

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 19/01703
Saksbehandler Siri Anna Kluck Lottrup

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester	30.04.2019	36/19
2 Kommunestyret	30.04.2019	37/19

2.gangsbehandling- endring av detaljregulering for Trollhullet

Kommunestyret har behandlet saken i møte 30.04.2019 sak 37/19

Møtebehandling

Det ble ikke reist endringsforslag til saken.

Votering

Innstillingen fra utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret endring av detaljregulering for Trollhullet, med plankart datert 02.04.2019 og planbestemmelser datert 31.01.2019.

Begrunnelse for vedtaket er at: Planforslaget er tilfredsstillende utredet, viderefører hovedtrekkene i gjeldende plan og følger intensjonene i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger til rette for utvikling av eksisterende industriområde. Det legges til rette for støyskjerming og opparbeidelse av støyvoller, som vil kunne sørge for at støy- og støvforhold mellom industri og boliger ivaretas på en tilfredsstillende måte. Det stilles rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau på en strekning av Steinbergveien som mangler dette.

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningslovens §§ 1-9 og 12-12, samt forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra mottatt kunngjøring etter forvaltningslovens § 29.

Krav om erstatning i henhold til § 15-3 eller krav om innløsning etter § 15-2 i plan- og bygningsloven må være fremsatt senest 3 år etter detaljregulering er kunngjort.

Arkivsak-dok. 19/01703-2
Saksbehandler Siri Anna Kluck Lottrup

Saksgang	Møtedato
Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester	30.04.2019
Kommunestyret	30.04.2019

Saksfremlegg

2.gangsbehandling- endring av detaljregulering for Trollhullet

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret endring av detaljregulering for Trollhullet, med plankart datert 02.04.2019 og planbestemmelser datert 31.01.2019.

Begrunnelse for vedtaket er at: Planforslaget er tilfredsstillende utredet, viderefører hovedtrekkene i gjeldende plan og følger intensjonene i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger til rette for utvikling av eksisterende industriområde. Det legges til rette for støyskjerming og opparbeidelse av støyvoller, som vil kunne sørge for at støy- og støvforhold mellom industri og boliger ivaretas på en tilfredsstillende måte. Det stilles rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau på en strekning av Steinbergveien som mangler dette.

Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningslovens §§ 1-9 og 12-12, samt forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra mottatt kunngjøring etter forvaltningslovens § 29.

Krav om erstatning i henhold til § 15-3 eller krav om innløsning etter § 15-2 i plan- og bygningsloven må være fremsatt senest 3 år etter detaljregulering er kunngjort.

Grunnlag for saken

- Kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.10.2017
- Gjeldende reguleringsplan for Trollhullet, vedtatt 05.04.2013
- Vurdering av behandlingsform for reguleringsplan for Trollhullet, H1 utvalgssak: 121/15
- 1.gangsbehandling, 31.10.2018, etter PBL §§12-10, 12-11, utvalgssak: 125/18

Juridisk grunnlag

Plan- og bygningslovens § 12-12 'Vedtak av reguleringsplan'.

Vedlegg

Plankart, datert 30.08.2018
Planbestemmelser, revidert 30.01.2019
Planbeskrivelse, datert 18.09.2018
Rosanalyse, rev. 24.08.2018
Støytredning, rev. 02.08.2018

- *Kopier av merknadene til offentlig ettersyn ligger på politikerrommet.*

Sammendrag

Loe Betongelementer AS ønsker å endre gjeldende reguleringsplan for Trollhullet slik at det er mulig å utvide bedriften med ønsket bebyggelse.

Forslag til detaljregulering for Trollhullet har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 8.11 – 21.12.2018. Det er innkommet 6 merknader til planforslaget, hvorav ingen innsigelser.

I sum vurderer rådmannen planforslaget som godt utredet. Innkomne merknader er tatt hensyn til på en god måte og planen er så langt som mulig omarbeidet i henhold til disse. Endringene i planen etter offentlig ettersyn vurderes som mindre vesentlige og utløser ikke krav til nytt offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Saksutredning

Faktaopplysninger/bakgrunn for saken

Denne saken er underlag til 2.gangsbehandling i hovedutvalget og endelig vedtak av detaljregulering i kommunestyret. I tråd med krav i plan- og bygningslovens § 12-12 framgår det i saksframlegget hvordan innkomne uttalelser til planforslaget (i offentlig ettersyn) og konsekvensene av planen har vært vurdert, samt hvilken betydning disse er tillagt.

Gjeldende reguleringsplan for Trollhullet ble vedtatt 15.05.2013. I forbindelse med en byggesøknad, hvor det ikke var samsvar med reguleringsplanen, ble det vedtatt at det måtte gjøres en ordinær endring av reguleringsplanen for å kunne få oppføre omsøkt bygg.

Planområdet og planstatus

Planområdet ligger på Steinberg, helt inntil grensen til Øvre Eiker kommune. Det grenser i tillegg mot Drammenselva i nord, jernbanen i sør og boligområder i øst, (se illustrasjon 2). Planavgrensningen er ikke endret i forhold til gjeldende plan.

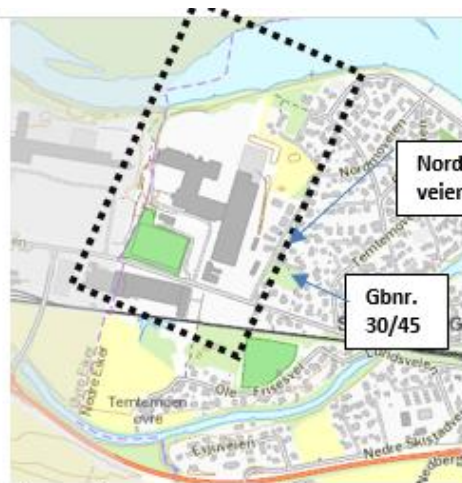
Store deler av planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsbebyggelse, men også idrettsanlegg, grønstruktur, friområde og boligbebyggelse, se illustrasjon 1.

Pågående planarbeid i nærområdet/ samordning med tilstøtende arealplaner

Det pågår detaljregulering for eiendom med gbnr. 30/45. Planavgrensningene er samordnet, Nordmoveien reguleres kun i detaljreguleringen for Trollhullet.



Illustrasjon nr. 1: Utsnitt kommuneplan



Illustrasjon nr. 2: Planområdet

Planforslaget

Detaljreguleringen legger til rette for at Loe Betong As skal kunne utvide virksomheten, innenfor sin eiendom. Trafiksikkerheten langs Steinbergveien skal forbedres, ved at det er gitt rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau.

For ytterligere opplysninger vises det til tiltakshavers planbeskrivelse i vedlegg 3.

Oppfølging av vedtaket i 1.gangsbehandlingen

I 1.gangsbehandling ble følgende vedtatt avklart/ utarbeidet før offentlig ettersyn:

	Krav / føring	Rådmannens vurdering
1	Bestemmelsen § 3.1.2 endres slik at kravet til biloppstillingsplasser for industri blir 0,3 pr. 100 m ² BRA.	Utført , men riktig bestemmelse er § 3.1.1.1.
2	Bestemmelsen § 3.1.2 suppleres med et krav for 2,0 biloppstillingsplasser pr. 100 m ² BRA kontor.	Utført , men riktig bestemmelse er § 3.1.1.1.
3	Bestemmelsen § 3.4.4.1 suppleres med et krav om opparbeidelse av de to sekundæratkomstene i tråd med den til enhver tid gjeldende 'Veinorm for Nedre Eiker kommune'.	Utført.
4	Nytt punkt: e) i § 7.2.2: <i>Ved ny eller utvidet bruk av nytt industriområde i B11, skal støyskjerm i GV 4 opparbeides.</i>	Utført.

Rådmannen vurderer kravene ivaretatt og innarbeidet i planforslaget.

Offentlig ettersyn og oppfølging av merknader

Planforslaget var på offentlig ettersyn i perioden 08.11 – 21.12.18, det kom inn 6 merknader.

Planen er så langt som mulig tilpasset innkomne merknader. Tabellen nedenfor viser et sammendrag av merknadene og rådmannens vurdering av disse:

Nr.	Avsender, dato	
	Merknad	Rådmannens vurdering
1	Bane NOR, 26.11.2018	
	Ingen merknader til planens hovedgrep, tilfreds med at planen fastsetter byggegrense mot jernbanen. Vegetasjonsskjerm, felt GV3 ligger inntil Sørlandsbanen, det er derfor ikke ønsket med høyreist og løvfellende vegetasjon, pga. fare for trefall over banen, løv kan gi glatte skinner.	Tas til orientering. Tas til følge. Sikkerhet vurderes som viktig, det er utarbeidet en ny bestemmelse, jf. § 5.4.2.3 e), for å ivareta dette.
2	Fylkesmannen i Buskerud, 17.12.2018	
	Støy i arealplanlegging T-1442 må legges til grunn for utviklingen av området med bakgrunn i at planforslaget etter varsel om oppstart er endret når det gjelder lukking av fasader på driftshallene mot vest. Åpne fasader vil bli i retning bort fra boligbebyggelsen i området. Vi ber kommunen som planmyndighet om å vurdere den fremlagte støyrapportens konklusjoner og mulige forbedringspunkter (Multiconsult 2. aug. 2018) for mulige løsninger som kan innarbeides i de utfyllende bestemmelser til planen. Det vises her til T-1442/2016 pkt. 3.3 om Reguleringsbestemmelser etter plan- og bygningsloven § 12-7, hvor det henstilles til kommunene om å stille juridisk bindende støykrav om for eksempel grenseverdier for støy og driftstidsbegrensninger. Nevner kommunens ansvarsområde etter Lov om Folkehelsearbeid, datert 01.01.12, om å beskytte kommunens innbyggere mot helseskadelig støy.	Tas til orientering. Rådmannen vurderer at Støyrapporten, revidert 02.08.2018, har omhandlet temaet støy på en tilstrekkelig måte. Det forutsettes at tillatte nødutganger/ porter mot øst holdes mest mulig stengt, slik som nevnt i rapportens mulige forbedringspunkter. Plandokumentene ivaretar T- 1442, bl.a. jf. bestemmelsenes §§ 2.3.1, 3.4.3.1, 5.4.2.2 og 7. Det er satt grenseverdier for støy i bestemmelsene. Tas til orientering. Det vurderes at plandokumentene ivaretar dette.
3	Buskerud fylkeskommune, 17.12.2018	
	Det er gjennomført arkeologisk undersøkelse i planområdet, men ikke gjort funn. Meldeplikten om funn er ivaretatt i planbestemmelsenes § 2.5.1. Bygningsvern og etterreformatoriske kulturminner er ikke kjent i området, har derfor ingen merknader til planen.	Tas til orientering. Tas til orientering.
4	Ingunn Solberg, 19.12.2018	
	Støyvullen må ferdigstilles med beplantning av lave vekster, må ikke være for høye. (Gjelder GV 1, utenfor min tomt). Området mellom støyvullen og tomte mi, må også gjøres noe med, i hvert fall holdes nede (ugrasset vokser).	Tas til orientering. Rådmannen vurderer at dette forholdet er ivaretatt, jf. bestemmelsenes § 5.4.2.2 b), der det står at: <i>Det ikke skal etableres høyt voksende trær.</i> Utomhusplan og skjøtselsplan kan detaljere hva slags type trær som tillates. Tas til orientering. Skjøtsel av vegetasjonsskjermene er grunneiers ansvar. Krav om utarbeidelse av skjøtselsplaner ivaretas i § 5.4.1.

5	<p>Arne Kristian Røren m.fl., 20.12.2018</p> <p>Støyskjerming: Viser her til Rekkefølgekrav § 7.2.2 inkl. nytt pkt. e) tilkommet i Utvalgsmøtet 31.10.18. GV1 og GV2 er bygget som terrengformer (støyvoller), men ikke bygget ferdig etter vår oppfatning. Det mangler gjerde (se § 5.4.2.2) samt vegetasjon og trær. Det ser ut til å være en misforståelse (jf. Infomøte 10.12.2018) at det ikke skulle være ønske om trær på vollen. Det ønskes trær, men ikke høye trær utenfor kroken med boligene BFS1. Krav: Støyvollene må fullføres iht. beskrivelse i gjeldende plan, dog ikke høye trær utenfor nevnte boliger. fra turvei (o_GN3) til Steinbergveien, iht. gjeldende plan.</p> <p>GV4 må bygges som støyvoll identisk lik GV1 og GV2. Hvis ikke vil beboere på Nordmoveiens østside samt i Nordmosvingen (som også ligger nær industriområdet) få en klart dårligere avskjerming enn beboerne lenger nord. Krav: 1 stk. sammenhengende støyvoll.</p> <p>Det har blitt liggende en «flere meter» høy jordhaug på området f_GP1. Den er massiv og antar sommerstid en viss likhet med urskog. Krav: Denne planeres ut, gjerne slik at massene skyves mot området østre hjørne og slik kan løfte et lavbrekk som tidvis medfører vannansamling i dette hjørnet.</p> <p>Gjeldende plan beskriver tette bygg også mot vest. Det er forståelse for at dette kan være plundrete i byggeperioder og tiden før nye anlegg når sin endelige utforming. Både terrenget, med skog og høye bygg (Teigen) vest for Loe, vil reflektere støy fra virksomheten. Krav: Når planlagte bygg er fullført skal disse være tette bygg iht. gjeldende plan.</p> <p>Gang-/sykkelvei forbi idrettsbanen forutsettes fullført.</p> <p>Kommunestyrets vedtak om omregulering av Trollhullet, med adgang til å drive industri nærmest helt inn i villaområdene, var ikke enstemmig. Det flertall som sluttet seg til omreguleringen forsvarte sitt syn med at det måtte etableres tydelige rekkefølgetiltak, gjenstand for «streng oppfølging», som avbøtende tiltak for de ulemper som ville påføres naboskapet. Følgelig forutsetter det samme naboskap at de krav det her er tale om inkluderes i ny plan.</p>	<p>Tas til orientering. Ønsket om at det ikke etableres høye trær på støyvollen vurderes ivaretatt i § 5.4.2.2 b) i bestemmelsene. Se også rådmannens merknad i pkt. 4 over. Rådmannen forutsetter at rekkefølgekravene i reguleringsplanens bestemmelser følges opp i byggesaker.</p> <p>Tas ikke til følge. Felt GV 4 skal opparbeides med støyskjerm på minimum 2,25 meter, og 6 meters vegetasjonsbelte, jf. § 5.4.2.4. Rådmannen vurderer dette som tilstrekkelig avskjerming mot denne delen av Nordmosvingen.</p> <p>Tas til orientering. Planbestemmelsenes § 5.2.1 og rekkefølgekravene i § 7.2. krever opparbeidelse av dette området.</p> <p>Tas til orientering. Støyrapporten viser at støyen ikke sprer seg over bygningene, men gjennom åpninger i bygget mot øst. Reguleringsbestemmelsene har krav om mest mulig tette fasader mot øst. Det vil heller ikke bli støy utover støykravene, for naboene i øst ved at fasaden mot vest ikke bygges igjen.</p> <p>Tas til orientering. Rekkefølgekrav om opparbeidelse av fortau langs Steinbergveien, jf. §§ 7.2.2d)/7.2.3 c).</p> <p>Tas til orientering. Tiltakshaver avholdt møte med naboer og evt. andre berørte, i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.</p>
---	--	---

6	Steinberg velforening, 21.12.18	
	<p>Det er svært viktig at de støyvollene som skal bygges mot de områder der det er hus, bygges slik det står i den eksisterende arealplan, og beplantes på en sånn måte at det hindrer støy.</p> <p>Vi har ingen innvendinger imot at den delen av hallen som ikke vender mot bolighus forblir åpen, vi ser at dette er hensiktsmessig for arbeidsmiljø og lagring av store betongelementer.</p> <p>Det er svært viktig at det tas hensyn til støyproblematikken, og at det ikke blir til sjenanse for de berørte naboer til Trollhullet</p> <p>Fortau forbi Loe betong og Steinberg IF klubbhus må bygges slik det var tenkt, også med en støttemur mot fotballbanen.</p> <p>Den eksisterende reguleringsplan opprettholdes med en endring: Hallen trenger ikke bygges igjen på den siden som vender mot Loe.</p>	<p>Tas til orientering. Dette vurderes som ivaretatt i plandokumentene. Opparbeidelseskrav og størrelser i plankart for vegetasjonsskjermene GV 3 og 4 vurderes som tilstrekkelig.</p> <p>Tas til orientering.</p> <p>Tas til etterretning. Rådmannen vurderer at planforslaget tar tilstrekkelig hensyn til støyproblematikken.</p> <p>Tas til orientering. Opparbeidelseskravene for fortauet er ikke endret fra eksisterende plan.</p> <p>Tas ikke til følge. Rådmannen vurderer at endringene som er gjort i plandokumentene er redegjort for på en god måte.</p>

Merknadene er tatt hensyn til i stor grad. Rådmannen vurderer derfor at merknadene fra offentlig ettersyn er ivaretatt.

Endringer av planforslaget (etter offentlig ettersyn)

Med bakgrunn i vurderingene ovenfor har rådmannen i samråd med tiltakshaver gjort noen endringer i planforslaget etter offentlig ettersyn. Endringene er som følger:

Endringer i plankartet: Ingen.

Endringer i bestemmelser:

NY: § 5.4.2.3 e) *Det tillates ikke høyreiste trær (over 3 meter), eller løvfellende vegetasjon innenfor vegetasjonsskjerm GV3.*

Vurdering av virkning av endringer

Endringene i plankart og -bestemmelser vurderes som presiseringer og tekniske justeringer og vurderes ikke å ha vesentlige (negative) virkninger for miljø og samfunn eller parter i saken. Av den grunn vurderes endringene ikke å utløse krav til nytt offentlig ettersyn.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget vurderes å ha begrensede økonomiske konsekvenser for Nedre Eiker kommune. Det antas at det ikke vil være behov for innløsning eller ekspropriasjon.

Areal til fortau er ikke endret fra gjeldende regulering. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortauet, knyttet til byggetiltak innenfor industriområdet. Fortauet reguleres til offentlig formål, og vil med stor sannsynlighet bli overdratt til kommunen etter opparbeidelse. Det vil derfor kunne føre til økte drifts- og vedlikeholdskostnader i fremtiden.

Barn og unges interesser

Barn og unges interesser vurderes som ivaretatt gjennom krav til opparbeidelse av fortau. I tillegg legges det til rette for eksisterende turvei langs Drammenselva og natur- og parkområder nord i planområdet.

Miljøkonsekvenser

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Planområdet er et etablert næringsområde, og reguleringsplanen er en endring av gjeldende reguleringsplan, uten utvidelse av planområdet. Områdets størrelse og karakter gjør at eksisterende kunnskap vurderes til å være tilstrekkelig. Planforslaget vurderes derfor å være godt nok utredet i forhold til naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper for offentlig beslutningstaking (jf. Naturmangfoldlovens §§ 8- 12).

Støy

Støy er vurdert i rapport: støy til omgivelser, revidert 02.08.2018. Rapporten konkluderer med at beregninger/ prognoser for fremtidig situasjon viser at grenseverdier for støy er overholdt ved naboene. Rådmannen vurderer at støyforholdene er godt nok ivaretatt og utredet i planprosessen.

HMS/Folkehelse

Støyskjermingstiltak og inngjerding av bedriften opprettholdes/ utvides, dette vurderes som viktige HMS- tiltak.

Det vurderes som positivt for folkehelsen at det stilles krav om opparbeidelse av fortau på denne delen av Steinbergveien. Det legges og til rette for sykkelfelt, som en del av planlagt regional sykkelplan. I tillegg opprettholdes eksisterende grøntarealer og turvei langs Drammenselva.

Konsekvenser for Nye Drammen

Rådmannen vurderer planforslaget som en positiv konsekvens for Nye Drammen kommune, da det legges til rette for opparbeidelse av fortau og sykkelfelt langs Steinbergveien, hvor det mangler i dag. Denne strekningen er en del av en regional sykkelplan, jf. Felles sykkelplan for Buskerudbyområdet.

Vurdering og konklusjon

I sum vurderer rådmannen planforslaget som godt utredet. Innkomne merknader er tatt hensyn til på en god måte. Endringer som er gjort i tråd med merknader fra offentlig ettersyn vurderes som mindre vesentlige og utløser ikke krav til nytt offentlig ettersyn.

Følgende forhold er tillagt særlig stor betydning i denne detaljreguleringen:

- Utvikle industriområdet
- Sikre og skjerme omgivelsene omkring bedriften
- Sikre arealer for friluftsliv og rekreasjon, som park, idrettsanlegg og strandsonen langs Drammenselva
- Opparbeidelse av fortau langs Steinbergveien

Disse forholdene er nedfelt i planbestemmelsenes §1 'Planens hensikt'. Ved eventuelle fremtidige søknader om dispensasjon eller enkel endringsprosess av reguleringsplanen bør disse hensynene ikke settes til side.

Politisk handlingsrom

Et vedtak etter plan og bygningslovens § 12-12 foreligger i to mulige alternativ:

Enten vedtas planforslaget slik det foreligger, men hvis kommunestyret er uenig i planforslaget sendes saken tilbake til rådmannen for ny behandling (eventuelt med retningslinjer for det videre arbeidet med planen). Alternativene til vedtak er da som følger:

Alternativ 1: (Enkeltvedtak som må begrunnes og som gir klagerett)

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar kommunestyret detaljregulering for Trollhullet, med plankart datert 02.04.2019 og planbestemmelser datert 31.01.2019.

Alternativ 2:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 sender kommunestyret detaljregulering for Trollhullet tilbake til rådmannen for ny behandling.

Hovedutvalget anbefaler at kommunestyret gir følgende retningslinjer for videre arbeid: ...

Rådmannen anbefaler alternativ 1.

Begrunnelse for vedtak av alternativ 1:

Planforslaget er tilfredsstillende utredet, viderefører hovedtrekkene i gjeldende plan og følger intensjonene i kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger til rette for utvikling av eksisterende industriområde. Det legges til rette for støyskjerming og opparbeidelse av støyvoller, som vil kunne sørge for at støy- og støvforhold mellom industri og boliger ivaretas på en tilfredsstillende måte. Det stilles rekkefølgekrav for opparbeidelse av fortau på en strekning av Steinbergveien som mangler dette.