



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2021/9727-43
Saksbehandler: Gunhild Løken Dragsund

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
51/2023	Utvalget for miljø og plan	07.06.2023
66/2023	Kommunestyret	20.06.2023

Ny sluttbehandling av detaljreguleringsplan for Ovenstadveien øst

Kommunestyrets vedtak:

1. Detaljregulering for Ovenstadveien øst som vist i plankart datert 12.05.23, med tilhørende bestemmelser datert 15.05.23, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12

Kommunestyrets behandling:

Utvalget for miljø og plan sin innstilling til kommunestyret ble fremmet og enstemmig vedtatt.

Utvalget for miljø og plans vedtak:

1. Detaljregulering for Ovenstadveien øst som vist i plankart datert 12.05.23, med tilhørende bestemmelser datert 15.05.23, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12

Utvalget for miljø og plans behandling:

Jan Erik Alverdus Berg (H) fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak fremmet av Jan Erik Alverdus Berg (H) ble enstemmig vedtatt

Kommunedirektørens forslag til vedtak.

1. Detaljregulering for Ovenstadveien øst som vist i plankart datert 12.05.23, med tilhørende bestemmelser datert 15.05.23, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Forslag til detaljregulering av Ovenstadveien øst er utarbeidet av Stener Sørensen As og legger opp til 16 nye boenheter med småhusbebyggelse på østsiden av Ovenstadveien på Lierskogen. I planen inngår også oppgradering av Ovenstadveien med fortau. Saken ble returnert fra utvalgsmøtet 26. april, nye vurderinger av punktene utvalgets punkter er utført og delvis innarbeidet i materialet som legges frem for ny sluttbehandling.

Saksutredning

1. Bakgrunn og beskrivelse

Planforslaget legger opp til 16 boenheter småhusbebyggelse på et felt på omtrent 8 dekar. Feltet har felles adkomst og lekeareal. En eiendom med en enebolig er innlemmet i planen for å erstatte et felt (B10) i den gamle sentrumsplanen for Lierskogen fra 1985. Langs elva Rotua er det lagt inn et felt med grønnstruktur og hensynssone bevaring naturmiljø. Bestemmelsene for disse feltene er noe utdypet på bakgrunn av innspill ved offentlig ettersyn.

Det er i kommuneplanen satt krav til gang- og sykkelvei for feltet, og detaljreguleringen innbefatter ca 300 m fortau langs Ovenstadveien fra krysset ved Bøveien til feltet. Etter innspill ved offentlig ettersyn er det satt rekkefølgebestemmelse om trafiksikker kryssing av Bøveien.

Detaljregulering for Ovenstadveien øst ble lagt frem for sluttbehandling i Utvalget for miljø og plans møte 26. april 2023. Utvalget gjorde der følgende vedtak:

BYA for feltene BKS2 og BKS3 settes til 35% for å unngå en for tett boligbygging og øke bokvaliteten.

Saken sendes tilbake for en ny vurdering av følgende forslag:

1. *Takterrasser skal etableres inntrukket i forhold til gesims, så fremt ikke takterrassen innrammes naturlig av yttervegg.*
2. *Utbygger må i rammesøknaden argumentere for de ulike arkitektoniske løsningsvalgene i forhold til å tilpasse seg omgivelsene og valg som øker bokvaliteten.*
3. *Det skal vurderes å etablere felles gjesteparkering på området for å kunne begrense gjesteparkering foran hvert enkelt hus.*
4. *Utbygger må vurdere om innkjøring til feltet på nedsiden er en bedre løsning enn på oversiden, da hovedsakelig all trafikk er rettet mot Lierskogen.*
5. *Utbygger må vurdere om lekeplassen kan flyttes fra nedsiden av feltet til oversiden av feltet da det kan være en bedre plassering for lekeplassen. (Mer attraktiv plassering)*

Forslagstiller har utført vurderinger og imøtekommet flere av punktene som utvalget har bedt om. Reguleringsbestemmelsene er endret slik at de sikrer inntrukken takterrasse og krav om arkitektonisk redegjørelse. Det åpnes for at gjesteparkering kan etableres innenfor arealet avsatt til friområdet. Forslagstiller har redegjort for hvorfor adkomsten til feltet ikke kan skje i det bratte partiet av Ovenstadveien. Lekeplassen er, for å imøtekomme utvalget, flyttet vest i feltet. Forslagstillers redegjørelse er lagt inn som vedlegg 3 i saken. Mange av vurderingen i denne nye sluttbehandlingen er de samme som i saken som ble lagt til behandling i april. Med unntak av revidert plankart, reviderte bestemmelser og notat med *Svar til punkt fra protokoll UMP*, er vedleggene de samme som i sist sak. Illustrasjoner for det nye forslaget er ikke utarbeidet.

2. Merknader og kommentarer

Forslag til detaljregulering ble behandlet i utvalg for miljø og plan 26.oktober 2022. Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 16. november til 14. januar 2023. Det kom inn sju merknader til planen:

- | | |
|--|------------|
| 1. Beathe og Tommy Sire, Ovenstadveien 9 | 18.11.2022 |
| 2. RfD | 21.11.2022 |
| 3. NVE | 12.01.2023 |
| 4. Viken fylkeskommune | 09.01.2023 |
| 5. Statsforvalteren i Oslo og Viken | 11.01.2023 |
| 6. Lierskogen Vel og Samfunnslag | 13.01.2023 |
| 7. Marit Ingeberg, Ovenstadveien 11 | 16.01.2023 |

1. Beathe og Tommy Sire, Ovenstadveien 9, 18.11.2022

Ønsker fartsreducerende tiltak på Ovenstadveien, samt tydeligere vikeplikt i krysset ved Bøveien.

Forslagstiller og kommunen er enig om at fra fortauet nederst i krysset ved Bøveien og over til G/S-veien langs Ovenstadveien skal det anlegges opphøyd gangfelt med intensiv belysning, settes som rekkefølgebestemmelse.

2. Rfd 21.11.2022

Henviser til retningslinjer for renovasjonsløsninger. RfD anbefaler felleisløsninger.

Forslagstiller fastholder valgt løsning. Vei til boliger er gjennomgående slik at renovasjonsbil kan kjøre rundt å hente avfall ved hver boenhet. Mulig med felles oppsamlingspunkt for tomannsboligene.

3. Norges vassdrags- og energidirektorat 12.01.2023

NVE gir kommunen et sterkt faglig råd om å utrede virkninger knyttet til tiltakene som planlegges i flomsonen. NVE forutsetter at det ikke er nødvendig med inngrep i elva.

Forslagstiller og kommunen har justert bestemmelsene for Naturområdene hensynssoner og bestemmelsesområder slik at vannmiljø og kantsoner bedre tas vare på. Naturområdet er delt i to felt slik at unntak for inngrep ikke gjelder hele arealet, men at bestemmelser sikrer at kantvegetasjon beholdes. Det er satt bestemmelse for det ene feltet, at bekjempelse av svartelistede arter tillates. *Forslagstiller* sier at det ikke er planlagt tiltak i flomsonen, med unntak av en overvannsledning som føres ut i bekken ned mot brua ved Bøveien. Dette utløpet vil bli sikret.

4. og 5. Viken fylkeskommune 09.01.2023 og Statsforvalteren i Oslo og Viken 11.01.2023

Statsforvalteren og fylkeskommunen har nokså like momenter i sine uttalelser til planforslaget. De mener det må angis minimumsnorm sykkel p-plasser. I tillegg anbefaler de en nærmere beskrivelse av elvas miljøtilstand og vurdering av effekter som følge av planlagte tiltak og aktiviteter i Rotua og motvirke uheldig avrenning til bekken. Nærmere beskrivelse av elvas miljøtilstand og vurdering av effekter som følge av planlagte tiltak og aktiviteter sett i sammenheng med miljømålene. Håndtering av overvann synes godt ivaretatt.

Det anbefales å endre bratt skråning til grønt arealformål i stedet for boligbebyggelse innenfor felt BFS1. Anbefaler bestemmelse om bevaring av kantvegetasjonen langs elva i BFS1. Minner om at fjerning av kantvegetasjon er søknadspliktig. Foreslår at felt GN1 får bestemmelse om at «Naturområdet skal bevares».

Det bes om at det sikres mot utilsiktet spredning eller utslipp av fremmede organismer. Det anbefales styrking av bestemmelse for GN2

Statsforvalteren påpeker at nye utbygginger ikke må skje før det er tilstrekkelig avløpskapasitet. De mener det vil være i strid med plbl §27-1 å gi rammetillatelse for bebyggelse hvor påkobling skjer til et anlegg som ikke driftes i henhold til krav satt i forurensingsregelverket. De viser til at Linnes renseanlegg ikke kan belastes mer og ber om at det settes en rekkefølgebestemmelse for å sikre avløpssituasjonen.

Forslagstiller og kommunen mener at det ved denne type bebyggelse ikke trengs sykkelnorm da sykler settes i carport eller utebod tilknyttet hver boenhet. Det er satt krav om fordrøying av overvann i bestemmelsene og angitt at det kan skje på tomtene, under lekeareal og i veileget. Bestemmelser om kantvegetasjon, avgrensing av hensynssone og oppdeling av naturområdet er endret som følge av merknadene. Det inngår nå en rekkefølgebestemmelse om at det før igangsettingstillatelse kreves tiltaksplan for håndtering av fremmede arter som sikrer hvordan spredning av disse skal forhindres.

Kommunen mener at hensynssone og bestemmelser ivaretar interessene mot utbygging mot elva, selv om formålet for eiendommene 152/6 og 25, da disse ikke er del av planarbeidet og

intensjonen med å ta de inn i planavgrensingen var å videreføre gjeldende forhold fra gammel reguleringsplan og kommuneplanens bestemmelser.

Merknad vedrørende Linnes renseanlegg er imøtekommet med en rekkefølgebestemmelse, ser vurdering under overskriften 4.2 Avløpskapasitet ved Linnes renseanlegg.

6. Lierskogen Vel og Samfunnslag 13.01.2023

Ønsker rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortau (GS-vei). Ønsker å bevare furulunden (SPA). Ønsker saltak. Ønsker fjerning av svartelistet plante (parkslirekne).

Forslagstiller og kommune imøtekommer flere av innspillene og svarer at rekkefølge kravet utvides til også å gjelde opphøyd gangfelt med intensiv belysning over til G/S ved krysset med Bøveien. Formålet ved SPA endres fra parkering til grøntareal, felles friområde f_FRI.

Bestemmelsene gir ingen begrensing i type tak, dvs at det er tillatt med saltak, pulttak eller flatt tak, men saltak vurderes å ikke kreves. I reviderte bestemmelser er det satt krav til arkitektonisk redegjørelse.

Det settes bestemmelse om at det tillates å fjerne svartelistede arter i kantvegetasjonssonen, samt rekkefølgebestemmelse om at det før igangsettingstillatelse kreves tiltaksplan for håndtering av fremmede arter som sikrer hvordan spredning av disse skal forhindres.

7. Marit Ingeberg, Ovenstadveien 11, 16.01.2023

Hun viser til samme merknad som ved oppstart, om forsikring om at eksisterende byggegrense fortsatt skal gjelde, ROS-analyse og fremdrift for prosjektet.

Forslagstiller og kommunen forsikrer at eksisterende byggegrense skal opprettholdes. I bestemmelsene er tilføyet en bestemmelse om at byggegrenser i felt B8 og B9 i plan 504-908-04 - *Lierskogen sentrum* gjelder fortsatt. ROS-analyse er utarbeidet som en del av planprosessen. Fremdrift utbygging er foreløpig ikke endelig fastlagt. Naboer vil få varsel i fbm byggesøknad.

3. Forholdet til overordnede planer/strategier

Planområdet ble vedtatt til fremtidig boligformål i siste rullering av kommuneplanens arealdel. Området har rekkefølgebestemmelser om gang- og sykkelvei til området, offentlig vann- og avløpsnett og tilstrekkelig skolekapasitet.

Planforslaget avgrensning er utvidet med ca 500 m² til boligformål i nordøst, i forhold til det som var avsatt i kommuneplanen.

Fortau langs Ovenstadveien er foreslått for å oppfylle krav om gang- og sykkelvei. Skolekapasiteten på Heia skole er presset. Forslaget til antall boenheter for dette feltet er tilsvarende det som ble vurdert i forbindelse med kommuneplanrevisjonen.

4. Vurderinger

4.1 Boligtype og utnyttelse

Planforslaget legger tilrettelegge for 16 boenheter som småhusbebyggelse; eneboliger, eneboliger i rekke og tomannsboliger. Det tillates flatt tak og takterrasse. I planbeskrivelsen er det gjort rede for utnyttelsesgrad i forhold til illustrasjonen som er sendt inn.

Kommunedirektøren mener det i dette feltet kan være greit at det tillates takterrasse, da det blir forutsigbart og likt for alle boenhetene fra start av prosjektet. I bestemmelsene er det satt krav om at eventuelle takterrasser skal være inntrukket.

Reguleringsbestemmelsene sikrer krav til minste uteoppholdsareal i størrelser i tråd med kommuneplanens bestemmelser, med 200m² for eneboliger og kjedet enebolig. For tomannsboligene er det satt 200 m² i grunnsats og 50 m² pr boenhet. I dette planforslaget er det satt at 100 m² skal være privat, den øvrige andelen kan løses som felles uteoppholdsareal. Areal som skal dekke lekeareal skal ikke dekke MUA-kravet, men komme i tillegg. I første sluttbehandling ønsket utvalget å sette ned BYA fra 40% til 35%. I plankartet som legges frem for behandling er utnyttelsesgraden endret for et av feltene. Forslagstiller mener at i feltet med husrekker ut mot veien, tåler en høyere tetthet, og beholder BYA 35% på dette feltet.

Bebyggelsen blir liggende åpent og fritt med utsikt mot sør, og organisert slik at alle boenheten får gode solforhold.

Til utvalgets spørsmål om å legge til rette for felles gjesteparkering er det vurdert muligheten for å anlegge inntil fem plasser innfor arealet avsatt til friområde. For å sikre et funksjonelt boligområde, mener kommunedirektøren at kravet for hver boenhet bør være to plasser og at disse telles utnyttelse for innenfor utbyggingsområdet. Dersom det trengs egne gjesteplasser, er plasseringen av disse innfor friområdet greit. Det regulerte friområdet er stort nok til også å kunne tilrettelegges som møteplass.

4.2 Avløpskapasitet ved Linnens renseanlegg

På bakgrunn av merknad fra statsforvalteren er det lagt inn noen nye punkter i rekkefølgebestemmelsene for planforslaget. Rekkefølgebestemmelsen skal sørge for at det utarbeides en avløpsplan som sikrer at ny bebyggelse gir minst mulig negativ belastning på den pressede avløps situasjonen. Avløpsplanen skal godkjennes av kommunen ved Lier vei, vann og avløp KF.

Linnens avløpsrenseanlegg har Statsforvalteren i Oslo og Viken som forurensningsmyndighet, og har en utslippstillatelse fra 2002. Anlegget hadde den 26.oktober 2017 forurensningstilsyn. Statsforvalteren avdekket seks avvik under forurensningstilsynet. Ett av avvikene var at Linnens renseanlegg ikke overholder sekundærrensekravet. Anlegget er tidligere bygget med hensyn på krav til fosforfjerning.

Avløpsdirektivet setter krav til sekundærrensing med rensekrav for organisk stoff (BOF5 og KOF). Kravene er implementert i Norge i forurensningsforskriften § 14-6, og gjelder for utslipp til følsomt område. Hele Oslo og Viken er innenfor følsomt område, og alle utslipp i Oslo og Viken er derfor omfattet av sekundærrensekravet.

Linnes renseanlegg har en tillatelse på maksimal belastning på 26 500 personekvivalenter (heretter pe). For 2021 og 2022 hadde anlegget en belastning på ca. 39 000 pe. Belastningen er målt og beregnet ut fra mengden organisk stoff til anlegget. Da antallet faktiske tilknytninger er færre enn belastningen, vil det si at anlegget har en stor tilførsel fra næringsvirksomhet. Lier kommune har jobbet systematisk med denne utfordringen og har gjennom godt samarbeid med næringsaktørene og konkrete tiltak, redusert organisk belastning til Linnes renseanlegg. Ytterligere tiltak er under utprøving for å ta ned organisk belastning. Dette betyr at vi verken overholder rensekrav eller maksimalt tillatt belastning på anlegget, og må derfor være restriktive med å tillate ytterligere belastning av renseanlegget uten villkår.

Kommunestyret i Lier, Drammen og Asker har vedtatt et forpliktende samarbeid for etablering av et regionalt renseanlegg i Drammen innen 2030. Kommunestyre i Drammen har vedtatt at inntil regionalt renseanlegg i Drammen er ferdigstilt kan restkapasitet på Solumstrand renseanlegg benyttes av Lier. Arbeid for å iverksette tiltak for overholdelse av krav på Linnes renseanlegg forventes ferdigstilt i løpet av 2025.

4.3 Overflatevannshåndtering

Overvannshåndteringen skal følge prinsippene i Lier kommune Temaplan overvann. Overvann og drensvann i størst mulig grad håndteres lokalt i tråd med tre-trinns-modellen. Det er ønskelig å håndtere størst mulig andel av overvannet på overflaten og tilrettelegge for lokal infiltrasjon, fordrøyning og sikre flomveier. Det planlegges og i størst mulig grad opprettholde dagens situasjon. Dette kan oppnås ved å lede overvannet over grøntarealer der det er mulig. Det suppleres med avskjærende grøft, sluk og sandfang/ infiltrasjonssandfang på utvalgte områder, som viderefører vannmengder til fordrøyningsmagasin. Det er viktig at utbyggingen ikke bidrar til økte vannmengder i Grobruelva ved flom. I bestemmelsene er det satt muligheter for nedgravde løsninger dersom det synes nødvendig i forbindelse med godkjenning av plan for overvannshåndtering. For anleggsperioden er det satt krav om sedimentasjonsbasseng. Det er krav om detaljert plan for overflatevannshåndtering, planen skal godkjennes av Lier vei, vann og avløp KF.

4.4 Vannmiljø

Området hører inn under vannområde Indre Oslofjord, da planområdet grenser til Rotuelva i øst. Det planlegges i størst mulig grad å opprettholde dagens situasjon for overvann og naturlig avrenning. Det vurderes at dette kan oppnås ved å lede overvannet over grøntarealer der det er mulig. Det bør anlegges avskjærende grøft og sandfang/ infiltrasjonssandfang på utvalgte områder, og videreføre vannmengder til fordrøyningsmagasin for infiltrasjon, under lekeplassområdet og i veikroppen nederst ved Bøveien. Det bør vurderes noe økt fordrøyningsvolum for å kunne redusere utløpsmengden til Rotuelva. Flomvann fra utbyggingsområdet er planlagt til eksisterende flomveier som langs Ovenstadveien og videre ut i Rotuelva nede ved krysset Bøveien x Ovenstadveien. Det bør ved opparbeidelse av ny vei anlegges sedimentasjonskummer i veikroppen. For rensing og fordrøyning av overvann.

I øst grenser planområdet til Rotuelva. Bekken inngår i vannforekomsten 009-118-R Rotua som i Vann-Nett er registrert med moderat økologisk tilstand og god kjemisk tilstand.

Vannforskriften § 4 om miljømål fastsetter at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenoprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det er derfor viktig å unngå ytterligere påvirkninger og uheldig avrenning til bekken. Planforslaget har bestemmelser om å sikre uheldig avrenning til Rotuelva, blant annet knyttet til håndtering av overflatevann. I anleggsperioden skal det anlegges sedimentasjonsbasseng.

4.5 Naturmangfold

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn for alle offentlige beslutninger som kan berøre naturmangfoldet. Planområdet er et tidligere skogsområde uten registrerte naturverdier. Det er funnet verdifulle naturtyper og truede arter langs Rotua, med det er utenfor planområdet. Tiltak mot planforslagets påvirkning på naturmangfoldet er å beholde vegetasjon i flomsonen og det bratte terrenget ned mot elva og hindre økning i overvann fra planområdet.

De gamle asketrærne på eiendom 152/7 skal ikke påvirkes av utbyggingen eller utvidelse av veien med fortau på andre siden av veien for trærne.

Etter innspill om fremmede arter i kantvegetasjonen ved brua til Bøveien, er det satt reguleringsbestemmelse om fjerning av denne og krav om tiltaksplan om hvordan spredning av disse kan hindres. Planen skal godkjennes av Lier kommune ved Landbruk og miljø.

4.6 Barn og unge

I dag finnes det ikke lekearealer eller egnede oppholdsarealer for barn innenfor planområdet. Det er heller ikke fortau eller gang- og sykkelvei tilgrensende planområdet, så det anses ikke som en sikker skolevei. Avstanden til Heia skole og barnehage med tilhørende nærmiljøanlegg er ca 700 meter. Planforslaget vil legge til rette for lekeareal og trafiksikker skolevei.

I det reviderte plankartet er lekearealet flyttet høyere opp i feltet og lagt i mottagelsen av planområdet. Fordelen med plasseringen er at den er lett tilgjengelig og sentral og vil kunne fungere godt som møteplass. Bakdelen er at arealet er eksponert for all trafikk inn og ut av området. Størrelsen på området BLK er 200m², så for å dekke størrelseskravet fra kommuneplanen vil det også måtte anlegges en møteplass innenfor friområdet sør for Ovenstadveien. Denne møteplassen vil kunne være en møteplass også med beboere utenfra og dermed komme enda flere til nytte. Det er satt bestemmelse om at lekeareal skal tilrettelegges som møteplass for mennesker i alle aldre. Lekearealet som var avsatt i planforslaget datert 16.03.2023 var på 300 m² og plassert innerst i boligfeltet. Lekearealet lå der terrenget begynner å helle mot øst og det betinget etablering av støttemurer for å tilrettelegge for ulike aktiviteter og møblering.

Veiarealet innerst i området, er i begge alternativ fått formål gatetun, og vil kunne være et fint sted for opphold, da det skal utformes annerledes enn resten av veien. Gjennomkjøring skal være på gående og lekenes premisser.

Kapasitet på barneskole og barnehage er presset i skolekretsen, men dette planforslaget legger opp til et antall boenheter som ble vurdert i kommuneplansammenheng og inngår i prognoser.

4.7 Folkehelse

Boligene i dette forslaget enebolig, enebolig i rekke og tomannsbolig gir en variert og helhetlig boligmasse med sosiale møteplasser og er tilrettelagt for familier bestående av to personer eller flere. Det skal være tilrettelagt for å kunne bli boende i ulike livsfaser. Sosiale møteplasser som lekeplasser, turruter, idrettsanlegg, offentlige tjenester, skole, barnehage m.m. finnes innenfor gangavstand, i nærmiljøet.

Det er kort vei til friluftslivsområdet i Grøstadmarka.

4.8 Mobilitet og trafiksikkerhet

Det er utarbeidet Trafikk- og mobilitetsanalyse. Avstanden fra planområde er ca 700 meter til skole, barnehage og bussholdeplasser. Pendlerparkering med buss mot Oslo ligger 1,6 km unna. Sykkelparkering er tenkt løst på egen tomt. Det er planlagt utebod i tilknytning carport som ivaretar sykkelparkering under tak. Kollektivtransporttilbudet er ansett som tilfredsstillende, og det er ikke behov for en ny bussholdeplass eller endrede bussruter på grunn av planforslaget. Det er planlagt et smett fra boligområdets østside og ned på Ovenstadveien i planområdets fallretning.

4.9 Adkomstvei

Det er en eksisterende adkomst og grusvei som ligger der ny tenkt adkomst til boligene skal ligge. Denne veien er planlagt utvidet og oppgradert. Inne i selve boligfeltet er det planlagt en felles privat vei, hvorav innerste del er regulert til gatetun, men vil kunne gjennomkjøres.

Fra krysset med Bøveien og opp til adkomst til feltet er det planlagt fortau og oppgradert bredde på den kommunale veien. Det er sikret med rekkefølgebestemmelse i § 2-1-3 at det skal foreligge brukstillatelse for offentlig og privat veianlegg før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdig attest til boliger innenfor feltene BKS1-3. Etter innspill til offentlig ettersyn inngår nå en rekkefølgebestemmelse om opparbeidelse også av et opphøyet gangfelt med intensiv belysning over krysset ved Bøveien.

I første sluttbehandling vedtok utvalget at forslagstiller skulle vurdere om adkomsten til feltet kunne legges tidligere og lavere nede i Ovenstadveien. Det er tidligere i prosessen vurdert alternative adkomstmuligheter, men utfordringer med adkomst lavere gjorde at adkomsten ble trukket lenger opp i Ovenstadveien og inn dagens adkomst til eksisterende boliger.

Forslagstiller har redegjort for at adkomsten til boligfeltet er lagt slik som vist på grunn av følgende forhold:

- Fra kommunens veimyndighet kom det tidlig frem at en adkomstvei på annet sted enn der dagens adkomst til eksisterende boliger er måtte sees på som uaktuell. Dette på grunn av at Ovenstadveien på denne strekningen er forholdsvis bratt. (En kul på Ovenstadveien noe lenger ned enn der boligfeltet starter (Ovenstadveien 14) vil gi dårlig sikt fra en eventuell adkomst og nedover Ovenstadveien.)
- Dagens Ovenstadvei er forholdsvis bratt med stigning på ca. 7 %. En adkomst lenger ned vil dermed gi et svært dårlig kryss med vanskelig adkomstforhold.
- Det vil sannsynligvis bli flere gående på fortauet jo lenger nedover i Ovenstadveien man kommer. En adkomst lenger ned i Ovenstadveien vil også bryte en eventuell

videreføring av planlagt fortau slik at trafikkfarlige situasjoner kan oppstå. Dette taler igjen for at adkomstveien til boligene bør ligge i overkant av området.

- Dagens adkomst gir en god veiutforming internt i boligfeltet og tilfredsstillende krav til universell utforming. En adkomst med beliggenhet lenger ned i Ovenstadveien vil ikke kunne få en tilfredsstillende stigning i forhold til universell utforming.
- Det er i planen lagt inn mulighet for å gående og syklende å ta seg gjennom området fra internveien og ned til fortauet i Ovenstadveien i den grønne korridoren i områdets østre del.

4.10 Kulturminner

Det er ikke påvist automatisk fredete eller nyere tids kulturminner i planområdet. Noe bebyggelse langs Ovenstadveien er Sefrak-registrert og har verneverdi, men utvidelse til fortau påvirker ikke bebyggelsen. Noen asketrær som danner en ensidig allé på eiendom 152/7 skal heller ikke berøres. For bestemmelsesområde, #1, der asketrærne grenser mot, gjelder følgende bestemmelse: Asketrærne på gnr/bnr 152/7 skal bestå og tas hensyn til ved utbedring av Ovenstadveien.

4.11 Støy

Støyutredningen viser at fasader i førsteetasje på ny bebyggelse og uteområder ikke er utsatt for støy over grensen på 55 dB. I byggesakene vil det kunne vurderes enkle tiltak for å begrense støy på evt verandaer i andre etasje og plassering av ventilasjon i forhold til den konkrete utformingen av boligene da noen boenheter ligger helt opp mot grenseverdien. TEK 17 sikrer også dette.

4.12 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. Analysen er utarbeidet etter metoden til DSB og viser at planforslaget har liten grad av risiko.

Som grunnlag for planarbeidet er også utarbeidet geoteknisk vurdering, støyutredning, klima- og energinotat, mobilitets- og trafikknotat.

5. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren mener det er positivt at planforslaget fremmer utbygging for det antall boenheter som planområdet er vurdert i forhold til i kommuneplanrulleringen. Planforslaget ivaretar utfordringene med nærhet til vassdrag.

Planforslaget er etter utvalgets ønske revurdert på flere punkter. Noen av forholdene er endret i plankartet og bestemmelsene som legges frem til vedtak. Kommunedirektøren mener adkomsten til feltet ligger riktig plassert og ikke skal endres. Om lekeplassen flyttes fra innerst i feltet til ytterst ved inngangen til feltet, som i revidert plankart, vurderes å være en akseptabel endring. Bestemmelser er revidert til å sette krav om arkitektonisk vurdering og takterrasser er bestemt til å være inntrukket. I ny sluttbehandling kan utnyttelsesgraden vurderes på nytt. Plankartet datert 16.03.2023 ble fremmet i første sluttbehandling og ligger

vedlagt i denne saken også, for å kunne gjøre sammenligninger mellom de to alternative plankartene.