



Detaljregulering Fiskumparken - PlanID 0136_3 - Egengodkjenning. Saksordfører: Anne Hov Hilleren

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
47/23	Utvalg 1 Planutvalget	09.06.2023
84/23	Kommunestyret	14.06.2023

Saken gjelder

Forslag til endring av detaljplanen for Fiskumparken har vært ute til offentlig ettersyn, og planen har gjennomgått noen mindre justeringer etter denne høringen. Planen legges nå fram med anbefaling om egengodkjenning av kommunestyret.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunestyret viser til PBL § 12-12, og egengodkjenner Detaljregulering for Fiskumparken, planID 0136_3.

Begrunnelse

Forslag til endring av eksisterende reguleringsplan for Fiskumparken har vært ute til offentlig ettersyn. Innsigelsen fra Viken fylkeskommune er trukket, og de mindre justeringene som har blitt foretatt, medfører ikke at planen må sendes ut på nytt ettersyn.

Grunnlag for saken

Utbyggingen av Fiskumparken er godt i gang, og mange av tomtene på felt A er allerede ferdig utbygd, og flere virksomheter har flyttet inn. I forbindelse med utvikling av de resterende områdene, feltene B og C, startet utbygger en dialog med Viken fylkeskommune og Øvre Eiker kommune høsten 2022. Hensikten med dialogen var på nytt å få vurdert muligheten om å få frigitt kulturminner, slik at traséene for infrastruktur kunne endres. Endringene som det har blitt jobbet med, og som har vært ute til offentlig ettersyn, gjør det mulig å forkorte den kommunale veien som skal bygges med ca. 600 meter. Videre blir det også bedre og mer fleksible løsninger for atkomster og inndeling av de to gjenstående feltene.

Viken fylkeskommune har hatt tett dialog med utbygger, og har befart og registrert området på nytt. Frigivelse av kulturminner må skje gjennom egen søknad til Kulturhistorisk museum, som stiller nødvendige vilkår til frigivelsen. Slike vilkår skal nedfelles i bestemmelsene. Inntil denne avklaringen er gjort, har Viken Fylkeskommune innsigelse til planen. Kommunen har rett før skrivefristen fått svar fra fylkeskommunen om at Kulturhistorisk museum har kommet med sitt svar, og at innsigelsen nå formelt er trukket.

Kulturhistorisk museum har i denne saken konkludert med at det i bestemmelsene skal innarbeides følgende ordlyd som er knyttet opp mot plankartet: «*De seks automatisk fredete kulturminnene, id 111734-1, 111734-3, 111734-4, 111748-1, 111748-2, 111748-3 og 111753, som er markert som Bestemmelsesområder #4, #5 #6, #7og #8 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk undersøkning.*»

Planen legger ikke opp til endring i forhold som dreier seg om formål, type virksomhet, byggehøyder eller utnyttelsesgrader. De vurderinger som tidligere er gjort, spesielt når det gjelder trafikkmengden til næringsområdet, påvirkes ikke av de endringene som nå foreslås.

I oppstarten av planarbeidet i 2022, krevde kommunen at overvannsrapporten som ble lagt til grunn ved forrige planbehandling i 2021, skulle oppdateres. Denne planen ble vurdert til å ha noen svake punkter som skulle gjennomgås ved denne endringen. Den nye rapporten viser at det nedstrøms, det vil si på nedsiden av E134 og gjennom bebyggelsen, er et par sårbare punkter som kan bli flomutsatt dersom alt skulle tette seg av grøfter, stikkrenner og kulverter ved svært store nedbørmengder. Planbestemmelsene er derfor oppdatert, og det stilles rekkefølgekrav som skal ivareta merknader på en tilfredsstillende måte.

I tillegg til kommunes merknader ved oppstart av planarbeidet, er det er kommet inn 8 merknader til saken. Disse oppsummeres i et eget vedlegg – dokument 4.

Vurdering

Kommunedirektøren vurderer at den foreslåtte endringen av detaljplanen for Fiskumparken er i samsvar med intensjonen med de tidligere reguleringsplanene for området. Planene skulle legge til rette for å utvikle et større næringsområde med et variert innhold, hvor virksomheter med plasskrevende varer og logistikkvirksomheter spesielt skulle bli tilgodesett.

Området ble tatt inn i kommuneplanens arealdel så tidlig som i 2003, og veien fram til regulering har vært lang og krevende. Det er først de siste to-tre årene at utviklingen av området har skutt fart, og tomtosalget har kommet i gang. Ny kunnskap om området, aktuelle etablerere og markedets tilbakemeldinger, har ført til at utbygger ser det som nødvendig med ytterligere tilpasninger som må skje gjennom en planendring. Frigivelse av kulturminner og endring av infrastruktur, er så store endringer at det ikke kan behandles som en dispensasjon fra eksisterende plan.

Når nå forslagsstiller nå har søkt om, og fått frigitt flere kulturminner innenfor området, forutsetter Kommunedirektøren at både fylkeskommunen og Kulturhistorisk museum har tatt en riktig beslutning gjennom en helhetlig vurdering av det kulturhistoriske aspektet. Kommunedirektøren oppfatter at registreringene av disse kulturminnene ga ny kunnskap om Øvre Eikers historie. Isolert sett ble de liggende midt inne i et nytt næringsområde, noe som førte til at de ble tatt ut av en større sammenheng i landskapet og historien, og i mindre grad ble tilgjengelig for allmennheten.

Kunnskapen som vi har fått gjennom prosessen, er likevel et viktig bidrag til å forstå bygdas historie. Dateringene fra de gjennomførte registreringene viser at det er stor sannsynlighet for at det var akkurat her at det ble utvunnet tjære som ble brukt da Fiskum gamle kirke ble bygget midt på 1100-tallet.

Kommunedirektøren vurderer at endringene som foreslås, og nå munner ut i en ny detaljplan, kan engengodkjennes av kommunestyret.

Konsekvenser for kommuneøkonomien

Omlegging av infrastruktur, spesielt at kommunal vei forkortes med ca. 600 meter, har positive konsekvenser for kommunens overtakelse og drift av veien.

Konsekvenser for miljøet

Kortere vei vil også føre til kortere avstand til tomtene, og opparbeidelsen av tomtene vil også gi en bedre massebalanse.

Sosiale konsekvenser

Parkeringsplass og turvei vil kunne opparbeides mye tidligere, og dermed være positivt for brukerne av tur- og friluftsområdet gjennom, og innenfor næringsområdet.

Tilbakemelding fra myndigheter og berørte parter

Se vedlegg 4

Alternative forslag til vedtak

Ingen

Vedlegg:

- 1 02 Fiskumparken Plankart
- 2 01 Fiskumparken Reguleringsbestemmelser
- 3 04 Fiskumparken Planbeskrivelse
- 4 25 Fiskumparken Samledokument merknader til oppstart
- 5 Fiskumparken Dokumentliste.pdf

Tidligere behandlinger [kun i kommunestyrets sakspapirer]