



## Saksutskrift

### Mindre endring - Vestby næringspark øst

Arkivsak-dok. 17/02144-20  
Saksbehandler Lars Grimsgaard

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Plan- og miljøutvalget	21.08.2018	32/18

#### Plan- og miljøutvalgets behandling 21.08.2018:

#### Votering:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### Plan- og miljøutvalgets vedtak 21.08.2018:

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan for Vestby næringspark øst, med reguleringsbestemmelser datert 20.06.2018.

---

Saksutskriften bekreftes  
Vestby, 22.august 2018

Elin Tokerød  
Formannskapssekretær

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

## Saksfremlegg

### **Rådmannens innstilling:**

Med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan for Vestby næringspark øst, med reguleringsbestemmelser datert 20.06.2018.

### **Vedlegg:**

Vedlegg 1 - Bestemmelser

## SAKSUTREDNING

### Bakgrunn for saken:

Hæhre Entreprenør AS ønsket i mai 2017 å gjøre en mindre endring av reguleringsplan Vestby næringspark øst. Endringen gikk ut på 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.

I dagens reguleringsbestemmelser er høyder regulert slik:

*Innenfor det enkelte delområde skal minimum cotehøyde på ferdig planert terreng, bygningenes maksimale cotehøyde ved topp tak og dermed maksimal byggehøyde være som følger:*

*Bli 5: cote 83 og 104; maks byggehøyde 21 meter*

*Bli 6: cote 91 og 106; maks byggehøyde 15 meter*

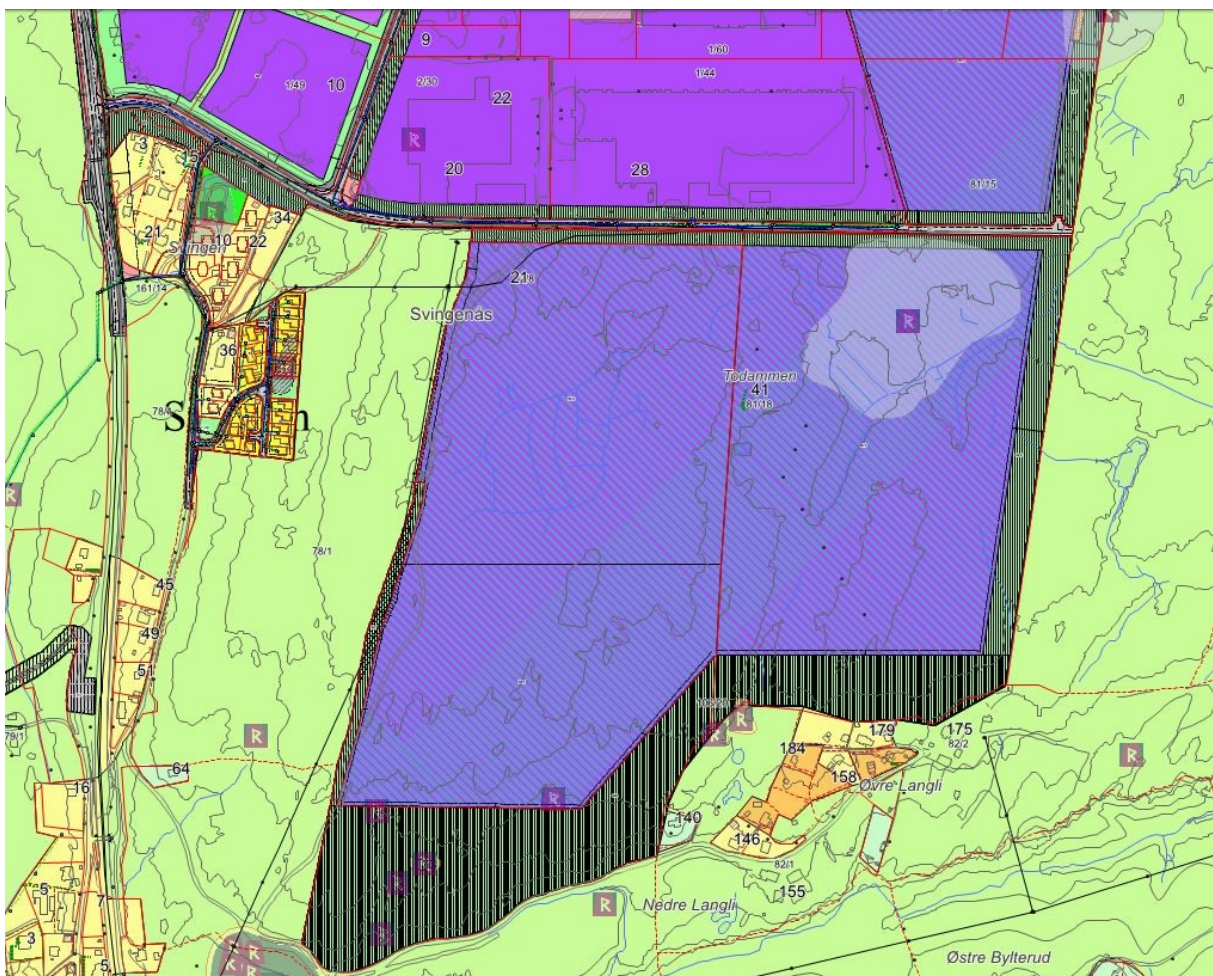
*Bli 7: cote 88 og 103; maks. byggehøyde 15 meter*

Forslaget til mindre endring er slik:

*Bli 5: cote 88 og 104; maks byggehøyde 16 meter*

*Bli 6: cote 88 og 106; maks byggehøyde 18 meter*

*Bli 7: cote 88 og 103; maks. byggehøyde 15 meter*



Den mindre endringen var på høring i 3 uker, hvor det ikke kom noen merknader. 07.08.2017 ble det sendt en forespørsel til Hæhre Entreprenør hvor det ble bedt om en

redegjørelse for massebalansen i området, og hvordan den mindre endringen ville påvirke massebalansen. Rådmannen ventet på denne redegjørelsen før saken kunne behandles.

Tidlig i vår ble planavdelingen gjort oppmerksom på at det var fylt opp store mengder TBM-masser (boremasser fra arbeidet med Follotunellen) på Bli 5, uten tillatelse fra bygningsavdelingen. Ca. 35.000 billass med masse er kjørt inn og har blitt deponert i området uten tillatelse. Bygningsavdelingen har av den grunn sendt ut pålegg om stans og startet en ulovlighetsoppfølging. Det ble inntil videre ikke krevet en retting av ulovligheten, på bakgrunn av den store mengden trafikk dette ville ha generert fra området.

Den etterspurte redegjørelsen for massebalansen ble sendt inn til kommunen 05.06.2018. Her opplyses det om et overskudd på 150 563 m<sup>3</sup> masse, dersom kotehøydene endres i henhold til søknad om mindre endring. Dette overskuddet planlegges å bli brukt i mulige fremtidige bygg og i grøfter. Om kotehøyden til terrenget ikke endres, vil det ikke være behov for de tilkjørte massene innenfor planområdet.

### **Konsekvenser:**

#### Miljø

Ved å tillate den mindre endringen vil dette føre til en høyere andel trafikk til området, fordi endringen medfører et behov for mer tilkjørte masser. Siden dette tiltaket allerede er gjennomført, blir problemstillingen mindre relevant. For å minimere miljøkonsekvensene vil det være bedre å ikke kreve en fjerning av allerede tilkjørte masser.

#### Estetikk og fjernvirkninger

Selv om kotehøyden for terrenget endrer seg, vil ikke høyden på bygningene bli høyere. Den mindre endringen medfører derfor ikke noen landskapsmessige endringer fra allerede gjeldende reguleringsplan når det gjelder høyden på bebyggelsen.

#### Fremtidig bebyggelse

Siden minimumshøyden på terrenget blir høyere, vil høyden på fremtidige bygninger bli mindre. Man vet ikke hva som skal bygges på disse tomtene i fremtiden og hvilke konsekvenser denne endringen vil få senere. De totale høydene som er regulert er nøye gjennomtenkt med tanke på fjernvirkninger, og en senere dispensasjon fra regulert byggehøyde vil være uheldig. Ved å gjennomføre den mindre endringen vil et veldig stort areal for næringsvirksomhet på ett nivå bli tilgjengelig. Et slik type område vil være unikt på Østlandet.

### **Vurdering:**

Den mindre endringen vurderes som mindre problematisk, og fordelene med et nytt areal i samme høyde vil åpne opp for flere muligheter for store bedrifter til å etablere seg. Den mindre endringen vil ikke endre den totale høyden som er utredet i den tidligere planprosessen.

**Alternativer:**

Om den mindre endringen ikke ønskes godkjent, vil det bli et behov for å fjerne de allerede tilkjørte massene.

**Konklusjon:**

Rådmannen anbefaler at det med hjemmel i plan og bygningslovens § 12-14 vedtas mindre endring av reguleringsplan for Vestby næringspark øst, med reguleringsbestemmelser datert 20.06.2018