

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr:	Arkiv:	Saksbehandler:
2014/2949	L12/07/HA05	Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
47/2017	Planutvalget	09.05.2017
62/2017	Planutvalget	13.06.2017
64/2017	Kommunestyret	20.06.2017
73/2017	Planutvalget	22.08.2017
85/2017	Planutvalget	26.09.2017
103/2017	Kommunestyret	10.10.2017

Sluttbehandling - Detaljregulering for Båhusveien

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for Båhusveien, datert 19.04.2017 med tilhørende bestemmelser sist justert 19.04.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endres:

1. Formålet Landbruk (LL) med bestemmelsesområde H_091 endres til formål Annen veggrunn (o_SVG).
2. Formålet turvei endres til formål gangvei.
3. Krav til venstresvingfelt og gangvei inkluderes i bestemmelsene § 2.2.3.

Kommunestyrets behandling:

Helene Justad (H) fratrådte som inhabil i hht. Fvl. § 6. **Morten Egeberg (H)** tiltrådte i hennes sted.

Morgan Langfeldt (FRP) fremmet følgende forslag:

«Pkt. 3 i planutvalgets innstilling flyttes fra rammetillatelsen (2.2.1) til nytt punkt 2.2.3 i brukstillatelsen.»

Planutvalgets innstilling med Morgan Langfeldts forslag til endring i pkt. 3 ble vedtatt enstemmig.

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for Båhusveien, datert 19.04.2017 med tilhørende bestemmelser sist justert 19.04.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endres:

4. Formålet Landbruk (LL) med bestemmelsesområde H_091 endres til formål Annen veggrunn (o_SVG).
5. Formålet turvei endres til formål gangvei.
6. Krav til venstresvingfelt og gangvei inkluderes i bestemmelsene § 2-2-1.

Planutvalgets behandling:

Helene Justad (H) ble enstemmig erklært inhabil før behandlingen av saken startet. **Berit M. Schau Solberg (H)** trådte inn som vararepresentant.

Adnan Afzal (H) fremmet følgende forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Båhusveien, datert 19.04.2017 med tilhørende bestemmelser sist justert 19.04.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endres:

1. *Formålet Landbruk (LL) med bestemmelsesområde H_091 endres til formål Annen veggrunn (o_SVG).*
2. *Formålet turvei endres til formål gangvei.*
3. *Krav til venstresvingfelt og gangvei inkluderes i bestemmelsene § 2-2-1.*

Kathy Lie (SV) fremmet følgende forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Båhusveien, datert 19.04.2017 med tilhørende bestemmelser sist justert 19.04.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endres:

1. *Formålet Landbruk (LL) med bestemmelsesområde H_091 endres til formål Annen veggrunn (o_SVG).*
2. *Formålet turvei endres til formål gangvei.*

Adnan Afzal (H) sitt forslag til vedtak ble vedtatt med 8 stemmer (3H, 2AP, 2SP og FRP) mot 1 stemme (SV) avgitt for Kathy Lie (SV) sitt forslag til vedtak.

Planutvalgets vedtak:

Saken utsettes i påvente av uttalelse fra Statens vegvesen, og utvalget forventer at det i størst mulig grad tas i betraktning den økende trafikkmengden som forventes av framtidige tiltak under planlegging.

Planutvalgets behandling:

Helene Justad (H) ble enstemmig erklært inhabil før behandlingen av saken startet. Det ble ikke innkalt vararepresentant.

Gry Anette Lund (H) fremmet følgende forslag til vedtak som ble vedtatt enstemmig:

Saken utsettes i påvente av uttalelse fra Statens vegvesen, og utvalget forventer at det i størst mulig grad tas i betraktning den økende trafikkmengden som forventes av framtidige tiltak under planlegging.

Kommunestyrets vedtak:

Saken sendes tilbake til planutvalget for videre behandling.

Kommunestyrets behandling:

Lars Haugen (FRP) fremmet følgende forslag som ble vedtatt enstemmig:
«Saken sendes tilbake til planutvalget for videre behandling.»

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for Båhusveien, datert 19.04.2017 med tilhørende bestemmelser sist justert 19.04.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endres:

1. Formålet Landbruk (LL) med bestemmelsesområde H_091 endres til formål Annen veggrunn (o_SVG).
2. Formålet turvei endres til formål gangvei.
3. Krav til venstresvingfelt og gangvei inkluderes i bestemmelsene § 2-2-1.

Planutvalgets behandling:

Helene Justad (H) ble enstemmig erklært inhabil før behandlingen av saken startet. **Arne Jørstad (H)** trådte inn som vararepresentant.

Øyvind Leirset (V) fremmet på vegne av V, FRP og H rådmannens forslag til vedtak med følgende tilleggspunkt:

2. *Formålet turvei endres til formålet gangvei.*
3. *Krav til venstresvingfelt og gangvei inkluderes i bestemmelsene § 2-2-1.*

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

Planutvalgets vedtak:

Saken utsettes for befaring.

Planutvalgets behandling:

Arne Jørstad (H) fremmet følgende forslag til vedtak som ble vedtatt enstemmig:

Saken utsettes for befaring.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Båhusveien, datert 19.04.2017 med tilhørende bestemmelser sist justert 19.04.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endres:

1. Formålet Landbruk (LL) med bestemmelsesområde H_091 endres til formål Annen veggrunn (o_SVG).

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Halvorsen & Reine AS, har på vegne av Boligbyggelaget USBL, utarbeidet et forslag til detaljregulering for nye boliger i Båhusveien. Tomten har adresse Båhusveien 1 og ligger på hjørnet mot Kirkelina. Tomten består i dag stort sett av vegetasjon i tillegg til et gammelt lagerbygg (den gamle kassefabrikken). Planforslaget blir en endring av dagens reguleringsplan, der tomten er regulert til industri. Området er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i juni til august 2016, og er justert etter innkomne merknader.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart, datert 19.04.17
3. Forslag til bestemmelser, datert 19.04.17
4. Planbeskrivelse
5. Oppdatert støyrapport
6. Reviderte tekniske veitegninger
7. Brev fra Statens vegvesen – innsigelse trekkes

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Halvorsen & Reine AS, har på vegne av Boligbyggelaget USBL, utarbeidet et forslag til detaljregulering for nye boliger i Båhusveien. Planområdet ligger ved Tranby, og grenser mot Kirkelina (Fv. 282) og Båhusveien, med omkringliggende jordbruksarealer og boligfelt. Området omfattes av «reguleringsplan for Tranby I og II – tillegg og endringer», fra 1978, og den aktuelle tomten er regulert til industri i gjeldende plan. Tomten ligger i dag brakk, med rester etter en gammel kassefabrikk, og er ellers dekket med vegetasjon. I kommuneplanen er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse. USBL ønsker med dette planforslaget å omregulere til konsentrert småhusbebyggelse for oppføring av rekkehus.

Beskrivelse

Planforslaget innebærer at det eksisterende skuret rives, og at tomten bearbeides og tilpasses for ønskede boliger. Området foreslås regulert til konsentrert småhusbebyggelse, og det åpnes for oppføring av rekkehus og/eller tomannsboliger. Krav og bestemmelser er tilpasset denne boligtypen i forslaget. Utnyttelsesgraden settes til 35 % BYA og møne/gesimshøyde til 8 meter. Krav til parkeringsdekning, uteoppholdsareal og lekeplasser er i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanen.

Som følge av nye boliger, er det foreslått et utbedret kryss ved Kirkelina, med nytt venstresvingsfelt og gangarealer som kobler nye boliger til eksisterende gangveier. En ny støyskjerm er regulert inn etter anbefalinger i utførte støyutredninger. Eksisterende bolig og jordbruksarealer fra gjeldende plan er videreført i planforslaget uten endringer. Dette for å unngå at deler av gammel plan blir liggende igjen som en egen reguleringsplan. Gangforbindelsen som kobler Furuveien til Båhusveien er også videreført i planen.

Statens vegvesen hadde innsigelse til planforslaget som lå til offentlig ettersyn (se sammendrag av vegvesenets uttalelse i kapitlet under). Innsigelsen gjaldt 3 punkt som omhandlet veglinjer som ikke tilfredsstilte kravene til det foreslåtte krysset, krav om fortau, og eventuell uavklart støysituasjon. Etter møte med Statens vegvesen og bearbeidet planmateriale, er planforslaget nå og tråd med vegvesenets krav. Innsigelsen er derfor trukket og saken kan sluttbehandles, med et tillegg til endring i kartet.

2. INNKOMNE MERKNADER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 7. juni 2016, sak 50/2016, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14. juni til 25. august 2016. Kunngjøring av offentlig ettersyn ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 16. juni 2016.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn 11 merknader. Nedenfor følger et sammendrag av merknadene.

Liste over merknader

1. Fylkesmannen i Buskerud	24.06.2016
2. Åse Klemetsdal	21.08.2016
3. Olav Abel Lindberg og Stine Bråthen	21.08.2016
4. Bjørn Kåsin	22.08.2016
5. Mari og Bård Kåsin	23.08.2016
6. Statens vegvesen – innsigelse	24.08.2016
7. Marianne og Christian Hjorthøy	24.08.2016
8. Anne og Kjell Arne Mehren	24.08.2016
9. Per Chr. Leer	24.08.2016
10. Buskerud fylkeskommune	24.08.2016
11. Jan Lyngås	30.08.2016

Statens vegvesen – innsigelse trekkes	26.04.2017
---------------------------------------	------------

Sammendrag av merknadene med forslagsstillers og rådmannens kommentarer

1. Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen ser det som positivt at kommunen har utredet forhold knyttet til barn og unge, energi, klima, landskap, naturmangfold og universell utforming i planarbeidet.

Deler av bebyggelsen vil bli belastet med støy fra Rv. 282 Kirkelina, og støyutredningene viser at overskridelse av grenseverdier for støy foran vindu til ett soverom i ni av enhetene (gul sone). Av veilederen T-1442/2012 fremkommer det at gul sone er en vurderingssone der kommunen må vise varsomhet med å tillate støyfølsom bebyggelse.

Fylkesmannen ser av reguleringsplanbestemmelsene at det tillattes unntak fra anbefalingene i T-1442/2012. Unntakene gjelder tiltak der minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål har vindu mot stille side. Minimum ett soverom skal ligge mot stille side, og det skal være direkte tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Fylkesmannen ber kommunen ta en konkret vurdering på hvilke følger unntaket reguleringsplanen legger opp til medfører.

Forslagsstillers kommentarer

Det er etter forslagsstillers syn vanlig praksis å tillate noen avvik fra anbefalte grenseverdier så lenge de viktigste avbøtende tiltakene beskrevet i T-1442 er sikret i plan. I dette tilfellet er det kun overskridelse av grenseverdier foran vindu til ett av tre soverom i 2. etg. Det henvises til støyrapport og figur som viser støy 4 meter over bakkenivå. Beregnet støynivå i resterende to soverom, samt alle vinduer i 1. etg og på utendørs uteoppholdsareal er under anbefalt grenseverdi.

I en helhetsvurdering anses avvikene fra T-1442 tabell 3 som begrenset, og støyforholdene anses som tilfredsstillende i henhold til intensjonen i T- 1442.

Rådmannens kommentar

Gul sone er en vurderingssone som kommunen kan vurdere bebyggelse så lenge det er gode bestemmelser knyttet til som vil hindre innendørs støy. Fylkesmannen støttet kommunen i dette i en henvendelse i 2017, etter at Statens vegvesen ba kommunen avklare dette punktet med Fylkesmannen. De mener bebyggelsen kan sikres mot støy ved at krav om stille side osv. er sikret i planen, og at det går klart frem av bestemmelsene at støy skal ivaretas i tråd med grenseverdiene i støyretningslinjen. Dette er sikret i bestemmelsene. I tillegg er bestemmelsen om stille side nå endret til at 75 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål skal ha vindu mot stille side. Dette er i tråd med det støyanalysen viser.

2. Åse Klemetsdal

Det informeres om det ved sprengning må tas hensyn til at eventuelt borehull må være 15 meter fra borehull på eiendom 124/99 for å unngå setningsskader.

Det opplyses om at vannledning som går over området har god dimensjon og at det er god kapasitet på utbyggingen. Det påpekes at det har vært problemer med vannforsyning til eiendommen tidligere, og at kommunen må ta hensyn til dette i videre prosess.

Det henvises til plan- og bygningslovens § 29-4 vedrørende avstand til nabogrense. Det ønskes ved utstikking/oppmåling av utbyggingen et oppstartsmøte. Det ønskes info om hvor på bygget byggehøyden skal regnes ut ifra. Klemetsdal bemerker at eiendommen vil påvirkes negativt av utbyggingen med tanke på solforhold.

Forslagsstillers kommentar

Informasjonen tas til orientering.

Byggehøyden er redusert fra 9 til 8 meter målt fra ferdig planert terreng. Bygg skal plasseres minst 4 meter fra nabogrense. Forslagsstillers solstudier viser ikke at eiendommen blir skyggelagt som følge av utbyggingen.

3. Olav Abel Lindberg og Stine Bråthen

De er i utgangspunktet positive til et byggeprosjekt her, men ønsker noen tilpasninger. Det ønskes som nevnt i andre merknader, en befaring med planutvalget. Samtidig bemerkes det et ønske om reduksjon i antall enheter.

Det bemerkes at Båhusveien brukes mye mer av myke trafikanter enn det som fremgår av rapporten, og at kryssingen over Kirkelina ikke er trafikksikker. Det bemerkes videre at det foregår en del utleie som ikke er tatt høyde for, samt at det er en del trafikk med driftskjøretøy i forbindelse med jordbruk.

Høyder på 9 meter mener Lindberg og Bråthen er alt for høyt sammenlignet med eksisterende bebyggelse. Det bemerkes at BYA på 35 % ikke bevarer kravet og forventningen om ”det grønne Lier”.

Det etterlyses at gjesteparkering er ivaretatt innenfor planområdet.

Det etterlyses at det er sikret nok lekearealer.

Husene inn mot Båhusveien bes tatt ut av planen.

Støymålinger virker ikke helt korrekt og mer teoretisk enn praktisk utført. Det er også høyere støynivå i forbindelse med akselerasjon etter fartsdump.

Det ønskes å kommentere påstanden om at området i dag ikke aktivt benyttes til frilek av barn. Dette kan Lindberg og Bråthen avkrefte.

Det reageres også på at man sier man skal håndtere gråvann med fordrøyning til uten påkobling til offentlig nett.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller mener trafikkrapporten og tilhørende tegninger for kryssløsning som følger planforslaget er tilfredsstillende for planprosessen, og utarbeidet etter alle tilbakemeldinger fra vegvesenet. Bemerkningene som nevnes vil ikke gjøre slike utslag at det har noen konsekvenser for planen.

Byggehøyden er redusert fra 9 til 8 meter mellom 1.- og 2. gangsbehandling. Utnyttelsesgraden er i samsvar med typologien det planlegges for. Det er også tatt høyde for 18 m² pr parkeringsplass som inngår i beregningen av BYA. Tallet kan derfor synes noe høyt.

Gjesteparkering er ivaretatt innenfor område BKS, og inngår som en del av parkeringskravet satt i bestemmelser.

Lekearealer er sikret i henhold til bestemmelser i kommuneplanens pkt. 2-5, krav om lekeplasser. Det er innenfor området bestemt en lekeplass på 100 m² etter antall enheter på opptil 30 (sandlekeplass).

Husene inn mot Båhusveien vil bestå. Etablering av vil være i henhold til overordnede planer.

Overvann skal fordrøyes på egen grunn før påslipp til kommunalt nett.

Rådmannens kommentarer

Befaringer i tilknytning til planutvalgsmøtet, er det planutvalget som avgjør, dersom de mener det er behov i hver enkelt sak. Rådmannen registrerer at flere av naboene ønsker befaring. Dette vil avgjøres i perioden før planutvalgsmøtet.

Antall boenheter er ikke regulert i planen. Forslagsstiller har regnet ut hva de sannsynligvis kan få plass til på området. Planområdets utbygging er begrenset i planen ved utnyttelsesgraden på 35 %, noe som er en vanlig utnyttelse for konsentrert småhusbebyggelse. Gesimshøyden er redusert til 8 meter (plan- og bygningslovens generelle maksimalhøyde, § 29-4).

Fremtidig støynivåer regnes ut teoretisk og er utført av støykonsulentfirmaet Brekke & Strand Akustikk AS, innleid av forslagsstiller. Støybestemmelsene skal sikre ny og eksisterende bebyggelse mot støy, i henhold til støyretningslinjen.

Overflatevannshåndtering skal vises i utomhusplanen, og i hovedsak bygges på overflatebaserte løsninger. Minst mulig overflatevann bør gå til rør, og helst håndteres lokalt.

4. Bjørn Kåsin

Bemerket at trafikkmengden er beregnet med modell, og at dette bør gjøres med trafikkteiling.

Det bemerkes at det er feil antall boliger i trafikkanalysen, riktig antall er 14. Det påpekes også at det ikke er tatt høyde for at det er en del gårdsdrift i nærområdet som benytter trafikkarealene. Det anmodes om at det gjøres en grundigere analyse.

Det påpekes videre at det må gjøres en vurdering rundt byggehøyder. Kåsin mener byggehøyden som er foreslått vil være til belastning for eksisterende bebyggelse langs Båhusveien.

Det uttrykkes bekymring for vanninntrengning på andre eiendommer i forbindelse med utbyggingen.

Det etterlyses hvordan snøopplag er tenkt løst.

Det etterlyses plan for gjesteparkering.

Det bemerkes at Båhusveien har særegen vegetasjon, og at det er ønskelig at mest mulig av denne vegetasjonen blir bevart.

Det bes om en befaring med planutvalget hvor beboere inviteres.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller mener trafikkrapporten som følger planforslaget er tilfredsstillende for planprosessen. Bemerkningene som nevnes vil ikke gjøre slike utslag at det har noen konsekvenser for planen.

Byggehøyden er redusert fra 9 til 8 meter mellom 1.- og 2.gangsbehandling.

Det er satt bestemmelser for overvannshåndtering i planbestemmelser § 2.8, samt at det er dokumentert gode fordrøyningsegenskaper i grunnen ved grunnundersøkelser.

Snøopplag vil vises på utomhusplan ved byggesak.

Gjesteparkering inngår i parkeringskravet som er satt i bestemmelser. Gjesteparkering løses på terreng lengst nordvest i planområdet.

Vegetasjonen består av løvskog, med mye småtrær og kratt. Bunnvegetasjon er sparsom og består i hovedsak av gress/engplanter.

Rådmannens kommentar

Krysset Kirkelina-Båhusveien er regulert med oppgradert kryss med venstresvingfelt i tråd med Statens vegvesens krav, og kan håndtere betydelig trafikkøkning, selv om dette ikke er et mål. Fortau inn mot nytt boligfelt er regulert inn etter offentlig ettersyn. Se tidligere kommentarer angående byggehøyder, parkering, overflatevannshåndtering etc.

5. Mari og Bård Kåsin

Trafikk: I likhet med tidligere oppsummerte merknader, beskriver Kåsin at det ønskes en omtelling av trafikk, at det er benyttet feil antall boliger, og at det må tas hensyn til gårdsdrift i trafikkanalyse. Kåsin er av den oppfattelse av at trafikkbelastning med dette er større enn det som fremgår i rapporten. Det legges også vekt på trygge gangforbindelser, og påpekes at dagens løsning ikke er tilfredsstillende.

Parkering: Det etterlyses svar på hvordan gjesteparkering er løst, samt om gjester til ny bebyggelse er beregnet i trafikkteellingen.

Estetikk og byggeskikk: Kåsin bemerker at byggehøyden bryter med områdets karakter, særegenhet og estetikk. Det påpekes at det ikke er rekkehusbebyggelse i umiddelbar nærhet til planområdet, og det er ikke synlig rekkehusbebyggelse fra veien. Kåsin mener umiddelbar nærhet er en feilformulering.

Overflatevannshåndtering: Kåsin er bekymret for overvannsflom inn på sin eiendom, og eiendommen ligger lavere enn tomten som skal bebygges. Det stilles spørsmål til fordrøyningsevnen til området når det blir opparbeidet med bebyggelse og infrastruktur.

Snøbrøyting: Kåsin ønsker at det redegjøres for hvordan snøopplag er tenkt løst i praksis.

Barn og unge: Det bes om utomhusplan med lekeplass samt at lekeplass ikke legges direkte mot eksisterende bebyggelse med tanke på støy.

Vegetasjon og grøntarealer: Det bemerkes at Båhusveien har mye særegen vegetasjon, blant annet gamle bjørketrær. Kåsin mener det er viktig å beholde mest mulig av vegetasjonen som er en viktig del av stedets identitet.

Det ønskes en befarings med planutvalget.

Forslagsstillers kommentar

Det henvises til tilbakemelding til Statens vegvesen i dette dokumentet. Det er gjort justeringer i krysningsløsninger og geometrien i avkjørsel mellom 1. og 2. gangsbehandling.

Gjesteparkering vises på situasjonsplan, og parkering følger kommuneplanens bestemmelser. Gjesteparkering inngår som en del av parkeringskravet. Høyden på bebyggelsen innenfor planområdet er justert ned fra 9 til 8 meter.

Utbygging skal ikke øke risiko for overvannsflom, og det er dokumentert gode fordrøyningssegenskaper i grunnen ved grunnundersøkelser. Forslagsstiller mener snøopplag gjøres til byggesak og skal vises på utomhusplan. Endelig plassering av lekearealer vil fremkomme på utomhusplan ved byggesak.

Rådmannens kommentar

Se kommentar til forrige merknad.

6. Statens vegvesen - innsigelse

Statens vegvesen påpeker at det må sikres etablering av venstresvingfelt ved behov i bestemmelsene. Det henvises til trafikkrapporten, og påpeker at trafikkanalysen ikke er oppdatert i forhold til turgenerering fra boliger. Det henvises til nyere trafikktegninger enn det som er lagt til grunn i trafikkrapporten. SVV vil ikke kreve at venstresvingfelt bygges nå, men at planen må sikre det.

SVV har tre innsigelsespunkter:

1. Kryssutforming Båhusveien/Kirkelina er ikke tilfredsstillende:

Kryssutformingen kan ikke aksepteres med bakgrunn i utilfredsstillende linjeføring for gjennomgående kjørefelter, utforming/plassering av trafikkøyer/busslomme og lengde på venstresvingfelt. Det bemerkes også at SVV ikke har fått lengdeprofiler for fylkesveien og atkomstvegen. Det kreves at riktige dokumentasjon fremlegges med C-tegninger for både kryssløsning som skal bygges nå, samt fremtidig kryssløsning med venstresvingfelt. Krysset må også dokumenteres med sporingskurvatur.

2. Gangforbindelse og frisikt:

Krysningsforholdene over Båhusveien parallelt med Kirkelina for fotgjengere regnes ikke som sikker. Bredde på trafikkøi må økes til minst to meter om det skal sikkert. SVV påpeker videre at det mangler frisikt mot gangfelt i plankartet. Det anbefales at kryssing over Båhusveien flyttes lengre sørover, med fortau på vestsiden.

3. Støy:

Påpeker at støyrapport for utendørs støyutredning for regulering er mottatt. Videre kommenteres det at rapporten ikke beskriver refleksjonseffekt for boliger på andre siden av fv 282. SVV påpeker at de må ha plassering av støyskjerm på C-tegninger, og dette må dokumenteres med tverrprofiler. Det påpekes også at støyskjermen må plasseres i forhold til løsningen med venstresvingfelt. Punktet er å regne som en innsigelse, og vil ikke bli trukket før det kan dokumenteres tilfredsstillende støyforhold.

Forslagsstillers kommentar

Merknadene i punkt 1 og 2 imøtekommes og innarbeides i plankartet.

Støyrappporten er revidert og refleksjonsstøy er nå tatt inn i rapporten. I henhold til disse beregningene vil refleksjonsstøy gjøre at støynivå hos naboer endres med 0-1 dB. 1 dB økning regnes som ikke merkbart. Rapporten er også oppdatert med beregninger av støy på fasade i 1. etasje i henhold til T-1442 med tilhørende veileder M- 128 dokumenteres støynivå med støykart i 1,5 meters høyde. I andre relevante høyder vises støy på fasader. I rapporten er det i tillegg vist støyvarselkart med beregningshøyde på 4 meter. Dette tilsvarer støymålinger 1 meter opp på fasade i 2. Etg, som vil ligge på ca. nivå med vindu i 2. etg.

Rådmannens kommentar

Forslagsstiller har revidert de tekniske veitegningene (C-tegninger) og oppdatert diverse linjer, bredder osv. Nytt plankart er oppdatert i henhold til nye tegninger.

Fortau er nå regulert inn langs Båhusveien fra bussholdeplassen og kryssingen over Kirkelina, og inn til adkomsten til boligfeltet.

Det er Fylkesmannen som skal ivareta støy, og det er opp til kommunen å vurdere hvordan støyforholdene i best mulig grad kan ivaretas i hver enkelt sak. Det er foreslått bestemmelser som sikrer området der det er noe avvik, og Fylkesmannen har støttet oss i dette. Slike løsninger har i flere andre planer blitt håndtert på denne måten. Bestemmelsene er justert noe når det gjelder støy, men tar ellers vare på støyforholdene i henhold til støyretningslinjen T-1442/2012.

Statens vegvesen har trukket innsigelsen etter at planmaterialet ble oppdatert i tråd med deres tilbakemelding.

7. Marianne og Christian Hjorthøy

Trafikale utfordringer: Hjorthøy mener det ikke er dimensjonert riktig i forhold til forventet økning i trafikken, og at vurdering gjort angående sikt er basert på de beste forholdene og bilder tatt sommerstid. Dette forklares videre med bakgrunn i brev sendt av Hjorthøy til Lier kommune i 2009, samt at fartsgrense på 40 km/t i liten grad respekteres.

Det påpekes at det ikke er tilfredsstillende og sikre krysningsforhold for barn, og at det er observert flere farlige situasjoner.

Videre påpekes det at avkjørsel til planforslaget er lagt mellom Båhusveien 2 og 4 og at dette kan skape farlige situasjoner. Det påpekes uriktigheter i trafikkanalyse med tanke på antall boenheter i Båhusveien, og tar ikke hensyn til utleieenheter eller næringseiendom. Det gis videre informasjon om at Lier kommune er i besittelse av trafikk- og hastighetsmålinger i forbindelse med asfaltering og tidligere befarings rundt trafikale utfordringer. Det påpekes videre at det ikke virker som det er hensyntatt kjøring med landbruksutstyr i forbindelse med innleie av drift av jorder.

Det påpekes at noen momenter i områdebeskrivelsen er vanskelig å kjenne seg igjen i. Dette gjelder både beskrivelsen av områdets karakter, samt beskrivelse av typologisammensetning.

Videre foreslås det å senke byggehøyden, da det det menes at foreslått bebyggelse vil bryte med inntrykket av området.

Det henvises til at det i beskrivelsen ikke er kjent at det foregår frilek i området. Hjorthøy mener dette er feil, og at det foregår frilek i området.

Det bemerkes at utnyttelsesgraden synes høy i forhold til ”det som vil være forsvarlig kombinert med det øvrige miljø og areal i området”. Det bemerkes også at det er viktig å avsette nok gjesteparkering, samt arealer til snøopplag.

Det anmodes om befaring i forbindelse med reguleringsplanen.

Forslagsstillers kommentar

Angående dimensjonering av avkjørsel/krysset Båhusveien-Kirkelina fv. 282, og krysning og trygge gangforbindelser, henvises det til tilbakemeldingen til Statens Vegvesen. Båhusveien er en boliggate med fartsgrense 40 km/t, og det anses ikke som trafikkfarlig med etablering av avkjørsel her.

Forslagsstiller vil gjerne påpeke at når det beskrives at området har behov for økt tilgjengelighet, forskjønning og åpning er det her kun snakk om byggetomten, og ikke området rundt og eksisterende boliger med tilknytning til Båhusveien. Det er bestemt å senke byggehøyden til 8 meter, da dette sikrer mulighet for kun to etasjer med den foreslåtte takvinkel og terrengtilpasning.

I planen tas det hensyn til etablering av lekearealer i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Utnyttelsesgraden er i samsvar med typologien det planlegges for. Det er også tatt høyde for 18 m² pr parkeringsplass som inngår i beregningen av BYA. Tallet kan derfor synes noe høyt. Det er avsatt tilstrekkelig areal til gjesteparkering, samt at det er tatt høyde for arealer til snøopplag.

Rådmannens kommentar

Sikt er ivarettatt med regulerte frisiktlinjer i kryss og gangforbindelser. Ellers er krysset regulert oppgradert og med nye gangforbindelse, se tidligere kommentarer.

8. Anne og Kjell Arne Mehren

Påpeker at det er satt høydebegrensing på 9 meter over ferdig planert terreng i planen. Ber om bekreftelse på at bebyggelsen ikke vil ligge mer enn 1-2 meter over fv. 282. Det bes også om svar på hvor høy støyskjermen er i forhold til rv. 282.

Mehren er opptatt av at støy grunnet ny støyskjerm ikke blir kastet tilbake til deres tomt i Roseveien. Det påpekes at det forventes brukt støyabsorberende skjerm av høy kvalitet i ny støyskjerm.

Forslagsstillers kommentar

Høyder i planforslaget har blitt redusert fra 9 til 8 meter. Da fv 282 stiger langs tomten, vil det være vanskelig å definere høyder i forhold til veien. Dette vil variere hvor på tomten bebyggelsen ligger. Støyskjermen skal være 2,5 meter høy.

Angående støy henvises det til forslagsstillers svar til Statens vegvesen.

9. Per Chr. Leer

Leer mener avkjøringer fra Båhusveien til område BKS ikke fremkommer i forslag til plankart, og at dette bør legges inn på kartet.

Leer har et forslag til at rekkefølgekrav til kryssutbedring mot Kirkelina, at krysset opparbeides før det gis igangsettelsestillatelse innenfor område BKS.

Leer bemerker at omliggende bebyggelse for det meste består av to etasjer, og en del rekkehus i to plan. Det foreslås at gesimshøyde settes lavere og at bestemmelsen omformuleres.

Leer påpeker at området som skal bebygges i dag tar opp mye vann, og at det ved utbygging må sikres tilfredsstillende fordrøyning i forbindelse med tilførelse av flere harde flater. Det må sikres at overvann ikke vil føre til skade på omkringliggende bebyggelse som følge av utbyggingen.

Det ønskes en befaring av Planutvalget før saken realitetsbehandles.

Forslagsstillers kommentar

Avkjøringer er markert med avkjørselspiler på plankartet, og er vurdert som tilfredsstillende.

Forslagsstiller ser det ikke som hensiktsmessig å endre rekkefølgekravet da anleggstrafikk i forbindelse med utbygging vil gjøre det krevende å ferdigstille anlegget.

Maksimal gesimshøyde er senket fra 9 til 8 meter.

Det er gjort grunnundersøkelser som viser at det er god fordrøyningskapasitet i grunnen. Tiltaket skal ikke øke risiko for overvannsflom i området. Det henvises også til bestemmelser § 2-8, håndtering av overvann.

Rådmannens kommentar

Rekkefølgekrav til opparbeidelse av trafikkanlegg mm. knyttes som regel opp mot brukstillatelse, da anleggsperioden foregår parallelt.

10. Buskerud fylkeskommune

Fylkeskommunen har kulturminnefaglig innspill. De ser at anmodning om å ta inn bestemmelse angående meldeplikten er ivaretatt, og har ingen øvrige merknader til planforslaget.

11. Jan Lyngås

Bemerk at eksisterende bebyggelse på motsatt side av Kirkelina er preget av mye støy, og at fartsdump med påfølgende fartsøkning forverrer situasjonen. Lyngås er bekymret for at støyskjerming på planområdet vil skape refleksjonsstøy mot bebyggelse på andre siden av veien.

Forslagsstillers kommentar

Det henvises til kommentarer tidligere i dokumentet, tilbakemeldingen til Statens vegvesen.

Rådmannens kommentar

Støykonsulentene har beregnet en økning på 0 til maks 1 dB økning på motsatt side av Kirkelina som følge av støyskjermen langs veien, som tidligere forklart. Dette vil ikke oppfattes som en økning, ifølge støykonsulenten, men mulig en endring av frekvens etc. Det vises også til § 2-9 d) i bestemmelsene som sier at ny arealbruk og nye tiltak i planområdet

skal ikke påføre eksisterende bebyggelse og utearealer støy utover grensene i støyretningslinjen T-1442/2012.

3. VURDERINGER

Endringer etter offentlig ettersyn

Det er gjort noen små justeringer i planforslaget siden offentlig ettersyn, basert på merknader som er kommet inn. Ettersom Statens vegvesen hadde innsigelse, er deres krav innarbeidet i plan. Følgende endringer er gjort:

- Veigeometri og sikotlinjer er endret etter innspill fra Statens vegvesen
- Fortau er forlenget fra bussholdeplass og ned langs Båhusveien til boligadkomsten
- Formålsgrenser er noe justert
- Støyrappporten er oppdatert og det er beregnet støy for boliger på motsatt side av Kirkelina
- Støybestemmelsen er noe skjerpet
- Bebyggelsen i BKS er redusert fra 9 til 8 meter

Planstatus

Planområdet erstatter del av gjeldende reguleringsplan; Tranby I og II, tillegg og endringer, fra 1978. Planen er regulert til industri, bolig og jordbruksformål. I det foreliggende planforslaget omreguleres industriarealet til bolig for konsentrert småhusbebyggelse eller tomannsboliger, mens boligarealet og landbruksarealet i gjeldende plan, videreføres med samme formål og bestemmelser. Sistnevnte arealer er tatt med i planforslaget for å få en helhetlig og sammenhengende plan, uten at det blir liggende igjen små «rester» av eldre planer.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og er omsluttet av eksisterende boligbebyggelse og LNF-områder. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen.

Bebyggelsen

Planen legger opp til nye boliger i konsentrert småhusbebyggelse eller tomannsboliger. Det er beskrevet 27 boliger sammenbygd som rekkehus og tomannsboliger. Antall boenheter er ikke regulert og dermed ikke bindende, men begrenses av utnyttelsesgraden og krav til utearealer. Det er regulert inn byggegrenser på henholdsvis 20 meter og 8 meter fra Kirkelina (Fv. 282) og Båhusveien. Byggegrensen fra Kirkelina er blant annet vurdert i forhold til støy, og samsvarer med byggegrensen i gjeldende plan og naboplanene med boliger. Byggegrense fra Båhusveien er i tråd med kommunens veinormal.

Utnyttelsen er begrenset til en BYA på 35 %, noe rådmannen mener er en fornuftig utnyttelse for denne typen boligbebyggelse. Eksisterende eneboliger får en BYA på 25 %, jf. kommuneplanen. Høyden er satt til 8 meter for både møne- og gesimshøyde. Høyden er redusert fra de 9 meterne som lå i planen til offentlig ettersyn, og er nå tilsvarende minstehøyden som ligger i plan- og bygningsloven. Skisser, snitt og illustrasjonsplan er vist i planbeskrivelsen. Disse er ikke bindende, men gir et bilde av en mulig utnyttelse av området.

Grunnforhold og geoteknisk vurdering

I forbindelse med planarbeidet er det krevd en geoteknisk vurdering av området. Det er i tillegg gjort undersøkelser i grunnen som viser gode stabile forhold. Det planlagte tiltaket vil ikke ha negativ påvirkning på grunnforholdene.

Landskapsvirkning og estetikk

Planområdet er slakt skrånende mot sørvest og med gode solforhold. Nye boliger vil føre til hogst og rydding av vegetasjon på tomten. Eksisterende lagerbygg er tenkt revet. Planlagte rekkehus vil bli liggende mellom eksisterende boligområder med eneboliger og rekkehus, og vil dermed passe godt inn i omgivelsene. Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses terreng slik at unødige terrenginngrep unngås. Dette er sikret i bestemmelsene. Siden offentlig ettersyn er den foreslåtte høyden noe redusert. Rådmannen vurderer planforslaget til å ha liten innvirkning på landskapsbildet.

Energiløsninger

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det er derfor ikke stilt krav om dette. Energiløsninger i henhold til TEK10 vil ivaretas i byggesaken for de planlagte boligene.

Uteoppholdsareal

I bestemmelsene er det stilt minstekrav til uteoppholdsareal (MUA) på 200 m² pr. enebolig og 50 m² for sekundærleilighet (felt BFS) og 200 m² felles uteoppholdsareal, pluss 50 m² pr. boenhet for konsentrert småhusbebyggelse og tomannsboliger (felt BKS). Kravene er i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen for denne typen bebyggelse. Balkonger på fasader med overskridelse av støynivå, inngår ikke i MUA. Alle balkonger/terrasser medregnet i MUA har iht. beregningene støy under grenseverdiene. Støyberegningene viser at alt areal avsatt til utendørs oppholdsareal på bakkeplan vil ha støynivå under grenseverdi.

Lek og barn og unges interesser

Lekeplasser skal opparbeides i tråd med kommuneplanens bestemmelser. For denne planen er det krav om sandlekeplass på minimum 100 m² innenfor arealet BKS, og størrelsen skal vurderes ut ifra antall boenheter. Sandlekeplassene skal fremgå av utomhusplanen. Lekeplasser skal plasseres i støyfrie områder og skjermes mot kjøreveier. Krav til utomhusplan og lekeplasser er ivaretatt i bestemmelsene.

Planområdet er registrert til å være lite brukt til lek og opphold i dag, men noen naboer mener barn noen ganger oppholder seg på tomta. Båhusveien er brukt som skolevei frem til krysset ved Kirkelina. Det er etablert et opphøyd gangfelt over Kirkelina og videre med sikker gangforbindelse mot skolene på Tranby. Dagens gangforbindelse fra Furuveien til Båhusveien er opprettholdt i planforslaget, og er regulert som turvei. Det er foreslått en ny kryssing av Båhusveien fra eksisterende fortau og bussholdeplass på nordsiden, og mot nytt fortau inntil det nye boligfeltet. Dette skal sikre en trygg gangforbindelse fra boligene og videre til etablerte gangforbindelser. Se for øvrig kapittel om trafikk, veiareal og gangforbindelser.

Universell utforming

Området er i dag et uoversiktlig og kupert skogsområde. Planforslaget medfører en utjevning av flatene og vil føre til et oversiktlig bearbeidet område. Byggene oppføres i henhold til TEK10 med krav til tilgjengelighet. Krav til universell utforming av uteområder er sikret i bestemmelsene.

Støy og miljøfaglige forhold

Planområdet grenser til Kirkelina som er en fylkesvei med ÅDT beregnet til ca. 8000. Som en del av planarbeidet er det utført en støyvurdering, der støy mot planlagte boliger og uteoppholdsarealer er beregnet. Terrenget på planområdet er fallende mot sørvest, noe som bedrer effekten av støyskjerming ved kilden (Kirkelina).

Utdrag fra støyvurderingen:

«Deler av planlagt bebyggelse vil iht. beregningene bli liggende i gul støysone. Det er overskridelse av grenseverdi for ekvivalentstøynivå foran vindu til ett soverom i ni av enhetene. Ut over dette er støynivå under grenseverdi utenfor minst et vindu i alle andre oppholdsrom. Alt utendørs oppholdsareal på bakkeplan og på balkonger medregnet i MUA har støynivå under grenseverdi. Det vil være overskridelser av støynivå på sekundære balkonger i enkelte enheter, disse er ikke medregnet i MUA. I videre prosjektering må det sikres at krav til innendørs støy fra utendørs støykilde ivaretas. I dette tilfellet vil det være mulig å overholde grenseverdi ved hjelp av standard fasadekonstruksjon og vinduer.»

Foreslåtte støyskjermingstiltak er regulert inn i planen. Med skjerming viser støyberegningene at alt areal avsatt til utendørs uteoppholdsareal på bakkeplan vil ha støynivå under grenseverdiene. Bestemmelsene sikrer at 75 % av oppholdsrommene har fasader mot stille side. Bestemmelser som ivaretar støyen i områder med små unntak fra støysonene, er en god måte å sikre planen på, noen Fylkesmannen har sagt seg enig i.

Etter offentlig ettersyn er det foretatt tilleggsvurderinger på støy utenfor boliger på motsatt side av fylkesveien, for å dokumentere eventuell støy forårsaket av skjermen mot Båhusveien. Skjermen kan ha en reflekterende effekt som i verste fall kan bidra til en merkbar økning i lydnivå langs veien. Analysen viser at skjermen vil bidra til en endring på 0-1 dB for de nærmeste boligene. Det bekreftes av støykonsulentene at dette ikke er en merkbar forandring i forhold til dagens situasjon, og at dette ikke krever noen ekstra tiltak. Støykravene i henhold til retningslinjene T-1442/2012 er ivare tatt i bestemmelsene, og sier at nye tiltak ikke skal bidra til støy utover kravene mot eksisterende bebyggelse. Viser til vedlagt oppdatert støyvurdering i vedlegg 5.

Ettersom tomten er regulert til industri i gjeldende plan, er det mistanke om forurensning i grunnen og stilt krav om undersøkelser i planfasen. Dette ble utført i 2014, og det ble ikke påvist overskridelser av grenseverdiene i de analyserte massene.

Grunnvannet er vurdert til ikke å være en problemstilling, da grunnvann ikke forekom i sjaktene ved undersøkelsene. Massene over er registrert som rene, og ville hatt svært gode renseegenskaper ved utslipp av forurensning.

Trafikk, veiareal og gangforbindelser

Planområdet vil få adkomst fra Båhusveien som har avkjøring fra kryss med Kirkelina. Det er regulert inn et nytt kryss i planforslaget, basert på oppdaterte tekniske veitegninger utført av Asplan Viak. Det er lagt inn et nytt venstresvingsfelt for nordøstgående trafikk som skal inn Båhusveien, og hele krysset er strammet opp i forhold til dagens kryss som er utflytende og delvis mangler asfalt. Med unntak av venstresvingsfeltet er satt rekkefølgekrav på opparbeidelse av krysset og tilhørende vei- og gangarealer. De tekniske veitegningene noe justert etter innsigelsen, og er nå i tråd med vegvesenets krav. Plankartet er oppdatert i tråd med de nye tegningene, og vegvesenet har godkjent dette, dersom et formål avsatt til landbruk langs fortauet endres til annen veggrunn - grøntareal. Se brev fra vegvesenet i vedlegg 7.

Båhusveien har en beregnet ÅDT på 58, med 12 boliger samt noe utleie. Veien er regulert med 8 meters bredde, inkludert skulder og grøft for snøopplag, i tråd med kommunen veinormal. Avkjøring fra Båhusveien og inn til boligfeltet er lagt i god avstand fra krysset med Kirkelina for å unngå konflikter. Avkjørselen er likevel lagt såpass nær Kirkelina at i det meste av Båhusveien vil trafikken være nærmest uforandret som følge av planen. Båhusveien er derfor opprettholdt med en Boligvei 1-standard, men med en breddeutvidelse mot krysset.

Fra dagens fortau i krysset Båhusveien/Kirkelina skal det etableres nytt fortau langs Båhusveien og frem til innkjøring til boligfeltet. Dette er en endring siden offentlig ettersyn, da man foreslo direkte gangadkomst fra dagens fortau helt nord inn til boligfeltet. Gangmuligheter videre blir da mulig gjennom nytt boligfelt, eventuelt langs Båhusveien der trafikken vil være uforandret.

Gangforbindelsen mellom Furuveien i sør og Båhusveien, er videreført fra gjeldende plan, da denne er mye brukt som snarvei. Denne er regulert inn som en turvei.

Parkeringskravet følger bestemmelsene i kommuneplanen, der det settes av 2 p-plasser pr. boenhet for konsentrert småhus og tomannsboliger. Parkeringen tillates etablert i fellesanlegg. For eneboligene er det krav om 3 p-plasser. I tillegg skal det avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Det er foreslått at parkering tillates utenfor regulert byggegrense, men ikke nærmere senterlinje Kirkelina enn 15 meter.

Naturmangfold

Planområdet er dekket av vegetasjon i form av løvskog med nye småtrær og kratt. Bunnvegetasjonen er sparsom, og består i hovedsak av gress/engplanter. Artsmangfoldet i planområdet er undersøkt, men det er ikke registrert noen forekomster av verdifulle arter eller naturtyper. Planforslaget vil derfor ikke komme i konflikt med sårbare arter. Naturmangfoldslovens § 8-12 er vurdert og redegjort for i planforslaget.

Risiko og sårbarhet

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Støy fra Kirkelina er den eneste alvorlige hendelsen som er sannsynlig og krever avbøtende tiltak. Byggegrense og støyskjerm er regulert inn og viser tilfredsstillende nivåer.

Kulturminner

Det er ikke registrert verneverdier innenfor planområdet. Fylkeskommunen har tidligere kulturminneregistrert planområdet, uten funn av automatisk fredete kulturminner. Det er derimot rundt i planområdets omgivelser funnet rester etter gravhauger, kokegroper ol. Fylkeskommunen har ingen merknader til planforslaget som lå til offentlig ettersyn hva gjelder automatisk fredete eller nyere tids kulturminner. De ser at varslingsplikten jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd er tatt med i bestemmelsene.

4. KONKLUSJON

Planforslaget er bearbeidet etter offentlig ettersyn og etter innsigelse fra Statens vegvesen. Rådmannen anbefaler at planforslaget kan godkjennes med den nevnte endringen.