

Arkivsak-dok. PLAN-23/00370-4
Saksbehandler Julie Sand Haugerud

Saksgang

Møtedato

Sak nr.

Unntatt offentlighet ihht

Detaljreguleringsplan for Vesterheim - utlegging til offentlig ettersyn

Innstillingssak.

Medsaksbehandler: May Edith Huru

Kommunedirektørens innstilling:

Forslag til detaljreguleringsplan for Vesterheim, utarbeidet i målestokk 1:400 og datert 15.11.2023, legges ut til offentlig ettersyn sammen med tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 14.11.2023, med forutsetning om at planforslaget oppdateres for å ivareta bussholdeplass med leskur og begrensning på parkeringsplasser. Kommunedirektøren gis fullmakt til å avgjøre om forutsetningen er oppfylt og legge planen ut til offentlig ettersyn.

De deler av gjeldende reguleringsplaner som erstattes av reguleringsplanen, oppheves.

Vedlegg:

1. Plankart 15.11.2023
2. Reguleringsbestemmelser 14.11.2023
3. Planbeskrivelse 14.11.2023
4. Sammendrag av mottatte merknader, 23.11.2023
5. ROS-analyse, 08.11.2023
6. Utomhusplan plassering av trafo alt1, 06.11.2023
7. Utomhusplan plassering av trafo alt2, 06.11.2023
8. Overvannsnotat Vesterheim, ver.2
9. Spillvannsnotat
10. Sløkkevann
11. Geoteknisk datarapport
12. Trafikkanalyse, 07.11.2023
13. Områdestabilitet
14. Støyvurdering
15. RTP, 06.11.2023
16. Bilder fra modell

Sammendrag:

På vegne av Fredriksborg Eiendom AS har konsulentfirma Plus Arkitektur AS oversendt forslag til detaljreguleringsplan for Vesterheim til behandling. Hensikten med planen er å

utvikle et næringsbygg på 4 - 6 etasjer. Det planlegges for ca. 184 kontorarbeidsplasser, og også noe tjenesteyting og forretning. Eksisterende virksomheter planlegges videreført i nytt bygg, men kommunen har foreløpig ikke avgjort om biblioteket skal bli værende på eiendommen. Bak det nye bygget, mot Vesterheimveien, planlegges et uteområde tilgjengelig for allmennheten. Parkering flyttes fortrinnsvis til parkeringskjeller, med unntak av 24 parkeringsplasser på terreng.

Planområdet ligger på Grålum, med næringsbebyggelse i nord (Esso, Rema, Kiwi) og et etablert boligområde i sør. Eiendommen ligger ved rundkjøringen og er avgrenset av Bjørnstadveien, Grålumveien og Vesterheimveien.

Området er i kommuneplanens arealdel disponert til bebyggelse og anlegg. Det er utarbeidet en mulighetsstudie for områderegulering av Grålum. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder arealformål og høy utnyttelse (fortettingsstrategien i utkastet til ny arealdel), og oppfyller i hovedsak intensjonene i mulighetsstudien for Grålum. Bjørnstadveien er oppført som hovedsykkelrute, men er foreløpig ikke opparbeidet.

De merknader og innspill som er kommet inn i forbindelse med planutarbeidelsen er i alt vesentlig imøtekommet. Viken fylkeskommune mener det ville vært en fordel om områdereguleringsplanen var på plass før Vesterheim blir detaljregulert.

De delene av gjeldende reguleringsplaner som overlappes av denne plan skal oppheves tilsvarende.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplan for Vesterheim legges ut til offentlig ettersyn, med forutsetning om at planforslaget oppdateres for å ivareta bussholdeplass med leskur og begrensningsplasser på parkeringsplasser.

Utredning:

Bakgrunn for saken

Plus arkitektur AS har på vegne av Fredriksborg Eiendom AS utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for Vesterheim.

Hensikten med planforslaget er å etablere et næringsbygg på eiendommen og tilrettelegge for flere arbeidsplasser. Området reguleres til kombinert formål for kontor, forretning og tjenesteyting, samt parkering, grønnsstruktur, uteoppholdsarealer og tilhørende infrastruktur.

Beskrivelse av området

Planområdet ligger på Grålum, sør for rundkjøringen Grålumveien x Bjørnstadveien og eksisterende matbutikker og bensinstasjon. Boligområdet i Vesterheimveien grenser til planområdet i sør.

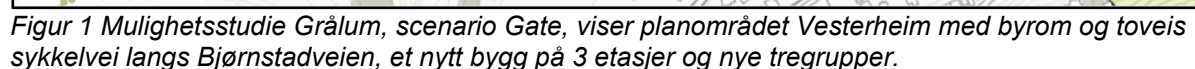
Områdets areal er ca. 8 daa.

Innenfor planområdet er det et eksisterende næringsbygg på 3 etasjer med handel, næring og kontor, hvor man blant annet finner Coop Extra, frisør, tannlege og Tune bibliotek. Foran bygget er det en stor parkeringsplass, og bak bygget er det parkering på taket for ansatte. Deler av boligeiendommen Vesterheimveien 9 inngår også i planforslaget, for å gjøre plass til vendehammer og eventuelt trafo. Langs Bjørnstadveien er det fortau og en bussholdeplass med behov for oppgradering. Langs Grålumveien er det gang- og sykkelvei på begge sider.

Forholdet til andre planer

Området er i kommuneplanens arealdel disponert til bebyggelse og anlegg, både i gjeldende arealdel og utkast til ny arealdel. Planforslaget er i tråd med formål i overordnet plan og høy

Kommunen skal utarbeide en områdereguleringsplan for bydelssenter Grålum. Hensikten med områdereguleringen er å utvikle Grålum mer bærekraftig ved å utnytte arealene bedre og endre reisemiddelfordelingen. Planforslaget vil bidra til å oppfylle intensjoner som økt arealutnyttelse, ny gang/sykkelvei, redusert overflateparkering og økt andel grøntområder, samtidig som det legger til rette for anslagsvis 184 kontorarbeidsplasser og 61 nye parkeringsplasser.



Området er regulert til forretning og kontor gjennom reguleringsplan for «Ny rv. 114/ Kalnesveien/ Grålumveien», vedtatt 1979. Arealet som nå reguleres til vendehammer er i dag regulert til bolig.

3

- Tune senter forretningsområde, vedtatt 1988 (under omregulering, oppstart høsten 2023)
- E6, rv. 114, Kalnesveien, vedtatt 1980

Beskrivelse av planforslaget

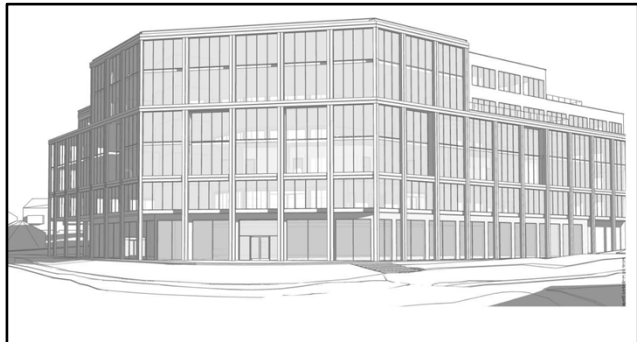
Området foreslås regulert til kombinert bebyggelse og anlegg, med underformål kontor, forretning og tjenesteyting, samt parkering, grønnstruktur, uteoppholdsarealer og tilhørende infrastruktur. Forretning tillates kun i 1. etasje.

Planforslaget legger opp til et næringsbygg med plass til ca. 184 kontorarbeidsplasser. Antall arbeidsplasser er et foreløpig tall basert på et mulig utbyggingsprosjekt, og kan endres ved detaljprosjektering. Dette tallet er altså ikke bindende.

Bak bygget, på lokk over parkeringskjeller, planlegges et grøntareal tilgjengelig for allmennheten. Parkering skal fortrinnsvis legges til parkeringskjeller med nedkjøring fra Vesterheimveien, men det åpnes for noe overflateparkering i tilknytning til dagligvare. Eksisterende virksomheter planlegges videreført i nytt bygg, men kommunen har foreløpig ikke avgjort om biblioteket skal fortsette driften i nytt bygg.

Bebyggelse

Bygget planlegges i opptil 6 etasjer, med nedtrapping til 4 - 5 etasjer. Ved oppstart ble det i tillegg til næring foreslått boliger mot Vesterheimveien, men planforslaget åpner kun for næring. I illustrasjoner ved oppstart ble det vist et bygg som lå nærmere rundkjøringen. I planforslaget er bygget trukket lengre inn på planområdet, etter krav fra fylkeskommunen, for å ha mulighet til å utbedre rundkjøringen på sikt. Dette har påvirket utformingen av bygget ved at det skrådde hjørnet får en bredere fasade mot rundkjøringen. Planforslaget setter rammene for maksimalt volum innenfor planområdet og nedtrapping av bebyggelsen. Kommunedirektøren mener at bestemmelsene i større grad må sikre mer konkrete bestemmelser for farge- og materialbruk.



Figur 2 Illustrasjon av ny bebyggelse fra oppstart, og justert for avstand til rundkjøring.

Uteareal

Utomhusplanen viser et stort grøntområde som er universelt utformet og tilgjengelig for allmennheten. Dette er en god kvalitet i prosjektet, spesielt dersom biblioteket beholdes i bygget. Plasseringen av utearealet bak bygget er sikret med bestemmelsesområde i plankartet, med blant annet krav om variert beplantning. I ytterkant langs veiene er det sikret noe grøntareal i plankartet, med krav til vegetasjon i ulike høyder. Kommunedirektøren mener det bør sikres mer grøntareal mot rundkjøringen og langs Bjørnstadveien.

Parkering

Forslagsstiller ønsker å beholde noen parkeringsplasser på bakkeplan, for å være konkurransedyktig og attraktiv for kunder. Sammenlignet med dagens situasjon reduseres 81 plasser til 24 plasser utendørs, og det er satt krav om grønn buffer mot Bjørnstadveien.

Det innsendte planforslaget åpner i tillegg for parkeringskjeller som totalt muliggjør etablering av 142 parkeringsplasser på planområdet. Dermed blir det en økning med 61 nye plasser, selv om det blir færre plasser på terreng. Det er foreslått 80 plasser i parkeringskjeller for ansatte i bygget, resterende vil være for kundeparkering. Det er anslått at 70 plasser vil være tilgjengelige for ansatte i kontordelen, noe som gir en parkeringsdekning på 38% for denne gruppen. Forslagsstiller har lagt bestemmelser om parkering i Kommuneplanens arealdel til grunn, i tråd med maksimum antall biloppstillingsplasser utenfor byområdet. Kommunedirektøren mener parkering må begrenses ytterligere og være på samme maksimumskrav som byområdet, jf. Kommuneplanens arealdel § 4.13. Maksimumskrav for kontor vil uansett være 2 plasser pr 100m². For forretning (små varer) vil det imidlertid halvere antall plasser fra maksimalt 6 til maksimalt 3 plasser pr 100m².

Trafikk

Det er i dag allerede stor belastning på rundkjøringen Bjørnstadveien x Grålumveien i rushtrafikken. Det er gjort en trafikkvurdering som viser fremtidig situasjon etter utbygging av både Vesterheim og Bjørnstadveien 50 (planforslaget har nylig vært på høring). Der fremkommer det at det vil bli svært ustabil trafikkavvikling og generelt svært store forsinkelser. Rundkjøringen fungerer ikke godt i rushtrafikken. Etter krav fra fylkeskommunen er byggegrensen trukket inn på eiendommen slik at det er mulighet for å oppgradere rundkjøringen.

Det vil bli noe mer trafikk i Vesterheimveien, med nedkjøring til parkeringskjeller for ansatte og varelevering i enden av Vesterheimveien.

Kollektivtransport

Området har god tilgjengelighet for kollektivtransport på dagtid. Planforslaget foreslår å oppgradere dagens bussholdeplass med universelt utformet holdeplass med leskur og gang- og sykkelvei i bakkant. Det er ikke lagt inn tilstrekkelig areal for at holdeplassen/plattformen skal inneholde et leskur. Selve busslommen er ikke regulert med formål i kartet. Kommunedirektøren mener det må legges inn tilstrekkelig areal til busslomme og holdeplass/plattform med leskur uten at det går på bekostning av bredde for gang- og sykkelvei eller blågrønt formål. Overflateparkering på f_P1 må reduseres slik at det blir plass dette.

Uavhengig av om biblioteket videreføres kan grøntarealet være en fin møteplass for ungdom. Det er ikke sikret krav om lekeapparater og er derfor mindre tilrettelagt for barn.

Kommunedirektøren mener hensynet til barn og unge er tilfredsstillende ivaretatt gjennom planforslaget.

Avklaring om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planen faller ikke inn under kriteriene som framgår i forskriftens §§ 6, 8 og 10. Konklusjonen er at verken planen eller tiltaket innenfor planområdet vil kunne få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. Pbl. § 4-2.

Kommunedirektøren har derfor ikke funnet grunnlag for å kreve at planforslaget behandles etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forholdet til naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 er vurdert i planbeskrivelsen. Vurderingene bygger på et oppdatert kunnskapsgrunnlag og er tilstrekkelig konkrete og dekkende for det omsøkte tiltaket. Kommunedirektøren slutter seg til disse vurderingene og legger dem til grunn.

Behov for grunnerverv

Kommunen er deleier av bygget. For å gjennomføre planen må forslagsstiller inngå en avtale med kommunen.

Grunnforhold

Området består av løsmasser i form av randmorene, ellers i området forventes det også hav- og fjordavsetninger, myr og fyllmasser. Basert på terrengkriterier er tiltaket innenfor aktsomhetsområder for kvikkleireskred, da det ligger innenfor et mulig utløpsområde fra høyereliggende terreng mot sørøst, sør og sørvest. Ved nærmere vurdering av de kritiske skråningene og på bakgrunn av utførte grunnundersøkelser i området, vurderes det at tiltaksområdet ikke ligger innenfor et mulig løсне- eller utløpsområde fra områdeskred. Områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende for tiltaket.

Områdestabiliteten er vurdert av Løvlien Georåd i rapport (vedlegg 13).

Konklusjonen er at områdestabiliteten vurderes som tilfredsstillende for tiltaket.

Dyrket mark

Planområdet består verken av dyrket eller dyrkbar mark.

Oppsummering

Planforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan.

Planforslaget med tilhørende bestemmelser og planbeskrivelse gir en tilfredsstillende beskrivelse av tiltaket.

Det tilsendte materiale var komplett 09.11.2023.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplan for Vesterheim legges ut til offentlig ettersyn, med forutsetning om at planforslaget oppdateres ved å:

- Sikre fullverdig busslomme og holdeplass med leskur, uten at det går på bekostning av grøntarealer eller gang- og sykkelvei. Overflateparkering på f_P1 må reduseres for å ivareta dette.
- Begrense parkeringsplasser i henhold til byområde i Kommuneplanens arealdel, jf. § 4.13.

Utover det er det ønskelig å sikre mer detaljerte bestemmelser for material- og fargevalg, samt mer grønne kvaliteter i arealet mot rundkjøringen og Bjørnstadveien. Dette er ikke foreslått som en forutsetning for å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Konsekvenser økonomi, miljø og folkehelse:

Økonomi:

Det vurderes utbyggingsavtale med kommunen om opparbeiding av teknisk infrastruktur, som bussholdeplass, gang- og sykkelvei, VA m.m.

Det er ikke avklart fra kommunen sin side om biblioteket skal fortsette driften i nytt bygg. Det er vurdert tre ulike scenarier for videre drift, som i ulik grad vil påvirke den økonomiske situasjonen.

Miljø:

Reguleringsplanen skal forholde seg til tre-trinnstrategien for håndtering av overvann. Det tillates et påslipp på 6l/s til kommunalt nett. Planområdet får en større andel grøntarealer enn i dag, som er positivt både for naturmangfold og overvannshåndtering.

Det blir flere parkeringsplasser, men det er ikke parkeringsdekning for alle ansatte. Området har god kollektivdekning på dagtid.

Forslagsstiller planlegger å bygge for å oppnå BREEAM sertifisering. Det er stilt krav om materialer av høy kvalitet, men for øvrig ikke sikret krav til miljøvennlig bygg gjennom bestemmelsene.

Gjennomføring av planen medfører ikke nedbygging av dyrket eller dyrkbar mark. Ingen negative miljømessige konsekvenser av reguleringen er påvist.

Folkehelse:

Bebyggelsen ligger i rød støysone og støyforholdene endrer seg minimalt for boligene i Vesterheimveien. Ved etablering av mer trær og vegetasjon vil dette bidra til å ta opp noe svevestøv fra vei.

Planforslaget legger til rette for en ny sosial møteplass på baksiden av bygget. Bussholdeplassen reguleres til å bli universelt utformet. Etablering av en ny, skjermet møteplass og utvidet gang- og sykkelvei anses som positivt for folkehelsen, trafiksikkerhet og trivsel.