|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Lier kommune | | | |
| **SAKSFREMLEGG** | | |  |
| Saksmappe nr:  2020/6108-4 | Saksbehandler:  Gunhild Løken Dragsund |  | |

**Til behandling i:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Saksnr** | **Utvalg** | **Møtedato** |
| 11/2021 | Utvalget for miljø og plan | 27.01.2021 |
| 8/2021 | Kommunestyret | 09.02.2021 |

**Sluttbehandling av detaljregulering for Skansen næringspark**

**Kommunedirektørens forslag til vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Skansen næringspark, som vist på plankart datert 10.08.20, og med bestemmelser datert 27.04.20, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 forutsatt at følgende endring:

1. Følgende endringer av rekkefølgebestemmelsene: § 2-2-2 e) får en tilføyet setning «*Planene skal vise opphøyd gangfelt med intensiv belysning for kollektivreisende og myke trafikanter, plassert nord for krysset Ringveien og Larsehagan.»*
2. I § 2-2-3 c) tilføyes «*belysningsplan»* i tillegg til krav om oppfyllelse av utomhusplan.
3. § 2-2-3 f) endres til: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til forretning skal *opphøyd gangfelt med intensiv belysning og tiltak innenfor grønnstruktur park (GP)* være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.»
4. Under fellesbestemmelser endres § 3-1 e) til «Det tillates ikke oppføring av sjenerende lyssetting *eller plassering av støyende bygningsdeler, som ventilasjon- eller kjøleanlegg,* mot nærliggende boligbebyggelse.»

**Utvalget for miljø og plans vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Skansen næringspark, som vist på plankart datert 10.08.20, og med bestemmelser datert 27.04.20, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 forutsatt at følgende endring:

1.Følgende endringer av rekkefølgebestemmelsene: § 2-2-2 e) får en tilføyet setning «Planene skal vise opphøyd gangfelt med intensiv belysning for kollektivreisende og myke trafikanter, plassert nord for krysset Ringveien og Larsehagan.»

2.I § 2-2-3 c) tilføyes «belysningsplan» i tillegg til krav om oppfyllelse av utomhusplan.

3.§ 2-2-3 f) endres til: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til forretning skal opphøyd gangfelt med intensiv belysning og tiltak innenfor grønnstruktur park (GP) være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.»

4.Under fellesbestemmelser endres § 3-1 e) til «Det tillates ikke oppføring av sjenerende lyssetting eller plassering av støyende bygningsdeler, som ventilasjon- eller kjøleanlegg, mot nærliggende boligbebyggelse.»

Planene skal vise busslomme på Ringveien retning nord et sted mellom krysset Joseph Kellers vei/ Ringveien og avkjøringen til Consolvo. Busslommen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse eller ferdig attest. Kommunedirektøren bes om å innarbeide dette i reguleringsbestemmelsene.

**Helge Jagland (AP) fremmet følgende protokolltilførsel:**

Arbeiderpartiet har stemt i mot at gjeldende reguleringsplan for Ringveien 2 skal endres for å få inkludert dagligvarehandel. Jf. behandlingen av saken i kommunestyret 08.09.2020. I og med at kommunestyret har vedtatt at reguleringsplanen for Ringveien 2 skal endres for å gi plass for dagligvarehandel, finner vi ikke grunnlag for å fremme forslag på nytt om at gjeldende plan for kontor, industri skal opprettholdes.

**Utvalget for miljø og plans behandling:**

**Vidar Havellen (MDG)** fratrådte som inhabil med tilslutning fra utvalg for miljø og plan**. Eirik Røhmen (MDG)** tiltrådte i hans sted.

**Helge Jagland (AP)** fremmet på vegne av **AP**, **V** og **MDG** følgende tillegg til kommunedirektørens forslag til vedtak:

"Planene skal vise busslomme på Ringveien retning nord et sted mellom krysset Joseph Kellers vei/ Ringveien og avkjøringen til Consolvo. Busslommen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse eller ferdig attest. Kommunedirektøren bes om å innarbeide dette i reguleringsbestemmelsene."

Kommunedirektørens forslag til vedtak sammen med tillegget fremmet av AP, V og MDG ble enstemmig vedtatt.

**Helge Jagland (AP) fremmet følgende protokolltilførsel:**

Arbeiderpartiet har stemt i mot at gjeldende reguleringsplan for Ringveien 2 skal endres for å få inkludert dagligvarehandel. Jf. behandlingen av saken i kommunestyret 08.09.2020. I og med at kommunestyret har vedtatt at reguleringsplanen for Ringveien 2 skal endres for å gi plass for dagligvarehandel, finner vi ikke grunnlag for å fremme forslag på nytt om at gjeldende plan for kontor, industri skal opprettholdes.

**Kommunestyrets vedtak:**

Forslag til detaljregulering for Skansen næringspark, som vist på plankart datert 10.08.20, og med bestemmelser datert 27.04.20, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 forutsatt at følgende endring:

1.Følgende endringer av rekkefølgebestemmelsene: § 2-2-2 e) får en tilføyet setning «Planene skal vise opphøyd gangfelt med intensiv belysning for kollektivreisende og myke trafikanter, plassert nord for krysset Ringveien og Larsehagan.»

2.I § 2-2-3 c) tilføyes «belysningsplan» i tillegg til krav om oppfyllelse av utomhusplan.

3.§ 2-2-3 f) endres til: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til forretning skal opphøyd gangfelt med intensiv belysning og tiltak innenfor grønnstruktur park (GP) være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.»

4.Under fellesbestemmelser endres § 3-1 e) til «Det tillates ikke oppføring av sjenerende lyssetting eller plassering av støyende bygningsdeler, som ventilasjon- eller kjøleanlegg, mot nærliggende boligbebyggelse.»

Vedtatt busslomme flyttes ned til Joseph Kjellers vei mellom adkomsten til Skansen næringspark og krysset med Ringveien. Dette vil gi en bedre kollektivløsning for for innbyggerne i området og ansatte i næringsparken. Det skal også tilrettelegges for en ¨snarvei¨ mellom gangarealet og forretningsbygget. Vedtaket vil også føre til at det er mulig å opprettholde det planlagte parkbeltet med grøntmiljø, aktiviteter og møteplass.  
Busslommen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse eller ferdig attest for bygg innenfor F/K/I. Kommunedirektøren bes om å innarbeide dette i plankart og reguleringsbestemmelsene.

**Kommunestyrets behandling:**

**Vidar Havellen (MDG)** fikk tilslutning fra kommunestyret til å fratre som inhabil. **Øivind Hammer (MDG)** tiltrådte i hans sted.

**Silje Kjellesvik Norheim (AP)** fikk tilslutning fra kommunestyret til å fratre som inhabil. **Tommy Ødegård (AP)** tiltrådte i hennes sted.

**Morgan Langfeldt (FRP)** fremmet følgende omforente endringsforslag som ble vedtatt enstemmig:

Vedtatt busslomme flyttes ned til Joseph Kjellers vei mellom adkomsten til Skansen næringspark og krysset med Ringveien. Dette vil gi en bedre kollektivløsning for for innbyggerne i området og ansatte i næringsparken. Det skal også tilrettelegges for en ¨snarvei¨ mellom gangarealet og forretningsbygget. Vedtaket vil også føre til at det er mulig å opprettholde det planlagte parkbeltet med grøntmiljø, aktiviteter og møteplass.  
Busslommen skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse eller ferdig attest for bygg innenfor F/K/I. Kommunedirektøren bes om å innarbeide dette i plankart og reguleringsbestemmelsene.

**Kommunedirektørens saksutredning:**

**Sammendrag:**

Detaljreguleringsplan for Skansen næringspark foreslåes endret slik forretningsformål, begrenset til dagligvarehandel, inngår på den delen av næringsparken som vender mot boligbebyggelsen på Hennummarka.

**Utredning:**

1. **BAKGRUNN OG BESKRIVELSE**

Detaljregulering for Ringveien 2 ble vedtatt 23.05.2017. Området ble regulert til kontor og industri og er nå under utbygging. Hensikten med å endre planen er å få inkludert arealformålet forretning, for en del av næringsparken. Planarbeidet skal ikke endre tilliggende grøntarealer. Unntaket er at en inngang for gående og syklende til butikken foreslås tillatt gjennom grøntsonen langs Ringveien, og feltet betegnes dermed som parkformål i stedet for vegetasjonsskjerm. Illustrasjonsplanen viser at området er planlagt tilrettelagt med sittegrupper og enkle treningsapparater. Kjøreatkomst for kunder, og andre kjørende til området, skal være fra opparbeidet avkjørsel i Joseph Kellers vei og krysset utvides med venstresvingefelt.

**Skansen næringspark**

Arealet kommer ikke til å ha adkomst fra Ringveien og er allerede tildelt adresser i Joseph Kellers vei, dermed er det naturlig å endre planens navn også, fra detaljregulering for Ringveien 2 til detaljregulering for Skansen næringspark.

1. **MERKNADER OG KOMMENTARER**

Kommunestyret vedtok i møte 08.09.2020 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. I perioden 11. september til 28. oktober lå planen ute til offentlig ettersyn og vi har mottatt tre høringsuttalelser:

* Hennummarka vel, 20.10.2020
* Fylkesmannen i Oslo og Viken, 20.10.2020
* Viken fylkeskommune, 01.11.2020

**Hennummarka vel**

Behovet for en dagligvarebutikk nær Tranby øst/nord: Befolkningen er delt i spørsmålet. Vellet mener at fordelene med en nærbutikk er større enn ulempene. Tilgjengeligheten blir bedre, muligheten for innkjøp uten bil og en unngår lengre reiser. Redusert trafikk i nærområdet er positivt. Butikken ved Tranby torg ligger tett på skole, bibliotek, og andre tilbud rettet mot barn og unge og har felles trafikkløsning for noen av disse. Det er positivt om belastningen i dette området kan reduseres.

Sikker tilgang for myke trafikanter: Atkomst for myke trafikanter skjer ved inngang via vegetasjonsbeltet langs Ringveien. Hensynssonen opparbeides som park med leke-/aktivitetsapparater. Alle som benytter inngangen, må krysse Ringveien. Kryssingen må sikres godt. Det må opparbeides belyst gangfelt og fartsreduserende tiltak, som i Joseph Kellers vei. Bussen stopper der atkomsten er planlagt. Dette er risikoøkende fordi det kan føre til forbikjøring av bussen, som hindrer sikten mot myke trafikanter. Det bør opparbeides et busstopp utenfor kjørebanen.

Høyder og utforming: Det er positivt at butikken oppføres med høyder lavere enn det som er tillatt ellers på tomten. Vi ønsker en utforming som visuelt er attraktiv sett fra boligområdet, som passer inn på tomten og blir en integrert del av næringseiendommen. Det er viktig å unngå lysforurensning.

Tomten som samspiller til rekreasjon og kulturvern: Vellet er fornøyd med identiteten knyttet opp mot de historiske hendelsene på Gjellebekk og Kongeveien. Fra butikken er det gåavstand til området. De foreslår at det tillates satt opp et informasjonsskilt om det historiske området og veibeskrivelse og at det tilrettelegges for parkering for de som vil gå inn til Gjellebekk/-høgda på tider butikken holdes stengt.

Støy: Butikker har støyende installasjoner som kjøle- og ventilasjonsanlegg. Det må plasseres slik at støykilder vender bort fra naboene i Larsehagan. Støykilder må plasseres på den siden av bygget som vender bort fra Ringveien. Vi ber om at dette tas med i §2-2 Rekkefølgekrav.

Forslagsstillers vurdering av uttalelsen

Sikker kryssing av Ringveien for myke trafikanter kan opparbeides uavhengig av dette planarbeidet. Utforming av kryssing og bussholdeplass må avgjøres av kommunen. Forslagsstiller ønsker også en forretning som fremstår som attraktiv og godt innpasset. Også skilting og belysning bygges og plasseres slik at det ikke skal sjenere naboene.

Hvordan parkeringsplassene blir styrt med tanke på betaling i åpningstiden og ellers gratis kan ikke fastlegges i reguleringsplanen, men mengden turgåere som kommer i bil vil neppe bli stå stort at dette ikke vil la seg løse naturlig.

Plassering av eventuelt støyende installasjoner bør redegjøres for i byggesøknaden. Det er støyforskrifter som styrer hvor mye lyd som tillates på nybygg i nærheten av boliger. Forslagsstiller vil følge opp dette da det ikke ønskes konflikt med naboer.

Kommunedirektørens vurdering:

Se vurderinger i kap 3.

**Fylkesmannen i Oslo og Viken**

Fylkesmannen har ingen merknader til planen.

**Viken fylkeskommune**

De gjør oppmerksom på at forretning (handel) og næring (kontor, lager og industri) er to forskjellige arealformål. En dagligvareforretning kan betjene et lokalt marked, med boligområdene ligger inntil planområdet. Planforslaget øker ikke utnyttelsen fra gjeldende reguleringsplan, men vi ber kommunen vurdere å redusere maksimal m2 BRA til forretningsformål, da trafikkutredningen ser ut til å ta utgangspunkt i 1000 m2 utbygging av dagligvare.

I planens bestemmelser (§ 3-3 a) blir det angitt at kun dagligvareforretning tillates. Planveileder fra KMD presiseres at man ikke kan definere regler om hvilke typer forretning som er tillatt, men at man kan skille mellom plasskrevende varer og detaljhandel. Vi ber kommunen vurdere om denne bestemmelsen bør omformuleres.

Forslagsstillers vurdering av uttalelsen

Trafikknotatet utført for forslagsstiller er i tråd med det som er foreslått i bestemmelsene. Selv om forretningen er inntil 1500 m2 BRA så vil det likevel ikke bli mer enn omtrent 1000 m2 salgsareal. Lager, garderober, kjølerom for meierivarer, spiserom, panterom, kundetoaletter, teknisk rom, varerampe avfallsrom m.m. krever også plass.

Forslagsstiller vil ikke ha innvendinger mot at det er kun detaljhandel som tillates.

Kommunedirektørens vurdering:

Alle planvurderinger og trafikkanalyser for dette planforslaget er gjort ut ifra at det er dagligvarehandel som skal tillates I Skansen næringspark. Å endre bestemmelsen nå til et videre begrep som detaljhandel er, vil være uheldig. Kommunedirektøren mener at det er godt mulig å følge opp at forretningstypen begrenses til dagligvareforretning og legger ikke opp til en endring av det.

1. **VURDERINGER**

**Forretningsformål**

I mai 2017 ble det vedtatt en detaljregulering hvor arealet ble regulert til næringsformål spesifisert som kontor og industri. Det er stor etterspørsel etter regulerte næringsarealer i regionen. Næringsparken ligger trafikkmessig gunstig til med nær påkobling på E18, og har relativt god kollektivdekning.

I detaljplan for Skansen næringspark foreslåes det at det på en del av arealet tillates forretningsformål. I bestemmelsene er det satt en maksimal størrelse på forretningsformålet til 1500 m2, og reguleringsbestemmelsen er også satt for å begrense forretningsformålet til kun dagligvarehandel. Fylkeskommunen viser til at veilederen kun skiller mellom plasskrevende varer og detaljhandel. Kommunedirektøren mener likevel at det bør stå dagligvarehandel i reguleringsbestemmelsene. Å fastholde bestemmelse om dagligvare er også viktig for å ivareta uttalelsen fra myndighetene at størrelsen på dagligvarehandelen må holdes på en størrelse slik at den betjener den lokale etterspørselen, samtidig som den ikke trekker kunder fra andre steder og danner et nytt utviklingsområde. Det er i dag en dagligvareforretning på Tranby torg. Det er ca 1,5 km mellom butikken på Tranby torg og Skansen næringspark. Markedet for ny dagligvarebutikk vil i hovedsak være boligområdet innenfor Ringveien. Disse anses å være en del av kundegrunnlaget for butikken på Tranby torg. Avstanden for mange på Hennummarka er såpass lang til Tranby torg at det benyttes bil. For store deler av boligene på Hennummarka er det kortere vei til Liertoppen kjøpesenter og dagligvareforretningene som er det mest naturlige valg for innkjøp.

Tranby er et definert lokalsamfunn kommunen ønsker å bygge opp om og videreutvikle. En måte å bidra til dette på er å skape et lokalsenter som kan gi lokal identitet. Handel er sentralt for å skape et lokalsenter. Å legge til rette for handelsaktivitet utover det som allerede defineres som sentrumsområder, tjener ikke nødvendigvis lokalsenteret på Tranby. I dag finnes også sentrumsfunksjoner på Dølasletta, med NAV der.

I uttalelsen sin sier Hennummarka vel, som representerer beboerne på Hennummmarka, at befolkningen er noe delt, men at de ser mer fordeler enn utfordringer med forretningsformålet. En nærbutikk ved Hennummarka må anses å ha sitt kundegrunnlag innenfor det nærmiljøet, og ikke være trafikkskapende. En dagligvarebutikk på 1500m2 skal ikke være et konsept som tilbyr noe annet enn å være tilgjengelig med dagligvarer nært der kundene bor.

**Utnyttelse og høyder**

Det foreslås ikke økning i høyder og utnyttelse i denne planendringen. Bestemmelsene tilpasses slik at de høyeste høydene i planen ikke tillates på arealet hvor forretning inngår, da det er det arealet som ligger nærmest boligbebyggelsen. Dette for å imøtekomme planområdets nærmeste naboer, slik intensjonen også var i gjeldende plan.

**Trafikk**

Trafikkutredningen viste at endring fra kun kontor og industri, blir trafikkbildet litt annerledes med forretningsformål. Turproduksjonen inn og ut av planområdet er i trafikknotat beregnet til 1.950 ÅDT og 2.400 kjøretøy på hverdager, sammenlignet med opprinnelig plans formål kontor og industri med 565 ÅDT og 858 kjøretøy på hverdager. Mesteparten av trafikken er til/fra dagligvarebutikken. Det antas at butikken ikke vil genere ny trafikk i influensområdet, men isteden erstatte eksisterende trafikk til handlesenteret på Liertoppen og Tranby senter. Den nye nærbutikken vil ikke være attraktiv for folk utenfor Tranby, og heller ikke for trafikanter på E18. Trafikken generert av nærbutikken vil ikke belaste kryssene langs strekningen Kirkelina-Gamle Drammensvei, men heller avlaste dem i noen grad. I dag må bosatte i nærområdet reise til Liertoppen kjøpesenter eller vestre del av Tranby for å handle. Bilandelen blant kundene vil også bli redusert, fordi mange vil bo i kort gangavstand.

Med formålsendringen til forretning er det nødvendig å regulere inn venstresvingefelt i krysset med Joseph Kellers vei. Utvidelsen i adkomsten gir et arealbeslag på Tranby Invest AS sin eiendom. Selv om utnyttelsen av eiendommen Høgda ikke endres, har partene kommet frem til en kompensasjon for ulempen det er med avståelse av grunn til veiformål.

**Barn og unge, folkehelse og kollektivtransport**

Både skolene og største delen av boligene på Tranby ligger nord og vest for Joseph Kellers vei. Elever fra disse boligområdene må ikke krysse Joseph Kellers vei på vei til eller fra skole. Beregnet trafikkvekst fra planlagt utbygging vil derfor ikke påvirke trafikksikkerheten for skolebarn. På nordsiden av Joseph Kellers vei er det en 2,5 m bred gang-/sykkelvei vest for krysset med Ringveien. Langs Ringveien er det fortau, og det interne gangveisystem legger godt til rette for ferdsel gående og syklende.

Hennummarka vel påpeker at de som benytter inngangen via parkbeltet også må krysse Ringveien. De ber om at kryssingen sikres godt og vil at det opparbeides belyst gangfelt og fartsreduserende tiltak. Vellet mener det også bør opparbeides et busstopp utenfor kjørebanen. Kommunedirektøren mener at det her ikke er ønskelig med busslomme, men at det mest trafikksikre vil være at bussen stopper i veibanen, og dermed stopper trafikken i krysset mens passasjerer stiger av og på. En busslomme vil kunne være fristende stoppested for privatbiler. Et opphøyet gangfelt med god belysning er et godt trafikksikkerhetstiltak og har direkte sammenheng med planendringen. Kommunedirektøren foreslår at krav om opparbeidelse av dette legges som rekkefølgekrav på utbygger.

Det skal anlegges en 10 meter bred park langs Ringveien, tilrettelagt med sittegrupper og enkle treningsapparater. Kommunedirektøren mener at den arealbruken vil gjøre bilister mer oppmerksomme på at det er blandet trafikkbilde, med gående og syklende i Ringveien. God belysning anses som veldig viktig for trafikksikkerhet og trygghet generelt. Vellet uttaler samtidig med ønske om belysning, at de nærmeste boligene ikke må utsettes for lysforurensing. Kommunedirektøren foreslår at krav om belysningsplan og oppfyllelse av denne også inngår i rekkefølgebestemmelsene.

Kommunedirektøren foreslår dermed for å øke trafikksikkerheten, følgende endringer i reguleringsbestemmelsene: I § 2-2-2 e) «Før det gis tillatelse til igangsetting, skal det foreligge en godkjent utomhusplan og belysningsplan.»,får en tilføyet setning «*Planene skal vise opphøyd gangfelt med intensiv belysning for kollektivreisende og myke trafikanter, plassert nord for krysset Ringveien og Larsehagan.»* For å sikre at belysningsplanen oppfylles, tilføyes dette kravet også før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for bygget. Kommunedirektøren foreslår dermed at i § 2-2-3 c) tilføyes oppfyllelse av *belysningsplan* i tillegg til oppfyllelse av utomhusplan. Rekkefølgekrav om opphøyd og belyst gangfelt foreslår kommunedirektøren at legges til i § 2-2-3 f), slik at ordlyden i denne bestemmelsen blir: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til forretning skal *opphøyd gangfelt med intensiv belysning og tiltak innenfor grønnstruktur park (GP)* være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.»

**Støy og lysforurensing**

Det er en reguleringsbestemmelse som beskriver at det ikke skal forekomme lysforurensing for de nærmeste naboene. Vellet påpeker at støyende installasjoner som kjøle- og ventilasjonsanlegg må plasseres slik at de vender bort fra naboene i Larsehagan. Kommunedirektøren mener at det bør vurderes å tilføye bestemmelse om plassering av støyende bygningsdeler i § 3-1 e), slik at ordlyden blir: Det tillates ikke oppføring av sjenerende lyssetting *eller plassering av støyende bygningsdeler, som ventilasjon- eller kjøleanlegg,* mot nærliggende boligbebyggelse.

For øvrig er det bestemmelser til støy slik som retningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442/2016 setter.

**Naturmangfold**

Det er ikke registrert truede/nær truede arter på Norsk rødliste, utvalgte naturtyper eller prioriterte arter i planområdet, jamf naturmangfoldloven §8. Naturområdet er en del av en viktig passasje for storvilt, elgbestanden på Hurumhalvøya. Gjeldende plan ivaretar elgtrekket. Elgtrekket er avmerket i kommuneplanen og reguleringsprosesser for næringsområdene på begge sider av E18 har hensyntatt elgtrekket og tatt det inn i de ulike detaljplanene. Samlet vurdering ut fra § 10 er at næringsarealer er redusert som følge av at areal som tidligere har vært regulert til næring er endret til naturformål i tråd med elgtrekket avsatt i kommuneplanen, overordnet plan. Planen har en buffersone mot hensynssonen som er avsatt med 5 meter for også å redusere risiko for skade på naturmangfoldet.

Tranby landskapsvernområde og Gjellebekkmyrene naturreservat like sør for eiendommen vil ikke bli direkte berørt av detaljplanen, men er generelt utsatt for påvirkning utenfra. Inntilliggende bekkefar som drenerer via Gjellebekk til Damtjern vil kunne bli berørt av tilsig/overflatevann fra planlagte tiltak. Det er i gjeldende plan satt krav om fordrøyning og rensing av overflatevann både i anleggsperioden og permanent.

**Kulturminner**

I forbindelse med sluttbehandling av detaljregulering for Ringveien 2 ble det avholdt befaring på tomta den 16.05.2017. Deltakere var nabolagsgruppen, kommunen og fylkeskommunen. Formålet var å se på mulig nyoppdagede rester av forsvarsverk. Fylkeskommunen ga etterpå en tilleggsuttalelse til sluttbehandlingen. Nabogruppens funn var så interessante at de vil vurdere dem opp mot teorien om at Gjellebekk skanse har enn betydelig større utstrekning enn tidligere antatt. Kulturminnene knyttet til Gjellebekk skanse er nå dokumentert.

Vellet ber om at det tillates satt opp et informasjonsskilt om det historiske området og veibeskrivelse og at det tilrettelegges for parkering for de som vil gå inn til Gjellebekk/-høgda på tider butikken holdes stengt. Forslagstiller stiller seg positiv til at ledig parkering ved butikken kan benyttes for turgåere. Kommunedirektøren mener ikke det skal settes krav til opplysningsskilt om kulturminnene, men det er ingen ting i veien for at det kan tillates.

1. **KONKLUSJON**

Kommunedirektørene foreslår at forslag til Detaljregulering for Skansen næringspark kan godkjennes, men foreslår samtidig noen justeringer av reguleringsbestemmelsene for å bedre hensynet til myke trafikanter og det nærmeste nabolaget.