlertid kun Høgda-planen, Ringveien 2 og andre planer i området til grunn, vil ikke rundkjøringen få problemer. Konklusjonen viser da at det er den generelle trafikkveksten (20 år frem i tid) som kan skape en liten overbelastning. Dette er uavhengig av de foreslåtte planene, og rådmannen mener derfor det er urimelig å legge krav om utbedring på planer som ikke utløser overbelastning. Rådmannen mener en eventuell fremtidig utbedring av veisystemet på Gjellebekk bør ligge som krav i kommuneplanen og bli en egen reguleringssak når grensen for overbelastning nærmer seg (dette er i følge beregningene mange år frem i tid).*

*Rådmannen viser også til at det blir feil å regne 60 % av tomtestørrelsen for å finne mulig størrelse på bygg. Tomta inneholder mye grøntarealer som det ikke kan regnes utnyttelse av. Utnyttelsen regnes kun av det regulerte formålet K/I som er vesentlig mindre enn SVV viser til. I tillegg skal parkering medregnes i BYA, og må trekkes fra mulig bygningsflate. ÅDT-tallene vegvesenet brukte som overslag, var slik sett alt for høye.*

*Kryssløsningen er sett i sammenheng med adkomsten til Høgdaplanen. Avstanden mellom t-kryssene/adkomstene er satt til 40 meter. Etterspurt busslomme i retning Oslo inngår i naboplanen for Høgda.*

1. **Nabolagsgruppa for Hennummarka, 12.01.17 og 17.01.17**

Planforslaget har ikke den detaljeringsgrad de forventet. Planforslaget innebærer en betydelig økning i utnyttelse uten at forutsetningene er detaljert.

Det må defineres hvilke typer virksomhet som aksepteres. Nabogruppa ønsker at kunnskapsbasert og «arbeidsintensiv» virksomhet etableres.

Plankartet må detaljeres slik at terrengnivåer for planering defineres og det sikres terrengtilpassing og skjerming ift naboer.

Plandokumentene må ha bestemmelse om massebalanse, og det må vises på plankart.

Ber om revurdering av om planarbeidet utløser krav om KU. (> 15 000m2 BRA)

Trafikkvurdering må revurderes ifht utnyttelse og tillatt næringsvirksomhet.

Nabogruppa viser til rapport fra Forsvarsbygg og viser til funn av forsvarsverk innenfor planområdet og øst for området. Ser ut til å være en sammenhengende forsvarslinje tvers over Gjellebekk platået.

Viser til en hulvei rett vest for tomta, med samme plassering og retning som en bygdevei som finnes på en karttegning fra 1751.

Nabogruppa ønsker at utnyttelsen reduseres til BYA 50%, at utvendig lagring skal inngå i beregning av BYA og at det ikke tillates parkering utenfor byggegrensen.

Bebyggelsens høyde ønsker de at skal settes som basishøyde. Gesimshøyden bør senkes mot Ringveien, til 10 meter. Inne på området mener de gesimshøyden ikke må overstige 15 meter. Det må settes krav om utomhusplan ved rammesøknad og rekkefølgebestemmelse om opparbeiding av utomhusanlegget, inkludert skjermingsområdene. Belysningsplan må dokumentere at lysforurensing forhindres. De ber om at maksimal størrelse for enkeltbygg settes i planen, med tanke på tilpassing til terrenget.

Skjermingstiltak må være utført før terrengforming innenfor planområdet begynner.

De etterlyser geometrisk utforming av adkomst og mener det trengs bestemmelse om prioritering av myke trafikanter. Grensesnittet mellom planene Ringveien 2 og Høgda er utydelig og viser at det burde vært en samlet plan.

Kryssing for tursti og viltkorridor over Joseph Kellers vei bør med i planen.

De etterspør om adkomst til Ringveien 6 skal stenges.

De ber om at planbestemmelsene om overvannshåndtering bearbeides.

De ønsker krav om kontrollmåling av støynivået i anleggsperioden og næringsvirksomhet. Planbestemmelsen må sikre at det ikke er tillatt å avvike fra krav i retningslinjer for støy.

De mener det trengs en bestemmelse om at det ikke er tillatt med snødeponi i skjermings, og hensynssoner. Det må dokumenteres at snødeponier ikke forurenser tilgrensende områder.

Nabogruppa har også kommentert illustrasjonene som lå ved til førstegangsbehandling, og mener de viser for mye vegetasjon og er feil.

De mener planarbeidet må redegjøre for hvordan tungbiltrafikken skal kjøre Gjellebekkveien, samlede trafikkbelastning på lokalveiene og utfordringer med trafikk utenom vanlig arbeidstid.

De mener ROS analysen mangler vurderinger om ulykker med gående og syklende, særlig mener de dette er aktuelt i kryssområdet Høgdabakken og Gamle Drammensvei og ved busslommer i Ringveien.

Avsluttende slår de fast at planen ikke holder faglig mål, hverken av hensyn til innhold eller form.

*Rådmannens kommentar:*

*Det er ikke riktig at det mangler begrensing av næringstype i planen. Det åpnes kun for en kombinasjon av kontor og/eller produksjonsvirksomhet. I revidert planforslag er totalt tillatt bebygd areal begrenset, og kontordelen er begrenset til en tredjedel av tillatt bebyggelse. Nabolagsgruppa sitt ønske om mer kunnskapsbaserte virksomheter er ikke helt imøtekommet i planforslaget. Reduksjon av kontorandelen er altså gjort for å redusere trafikkøkningen. Rådmannen viser til trafikkanalysen som tydelig viser at kunnskapsbaserte bedrifter skaper betydelig mye mer trafikk enn en produksjonsbedrift. Begrensning av kontordelen er derfor det viktigste virkemidlet for å redusere trafikkøkningen.*

*Trafikale tiltak er regulert der trafikken til og fra planområdet vil gå. Det er også gjort beregninger for trafikken helt frem mot E18 (se revidert trafikkanalyse). Joseph Kellers vei er en bred og trygg vei, med gang- og sykkelvei, opphøyde gangfelt og belysning. Trafikksikkerheten for gående og syklende er vurdert i trafikkvurderinger i KU for Høgdaplanen.*

*Krav om KU for denne planen er vurdert etter KU-forskriften (2015) Vedlegg I, punkt 24. Utvidelse eller endring av bygningsmassen i forhold til gjeldende plan overstiger ikke 15 000 m2 BRA.*

*Rådmannen ønsker ikke en bestemmelse om massebalanse. Det er viktig at høydene byggene legges på avgjøres i forhold til terrengtilpassing med høydeplassering i byggesaken.*

*I planforslaget som legges frem til sluttbehandling er tillatte gesimshøyder redusert, det er tilføyet et krav om at belysningsplan sendes inn sammen med utomhusplan og det er tilføyet bestemmelse om at snødeponi ikke tillates i grøntstrukturen.*

*Kryssing av Joseph Kellers vei for vilt og tursti tas ikke med i planen, da planen ikke legger opp til endring i forhold til dagens bruk.*

*Det er ikke vurdert å stenge Ringveien 6 sin nåværende adkomst. Bestemmelsene sikrer at Ringveien 2 ikke kan benytte den eksisterende adkomsten. Hvis det kunne være aktuelt for Ringveien 6 å ha felles avkjørsel med Ringveien 2, ut på Joseph Kellers vei, hindrer ikke denne planen for det.*

*Etter tilbakemelding fra fylkesmannen ser ikke rådmannen grunn til å omarbeide planbestemmelsene for overvannshåndtering.*

*Støybestemmelsene er klare og gir ingen mulighet for støyende virksomheter som avviker fra retningslinjene. Krav til anleggsperioden i retningslinjene er gjengitt i bestemmelsene og er bindende. Bestemmelsene stiller også krav om at eksisterende bebyggelse og utearealer ikke skal påføres støy utover støygrensene i retningslinjene. Planområdet er lokalisert langt fra støyømfintlige områder. Det er også dokumentert at trafikkstøy ikke vil påvirke nærliggende bebyggelse.*

1. **Naturvernforbundet, 12.01.17**

Naturvernforbundet har sendt inn en felles uttalelse til planene for Høgda og for Ringveien 2.

NF mener det er så mange uavklarte forhold knyttet til framtidig utvikling i Tranby/Lierskogenområdet at de framlagte reguleringsforslagene bør stilles i bero og framtidig arealbruk og trafikksystem utredes i kommende kommuneplanrevisjon, kommunedelplan eller områdeplan. Eventuelt bør Eiendommen 129/18 med Haugerudmyra og myrflangrelokaliteten inkluderes i planområdet som hensynssone med tilhørende bestemmelser som ivaretar skjøtsel og avbøtende tiltak fullt ut.

NF viser til tidligere hendelser på Høgdaområdet, som de mener har vært uheldig, med tillatelser til pukkverksdrift m.m. De mener det har vært uansvarlig av kommunen å overlate planinitiativet til Gevelt, som de omtaler som en steinknuser fra Eiker. NF peker spesielt på orkidetomta (Haugerudmyra).

NF har bemerket at det mangler busslomme utenfor Aker og på nordøstsiden av veien mot pukkverket. De viser også til at det ikke er helt samsvar mellom linjeføringen i Joseph Kellers vei i Høgda- og Ringveien 2-planen.

De viser til avtale mellom Gevelt og Fylkesmannen om opparbeidelse av skjermbeltet langs Høgdabakkene. De ber om at tiltak innenfor rammen av avtalen gjennomføres så fort som mulig.

NF mener rekkefølgekravene i planen best ivaretas gjennom utbyggingsavtale, for å være trygge på at tiltak faktisk blir gjennomført, og etterspør om dette er aktuelt. *Rådmannens kommentar*

*Forholdet rundt planverktøy er avklart i tidligere behandlinger og vil ikke bli kommentert ytterligere.*

*Fylkesmannen uttaler at konsekvensene for Haugerudmyra og forekomsten av myrflangre er spesielt vurdert. Det konkluderes med at ytterligere inngrep i nedbørsfeltet til Haugerudmyra er svært uheldig. Det anbefales av forekomsten av myrflangre overvåkes videre og at skjøtselsanbefalinger bør følges opp. De er også positive til bestemmelsene som hindrer snødeponi og salting mot myra. I revidert plan vil disse bestemmelsene også gjelde for områder som drenerer mot naturreservatet og landskapsvernområdet, etter anbefalinger fra Fylkesmannen. Orkidétomta er sikret med vern i kommuneplanen, og er derfor ikke nødvendig å regulere med det samme vernet.*

*Busslommene er tegnet inn i revidert planforslag for Høgda. Avviket mellom de to planene ble rettet i planen for Ringveien 2 etter at Høgda-planen fikk inntegnet et venstresvingsfelt. Disse to planene er nå i samsvar med hverandre.*

*Utbyggingsavtale er under arbeid mellom utbyggere og kommunen, og behandles som en egen sak utenom reguleringsplanen.*

1. **Buskerud fylkeskommune, 12.01.17**

Fylkeskommunes kulturminnefaglige uttalelse uttaler at de ikke ser at planforslaget vil virke inn på kulturminner av nasjonal eller regional interesse. De har ingen merknader til planforslaget.

*Rådmannen viser til fylkeskommunens uttalelse i nr 16 også.*

1. **Fylkesmannen i Buskerud, 12.01.17**

Fylkesmannen er positiv til at kommunen legger opp til næringsvirksomhet i form av industri og kontor, i tråd med kommuneplanen, i stedet for bolig.

FM presiserer at det er ikke ønskelig med handel innenfor kontor/industriformål.

Svært positivt at det er avsatt areal til naturområde av hensyn til vilt i området. Positivt også til at nærliggende skiløypetrasse er tatt hensyn til.

Støyutredninger bør følge planforslaget til offentlig ettersyn i stedet for ved byggesøknad.

FM er positiv til at det skal anlegges ny adkomst og gang- og sykkelvei skal være ferdigstilt.

FM mener det bør vurderes lekemuligheter i området og i nærmiljøet før forslaget legges frem til politisk behandling. Dette jamf RPR for barn og unge punkt 5b, særlig vurdere at dersom barns lekeareal blir berørt må det finnes erstatningsareal.

FM er positivt at hensynet til naturfarer og grunnforhold er vurdert og at det er satt gode bestemmelser om håndtering av overvann.

*Rådmannens kommentar*

*Fylkesmannen ber om at lekemuligheter i nærmiljøet vurderes. Det er gjort av barn- og unges representant og rådmannen konkluderer med følgende:*

*Hennummarka skole og barnehage ligger om lag 1 km fra planområde. Uteområdet består av fotballbaner, sandvolleyball og sandhåndballbane, sykkelløype og små skogsområder for lek og læring. Skolens uteområde har det siste året blitt oppgradert med nye lekeapparater. Rundt Hennummarka barnehage er det et stort friareal som benyttes året rundt, bl.a. blir det kjørt opp skiløyper på vinteren. I tillegg finnes Tranby barnehage, Gunnersbråtan barnehage og Akebakken barnehage. I hele boligfeltet på Hennummarka er det større og mindre lekearealer i tilknytning til feltene og sameiene. Ut fra disse tilrettelagte lekearealene, sammen med mye grønt og tilgang til utmark vurderer vi at forhold for lekemulighetene på Hennummarka er gode.*

1. **Miljøpartiet de grønne, 16.01.17 og 23.01.17**

MDG uttaler at Ringveien 2-tomta bør bevares som en skogstomt og være en buffer mellom tettbebyggelsen og industri ved å tilbakeføres til LNF-formål av følgende grunner:

* Av hensyn til innbyggerne i nærområdet, da de er belastet med støy, støv og tungtrafikk.
* Natur og miljøforhold, som forvaltningsområde for rovdyr /gaupe og vilttrekk.
* En skiløypetrase og sti. Både sti, skiløype og bekkefar interesserer barn.
* Nærhet til Tranby landskapsvernområde og Gjellebekk naturreservat.
* Nærliggende bekkefar, som er en del av Damtjern bekkefelt. Med tanke på forurensing og manglende verneplan.
* Permanent forurensing.

De reiser også tvil om status for kulturvern er korrekt, ved å vise til rapport fra Forsvarsbygg (April 2016, s 26)

MDG redegjør for ulempene boligstrøket er utsatt for som følge av bla. pukkverket og Kværnertomta, og mener Ringveien 2 må reguleres til LNF.

*Rådmannens kommentar*

*Rådmannen viser til gjeldende reguleringsplan, gjeldende kommuneplan og prinsippvurdering og synes ikke det er aktuelt at tomta reguleres til LNF.*

*Rådmannen sier seg på bakgrunn av tilbakemeldingene fra fylkesmannen om at de er svært tilfreds med bestemmelsene som er satt og at påvirkningen fra planområdet på bekkedalen er godt i varetatt. Likevel er det i bestemmelsene for sikkerhet skyld føyd til at i naturområde og vegetasjonsskjermen ikke skal benyttes til snøopplag.*

*Se vurdering av kulturminnevernet i kulturminnemyndighetens kommentar nr 16.*

1. **Lars Hermansen, 16.01.17**

Hermansen støtter fult ut nabogruppas uttalelser.

1. **Berit Gaustad, 16.01.17**

Gaustad støtter fult ut nabogruppas uttalelser.

1. **Monica Følstad og Øyvind Digranes, 17.01.17**

Følstad og Digranes støtter fult ut nabogruppas uttalelser.

1. **Vidar Havellen, 17.01.17**

Havellen støtter fult ut nabogruppas uttalelser.

1. **Lars Wallumrød, 17.01.17**

Wallumrød støtter fult ut nabogruppas uttalelser.

1. **Siri Digregrind, 18.01.17**

Digregrind støtter fult ut Nabogruppas uttalelser.

1. **Arild Bakke, 19.01.17**

Bakke støtter fult ut uttalelsen fra Nabogruppa og oversender elektroniske underskrifter. 163 underskrifter: nei til etablering av BAMA sitt nye sentrallager i Ringveien 2 (opprettet 11.10.2015). 99 underskrifter: Nei til etablering av BAMA Gruppen og NorgesGruppen på Tranby (opprettet 28.04.2016)

*Rådmannen viser til kommentarer i punkt 3.*

1. **Rolf Bjerke, 06.02.17**

Nabolag Nedre Hennummarka har engasjert seg og arbeidet med kartlegge kulturminner i planområdet, samt sør og øst for dette. De viser til at bekkefaret øst for Griserud trolig har fungert som en naturlig vollgrav, og mener skanselinjen kan fortsette nord for Joseph Kellers vei også. De viser til at de på en befaring med Forsvarsbygg i april langt på vei dette ble bekreftet. De mener at arbeidet med reguleringsplanen må stoppes slik at det avklares at utbygging ikke skader det best bevarte forsvarsanlegget fra den store nordiske krigen.

*Rådmannens kommentar*

*Rådmannen støtter seg når det gjelder vurderinger av kulturminnene til kulturminnemyndigheten. Se uttalelse i nr 16*

1. **Buskerud fylkeskommune, 06.02.17**

Da kommunen ble gjort kjent med rapporten fra Forsvarsbygg og de ble vist til den i flere av kommentaren ved offentlig ettersyn, etterspurte vi faglig råd om innholdet i rapporten fra fylkeskommunens kulturminneavdeling.

De uttaler at de har vært ute i planområdet ved flere anledninger. De mener en utbygging her ikke vil fysisk ødelegge noen kulturminner. Det er kulturminner like øst for tomta, og også flere kulturminner mot sør og nord for tomta. Utbyggingen vil derfor kunne ytterligere fragmentere et allerede fragmentert kulturmiljø. Dette kan nok være uheldig, men de har likevel valgt å prioritere argumentasjon for å overbevise kommunen om å ta bedre hensyn til kulturminnene som blir berørt av industriutbyggingen på Høgda lenger mot sør da vi anser disse kulturminnene som enda mer verdifulle og enda mer utsatt. Her har de da også ved flere anledninger spilt inn av de mener at et større område bør tas vare på som et helhetlig kulturmiljø og legges inn under en hensynssone.

Fylkeskommunen har engasjert Forsvarsbygg til å gjøre en registrering og vurdering av de allerede kjente skansene sør for Høgdabakkene. Under befaringer i området gjort av Forsvarsbygg og av oss er det påvist en stor mengde kulturminner i områdene rundt dagens industriområde. Noen av disse er kartfestet i rapporten fra Forsvarsbygg, andre er bare kort omtalt. Flere er nok også helt utelatt da Forsvarsbygg i utgangspunktet ikke har vært engasjert for å gjøre nyregistreringer av kulturminner. Det finnes dessverre ikke en full oversikt over kulturminnene på Høgda/Gjellebekk, men det har gitt en viss oversikt over enkelte områder. De avslutter uttalelsen med å si at tomta for Ringveien 2 er et område kulturminnemyndigheten kjenner godt nok til å si at ikke inneholder bevarte kulturminner.

*Rådmannens kommentar*

*Rådmannen vil ikke i denne saken vurdere hensynet til kulturminner annerledes enn kulturminnemyndigheten gjør i sin uttalelse.*