



Mindre endring av reguleringsplan for Vestby næringspark øst

Saksbehandler: Joakim Røed

Saksnr.: 17/02144-32

Behandlingsrekkefølge

Møtedato

Plan- og miljøutvalget

29.04.2019

Rådmannens innstilling:

Plan- og miljøutvalget ønsker ikke å gjøre endringer av vedtak fattet av plan- og miljøutvalget 21.08.2018 til tross for at det var kommet inn merknader som plan- og miljøutvalget ikke hadde kjennskap til.

Vedlegg:

Vedlegg 1 - Saksutskrift PLM 21082018

Vestby kommune

SAKSUTREDNING:

Bakgrunn for saken:

Hæhre Entreprenør søkte om reguleringsendring av reguleringsplanen i 2017. Ønsket var å justere minimum kotehøyde på ferdig terreng for Bli 5 og Bli 6 lik høyden til Bli 7. Denne endringen vil da gå på bekostning av den regulerte byggehøyden.

Den mindre endringen var på høring i perioden 20.06.2017 til 12.07.2017.

Det ble fremmet en sak til Plan- og miljøutvalget 21.08.2018, sak 32/18, hvor det står at det ikke kom inn noen merknader. Planavdelingen er blitt oppmerksom på at dette ikke medfører riktighet. Det viser seg at kommunen hadde mottatt seks merknader i høringsperioden:

Akershus fylkeskommune

Akershus fylkeskommune har ingen konkrete merknader til forslaget.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Fylkesmannen i Oslo og Akershus har ingen konkrete merknader til forslaget.

Statens vegvesen

Statens vegvesen har ingen konkrete merknader til forslaget.

Movar IKS

Brannvesenet minner om viktigheten av at krav til tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap i distriktet er ivaretatt. Det gjøres oppmerksom på at ytterligere veiledning finnes på Movar sin hjemmeside.

Vestby Lagerbygg AS (Ferd)

Vestby Lagerbygg AS eier eiendommen Toveien 21 (gnr. 2 bnr. 8) som også er regulert i reguleringsplan for Vestby næringspark øst. Vestby Lagerbygg AS er positive til at alle tre feltene opparbeides på kote 88, og samtykker dermed i at reguleringsbestemmelsene endres i henhold til forslag til mindre endring.

Lars Johan Rustad

Lars Johan Rustad er eier av tomten gnr. 78 bnr. 1 som grenser til reguleringsplanen for Vestby næringspark øst.

Rustad har følgende merknader til forslag til mindre endring:

- Det fremgår av reguleringsbestemmelsene punkt 4.1 at det skal utarbeides en utomhusplan/anleggsplan før det gis tillatelse til utbygging. Rustad spør om dette er noe naboer kan få se.
- Det fremgår av reguleringsbestemmelsene punkt 4.2 at det skal utarbeides en plan for overvann. Næringsarealene omfatter et stort areal, som vil medføre store mengder overvann. Rustad er bekymret for økte overvannsmengder på egen tomt, og ønsker dermed å vite hvordan dette vil bli løst.

Vestby kommune

- Bli 6 foreslås planert tre meter lavere enn opprinnelig planlagt. Dette vil medføre økte terrengforskjeller – fra ca. 9 meter til ca. 12 meter - mellom naboarealet Svingåsen og næringsparken. Økte høyder vil utgjøre en betydelig fare, og Rustad er dermed interessert i å få klarlagt hvordan dette tenkes sikret. Rustad ønsker at et eventuelt gjerde plasseres innenfor Bli 6, og ikke på egen tomt. Ifølge Rustad er det i dag etablert et gjerde på Rustads areal, uten at det har blitt spurt om tillatelse til dette.
- Den tidligere anleggsveien til næringsparken gikk delvis på Rustads eiendom, uten at dette ble varslet. Rustad ønsker at nabogrenser blir respektert. Sprengninger bør således gjøres i sikker avstand til nabotomter.
- I sør på Bli7 endres ikke kotehøyden. Her vil det imidlertid bli terrengforskjell på ca. 8 meter fra industriområdet ned mot Rustads eiendom. Rustad ønsker at det sikres at fyllingen ikke raser ned på Rustads eiendom. Det vil også være fare for store vannmengder her, hvis ikke overvannet dreneres ut.

Rådmannens vurdering

Utomhusplan/anleggsplan innsendes i forbindelse med byggesaken og blir en del av nabovarslingen i byggesaken.

Bestemmelsenes punkt 4.2 sikrer at det i forbindelse med tiltak i området utarbeides planer for vann-, overvann- og avløpsløsninger (som en del av utomhusplanen). Nylig vedtatt kommuneplan har nye bestemmelser for overvann som også vil bli gjeldende for dette området. Dette blir også dokumentert i forbindelse med byggesaken som også blir en del av nabovarslingen. Plansjefen kan ikke se at denne mindre endringen vil endre på mengdene av overvann i området.

Alle tiltak i forbindelse med utbyggingen av næringsområdet må ligge innenfor areal regulert til byggeområde og på egen grunn. Rådmannen forutsetter at tiltakshaver respekterer eiendomsgrenser og reguleringsformål. Det endres ikke på dette i forbindelse med denne mindre endringen.

Som Rustad bemerker foreslås det ikke endret på kotehøyden innenfor felt Bli 7. Den mindre endringen vil derfor ikke ha betydning for dette. Det må forutsettes at tiltakshaver sikrer fyllingen mot ras. Det endres ikke på dette i forbindelse med denne mindre endringen.

Alternativer:

Alternativer er ikke vurdert.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at det ikke gjøres endring av vedtak fattet av plan- og miljøutvalget 21.08.2018 til tross for at det var kommet inn merknader som plan- og miljøutvalget ikke hadde kjennskap til. Ingen merknader var direkte negative og alle spørsmål skal være besvart gjennom dette saksframlegget.