



Forslag til detaljregulering av Fiskumparken - offentlig ettersyn. Saksordfører. Anne Hov Hilleren

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
18/19	Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse	07.03.2019
16/19	Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift	12.03.2019

Saksopplysninger

Saken dreier seg om forslag til en detaljplan for det regulerte næringsområde på Fiskum. Detaljplanen med kart og bestemmelser viser utforming av et næringsområde på totalt 800 daa. Det er utarbeidet flere fagrapporter som viser hvordan området skal kunne utvikles. Forslaget foreslås sendt ut til offentlig ettersyn.

I rulleringen av ny kommuneplanen i 2003 ble det avsatt et nytt, stort næringsområde på Fiskum. Planarbeidet startet opp i 2007, med fastsettelse av planprogram. I 2010 ble forslag til områdeplan lagt ut til offentlig ettersyn. Planarbeidet stoppet så opp i en del år i påvente av en avtale mellom grunneierne, men i 2016 ble et revidert planforslag egengodkjent, K-sak 93/16, under navnet "*Fiskum næringspark*". Planen ble vedtatt som områdeplan, med krav om utarbeidelse av detaljplan. Det er forslag til detaljplanen som nå foreslås lagt ut til offentlig ettersyn.

Etter flere navneforslag, har området nå blitt døpt "Fiskumparken". Områdeplanen er totalt ca. 800 daa, som omfatter industri, kontorer, lager, logistikk, varehandel, grøntområder og kulturminner. Forslaget forholder seg til områdeplanen, men foreslår formålsendring for to av områdene, samt øking av byggehøyden på deler av området. Endringene utløser krav om konsekvensutredning. Planprogram for dette arbeidet ble fastsatt 07.02.2019.

Forslaget til detaljplan forholder seg til vedtatte områdeplan og til andre overordnede planer. Næringsområdet skal utvikles til næringsformål med industri, kontor, lager, logistikk og plasskrevende varehandel. Bestemmelsene i områdeplanen angir andel av plasskrevende varer til ikke å overskride 50 %, og definerer plasskrevende varer som "*forretninger som forhandler biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, og andre større byggevare, samt utsalg fra planteskoler/hagesentre*".

Det er utarbeidet et omfattende materiale som følger saken. Rådmannen henviser derfor særlig til planbeskrivelsen som oppsummerer alle temaene som omfattes av forslaget. Det er utarbeidet egne rapporter for: *trafikk, overvann, vann- og avløp, skjøtsel, geoteknikk, konsekvensutredning, støy, risiko og sårbarhet*.

Mange av temaene, og innholdet i planen er godt kjent gjennom tidligere behandlinger av områdeplanen. Rådmannen vil i dette saksframlegget derfor vektlegge redegjørelser av de tre forholdene som utløser konsekvensutredning:

- Et område i planen foreslås endret fra "grønnstruktur" til område for "*samferdselsanlegg og tekniskinfrastruktur*" – døgnhvileplass for større kjøretøyer.

- Et område i planen er endret fra “kommunalteknikk” – høydebasseng til “næringsbebyggelse” – serviceanlegg/bensinstasjon.
- Byggehøyden for inntil 20 % for område B og C økes fra 18 til 35 meter.

Døgnhvileplass

I områdeplanen er det avsatt et område mot bebyggelsen med formål grøntstruktur. Området var tiltenkt en funksjon som “buffer” mellom denne bebyggelsen og næringsområdet. I planforslaget foreslås dette området som “døgnhvileplass”, dimensjonert for 40 større kjøretøyer. Det er gjort utredninger om hvilke belastninger en slik plass vil ha på boligene i området, og det er vurdert hvilke tiltak som må innarbeides for at ulempene skal være minst mulig. Avstanden til nærmeste hus vil være ca. 60 meter. Buffer mellom plassen og naboene opprettholdes med LNF området i kommuneplanen. Døgnhvileplassen vil også ligge lavere enn boligene. Det stilles krav om at kjøleaggregater skal kobles til strømkilde for å unngå motorstøy. Støyutredningen viser at støyen vil ligge under det som er tillatt, selv uten skjermingstiltak. Det henvises til planbeskrivelsen side 39 pkt. 6.2, og støyrapport side 13 og 14.

Bensinstasjon/bevertning

I områdeplanen er det regulert et område for et Høydebasseng. Ved prosjektering og utredning av dette tiltaket, ble det konkludert med at det var mest hensiktsmessige både teknisk og økonomisk at dette anlegges ble lagt på nedsiden av E 134. I detaljplanen foreslås området som var avsatt til høydebasseng, til et område for serviceanlegg/bensinstasjon. Anlegget vil betjene både lastebiler og privatbiler, og inngår som en del av tilbudet på en døgnhvileplass. Endringen vil medføre at trafikkmengden inn i området vil øke.

Byggehøyde

Det foreslås at det for inntil 20 % for deler av områdene B og C, tillates en byggehøyde på 35 meter. I områdeplanen er byggehøyden fastsatt til 18 meter. Begrunnelsen for dette er at ny lagerbyggteknologi gjør det mulig å kunne etablere bygg med løsninger med slike lagerhøyder. Det er gjort utredninger og vurdering av konsekvensene for en slik endring. Fjernvirkningen vil etter denne vurderingen være en ubetydelig endring, jf. konsekvensutredning side 20-31.

Det er også noen endringer som foreslås, men som ikke omfattes av krav om konsekvensutredninger:

- Område B og C (forretning/kontor/industri) reduseres slik at grøntområdene rundt kulturminner og turvei blir større og mer sammenhengende
- Et område i planen endres fra “næringsbebyggelse” til “grønnstruktur”.

Disse endringene oppfattes som positive, blant annet for naboer, friluftsliv og kulturminner. Med disse endringene vil det totale regnestykket for grøntformål i ikke reduseres, selv om det tas inn et formål som døgnhvileplass.

Merknader etter oppstart og medvirkning

Etter varsel om oppstart og konsekvensutredning har det kommet inn 11 merknader. Merknadene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i eget vedlegg til saken.

Av merknader fra offentlige etater trekker Rådmannen fram følgende:

Fylkesmannen i Buskerud

Anser at planprogrammet ivaretar de interessene som Fylkesmannen forvalter. Har kommentarer til at detaljplanen må vise ivaretagelse av friluftsliv og naturmangfold, spesielt kryssingen av vassdraget mellom område B og C. Støyutredning skal dokumentere eventuelle tiltak og at støytiltak blir innarbeidet i planen. Henvisninger til areal- og transportplanlegging og Buskerudbyen. Positive til krav om konsekvensutredning og ROS-analyse.

Buskerud fylkeskommune

Ber om at planarbeidet viser til hvordan regionale planer er fulgt opp. Henviser også til at det skal synliggjøres hvordan friluftsliv og ferdselsårer blir ivaretatt i planen. Områdeplanens ivaretagelse av automatisk fredede kulturminner må videreføres i detaljplanen.

Statens vegvesen

Henviser til overordnede planer som Areal og transportplan for Buskerudbyen. Henviser videre til trafikkvurderinger som spesielt omfatter sannsynligheten for økt trafikkbelastning for slike utbygginger. God dokumentasjon som viser løsninger for overvannshåndtering er viktig for å unngå skader på dagens veisystem. Henviser også til at detaljplanen må forholde seg til vedtatt områdeplan.

Kongsberg kommune

Trekker fram områdets muligheter for næringsutvikling i et regionalt perspektiv, og at lokaliseringen gir mulighet for et styrket samarbeid mellom Kongsberg og Øvre Eiker. Trafikkutredningen blir et viktig dokument i planarbeidet.

Naboer og berørte

Det er avholdt møte med naboer og andre interessenter som Grendeutvalget og Idrettslaget. Det er i hovedsak tre forhold som får spesiell oppmerksomhet i merknadene som er gitt skriftlig og i møtet som ble avholdt:

- *friluftsliv og rekreasjon*
- *eksisterende driftsveier og atkomster til landbruk og skogbruk*
- *utfordringer for eksisterende boligrend*

Vurderinger

Rådmannens vurdering er at planmaterialet er solid og godt gjennomarbeidet. Det forholder seg i all hovedsak til områdeplanen og dens bestemmelser, blant annet at det ikke åpnes detaljhandel. Det er utarbeidet fagrapporter på vesentlige forhold som trafikk, støy, overvann, ROS, vann og avløp, grunnforhold og skjøtsel. Rådmannen vil trekke fram overvannsrapporten som spesielt grundig.

Overvannshåndtering har fått spesiell oppmerksomhet den seneste tiden. Dette er kompliserte forhold som gjerne går langt ut over selve reguleringsplanen, fordi både terreng og nedbørfelt ofte påvirker planområdet. I denne planen er også forholdet til resipienten, i dette tilfellet Fiskumvannet også beskrevet i rapporten. Fiskumvannet er med sitt naturreservat et sårbart område som krever spesiell oppmerksomhet.

Serviceanlegg med døgnhvileplass samt friluftsliv

I detaljplanen er et område som er avsatt til høydebasseng foreslått som serviceområde, det vil si bensinstasjon og servering. Dette må sees i sammenheng med at et grøntområde på motsatt side forslås som døgnhvileplass for inntil 40 kjøretøyer. Rådmannen er kjent med at Statens vegvesen har antydnet at et slikt tilbud er ønskelig langs E 134 på denne strekningen mellom Drammen og Notodden. I Øvre Eiker har det i lang tid blitt etterspurt en hvileplass for transportnæringen. Både kommunen og private har utfordringer med at større kjøretøyer parkerer på områder som ikke er tiltenkt å ha en slik rolle.

Et tilbud som ligger på et næringsområde vil ha flere positive effekter, og kan komme til å prege etableringene på område ved at virksomheter som er knyttet til transportbransjen kan etableres seg her. I tillegg til drivstoff, mat og hvile, vil plasskrevende virksomheter tilknyttet denne bransjen som eksempelvis salg av utstyr, dekk og service kan være aktuelle som etablerere.

Transportnæringen har også fått et større fokus på et breiere innhold for døgnhvileplassene, blant annet tilrettelegging med tilbud for fysisk aktivitet. I dette området er det gode muligheter for dette.

Serviceanlegget vil få en trygg og god avkjøring som vil være dimensjonert for slike kjøretøy, og som også vil med forholdvis enkle tiltak også kan tilpasses de største kjøretøyene som er godkjent på norske veier, modulvogntog på 25.5 meter. Anlegget vil ligge over 100 meter fra E-134, men vil være godt synlig. Vurderingen er at denne lokaliseringen langs hovedveinettet antageligvis er svært god. Utfordringen er at selve døgnhvileplassen som er foreslått legges i et nytt område, nær eksisterende boliger. Forslagsstiller har utredet dette forholdet spesielt, med tanke på støy, forurensing og synlighet.

De foreløpige skissene og planene for området, viser at eksisterende boliger ikke skal få ulemper når det gjelder støy og forurensing. Plassen ligger lavere enn boligene, den nærmeste boligen vil ligge ca. 60 meter fra hvileplassen, de resterende boligene vil ligge mellom 150 og 500 meter unna. LNF-området sikrer avstand mellom nærmeste bolig og hvileplass. Det vil ikke bli tillatt med aggregater til kjøling, og det vil stilles krav om strømtilkobling for slike.

Rådmannen vil ikke ta stilling til om det er behov for en ny bensinstasjon på denne strekningen, men ser at dersom det skal etableres en døgnhvileplass, er det gitt at en funksjon som både drivstoff, servering og eventuelt overnatting vil være en del av det totale tilbudet. Selv om målgruppa er større kjøretøyer, vil også tilbudet sikkert være attraktivt også for privatbilister. Ladestasjoner blir derfor også nevnt som en funksjon.

Rådmannen har forståelse for at naboene er kritiske til døgnhvileplassen, og at det sammen med resten av området blir en helt ny situasjon når det gjelder naboskap. Et næringsområde på totalt 800 daa vil uten tvil påvirke eksisterende boliger og omgivelser slik det er vist i områdeplanen. Utslipp i alle former er regulert av en rekke lovbestemmelser, og planen må forholde seg til dette. Avbøtende tiltak som eksempelvis støyvoller og skjermbeplanting kan i visse tilfeller kreves etablerte, eksempelvis viser støyrapporten at krav om skjerming av støy fra veitrafikk kan slå inn når trafikkmengden passerer et visst antall.

Planen synes å ta godt vare på de merknadene som skal sikre ferdsel både når det gjelder landbruk, skog, og friluftslivet. Det legges opp til at det skal bygges ny utfartsparkering på 110 bilplasser, med atkomst via næringsområdet. Denne plassen vil erstatte dagens utfartsparkering som ligger i starten på Løkenveien. Stisystemet skal oppgraderes, og kulturminnene får en større plass i detaljplanen enn i områdeplanen.

Konklusjon:

Rådmannen vurderer at slik planforslaget er utarbeidet, vil det ta hensyn til både naboers bekymringer og til innspill fra andre interessenter.

Høyder

I områdeplanen gir bestemmelsene anledning til en byggehøyde på 18 meter. Utbyggers forslag er nå at inntil 20 % av bygningsmassen på område B og C kan bebygges med bygg på inntil 35 meter. Konsekvensutredningen viser at fjernvirkningen av denne bestemmelsen vil ha en konsekvens, men den vurderes ikke som så negativnegative at den bør avslås. Området vil være godt synlig på avstand fra flere steder, men selv om byggehøydene dobles for mindre del av område B og C, vil det ikke gi spesielle store konsekvenser. Fra de nærmeste omgivelsene, slik som Prestegårdskogen, skolen, butikken osv. vil næringsområdet omtrent ikke være synlig, bortsett fra noe gjenskinn fra lys på nattetid. Bygningene vil heller ikke bryte silhuetten, og området er godt pakket inn i skog på alle kanter. Bestemmelsene stiller krav til materialbruk, skilting og belysning, som vil bøte på det visuelle inntrykket.

Konklusjon

Rådmannen vurderer at konsekvensutredningen dokumenterer at forslag til høydebestemmelsen ikke medfører for store belastninger på omgivelsene. Et næringsområde på 800 daa vil være godt synlig, men både at ca. 200 daa av området er grøntstruktur, og at omgivelsene forøvrig et LNF-område, gjør at virkningene av tiltaket ikke er så dominerende at det ikke skal tillates.

Trafikkvurderinger

Den vurderingen av trafikkmengde og type kjøretøy som ble gjort i områdeplanen, konkluderte med at det var kapasitet for næringsområdet. Rambølls rapport til dette planforslaget er mer omfattende. I sin utredning konstaterte de at utbyggingen medfører betydelig trafikk inn i området, men det vil ikke føre til kapasitetsmessige utfordringer. Tiltaket forventes å kunne gjennomføres med trafiksikre løsninger, spesielt i form av separat gang- og sykkelvei.

Oppsummeringer og konklusjoner:

Reguleringsplan for Fiskum Næringspark er en stor og komplisert sak, med omfattende og detaljert planmateriale, blant annet når det gjelder infrastrukturen. Løsningene som foreslås virker gjennomførbare og realistiske, men en fullstendig gjennomgang, spesielt av dokumentasjonen som dreier seg om vei, overvann, vann og avløpsanleggene, har ikke vært mulig å få gjennomført innen skrivefristen.

Vei- og parkavdelingen har kommentarer til formuleringene i planbestemmelsene som omfatter den offentlige veien, og ønsker en videre dialog med forslagstiller i høringsperioden. Det kan være at enkelte forhold i planen må presiseres ytterligere før egengodkjenning.

Rådmannen vil opplyse at dersom det i forbindelse med videre gjennomgang av dette materialet fram til behandling av saken blir avdekket forhold med *vesentlig* betydning for gjennomførbarheten av forslaget, vil dette bli redegjort for i form av et tilleggsnotat til gruppemøtene.

Etter en samlet vurderinger både av planmaterialet og av innspill og merknader så lang, ser Rådmannen at det vil være nødvendig å følge opp de miljømessige forholdene som kommenteres. For et område med mulige belastninger for natur, miljø, friluftsliv og naboer, er det viktig at disse forholdene blir vurdert og fulgt opp, både under utbyggingen og ferdigstillelse.

Med utgangspunkt i eksempler fra andre krevende utbygginger, forslår Rådmannen derfor at det utarbeides et eget "Miljøoppfølgingsprogram" som skal følge saken til egengodkjenning, jf. PBL § 12-7 punkt 12: *"Krav om nærmere undersøkelser før gjennomføring av planen, samt undersøkelser med sikte på å overvåke og klargjøre virkninger for miljø, helse, sikkerhet, tilgjengelighet for alle, og andre samfunnsinteresser, ved gjennomføring av planen og enkelttiltak i denne"*.

Et slikt program skal ta utgangspunkt i de overordnede miljømålsettingene med miljørisiko-vurderinger, og spesielle ytre-miljø-temaer for området. Ivaretagelse av lovpålagte krav hjemlet i blant annet forurensningsloven, naturmangfoldsoven, vannressursloven og TEK 17 skal dokumenteres, og detaljerte miljøtiltak, ansvarsfordeling og tidsfrister, samt miljøregnskap i byggesak skal beskrives i en slik plan. Eksempel på en slik plan legges ved dokumentene i saken på det politiske fellesområdet og på kommunens hjemmeside.

For at planmaterialet nå skal bli ytterligere belyst, spesielt fra overordnede myndigheter og naboer, vil Rådmannen anbefale at planen nå sendes ut til offentlig ettersyn. Møteplanene for de politiske møtene er utfordrende når det gjelder ferier og helligdager denne våren. Med tanke på framdriften i planarbeidet, er både forslagstiller og kommunen avhengig av at materialet nå legges ut til offentlig ettersyn for å kunne få nødvendige tilbakemeldinger for å kunne sluttbehandle planen.

Vedlegg

- 1 04 - Planbeskrivelse for Fiskumparken
- 2 02 - Plankart, Fiskumparken
- 3 01 - Reguleringsbestemmelser for Fiskumparken
- 4 Forslagsstillers sammenstilling og kommentarer av merknader

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Alle innsendte dokumenter og rapporter som ikke er vedlagt, legges ut på det politiske fellesområdet og kommunens hjemmeside.

Rådmannens anbefaling

Fagkomité 1 viser til PBL § 12-10, og vedtar at forslag til detaljplan for Fiskumparken sendes ut til offentlig ettersyn. Før saken egengodkjennes skal det utarbeides et Miljøoppfølgingsprogram.

Begrunnelse

Forslaget som er utarbeidet har tatt utgangspunkt i vedtatte områdeplan. For de delene av planen der det er avvik når det gjelder formål, er det varslet og utarbeidet konsekvensutredning. Planforslaget gir et godt grunnlag for å vurdere virkningene av planen. En så omfattende plan har utfordringer når det gjelder temaer som er knyttet til miljøforhold. Utarbeidelse av et eget oppfølgingsprogram vil avdekke virkningen av planen, og sikre oppfølging der dette vil være påkrevet.

Behandling i Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse - 07.03.2019

Vedtak i Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse - 07.03.2019

Behandling i Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift - 12.03.2019

Rådmannen fremmet følgende tillegg:

Innspill og kommentarer gitt fra Vei og park og VA knyttet til infrastruktur forutsettes ivaretatt i det videre arbeidet med planen.

Varsel om reforhandling av utbyggingsavtale skal kunngjøres samtidig som planen sendes ut til ettersyn.

Tillegg til begrunnelsen:

Det vil være nødvendig at deler av utbyggingsavtalen reforhandles siden detaljplanen har noen endringer i forholdt til områdeplan.

Avstemming:

Rådmannens anbefaling med tillegg ble enstemmig vedtatt.

Vedtak i Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift - 12.03.2019

Fagkomité 1 viser til PBL § 12-10, og vedtar at forslag til detaljplan for Fiskumparken sendes ut til offentlig ettersyn. Før saken egengodkjennes skal det utarbeides et Miljøoppfølgingsprogram.

Innspill og kommentarer gitt fra Vei og park og VA knyttet til infrastruktur forutsettes ivaretatt i det videre arbeidet med planen.

Varsel om reforhandling av utbyggingsavtale skal kunngjøres samtidig som planen sendes ut til ettersyn.

Begrunnelse

Forslaget som er utarbeidet har tatt utgangspunkt i vedtatte områdeplan. For de delene av planen der det er avvik når det gjelder formål, er det varslet og utarbeidet konsekvensutredning. Planforslaget gir et godt grunnlag for å vurdere virkningene av planen. En så omfattende plan har utfordringer når det gjelder temaer som er knyttet til miljøforhold. Utarbeidelse av et eget oppfølgingsprogram vil avdekke virkningen av planen, og sikre oppfølging der dette vil være påkrevet.

Det vil være nødvendig at deler av utbyggingsavtalen reforhandles siden detaljplanen har noen endringer i forholdt til områdeplan.