

# SAKSFRAMLEGG

## SKEDSMO KOMMUNE

Saksmappe	Løpenr.	Saksbehandler
2017/1685	53470/2017	Tore Syvert Haga

### Mindre endring - Reguleringsplan for Berger Grustak

#### Saksgang

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
17/41	Hovedutvalg for tekniske tjenester	24.05.2017

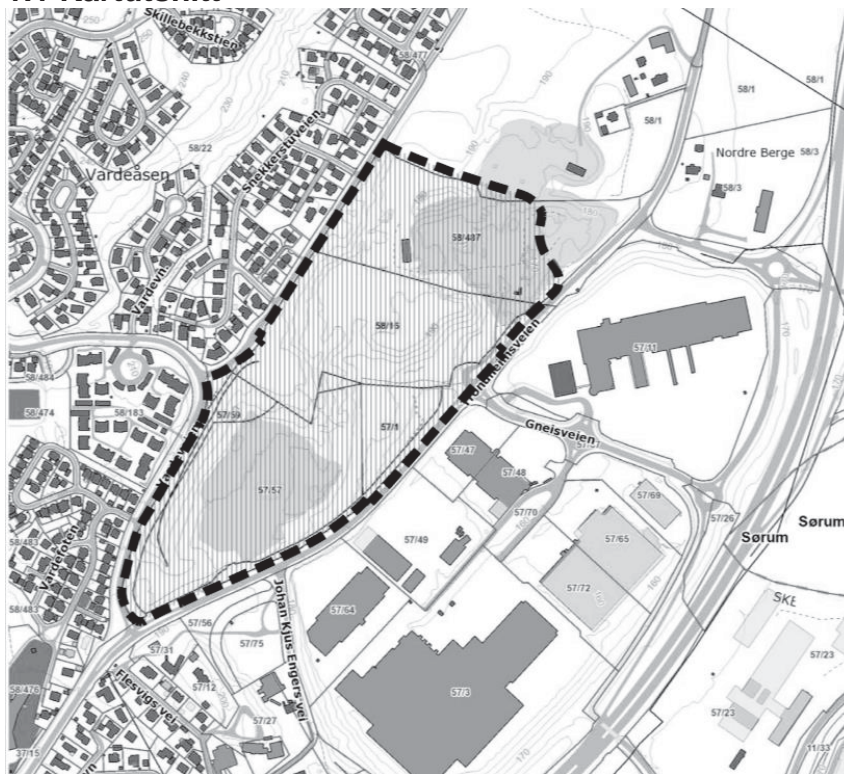
#### Rådmannens forslag til vedtak:

Hovedutvalg for tekniske tjenester vedtar den foreslåtte mindre endringen av reguleringsplan for Berger Grustak, med plankart datert 25.04.2017 og reguleringsbestemmelser datert 26.04.2017. Dette skjer i medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd.



# 1. Bakgrunn

## 1.1 Kartutsnitt



Kartutsnitt som viser planområdet hentet fra varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid. Planområdet ligger mellom Trondheimsveien og Sandbakkveien på Berger, på nedsiden av Vardeåsen på Skedsmokorset.

## 1.2. Vedlegg

1. Forslag til reguleringsplankart, M=1:2000 i A1, datert 25.04.2017
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 26.04.2017
3. Forslagstillers planbeskrivelse, datert 27.03.2017
4. Illustrasjonssamling, datert 25.04.2017

## 1.3. Tidligere vedtak

De tidligere vedtakene i saken omfatter det opprinnelige planvedtaket fra 2005, samt en mindre vesentlig endring i 2008 og en mindre vesentlig endring i 2009. De tidligere endringene omfatter andre felt i planen enn de som omfattes av endringen som nå foreslås.

### **Vedtak i Kommunestyret - 26.01.2005:**

1. I medhold av § 27-2 i plan- og bygningsloven vedtar kommunen reguleringsplan for Berger Grustak, Skedsmokorset, som reguleres til lett industri, transportterminal, kontor/lett industri, forretning/kontor/lett industri/transportterminal, bensinstasjon, kjøreveg, gang- og sykkelveg, annen veggrunn, park, naturvern (geoparken) og parkbelte i lett industriområde, som vist på kart datert Skedsmo kommune, 18.08.03, sist revidert 26.11.04, samt reguleringsbestemmelser datert 09.08.04, sist revidert 30.11.04

med følgende endring: Byggegrense mot Geoparken skal økes til 10 meter slik at man får noe avstand mellom byggefelt og parken.

2. Undergang under Trondheimsveien ved Lurudveien tas med i videre planlegging.

Enstemmig vedtatt

## **Vedtak i Hovedutvalg for teknisk/planutvalget - 18.06.2008:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 nr 2 vedtar Hovedutvalg for teknisk/planutvalget mindre vesentlig reguleringsendring for delområde A i reguleringsplan for Berger Grustak 385/05.

Det vedtas endringer i reguleringsbestemmelsene som følger:

### **§ 3 Felt A**

- 3.3 Definert terrengnivå er angitt til  
C = 161 for øvre halvdel av området mot Trondheimsvegen, og  
C = 154 for nedre halvdel av området mot E6
- 3.4 Maks gesimshøyde er 27 meter over angitt terreng (C= 188 respektive C = 181). Det tillates bygget tekniske installasjoner (for eksempel ventilasjonsrom) som kan måle 3 meter over gesims. Disse skal være inntrukket min. 5 meter fra gesims. Tekniske installasjoner kan ikke etableres der gesimshøyden er høyere i h.h.t. pkt 3.5.
- 3.5 Det tillates bygget ett eller flere bygg inntil en høyde på 7 meter over de angitte makscotene i pkt 3.4, begrenset til 4% av de respektive takflatene.

### **§ 10 Trafikkområder**

Byggeplaner for kryss Trondheimsvegen, rundkjøring og ny avkjøringsrampe til E6, ny tverrforbindelse, samt busslommene langs Trondheimsvegen, skal godkjennes av Vegvesenet før det gis igangsettingstillatelse for byggingen av disse. Tilsvarende skal byggeplaner for alle gang- og sykkelveger godkjennes av kommunen.

Enstemmig vedtatt

## **Vedtak i Hovedutvalg for teknisk/planutvalget - 17.06.2009:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 nr 2 vedtar Hovedutvalg for teknisk/planutvalget mindre vesentlig reguleringsendring i plan 385/05 for delområde F i reguleringsplan for Berger, som tidligere er regulert til "forretning/bensinstasjon", %BYA = 20% til "bygeområde for industri/forretning/kontor/transport", %TU = 120%, som vist på kart datert Øvre Romerike Prosjektering 26.08.08, og reguleringsbestemmelser revidert 30.09.08.

Enstemmig vedtatt

### **1.4. Forslagsstiller**

Forslagsstiller er Arkitektene Astrup og Hellern, på vegne av Otto Olsen AS og Bertel O. Steen Eiendom AS.

### **1.5. Sakens forhistorie**

Kommunens eiendom på Berger, gnr 57 bnr 57 (felt B) ble nylig solgt til Otto Olsen AS. Eierne av feltene B og C ønsker begge å utvikle feltene med utgangspunkt i gjeldende regulering. Begge eiere så ved nærmere øyesyn at måten utnyttelsen skal beregnes på vil medføre at tillatt utnyttelse vil bli lav. Lav utnyttelse, inkludert krav om at teoretiske plan skal regnes med er bakgrunnen for ønsket om mindre endring av reguleringsplanen. De øvrige endringene som foreslås har kommet fram underveis i prosessen.

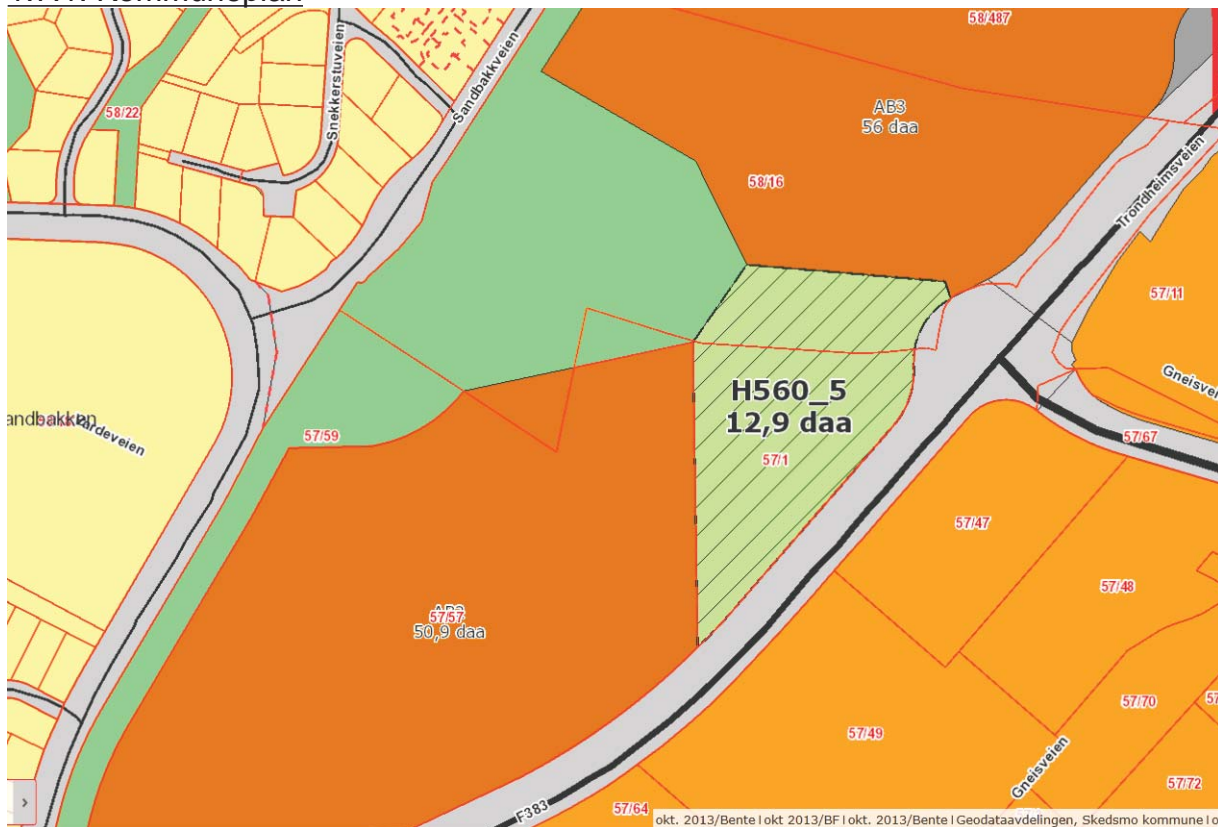
## 1.6. Dagens situasjon

Området som berøres av den mindre endringen er ubebygd. Det har foregått omfattende terrengarbeider på deler av området.



## 1.7. Gjeldende planstatus

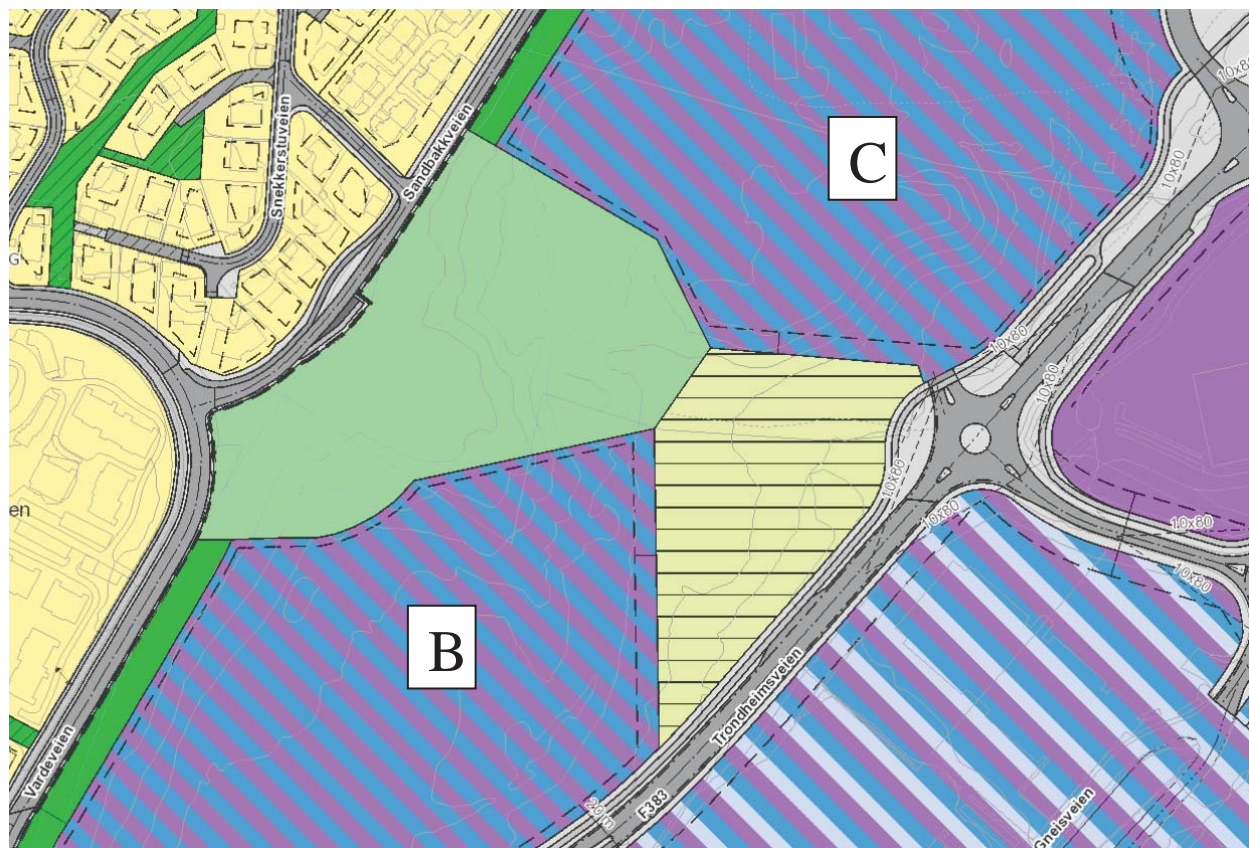
### 1.7.1. Kommuneplan



Utsnitt av gjeldende kommuneplan.

Kommuneplanen inneholder bebyggelse og anlegg, godsterminal på de to oransjebrune utbyggingsfeltene. I tillegg er Geoparken (grønt, skravet) satt av til LNF – tiltak for stedbunden næring, med hensynssone naturmiljø. Det ikke-skraverte grønne arealet er satt av til friområde.

### 1.7.2. Reguleringsplan



Utsnitt fra reguleringsplanbasen

Reguleringsplanen er nokså lik kommuneplanen. Den viktigste endringen er at friområdet er delt inn i park (stort, matt-grønt felt) og offentlig friområde (smale, irrgønne felt). Geoparken er regulert til naturvernområde. Utbyggingsområdene er regulert til kontor/industri.

## 1.8. Planprosess og medvirkning

### 1.8.1. Varsel om oppstart

Naboer og berørte parter og myndigheter ble varslet i eget brev, datert 03.02.2017, om oppstart av arbeidet med å endre reguleringsplanen. Det ble også rykket inn annonse i Romerikes Blad den 04.02.2017, og varslet på kommunens hjemmeside.

Da forslaget til planendring kom inn til kommunen, ble det sendt på høring til aktuelle offentlige myndigheter. Forslaget til planendring ble også gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider, og grunneiere og naboer ble varslet med et brev. Fristen for å uttale seg ble satt til 25. april.

Det er ikke krav om konsekvensutredning i denne plansaken.



Endringen gjør det mulig å bygge større volumer, siden man kun skal beregne areal for de golvflatene som faktisk eksisterer. Samtidig foreslås det ingen endringer i maksimal høyde på byggene, begrensningen i § 4.3 om maksimal gesimshøyde er det ikke foreslått endringer i.

I tillegg er det foreslått ett nytt rekkefølgekrav i § 12 om at byggeplan for atkomst til felt B og C skal godkjennes av Statens vegvesen for igangsettingstillatelse. Denne endringen skjer også på initiativ fra vegvesenet, som ønsker å sikre seg god nok styring over atkomstløsningene fra fylkesveien Trondheimsveien.

Som følge av merknadene som kom inn da saken var på høring, er det også foreslått en endring i § 4.4. Tidligere stod det her at bebyggelse både i Felt B og Felt C kunne stikke 6 meter over Vardeveien og Sandbakkveien. Nå foreslås bestemmelsen justert, slik at det kun er bebyggelse i Felt B som kan stikke over Vardeveien. Bebyggelse i Felt C kan ikke stikke over Sandbakkveien. Ettersom høydeforskjellene ved felt C er så store, og bestemmelsen om maks gesimshøyde på 17 meter blir stående uendret, påvirker ikke endringene utbyggingsmulighetene på feltet.

Som følge av merknader fra høringen foreslår også rådmannen en utvidelse av det som står om de 15 meter brede friområdene som går mellom Vardeveien/Sandbakkveien og utbyggingsfeltene, i § 8. Disse var svært snaut beskrevet i planbestemmelsene i den opprinnelige planen. Rådmannen foreslår å presisere at det skal være trær og annen skjermende vegetasjon her, samt at skråningen på nedsiden skal sikres med gjerde. Bakgrunnen for dette siste er faren for at barn som leker i området faller ned den bratte og stedvis høye skråningen. Dette er videre fulgt opp med en tilføyelse i rekkefølgebestemmelsene.

### **3. Innkomne merknader**

#### **3.1 Merknader fra offentlige myndigheter**

##### 3.1.1 Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 11.04.2017

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader.

##### Rådmannens kommentar

Rådmannen merker seg at Fylkesmannen ikke stiller spørsmålstegn ved om planendringene er innenfor grensene for hva som kan gjøres som *mindre endring*.

##### 3.1.2 Norges Vassdrags- og Energidirektorat, 12.04.2017

NVE har ingen vesentlige merknader til endringene i planen. Direktoratet har ikke vurdert skredfare i saken tidligere, ettersom dette fagområdet ikke hørte til deres ansvarsfelt da de avga høring til den opprinnelige planen i 2004. Derfor forutsetter NVE at deres ansvarsområder blir ivaretatt av kommunen. Dette gjelder spesielt grunnforhold og områdestabilitet.

##### Rådmannens kommentar

Når det gjelder spørsmålet om hvor vidt grunnforhold og områdestabilitet er hensyntatt er dette ellers et tema som kommer opp i byggesakene. Det vil være krav om såkalt uavhengig kontroll av geoteknisk prosjektering etter byggesaksforskriften. Utbyggingen i området, med de bratte skråningene, reiser flere geotekniske problemstillinger, men selve planendringen medfører ingen endringer for disse vurderingene.



### 3.1.3 Akershus Fylkeskommune, 27.04.2017

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkeskommunen uttalte seg til varsel om mindre endring, og har ingen nye merknader i saken.

#### Rådmannens kommentar

Rådmannen har ingen kommentar til dette. Merknaden ved varsel om oppstart er svart ut i forslagsstillers planbeskrivelse.

### **3.2 Merknader fra grunneiere, naboer og andre**

I tillegg til merknadene som er gjengitt og kommentert her har det kommet inn en del andre skriftlige henvendelser til rådmannen i denne saken. Det gjelder spørsmål om utformingen av tiltaket uten kommentarer eller meningsytringer, samt spørsmål rundt prosess og hvem som er varslet og ikke. Disse har rådmannen svart ut fortløpende. Henvendelser som ikke har hatt karakter av å være merknader er ikke tatt med i gjennomgangen under. Der henvendelsen er en blanding av merknader og spørsmål, er merknadsdelene gjengitt under.

#### 3.2.1 Merknad fra Lars Tobias Skjong-Børsting, Snekkerstuveien 36, datert 03.04.2017

Skjong-Børsting viser til teksten i § 4.4 om maks kotehøyde 6 m over Vardeveien og Sandbakkveien. Han skriver at dette er høyt, og at han ikke kan se at det blir gjort noen tiltak for støyskjerming fra ventilasjonsanlegg som vanligvis blir plassert på taket med mange vifter som bråker og suser. Han ber om at dette tas hensyn til under behandlingen av støyskjermingen.

#### Rådmannens kommentar

Rådmannen vil understreke at det ikke er foreslått noen endringer i hvor høyt man kan bygge, sett i forhold til Vardeveien og Sandbakkveien, med unntak av innskjerpingen om at man i felt C ikke kan rage over Sandbakkveien. Ellers er det slik at ventilasjonsanlegg og annet må forholde seg til samme kotehøyde som andre bygningsdeler i felt C og D.

Det er noe uklart for rådmannen hva innsenderen mener med at «dette tas hensyn til under behandlingen av støyskjermingen». Støyretningslinjene gjelder, og de detaljerte støyforholdene vil bli tema i byggesakene. Det er ingen egen støyskjerming i reguleringsplanen så langt, utover vegetasjonsbeltet mellom boligbebyggelsen og industriområdet.

#### 3.2.2 Merknad fra Gunnhild Borge Eilertsen, Snekkerstuveien 53, datert 06.04.2017

Eilertsen viser først til at hun har skrevet under på et fellesbrev mellom naboer i Sandbakkveien og Snekkerstuveien, og presiserer at hun stiller seg bak det som bemerkes i dette brevet.

Hun skriver videre at hun nå har blitt oppmerksom på at det skulle vært bygget en turvei fra Sandbakkveien og ned til Geoparkern, og at det skal være et fellesareal som ikke er ferdig. Hun synes at det er synd at dette ikke er gjort noe med. Spesielt nå som det kommer ny gang- og sykkelvei langs Trondheimsveien, mener hun at en slik turvei vil gi flere muligheter til fysisk aktivitet i nærområdet.

### Rådmannens kommentar

Rådmannen er ikke kjent med at det er sendt inn noe fellesbrev fra naboer i høringen om mindre endring av Berger-planen. Derimot er rådmannen kjent med at det er et betydelig engasjement i nærmiljøet, både på grunn av uro rundt hva planendringen vil ha å si og på grunn av pågående byggesaker og byggetiltak i nærområdet, og at det er sendt inn fellesbrev i forbindelse med byggesak og igangsatte arbeider i området.

Når det gjelder turveien gjennom friområdet er denne omtalt i § 8 i planbestemmelsene. Her står det at en turvei skal inngå i en felles parkplan for friområdene og de enkelte byggefelts parksoner, med de hovedforbindelser som er vist i planen. Rådmannen er enig med Eilertsen i at det er ønskelig med en gang- og sykkelforbindelse i området, og planbestemmelsen viser at det også har vært kommunepolitikernes vurdering tidligere. Det er derimot ikke slik at turveien «skulle ha vært bygget», det er ingen krav i planen om at den skulle ha vært bygget på det nåværende tidspunktet.

I rekkefølgekravene i § 12 står det dessuten at gang- og sykkelveien fra Vardeveien til busslomma på vestsiden av Trondheimsveien skal være ferdig før det gis igangsettingstillatelse i felt B. Dette viser så vidt rådmannen kan forstå til den regulerte gang- og sykkelveien langs Trondheimsveien, som er under opparbeidelse av Statens Vegvesen.

Gang- og sykkelveien gjennom friområdet er derimot omtalt i et senere rekkefølgekrav, nemlig siste ledd i § 12. Her står det at «Gang –og sykkelforbindelse i friområdet mellom felt B og C skal være opparbeidet ned til Geoparken før det gis brukstillatelse i felt B eller C.» Dette betyr at forbindelsen Eilertsen omtaler må være ferdig før man kan ta i bruk bygg på felt B og C, med mindre det blir gitt dispensasjon fra rekkefølgekravet.

### 3.2.3 Merknad fra Hanne Larder, Snekkerstuveien 37, datert 07.04.2017.

Det som bekymrer Larder mest, er at det er mulig å bygge 6 meter over høyeste punkt i Sandbakkveien. Boligbebyggelsen ligger like nær. Larder legger til grunn at det kommer ventilasjonsanlegg på toppen av byggene, i tillegg til ordinær kotehøyde. Hun mener at dette virker stort og dominerende, sammenlignet med småhusbebyggelsen like bak et slikt bygg.

Hun skriver at det må være mulig for kommunen å kreve at bygget ikke skal komme over høyden i Sandbakkveien (bakkenivå), slik at det ikke sperrer for bebyggelsen bak. Hun mener at dette også vil dempe støyproblematikken som følger med ventilasjonsanleggene.

Larder spør om kommunen vil imøtekomme kravet om informasjonsmøte som er sendt inn i forbindelse med byggesaksbehandling i felt C.

### Rådmannens kommentar

Bestemmelsen om byggehøyde er av rådmannen foreslått forandret, slik at byggene i Felt C ikke kan rage over Sandbakkveien.

Ventilasjon og andre tekniske bygg må forholde seg til samme høydebegrensninger som øvrige bygningsdeler. For andre felt i planen er det gitt unntak for slike konstruksjoner, men dette unntaket gjelder ikke felt B og C. I den grad slike bygningskonstruksjoner kommer på taket av nybygg på felt B og C, kan de ikke rage høyere opp over veiene enn 6 meter, eller høyere enn 17 meter gesimshøyde. Detaljerte støyberegninger vil bli et tema i byggesakene. Rådmannen er enig med

innsender i at jo lengre ned ventilasjonen kommer sammenlignet med bebyggelsen, jo mindre vil støyutfordringene bli.

Kommunen har ved behandlingen av planendringen mulighet til å justere bestemmelsene om begrense mulighetene for å rage opp over Vardeveien og Sandbakkveien. Rådmannen valgt å foreslå nedjustering ved Sandbakkveien, men ikke ved Vardeveien.

Rådmannen har så langt ikke sett behovet for noe informasjonsmøte i denne saken. Framdriften i planendringen, med ferdigstilling av saksframlegg i slutten av april, gjør at et slikt møte uansett ville kommet etter dette, og dermed for sent til å påvirke innholdet i forslaget til planendring. Det kan være aktuelt med informasjonsmøter senere, når byggesakene kommer. For øvrig har rådmannen forsøkt underveis å svare på ulike konkrete spørsmål som har kommet inn.

#### 3.2.4 Merknad fra Vardeåsen Storvel ved Arild Smestad, datert 19.04.2017

Storvellet mener at det mest sentrale i denne saken er høyder, selv om også andre forhold er viktige. De mener at næringsbygga må plasseres lav, og helst under innsyn fra boliger. Dette er særlig viktig siden en del boliger ligger nokså nært dem.

Ellers ber Storvellet om et informasjonsmøte med alle involverte parter.

#### Rådmannens kommentar

Rådmannen er kjent med at høyder er et tema som mange i nærområdet er opptatt av. Avstanden mellom byggegrensen og nærmeste småhusbebyggelse er minimum 40 meter, herunder inkludert et grøntbelte/friområde. Rådmannen forstår at beboerne ikke ønsker bygg som krager opp over veien, men mener at avstanden er nokså stor. Siden de foreløpige planene til utbygger viser at det er godt mulig å holde seg under Sandbakkveien ved utbygging av Felt C, foreslår rådmannen å endre bestemmelsene på dette punktet. På Felt B er dette ikke avklart, og rådmannen foreslår derfor ikke en endring her.

Når det gjelder informasjonsmøte vil rådmannen vise til kommentaren over.

#### 3.2.5 Merknad fra Vardeåsen Felt F Sameie ved Allan Stensrud-Josten, datert 20.04.2017

Sameiet understreker at grøntsonen med voll mot utbyggingsområdene felt B og C må bli tilpasset, slik at den fortsatt fungerer effektivt som skjerming.

De opplyser om at beboere allerede har henvendt seg til styret om økt støy som følge av arbeidene med ny gang- og sykkelvei.

#### Rådmannens kommentar

Planendringen medfører ingen endringer i skjermingsbeltet. Det vil fortsatt være 15 meter offentlig friområde mellom utbyggingsfeltene og bakenforliggende vei. I tillegg er det byggegrense på fire meter fra grensen på utbyggingsfeltet til friområdet. Reguleringsbestemmelsene inneholder i dag lite om utforming og opparbeiding av friområdet. Det innsender kaller en voll er så vidt rådmannen kjenner til ikke en bevisst skapt voll, men terrengformasjoner som er skjermende. Rådmannen har foreslått noen justeringer i omtalen av skjermingsbeltene i bestemmelsene.

### 3.2.6 Merknad fra Per Christian Kjellgren, Vardefoten 7, datert 21.04.2017

Kjellgren understreker at det som er viktig for boligene som ligger langs Vardeveien og Sandbakkveien er at den nye byggehøyde ikke overstiger opparbeidet nivå på avskjerming/jordvoll mot industriområdet som ligger i det gamle grustaket. Han skriver at fylket tidligere har vedtatt at denne avskjermingen skal opprettholdes. Kjellgren forutsetter at kommunen følger dette opp i forbindelse med planarbeidet. Dette er også viktig sett fra krysset Vardeveien X Gamle Trondheimsvei, slik at den vegetasjonen som har fått lov til å vokse opp blir behold. Eventuelt må det gjøres tiltak som bygger opp eksisterende jord-/skjermvoller, eller det må beplantes mer.

Geoparken og turveien må opprettholdes, og det må stilles krav til bebyggelse og utomhusareal. Omgivelsene må tilpasses, slik at det blir et fint område, ikke en asfaltørken.

Kjellgren skriver at det har vært en stor etablering av tung og hyppig transportvirksomhet i nærområdet de siste årene, etter at boligene i Vardeåsen ble bygget. Han er positiv til at det gamle grustaket, særlig den delen som ligger lavest, blir brukt til slike formål. Likevel vil han påpeke at utbyggingen til nå har ført til en veldig mye større andel tungtrafikk på Gamle Trondheimsvei forbi Vardeåsen, særlig skolen. Der er det bussholdeplasser, og kryssinger av veien.

Kjellgren ber om at kommunen tar hensyn til dette, og legg inn bestemmelser som tvinger virksomhetene som etableres til å kjøre direkte av og på E6 fra Berger-området. Dette for å sikre at ikke boligområdene mot Skedsmokorset belastes med gjennomgangstrafikk. Han mener at det må kunne innføres spesielle begrensninger for gjennomgangstrafikk. Når køen står på E&, er det ifølge Kjellgren lettvis for mange å kjøre Trondheimsveien i stedet. Han foreslår at det for eksempel skiltes at lastebiler ikke har lov til å kjøre gjennom i deler av døgnet, på samme måte som man begrenser varelevering i tettsteder/byer.

#### Rådmannens kommentar

Byggehøydene er omtalt i tidligere kommentarer. Når det gjelder skjerming, legger planendringen opp til at det regulerte grøntbeltet mellom feltene og Vardeveien og Sandbakkveien videreføres. Utover det legger ikke dagens plan noen krav til skjerming.

Geoparken og den regulerte parken blir ikke berørt, med unntak av at noen få kvadratmeter av Geoparken blir fjernet når avkjørselen til rundkjøringen blir lagt om. Dette er areal som ikke er opparbeidet som geopark i dag. Til gjengjeld får Geoparken en bedre atkomstløsning.

Gjennom byggesaksbehandlingen vil kommunen stille krav til tilpasning og visuelle kvaliteter i omgivelsene. Reguleringsbestemmelsene sier at grøntstruktur i utbyggingsområdene skal sees i sammenheng med tiliggende grøntstruktur. Rådmannen har absolutt et mål om å unngå at utbyggingsområdet blir en asfaltørken.

Når det gjelder gjennomgangstrafikk og tungtrafikk legger reguleringsplanen opp til at det bygges en rundkjøring i krysset mellom Trondheimveien og Gneisveien. Dette vil gjøre det lettere å kjøre direkte av og på E6. Ellers er Trondheimsveien en fylkesvei. Det betyr at Skedsmo kommune ikke har skiltmyndighet, eller på andre måter ensidig kan fastsette utformingen av veien. Kjellgren og andre som er bekymret for gjennomgangstrafikk og trafikk forbi Vardeåsen skole, kan ta dette opp med Statens Vegvesen.

### 3.2.7 Merknad fra Ingunn Risnes og Robert Hellings, kjøpere av Sandbakkveien 33, datert 24.04.2017

R&H er svært bekymret over utbyggingen. De skriver at planendringen kom overraskende på dem, etter at de hadde lagt inn bud og kjøpt Sandbakkveien 33, 01.03.2017.

Forholdene de er mest engstelige for er rasering av skog og den tilhørende sandbanken mellom Sandbakkveien og grustaket på Berger som inntil i mars i år skjermet for støy fra industri og E6. Rasering av denne skogen har ifølge R&H allerede ført til økt støynivå på eiendommen i Sandbakkveien 33, samt ødelagt utsikt. De ser på direkte ned til utbyggingstomten og videre til E6, i stedet for til skog. De mener at dette gir redusert bokvalitet, og redusert eiendomsverdi. Om utbyggingen ikke kan stoppes, ønsker de tiltak som kan redusere disse problemene, og en støyvoll med vegetasjon mellom Sandbakkveien og utbyggingen.

R&H er også meget bekymret for risiko for utsklidning og mulige skader på eiendommen som følge av sprengning av fjell. Slik de ser det må det iverksettes strakstiltak for å forhindre at veien sklir ut. I tillegg, på grunn av den bratte helningen av utgravd terreng, er det en reell fare for barn som forviller seg utenfor gjerdet.

R&H kommenter også høyden på bygg i Felt C, og ønsker at disse blir lavere enn Sandbakkveien. De ønsker minst mulig bygg, da de ser det som mindre sjenerende. De håper at kommunen vil pålegge restriksjoner for å sikre et trygt og trivelig bomiljø på Vardeåsen.

For øvrig gir de sin fulle støtte til punktene i et brev som ble sendt Huser Entreprenør og Skedsmo kommune i en annen sak. De legger brevet ved sin nabomerknad, og presiserer at de ser punktene i dette brev også som svar på nabovarsel til planendringen.

#### Rådmannens kommentar:

Oppstart av arbeid med endring av reguleringsplan ble varslet med annonse i Romerikes Blad og på kommunens hjemmeside 04.02.2017. Grunneiere og naboer ble varslet av forslagsstiller med eget brev, men dette varselet gikk ikke til de daværende eierne av Sandbakkveien 33, ettersom eiendommen lå et lite stykke unna planområdet. Da kommunen sendte planendringen ut på begrenset høring, valgte kommunen å varsle en del flere, og eierne av Sandbakkveien 33 ble dermed varslet. Planendringer og nye reguleringsprosesser skjer fra tid til annen, og kan komme overraskende på grunneiere. Rådmannen mener uansett at alle varslingsregler har blitt fulgt. At det ville skje en utbygging av området har uansett stått i reguleringsplanen siden 2005.

Langs Vardeveien og Sandbakkveien er det et 15 meter bredt belte, regulert til offentlig friområde. Dette skal skjerme bakenforliggende bebyggelse mot næringsutviklingen på Felt B og C. Her skal det være vegetasjon, som skjermer mot innsyn og demper støy noe. Planbestemmelsene er foreslått skjerpet på dette feltet. Dette beltet skal ikke berøres av utbyggingsarbeidene. Skog og sandvoll som ligger inne på utbyggingsfeltet, kan derimot bli berørt av utbyggingen.

Utbyggingen som sådan er det ikke aktuelt å stoppe, så sant den skjer i tråd med reguleringsplan, byggetillatelse og annet regelverk. Rådmannen støtter ikke innspillet om en støyvoll langs Sandbakkveien. Skjermingsbeltet er nok. Forslaget om å endre

bestemmelsene slik at bebyggelse ikke kan stikke over Sandbakkveien, vil imidlertid dempe eventuell støy fra bebyggelsen, siden den kommer lengre vekk fra boligene.

Når det gjelder terrengarbeidene og terrengformingen medfører ikke planendringen noen endringer for denne. Henvendelsen fra naboer om pågående arbeider tidligere i vår førte til at kommunen grep inn og sendte en stoppordre. Vanlige regler for terrengforming gjelder, og dette er ikke tema i plansaken.

Når det gjelder høyder foreslår rådmannen en endring i bestemmelsene som sikrer at bygg ikke stikker over Sandbakkveien. Ellers er rådmannen ikke enig i at det er nødvendig å redusere tillatt utnyttelse sammenlignet med forslaget. Så lenge bebyggelsen holder seg under Sandbakkveien, vil den være lite synlig for bakenforliggende bebyggelse.

Rådmannen merker seg at punktene i brevet av 03.04.2017 også bes vurdert som en nabomerknad i denne saken. Brevet er formulert som en klagesak på tiltak på Felt C. Mye av det brevet omtaler er først og fremst relevant for denne andre saken. Brevet kommenterer i tillegg til dette en del forhold som er omtalt i noen av merknadene over; som høyde på bygg, skjerming mot støy og innsyn, terrenghelning, sprengning og ønske om informasjonsmøte. Det inneholder ikke noen kommentarer eller spørsmål som skiller seg klart fra det som har blitt kommentert i andre merknader over.

### 3.2.8 Merknad fra Hanne Larder, Snekkerstuveien 37, datert 24.04.2017

Larder viser til planbeskrivelsens punkt 5.4, hvor det står at barn og unges interesser ikke blir påvirket av planendringen. Hun mener at dette er feil, siden det blir bratte skrenter ned mot de nye byggene som må sikres. Barn leker visstnok i området mellom Sandbakkveien og feltene.

Under punktet 5.5 Støy står det at det ikke vil komme noen støykilder som vil påvirke planområdet. Larder mener at dette er feil, og at det vil komme ventilasjonsanlegg/aggregat på toppen av byggene som vil avgi støy til boligområdet like bak. Hun ber om at det stilles støyreducerende krav til slike anlegg, som hun frykter vil gå 24 timer i døgnet. Hun mener at det også må stilles krav til utbygger for at det blir bygget skjerming mot veiene for å dempe støy fra slike anlegg.

Larder frykter at byggene vil rage høyt over Sandbakkveien. I tillegg til de 6 meter som de opprinnelige bestemmelsene åpner for, legger Larder til grunn at det vil komme 3 meter høye ventilasjonsanlegg. Dette mener hun at er altfor høyt i forhold til småhusbebyggelsen som ligger bak. Hun mener at det bør stilles krav i en byggesak om at bygget ikke skal overstige bakkenivå i Sandbakkveien, slik at man tar hensyn til høydeforskjellene.

### Rådmannens kommentar

Planbeskrivelsen er etter rådmannens oppfatning korrekt. Forslaget til planendring som ble sendt på høring medfører ingen endringer for barn og unges interesser. At det ligger en bratt skråning mellom friområdet og utbyggingsfeltet, følger av den eksisterende reguleringsplanen. Planendringen endrer ikke dette. Rådmannen er enig med Larder i at slike bratter skråninger kan være problematiske for barn i lek. Derfor har rådmannen nå foreslått å føye til en setning om oppsetting av gjerde i § 8 om friområdene i planbestemmelsene. Dermed innebærer planendringen en innskjerping, sammenlignet med dagens regulerte situasjon.

Når det gjelder støy fra ventilasjon og lignende, medfører ikke planendringen noen endringer. Faren for støy fra næringsbygg var akkurat lik med den forrige planen. Rådmannen har fått opplyst at byggene i Felt C er planlagt uten ventilasjonsaggregat på tak. Uavhengig av dette gjelder støyretningslinjene. Detaljerte støyberegninger vil foreligge i byggesaken, og når man ser disse må kommunen ta stilling til om det trengs kompensierende tiltak for å kunne innfri retningslinjene.

Når det gjelder høydene viser rådmannen til tidligere kommentarer, og til at planbestemmelsene er foreslått endret slik at det er presisert at bebyggelsen ikke kan rage over Sandbakkveien. Denne reglen vil også gjelde for eventuelle tekniske takoppbygg. Larders oppfatning om at man kan bygge slike 3 meter over vanlig maksimal høyde stemmer ikke for felt B og C, men stemmer for enkelte andre felt i reguleringsplanen.

### 3.2.9 Merknad fra Snorre Fjeldbo, Sandbakkveien 23, datert 25.04.2017

Fjeldbo påpeker at industriparken på Berger i dag har et stort areal som samler regnvann. Med den forventede økte hyppigheten av ekstreme lokale nedbørsmengder vil det muligens være behov for tiltak for å redusere belastningen på avløpsnettet for å unngå flom. Fjeldbo viser til forhåndsuttalelsen fra NVE.

Han foreslår at reguleringsplanen setter som krav at nye bygg bygges med grønne tak for å redusere faren for regnflom. Han viser til faktaark publisert av NVE om hvordan man kan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen.

### Rådmannens kommentar

Rådmannen deler Fjeldbos vurdering av at nedbygging i området kan få konsekvenser for håndteringen av overvannet, og at området som det i dag delvis kan fungere som oppsamlingssted for regnvann.

Håndtering av overvann er et tema i alle byggesaker. I reguleringsplanen for Berger Grustak stilles det krav om at de enkelte feltene ikke kan bebygges for nytt vann- og avløpsanlegg er bygget til planområdet, etter godkjenning av Skedsmo kommune. En del av godkjenningsprosessen vil være å sikre en fornuftig overvannshåndtering. Hvilke krav som stilles i den enkelte saken varierer. Det legges begrensinger på hvor mye, om noe, vann som kan føres til det kommunale overvannsnettet. Overflatevann skal ikke føres til avløpsnettet.

Grønne tak er et aktuelt virkemiddel i slike sammenhenger, og en del nyere reguleringsplaner stiller krav om dette. Rådmannen mener at et slikt krav ikke bør innføres i denne planen nå, ettersom det er snakk om en mindre endring, og utbyggingen av området allerede har kommet et stykke i planleggingen. Det vil gi manglende forutsigbarhet å komme med kravet nå.

## **4. Vurdering**

### **4.1. Kommuneplan/reguleringsplan**

Planendringen er i tråd med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan. Det introduseres ikke nye formål.

### **4.2. Sosial infrastruktur (undervisning, helse og sosial)**

Behovet for sosial infrastruktur påvirkes ikke av planendringen.

### **4.3. Teknisk infrastruktur (vei, vann avløp)**

Behovet for teknisk infrastruktur påvirkes ikke av planendringen.

### **4.4. Grønnstruktur**

Grøntstrukturen påvirkes ikke, med unntak av en marginal reduksjon på Geoparkens utstrekning som følge av omlegginga av rundkjøringa. Endringen av bestemmelsene om friområdet sikrer og tydeliggjør kvalitetene her, sammenlignet med gjeldende plan.

### **4.5. Kulturminner**

Forholdet til eventuelle kulturminner ble avklart da den opprinnelige reguleringsplanen ble vedtatt.

### **4.6. Boligsammensetning**

Dette berøres ikke av planendringen, eller reguleringsplanen i det hele tatt.

### **4.7. Energi og klima**

Planendringen betyr at utnyttelsen blir beregnet på en litt annen måte. Endringen betyr at mer bygningsmasse kan oppføres i området. På den ene siden bidrar til dette til økte klimagassutslipp og mer energiforbruk lokalt. På den andre siden bidrar det til at dette området kan brukes bedre. Det reduserer behovet for etablering av nye næringsområder lengre ute i Osloregionen. Å konsentrere næringsutbyggingen til visse områder er i tråd med overordnet tenking rundt areal- og transportplanlegging. Totalt sett mener rådmannen derfor at betydningen for energi og klima er klart positiv.

### **4.8. Folkehelse**

Rådmannen mener at planendringen samlet sett ikke vil ha noen betydning for folkehelsen.

En sikrere utforming på rundkjøringen antas å redusere faren for trafikkulykker, noe som er positivt for folkehelsen. Dersom man får etablert gang- og sykkelforbindelse gjennom friområdene og ned mot Trondheimsveien, vil det ha positive effekter for folkehelsen, fordi det tilrettelegger for fysisk aktivitet.

Høyere utnyttelse kan generere noe mer trafikk, som igjen kan gi en marginal økning i støy og luftforurensing. Virkningene vil være svært små, fordi trafikkmengden er liten sammenlignet med trafikken som allerede er i nærområdet.

### **4.9. Støy**

Støy vil bli tema i påfølgende byggesaker. Støyretningslinjene gjelder.

### **4.10. Luftkvalitet**

Større utnyttelse kan gi noe mer trafikk, som igjen kan gi en marginalt dårligere luftkvalitet. Virkningene er svært små, sett i forhold til den samlede trafikken i nærområdet. Rådmannen er ikke kjent med at luftkvaliteten i nærområdet er spesielt



dårlig. Det er uansett E6 og Trondheimsveien som er de største kildene til luftforurensing i nærområdet.

#### **4.11. Tilgjengelighet for alle/Universell utforming**

Dette berøres ikke av planendringen. En eventuell gangforbindelse gjennom friområde og park, mellom felt B og C, kan på grunn av terrenget neppe oppfylle kravene til universell utforming.

#### **4.12. Naturmangfold**

De fleste av de små endringene som her foreslås; en annen beregning av utnyttelse, dempet høyde og omlagt avkjøring på rundkjøringen, påvirker ikke naturmangfoldet. Det viktigste for naturmangfoldet er at grøntstrukturen blir videreført. I og med at kravene til sikring av grøntstrukturen i skjermingsbeltet blir skjerpet med planendringen, kan planendringen ha en viss positiv effekt for det biologiske mangfoldet.

At området skal bygges ned har naturlig nok negative virkninger for artene som lever lokalt, men det ble avklart da den opprinnelige planen ble vedtatt.

#### **4.13. Barn og unge**

Barn og unge sine interesser i planområdet handler først og fremst om trafiksikkerhet og muligheten til å ferdes trygt i området. Planendringen medfører ingen endringer i denne. Barn og unges interesser ivaretas bedre, i og med at det stilles krav om gjerde mellom friområdene og skråningen.

At den regulerte grøntstrukturen videreføres er viktig for barn og unges interesser.

#### **4.14. Grunnforhold**

Planendringen medfører ingen endringer i hvor det kan bygges eller hvilken terrengbearbeiding som er tillatt. Terrenget i området er bratt. Bakenforliggende bebyggelse og veier ligger nokså nær skrenten. Det er viktig at løsningen som velges ivaretar sikkerhet mot skred av ulike slag. Geoteknikk vil bli et tema i byggesaken.

#### **4.15. Forurensning i grunnen**

Planendringen medfører ingen endringer på dette området. § 4.5 er foreslått uendret. Her står det at det skal være gjort grunnundersøkelser for å avklare om det kan være forurensede masser fra tidligere virksomhet, før det kan gis igangsettingstillatelse i felt B og C. Hensynet til å sikre forsvarlig håndtering av eventuell forurensning i grunnen, kan dermed ivaretas i byggesaken.

#### **4.16. Estetikk**

Selv om det stilles krav til estetiske kvaliteter også i næringsbygg i industriområder, er det på det rene at byggene vil bli svært store og ha et helt annet uttrykk enn bakenforliggende småhusbebyggelse. Et av de fremste estetiske hensynene vil derfor i denne saken være å dempe virkningene av byggene, sett fra Vardeveien og Sandbakkveien. Det henger dels sammen med skjermingen, dels med hvor høye byggene blir.

I vedlegg 4 ligger noen enkle illustrasjoner over hvordan volumene kan bli seende ut. Disse er ikke juridisk bindende, men rådmannen har lagt dem ved likevel, ettersom de viser en mulig utbygging. Det er vist to snitt, et gjennom Felt B og et gjennom felt C. Begge snittene viser bygg med 15 meters gesimshøyde, planen åpner for 17 meter. På denne illustrasjonen ligger også bebyggelsen på Felt B under tilliggende vei på stedet

snittet er gjort. Høydeforskjellene mellom planert terreng på feltet, ca kote 188, og Vardeveien, blir lavere lengre sør, så her vil bygget stikke opp.

Perspektivene / oversiktsbildene bakerst i samlingen er tatt fra et fugleperspektiv, og sier etter rådmannens syn lite om hvordan volumene vil oppleves for folk som kjører på veier i nærområdet eller bor i bakenforliggende småhus.

Når det gjelder skjerming foreslås det ingen endringer i omfanget på friområdet som går mellom veiene og utbyggingsfeltene. Planbestemmelsene foreslås justert noe, slik at det blir presisert at det skal være trær og annen skjermende vegetasjon her. Dermed ivaretas skjermingseffekten bedre enn med dagens reguleringsplan.

Gjeldende reguleringsplan åpner for at man bygger 6 meter over Sandbakkveien/Vardeveien. Dette vil gjøre at byggene i noen grad blir synlige fra bakenforliggende småhus, avhengig av hvor mye skjermende vegetasjon som står og hvor høyt det enkelte småhuset ligger.

Rådmannen har foreslått en innskjerping for bebyggelsen i Felt C, ved at det skrives at byggene her ikke kan rage over Sandbakkveien. Forslagsstiller har varslet at bygningene som planlegges omsøkt på Felt C ikke kommer til å rage høyere enn Sandbakkveien. Dette går også fram av de vedlagte illustrasjonene. Høydeforskjellene mellom bygningenes inngangsparti og Sandbakkveien er såpass store at begrensningen på 17 meter gesimshøyde i § 4.3 gjør at man ikke greier å komme opp til Sandbakkveien. Forslagsstiller har likevel argumentert mot å endre bestemmelsene på dette punktet, fordi framtidige utbyggingsprosjekter kan gi en annen høyde.

Rådmannen har forståelse for at forslagsstiller ikke ønsker innstramminger i høyden, men mener likevel at det er nødvendig. Når høydeforskjellene er så store at det er mulig å få til bygninger med god høyde uten å rage over Sandbakkveien, er det ingen grunn til å tillate dette. Innskjerpingen får ingen praktisk betydning, ettersom høydeforskjellene gjør at bygg som forholder seg til maks gesimshøyde på 17 meter ikke ser ut til å kunne rage over Sandbakkveien. Tillatt utbyggingsvolum påvirkes uansett ikke av høydebegrensningen, ettersom utnyttelsen er regulert gjennom Prosent Tomteutnyttelse, %TU. Lavere høyde kan man da «ta igjen» med større fotavtrykk.

Rådmannen har også vurdert å gjøre tilsvarende innskjerping for Felt B, langs Vardeveien, men her er terrenget annerledes. Planleggingen av bygget har dessuten kommet kortere, slik at det ikke er like avklart at det er praktisk mulig å holde seg under nivået på Vardeveien. Derfor foreslår rådmannen ikke endringer her.

Alt i alt mener rådmannen at hensynet til estetikk blir bedre ivaretatt med denne mindre endringen enn i gjeldende plan, og at alt ligger til rette for tiltak som har god nok estetisk kvalitet.

Når det gjelder de estetiske kravene til byggene i seg selv, medfører planendringen ikke noe nytt. Byggesaksbehandlingen vil avklare det estetiske uttrykket.

#### **4.17. Jordvern, kulturlandskap (KOSTRA)**

Jordvern er ikke berørt, da arealet ikke er dyrket og lenge har vært satt av til andre formål enn landbruksdrift.

## **5. Konklusjon**

Rådmannen anbefaler Hovedutvalg for tekniske tjenester å vedta forslaget til mindre endring reguleringsplan for Berger Grustak.

Skedsmo kommune den 4. mai 2017  
for rådmannen

Grethe Salvesvold  
Kommunaldirektør

Dokumentet er elektronisk godkjent