



## SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2022/6555-34  
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

### Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
95/2024	Utvalg for miljø og plan	20.11.2024
208/2024	Kommunestyret	03.12.2024

## Sluttbehandling av detaljregulering for Gjellebekkstubben 2 og 6

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Detaljregulering for Gjellebekkstubben 2 og 6 som vist i plankart datert 03.05.2024, med tilhørende bestemmelser datert 24.10.2024, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

### Kommunestyrets vedtak:

1. Detaljregulering for Gjellebekkstubben 2 og 6 som vist i plankart datert 03.05.2024, med tilhørende bestemmelser datert 24.10.2024, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

### Kommunestyrets behandling:

**Vidar Havellen (MDG)** fremmet følgende utsettelsesforslag:

Utyggingen er innenfor samme området som omfattes av kommunedelplan for samferdsel for Lierskogenområdet. Sagvoldskogenutbyggingen ble utsatt av denne grunn, og derfor bør videre behandling av saken avvendes til de totalt trafikale belastninger for området er utredet.

-----

Utsettelsesforslaget fremmet av Vidar Havellen (MDG) falt med 2 stemmer (2MDG) mot 39 stemmer (18H, 8AP, 5FRP, 2SP, 2SV, 2V, 1KRF, 1R)

Utvalg for miljø og plan sin innstilling ble fremmet og enstemmig vedtatt.

#### **Utvalg for miljø og plans vedtak:**

1. Detaljregulering for Gjellebekkstubben 2 og 6 som vist i plankart datert 03.05.2024, med tilhørende bestemmelser datert 24.10.2024, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

#### **Utvalg for miljø og plans behandling:**

Vidar Havellen (**MDG**) fremmet følgende utsettelsesforslag:

#### **Saken utsettes til behandling til kommunedelplan for samferdsel er klar**

Utyggingen er innenfor samme området som omfattes av kommunedelplan for samferdsel for Lierskogenområdet. Sagvoldskogenutbyggingen ble utsatt av denne grunn, og derfor bør videre behandling av saken avvendes til de totalt trafikale belastninger for området er utredet.

Utsettelsesforslag fremmet av Vidar Havellen (MDG) falt med 1 stemme for (1 MDG) og 8 stemmer mot (1 AP, 1 FRP, 4 H, 1 SP, 1 V).

Frank Yggeseth (**H**) fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak fremmet av Frank Yggeseth (H) ble enstemmig vedtatt.

#### **Sammendrag**

Asplan Viak har på vegne av Gjellebekkstubben AS utarbeidet et planforslag som legger til rette for utbygging til forretning (handel med plasskrevende varer), med tilhørende kontor, lager og industri/verksted. Hensikten er å kunne etablere et fullskala-anlegg for Felleskjøpet med mulighet for fremtidig utvidelse og lagerbygg. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig forretning/handel med plasskrevende varer, og inngår i dag i to eksisterende reguleringsplaner.

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn, og i den forbindelse har det kommet inn to innspill. Siden førstegangsbehandling er det kun lagt inn en begrensning på tillatt kontorareal, som et trafikkbegrensende tiltak. Planforslaget er ellers det samme som ble lagt frem i forrige runde. Planen fremmes nå til sluttbehandling for endelig vedtak.

## Saksutredning

### 1. Bakgrunnen for at saken fremmes for behandling

Planområdet består av de to eiendommene gbnr. 120/21 og 97/61 (Gjellebekkstubben 2 og 6) som ligger på Gjellebekk mellom Gjellebekkstubben og Drammensveien, vis-a-vis Bauhaus. Hensikten med planforslaget er å regulere de to eiendommene samlet, og legge til rette for et fullskala-anlegg for Felleskjøpet, med mulighet for fremtidig utvidelse og lagerbygg. Eksisterende naturområde/vilttrekk gjennom planområdet skal opprettholdes, og det sikres en 10 meter bred vegetasjonsskjerm mellom vilttrekket og byggeområdet. Planforslaget sikrer også en trygg forbindelse for myke trafikanter til planområdet fra eksisterende gang- og sykkelveinett.

Planforslaget er en reguleringsendring av eksisterende planer. Planområdet er i dag regulert, men i to forskjellige reguleringsplaner som gir ulike regler for bebyggelse. I tillegg ligger det et regulert vegetasjonsskjerm midt i planområdet som skiller de to utbyggingstomtene. En ny reguleringsplan vil slå sammen arealene til et større utbyggingsområde i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget sikrer også den utnyttelsen og høyden som er nødvendig for et slikt anlegg.

### 2. Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen legger til rette for at det kan bygges forretning (handel med plasskrevende varer), samt kontor, lager og industri/verksted. Grad av utnytting skal ikke overstige 80% BYA, og maks tillatt BRA er 22 800 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 10 000 m<sup>2</sup> benyttes til forretning og kontor. I forbindelse med offentlig ettersyn ble det påpekt at bestemmelsene, slik de var formulert, åpnet for at 10 000 m<sup>2</sup> dermed kunne benyttes til kontor alene. I reviderte bestemmelser er det lagt inn en egen begrensning på 5000 m<sup>2</sup> BRA for kontorareal. Dette er for å begrense trafikken som kontor skaper, og sikre forretningsformålet som ligger til grunn i kommuneplanen.

Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overskride 17 meter over ferdig planert terreng. For å sikre variasjon i høyder er det også angitt varierte maksimale kotehøyder i bestemmelsene.

Det er lagt inn byggegrenser mot tilgrensende veier, Gjellebekkstubben og Drammensveien, på henholdsvis 12,5 m og 20 m fra senterlinje vei. Interne veier, støttemurer og parkering på terreng kan etableres utenfor byggegrensen mot Gjellebekkstubben. Området får avkjørsler fra Gjellebekkstubben som i dag.

Planen har minimumskrav til parkering for bil og sykkel. Foreløpig illustrasjonsplan viser parkering både på terreng og i underetasje/kjeller. Det skal opparbeides minimum 1,0 bilplasser og sykkelplass per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor, og 0,3 bilplass og 0,2 sykkelplass per 100 m<sup>2</sup> BRA industri/lager. For illustrasjonsprosjektet tilsvarer dette 99 p-plasser for bil og 85 for sykkel. Minst 50% av sykkelparkeringen skal være under tak.

Det går et vilttrekk gjennom området som reguleres til LNF naturformål med hensynssone for bevaring av naturmiljø. Dette blir en videreføring av eksisterende planformål. Her skal eksisterende vegetasjon bevares, og arealene

som i dag er grusede kan revegeteres. Som buffer mot villtrekket og mot Drammensveien reguleres det en vegetasjonsskjerm.

Det er foreslått et nytt fortau langs Gjellebekkstubben som kobles på eksisterende gang- og sykkelvei nord for området. På denne måten sikres fotgjengere og syklister forbindelser mellom både Liertoppen, Bauhaus og nye Felleskjøpet, og til bussholdeplassene langs Drammensveien. Fortauet går langs hele planområdet og leder helt frem til utfartsparkeringen på Gjellebekk.

### 3. Offentlig ettersyn

#### 3.1. Førstegangsbehandling og høring

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Utvalget for miljø og plan i møte den 28.08.2024, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 05.09.2024 til 17.10.2024. Høringen ble kunngjort i Drammens Tidende og Lierposten 05.09.2024, og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

#### 3.2. Liste over merknader

- |  |            |
|--|------------|
| 1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud Oslo og Akershus | 16.10.2024 |
| 2. Buskerud fylkeskommune                                | 21.10.2024 |

#### 3.3. Sammendrag av merknader

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn to merknader. Det kom ingen merknader fra naboer eller lokale interessegrupper. Under følger et sammendrag av merknadene med Kommunedirektørens kommentarer. Merknadene i sin helhet er samlet i vedlegg 15.

##### 1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud Oslo og Akershus

Statsforvalteren viser til at kommunen har klassifisert området som et B-område, hvor det fortrinnsvis bør etableres virksomheter med behov for god tilgang til hovedvegnettet, for eksempel transportbedrifter, lagerhaller og bygg- og anleggsvirksomheter. De viser til bestemmelsenes punkt 3-1 som sier at «Maks tillatt BRA er 22 800 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 10 000 m<sup>2</sup> benyttes til forretning og kontor samlet.»

De påpeker at slik bestemmelsene er utformet, er det ikke noe i veien for at hele de 10 000 m<sup>2</sup> kan benyttes til kontor alene. De viser i den sammenheng til ABC-prinsippet i *Regional plan for areal og transport i Buskerud*, og at det bør som et utgangspunkt ikke legges til rette for større kontorbedrifter med mange ansatte i dette området. På bakgrunn av dette, oppfordrer de kommunen til å begrense areal tillatt til kontorvirksomhet med angivelse i maksareal. Denne begrensningen bør basere seg konkret på hva som er nødvendig for den planlagte virksomheten. Alternativt at det spesifiseres at kun tilhørende kontorvirksomhet til formålene forretning, lager og industri tillates, og at kontorformålet utgår.

Statsforvalteren anbefaler videre at det settes makskrav for parkering, for å legge til rette for at de ansatte og ev. besøkende velger sykkel, gange og

kollektiv som transportmiddel fremfor bil. Makskravene bør samsvare med minimumskravene i bestemmelsene.

#### Kommunedirektørens kommentarer

Anbefalingen om å begrense kontorarealene som tillates er tatt til etterretning. Felleskjøpet har beregnet hva de kunne trenge av kontor i forhold til forretningsareal. I reviderte bestemmelser er det tillatt inntil 10 000 m<sup>2</sup> til forretning og kontor samlet, hvor andel kontor ikke kan utgjøre mer enn 5000 m<sup>2</sup> BRA.

Kommuneplanen har ikke angitt makskrav for parkering, da dette ikke ble tatt med videre ved forrige kommuneplanrullering. Kommunedirektøren mener planforslaget likevel legger godt til rette for at ansatte både kan sykle, gå og ta kollektivt, med mye sykkelparkering, nytt fortau og tilknytning til gs-veier og bussholdeplasser. Kunder til Felleskjøpet og generelt forretninger med plasskrevende varer, vil i de fleste tilfeller kjøre bil.

#### 2. Buskerud fylkeskommune

Fylkeskommunen mener det er svært viktig at det tilrettelegges for en fremtidig gjenåpning av det regionalt viktige elgtrekket mellom Kjekstadmarka og Vestmarka. Det er viktig at det holdes av arealer på hver side av E18 for adkomst til en passasje. Fylkeskommunen er fornøyd med at adkomstarealene gjenspeiles i reguleringsplanene i området.

Fylkeskommunen viser til planområdets nærhet til Damtjern, som er oppgitt med moderat økologisk tilstand og risiko for ikke å nå miljømålene. I planforslagets miljøprogram skisseres et mål om å ikke forringe vannkvaliteten i Damtjern. I miljøprogrammet beskrives det også planer om sedimentasjonsanlegg for å hindre avrenning. Det er svært viktig at dette anlegget kontrolleres og følges opp for å sikre at det har den tiltenkte effekt, både i anleggsperioden og driftsfasen.

De har ingen merknader til planforslaget angående kulturminner. De ser at varslingsplikten etter kulturminneloven er tatt med i planens fellesbestemmelser.

Fylkeskommunen viser til foreslått byggegrense og buffersone mot fylkesveien, og mener dette vil være tilstrekkelig plass til drift og vedlikehold langs veien.

Da det ikke reguleres endringer på eller ved fylkesveien, vil ikke planforslaget ha store konsekvenser for fylkesveinettet utover den økte trafikkbelastning den medfører.

I vedlagte mobilitetsanalyse er økningen beregnet til opptil 600 ÅDT. Ut fra kapasiteten på veien i dag, er det vurdert til ikke å gi større utfordringer med trafikkavviklingen.

#### Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren viser til at alle punktene som nevnes av fylkeskommunen er ivaretatt i planforslaget.

### **3.4. Endringer etter offentlig ettersyn**

Planforslaget er stort sett det samme som forslaget som ble førstegangsbehandlet og lagt ut til offentlig ettersyn. Etter innspill fra Statsforvalteren om å begrense kontorandelen som tillates, er det lagt inn en bestemmelse om at inntil 5000 m<sup>2</sup> kan benyttes til kontor. Tallet er beregnet og foreslått av Felleskjøpet, som etter planen vil overta eiendommen for sitt nye anlegg. Den nye bestemmelsen kommer i tillegg til den opprinnelige bestemmelsen 3.1 a) punkt 3, om at inntil 10 000 m<sup>2</sup> benyttes til forretning og kontor samlet.

Begge disse bestemmelsene er med på å begrense de formålene som generer mest trafikk, i form av ansatte og kunder. Fylkeskommunen har imidlertid uttalt at planforslaget ikke vil føre til større utfordringer med trafikkavviklingen.

#### **4. Forholdet til overordnede planer**

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig forretning (handel med plasskrevende varer) og LNF-formål med bevaring naturmiljø (vilttrekk).

Nordre del av området er i dag regulert til kontor/industri, parkbelte i industristrøk og kjørevei i Reguleringsplan for Saga – Gjellebekk (vedtatt 26.04.1994). Mot nord berører også planforslaget Detaljregulering for Mester Grønn (vedtatt 07.02.2017), innenfor reguleringsformålene vei og annen veigrunn – grøntareal.

Søndre del av området er regulert til forretning/kontor/industri, vegetasjonsskjerm, naturformål og kjørevei i Detaljregulering for Saga – Gjellebekk, pillefabrikken (vedtatt 07.02.2017). Naturområdet og kjøreveien har også hensynssone for bevaring naturmiljø.

De to planene tillater ikke at det bygges sammenhengende over eiendommene, da de er regulert til ulike formål, og adskilt med en vegetasjonsskjerm. Det er derfor sett som nødvendig med en reguleringsendring for å kunne utnytte arealene godt.

#### **5. Vurderinger**

##### **5.1. Foreslått bebyggelse**

Planforslaget er utarbeidet med tanke på å få etablert et fullskala-anlegg for Felleskjøpet. Dette skal blant annet erstatte Felleskjøpets anlegg i Drammen. Kommunedirektøren mener dette vil passe godt inn i Lier, som gjerne forbindes med jordbruk, frukt- og grønnsaksdyrking og annet landbruksrelatert næring. Et slikt anlegg har et variert innhold blant annet med salg av store maskiner, mindre utstyr, hageavdeling og areal til service og reparasjon, samt en del mer som vist i forslagsstillers planbeskrivelse. Dette ansees som plasskrevende varer og vil passe godt inn på Gjellebekk, der denne typen virksomheter er anbefalt.

Utnyttelsen er foreslått med 80% BYA og med høyder opp til 17 meter (noen lavere deler av bygget skal skape variasjon). Kommunedirektøren mener høy utnyttelse i dette området er fornuftig med tanke på å utnytte de få arealene som er tilgjengelig for dette formålet. Til sammenligning er naboplanene

Høllaløkkka nord og Sør (Oda og Servicegrossisten) regulert til 80% BYA, mens Mester grønn er regulert til 75% BYA.

## **5.2. Trafikk og mobilitet**

Planområdet får adkomster fra Gjellebekkstubben, med innkjøring til kundeparkering, varelevering/lager, og rampe til underetasje. I gjeldende planer er adkomst også tenkt fra Gjellebekkstubben fra to ulike adkomster. Adkomsten til den sørlige tomta ligger i dag som en vei over villtrekket. Denne fjernes i ny plan og erstattes med naturformål.

Trafikken til og fra området vil være en blanding av Felleskjøpets kunder, ansatte og trafikk til lager og versted. Det legges opp til en god andel sykkelparkering, noe som først og fremst er tiltenkt ansatte, ettersom handel med plasskrevende varer regnes som bilbasert. Sammenlignet med gjeldende reguleringsplaner, er det beregnet en økning i trafikken på ca. 600 ÅDT. Fylkeskommunen skriver i sin uttalelse at det ut fra kapasiteten på veien i dag, vurderes at trafikkøkningen ikke vil gi større utfordringer med trafikkavviklingen.

Planen legger til rette for et nytt gangfelt og fortau. Dette vurderes som en forbedring i fremkommelighet sammenlignet med dagens situasjon. Fortauet kobler planområdet til eksisterende gang- og sykkelveinett og bussholdeplasser i området, og vil gi direkte gangforbindelser til Liertoppen og Bauhaus.

Det er utarbeidet en mobilitetsplan som en del av planarbeidet. Her er det foretatt kapasitetsberegninger, og vist hvordan transport til og fra planområdet fordeles mellom bil, kollektiv, gange og sykkel med ulike scenarioer. Der det tillates mest kontorer og handel, vil også trafikken øke mest. Det er derfor satt en maks begrensning på 10 000 m<sup>2</sup> BRA som benyttes til forretning og kontor til sammen (av totalt 22 800 m<sup>2</sup>). I tillegg er det foreslått en begrensning på 5000 m<sup>2</sup> til kontorarealer, etter innspill fra Statsforvalteren (se kapittel 3.4). Det vises til mobilitetsplan i vedlegg 10.

## **5.3. Villtrekk og naturmangfold**

I kommuneplanen er det avsatt en korridor for villtrekk som ligger som et grøntareal i dag. Villtrekket er regulert i gjeldende plan for Saga-gjellebekk, Pillefabrikken, og vil videreføres i planforslaget. Området reguleres til LNF naturformål med bevaring av naturmiljø. Her skal eksisterende vegetasjon bevares, og arealene som i dag er grusede kan revegeteres. De revegeterte flatene kan benyttes til overvannshåndtering i form av nedsenkede arealer/regnbed. Ut over dette tillates det ikke permanente eller midlertidige bygninger eller bruk av området til lagring, parkering og snøopplag. Det kan foretas vedlikehold og normal skogskjøtsel, men ikke flathogst. All hogst skal godkjennes av kommunen på forhånd.

Som buffer mot villtrekket reguleres det en 10 meter bred vegetasjonsskjerm.

Hele planområdet er i tillegg kartlagt med tanke på naturmangfold, som en del av planarbeidet. Med unntak av villtrekket er det ikke registrert naturmangfold av regional eller nasjonal verdi innenfor planområdet. Det er kun observert arter som er normalt forekommende. Områdets bidrag til lokale økosystemtjenester vurderes til å være relativt lite. Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det vises til vedlagt fagrapport i forbindelse med naturmangfoldsundersøkelser i planområdet (vedlegg 6).

#### **5.4. Landskapsvirkning og estetikk**

Foreslått bebyggelse er vurdert til ikke å skille seg vesentlig ut fra eksisterende bebyggelse i området, og vil ligge blant de allerede etablerte byggene som dominerer på Gjellebekk i dag. Planområdet vurderes ikke til å være et sted som er sårbart eller har behov for å skjermes for ny bebyggelse.

Kommunedirektøren mener planforslaget derfor ikke har stor påvirkning på det store landskapsbildet, sammenlignet med dagens situasjon.

Nærvirkning fremgår av vedlagte illustrasjoner i vedlegg 4. Illustrasjonene viser bygget fra flere vinkler, blant annet fra innkjøringen og rundkjøringen ved Liertoppen (Drammensveien), samt snitt, fasade- og plantegninger. For å hindre et monotont bygg, som kan virke veldig dominerende på nært hold, er det lagt inn bestemmelser som skal sikre at fasadene inndeles i ulike fasadepartier, med variert høyde, farge og materialbruk.

#### **5.5. Støy**

Området er utsatt for støy, men det planlegges ikke for støyfølsom bebyggelse. Det er utført en støyvurdering iht. T-1442/2021, og støykravene er sikret i bestemmelsene. Planen medfører endringer i dagens trafikk på nærliggende veinett, men endringene er mindre og medfører ikke krav til vurdering av støyreducerende tiltak for eksisterende støyfølsom bebyggelse. Det er beregnet fasadenivåer som kan benyttes i videre prosjektering for å ivareta grenseverdier for innendørs støy iht. TEK17. Det vises til vedlagt støyrapport i vedlegg 11.

#### **5.6. Overvannshåndtering og avrenning**

Området skal brukes til parkering og utstilling av maskiner, samt lagring av utstyr. Dette medfører fare for oljelekkasje og utslipp av drivstoff til Damtjern. Det skal også etableres en vaskehall på området, som kan føre til avrenning av vaskevann. Det må etableres oljeavskiller på områder der det lagres maskiner og olje eller drivstoff. Vann fra vaskehaller må samles opp og renses før utslipp. I bestemmelsene er det stilt krav om hvordan overvannet skal håndteres for å sikre mot uheldig avrenning mot Damtjern.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse må det opparbeides et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til Damtjern, både under anleggsperioden og i driftsfasen. Det skal også foretas overvåkning og oppfølging av overflateavrenningen fra planområdet.

Med forutsetning om at renseløsninger dimensjoneres slik at utslipp ikke fører til skade på resipienten, er det vurdert at tiltaket ikke vil være i strid med vannforskriftens §§ 4-7 eller 12.

Håndteringen av overvannet skal løses innenfor planområdet, og primært infiltreres i grunnen. Det legges blant annet opp til at deler av takflatene etableres som grønne og som en del av overvannssystemet.

Det vises til vedlagt VAO-notat i vedlegg 13, med foreløpig plan for overvannshåndteringen.



### **5.7. Miljøoppfølging og miljøtiltak**

Det er utarbeidet et miljøprogram som en del av planarbeidet. Mål og tiltak i programmet som skal følges opp videre i en miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggs- og driftsfasen, og denne skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Rekkefølgekrav om utarbeidelse av en MOP, er sikret i bestemmelsene. Miljøprogrammet følger planforslaget i vedlegg 9, og omhandler følgende temaer:

- Klimagassutslipp
- Mobilitet
- Materialer
- Naturmangfold
- Forurensset grunn
- Massehåndtering
- Vannkvalitet
- Drikkevannsinfrastruktur og kvalitet
- Støy
- Støv og luftkvalitet
- Avfallshåndtering

### **5.8. Barn og unges interesser**

I alle reguleringsplaner skal forholdet til barn og unges interesser sjekkes ut. Planområdet er ikke egnet for barns lek og opphold, og det er heller ikke kjent at området er brukt til dette. Planen berører ikke skolevei. En bedring av forholdene for myke trafikanter i området, blant annet til utfartsparkeringen, sikres gjennom etablering av fortau forbi planområdet.

### **5.9. Avløp**

Planområdet ligger i et område med tilknytning til Linnens renseanlegg. I bestemmelsene er det lagt inn et rekkefølgekrav som skal sikre at avløpsvann fra planområdet kan ikke finne sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget som tilknyttes har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.

### **5.10. Kulturminner**

Planforslaget berører ikke kulturminner eller kulturmiljøer, og dette er bekreftet at fylkeskommunen i forbindelse med varsel om oppstart og offentlig ettersyn. En bestemmelse sikrer at dersom automatisk fredete kulturminner påtreffes under anleggsarbeidene, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

### **5.11. Geotekniske forhold**

Områdestabilitet er vurdert for planområdet. Det finnes eksisterende grunnundersøkelser i nærheten utført av Statens Vegvesen i forbindelse med rundkjøringen ved Gjellebekk i 1997. Generelt anslås det at det er begrenset dybde til berg, og løsmasser bestående av morene, torv/myr og fyllmasser. Hele tiltaket ligger i grensesjiktet over marin grense, med høyder fra ca. kote +222 til

+231. Vedlagt rapport dokumenterer at områdestabiliteten er ivaretatt etter NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Området er ikke registrert med noe fare for flom eller skred. Det vises til geoteknisk vurdering i vedlegg 7.

### **5.12. Risiko og sårbarhet**

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), se vedlegg 5. Det er indentifisert noen mulige uønskede hendelser knyttet til skogbrann og avrenning av skadelige stoffer/forurensning til Damtjern. Overvannshensynet og foreslåtte tiltak som nevnt i planforslaget (blant annet sedimentasjonsanlegg, renseløsninger og overvåkning av avrenning), skal sikre mot uønskede hendelser. Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak, vurderes risikoen å være akseptabel.

## **6. Kommunedirektørens anbefaling**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder formål og plassering av denne typen virksomhet. Planmaterialet er gjennomgått og revidert etter tilbakemeldinger fra kommunens administrasjon og etter offentlig ettersyn. Hensynet til ulike interesser og sikring av nødvendige tiltak, er godt ivaretatt i planen. Kommunedirektøren mener planforslaget, slik det nå foreligger, kan godkjennes.

### **Vedlegg**

- 1 Plankart 03.05.2024
- 2 Bestemmelser, 24.10.2024
- 3 Planbeskrivelse 25.10.2024
- 4 Illustrasjonshefte
- 5 ROS-analyse
- 6 Fagrapport naturmangfold
- 7 Geoteknisk vurdering
- 8 Klima- og energinotat
- 9 Miljøprogram
- 10 Mobilitetsplan
- 11 Støyrapport
- 12 Tekniske veitegninger
- 13 VAO-notat
- 14 Oversiktstegninger
- 15 Merknader fra offentlig ettersyn, samlet

