

## SAKSFREMLEGG

**Sak nr.**

---

Saksmappe nr: 2012/5127      Arkiv: L12      Saksbehandler: **Gunhild Løken Dragsund**

### Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
39/2014	Planutvalget	10.06.2014
38/2014	Kommunestyret	17.06.2014

### Sluttbehandling - detaljregulering Ekeberg

#### Kommunestyrets vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Ekeberg med plankart datert 16.05.2014 og tilhørende bestemmelser datert 26.05.2014, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endring utføres:
2. Felt BF-5 tas ut av planen, som følge av naturmangfoldlovens føre var prinsipp og med tanke på grønnstrukturen langs vassdraget.

#### Kommunestyrets behandling:

**Gina E. Ekeberg (H)** fratrådte som inhabil i hht. Fvl. § 6a. **Per Reidar Bogstad Verlo (H)** tiltrådte som vara under behandling av saken.

Planutvalgets innstilling ble vedtatt enstemmig.

#### Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

3. Forslag til detaljregulering for Ekeberg med plankart datert 16.05.2014 og tilhørende bestemmelser datert 26.05.2014, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endring utføres:
4. Felt BF-5 tas ut av planen, som følge av naturmangfoldlovens føre var prinsipp og med tanke på grønnstrukturen langs vassdraget.

#### Planutvalgets behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

5. Forslag til detaljregulering for Ekeberg med plankart datert 16.05.2014 og tilhørende bestemmelser datert 26.05.2014, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende endring utføres:
6. Felt BF-5 tas ut av planen, som følge av naturmangfoldlovens føre var prinsipp og med tanke på grønnstrukturen langs vassdraget.

## **Rådmannens saksutredning:**

### **Sammendrag:**

Detaljregulering for Ekeberg, et boligområde med ca 105 boenheter, har vært ute til offentlig ettersyn. Planen har vært framstillt i to alternative plankart. Et alternativ med fortauløsning langs samleveien opp gjennom feltet og det andre alternativet med gang- og sykkelvei langs samleveien.

I det offentlige ettersyn har det kommet inn både samlede merknader fra naboer, merknader fra enkeltpersoner og omfattende merknader fra statlige høringsparter. Fylkesmannen, støttet av NVE, hadde innsigelse utfra mangelfull ivaretagelse av vassdrag og støyforhold. Planforslaget som legges frem til sluttbehandling, er omarbeidet og Fylkesmannen har ikke lenger innsigelse.

### **Vedlegg:**

1. Plankart, datert 16.05.2014
2. Bestemmelser, datert 26.05.2014
3. Planbeskrivelse
4. Brev fra Fylkesmannen, Trekker innsigelse, datert 11.04.2014
5. To notater om grunnvann, Multiconsult 07.05.2014 og Sweco 03.04.2014

Gjeldene regulerings- og bebyggelsesplaner ligger på hjemmesiden til kommunen. Du finner disse ved å åpne karttjenesten (menyvalget Kart), søke opp eiendom eller område og krysse av for plandata. Her er det vist omriss av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner samt arealbruksformål i kommuneplanen. Ved å klikke innenfor omrisset av en plan vil du få opp linker til plantegninger, bestemmelser m.v.

## **Utredning:**

### **1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE**

#### **Bakgrunn**

Ekebergfeltet har ligget som planlagt boligfelt i kommuneplan er siden 1996. Feltet er i de tre aktuelle kommuneplanene skissert med veiløsning som valgt. Ved førstegangsbehandling ble det vedtatt at planen skulle legges ut til offentlig ettersyn med to alternative plankart. Et med fortauløsning og et med gang- og sykkelvei opp gjennom feltet.

#### **Beskrivelse**

Området vil være en utvidelse av Lierskogen sentrum, og det legges til rette for leiligheter, rekkehus og eneboligtomter. Planområdet ligger høyt og fritt, med bratt terreng ned mot verdifulle vassdrag både i vest og øst.

## 2. MERKNADER OG KOMMENTARER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Planutvalget 29.10.2013, sak 71/2013 og to alternative plankart ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 6.februar til 20.mars 2014. I løpet av høringsperioden har det kommet inn åtte merknader:

1. Fylkeskommunen, datert 04.03.14
2. Fylkesmannen, datert 19.03.14.
3. Kari Flåten og Christine Ekeberg, datert 20.03.14.
4. Berørte grunneiere og berørte brukere av ny adkomst i Bøveien, datert 15.03.14.
5. Tore Chr. Røed, datert 18.03.14.
6. Oddvar Sire, datert 18.03.14.
7. Statens Vegvesen, datert 20.03.14.
8. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 26.03.14 (utsatt frist)

### Merknader og kommentarer

Fylkeskommunen, brev datert 04.03.14:

- ✓ Det finnes flere kulturminner innenfor planområdet. Kulturminnelokalitetene er ikke fredet etter kulturminneloven, men har lokalhistorisk verdi, jordbrukssamfunnet slutten av 1800-tallet.
- ✓ Gjentar ønsket om at alle kulturminnene legges inn med hensynssoner, som et minimum ID 117617 i tillegg til ID117621.
- ✓ Ber om at hensynssonen som er lagt inn rettes fra *d) båndlagt etter kulturminneloven* til *c) bevaring av kulturmiljø*.
- ✓ Bestemmelsen til hensynssonen må rettes opp tilsvarende.
- ✓ For det kulturminnelokaliteten som er lagt inn med hensynssone ønsker de at den legges i kombinasjon med grønnstruktur og ikke boligformål.

Fylkesmannen, brev datert 19.03.14:

- ✓ Etterlyser størrelsen på avsatt nærlekeplass, påpeker at den skal være minst 1,5daa.
- ✓ Etterlyser beskrevet tilgjengelighet til større strøkslekeplass (for eksempel skolen), skolevei og trafikksikkerhet på denne.
- ✓ Ekebergelva er registret som bekkeløft (regional verdi) anbefaler at bredden på naturområdet økes til 25 m.
- ✓ Området i Rotuelva som er rikere sump- og kildeskog er vurdert direkte truet. Konsekvensene av planforslaget er avhengig av om tilsiget til lokaliteten blir berørt eller ikke. Fylkesmannen etterlyser vurderinger om inngrep i omkringliggende områder påvirker grunnvannsforholdene og vurderinger etter naturmangfoldlovens prinsipper.
- ✓ Bestemmelsen om naturtypene i § 4-1 er ufullstendig og må justeres.
- ✓ Ber om at de to tomtene i BF-5 tas ut. De griper uheldig inn i grøntstrukturen langs elva og mulighet for tursti og usikkerhet med tanke på grunnvannsforhold.
- ✓ INNSIGELSE: Forutsetter at kryssing av Rotua skjer på bru og ikke kulvert. Ber om at §2-8 punkt 3, unntak fra forbudet om bekkelukking tas ut.
- ✓ INNSIGELSE til alternativ 2 med gang- og sykkelvei, vil ha for store negative konsekvenser for vassdraget.
- ✓ Av hensyn til trafikksikkerhet anbefaler de at det reguleres gang- og sykkelvei der det ikke er i konflikt med elva.
- ✓ Vurder bestemmelser om å tilrettelegge for forsyning av vannbåren varme.
- ✓ Vurder å legge opp til bedring av tilgjengelighet for kollektivtransport.
- ✓ INNSIGELSE til bestemmelse om generelt avvik i strid med den nasjonale støyretningslinjen i §2-14. Og støyskjerm vist i støytredning skal tegnes inn i planen.

Kari Flåten og Christine Ekeberg, brev datert 20.03.14:

- ✓ Etterlyser tilbakemelding på tidligere henvendelser.
- ✓ Viser til tinglyst avtale om rettigheter til tre boligtomter på Ekebergfeltet.
- ✓ Viss det ikke finnes noen annen løsning, vil de levere inn en separat fradelingssøknad av disse tomtene.

Berørte grunneiere og berørte brukere av ny adkomst i Bøveien, ca 35 hjemmelshavere, brev datert 15.mars.14:

- ✓ Plankart alternativ 1, med fortau, må ikke godkjennes, begrunnet i at ved store snømengder på kort tid blir ikke fortauet brøytet og da er ikke løsningen trafikk sikker.
- ✓ Ber om at plankart med alternativ 2 godkjennes med følgende endringer:
  - Krysset Bøveien / Ovenstadveien forskyves 15 m vestover, mer vinkelrett.
  - Kan ikke akseptere innsnevring av veien til en kjørebane.
- ✓ Forventer at kommunene ser helhet og viktighet av en god plan som vil fungere for fremtiden og evt videre utvikling.

Tore Chr. Røed, brev datert 18.03.14:

- ✓ Ingen av forslagene bør godkjennes, det ene av hensyn til trafiksikkerhet og begge av hensyn til naturmangfold.
- ✓ Alternativ 2 kan ikke utformes med innsnevring, pga faktisk mulighet til tømmertransport og anleggsmaskiner.
- ✓ I alternativ 2 er myke trafikanter for lite hensyntatt. Da de må gå i veibanen om det er mye snø.
- ✓ Han kommenterer at hensynssonen langs Rotua er langt mindre enn kommuneplanens bestemmelse om 20meter.
- ✓ Viser til Biofokusrapport nr 15, 2005 som konkluderer med at Grobruelva har nasjonal viktig biomangfoldverdi der Rotuelva og Ekebergbekken møtes og ned til kulverten inn i Lierskogen sentrum.
- ✓ Viser til Stortingsmelding nr. 26/2006.2007 hvor kommunene oppfordres til å innføre 50-100m byggeforbud mot innsjøer og vassdrag, jamf økosystembasert og bærekraftig forvaltning i arealplanleggingen.
- ✓ Utfra naturmangfoldloven §9 skal det gjøres beslutninger som unngår mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Røed ønsker at hensynssonen langs Rotua utvides til minst 20m.
- ✓ Ihht Vannforvaltingsforskriften er Rotua i god økologisk tilstand og tilstrekkelige arealer med vegetasjonssoner mot elva vil sikre at denne gode tilstanden opprettholdes.

Oddvar Sire, brev datert 18.03.14:

- ✓ Ønsker at snuhammeren f\_KV4 endrer utforming. Foreslår at krysset f\_KV4 og f\_GS kan utvides og fungere som snuhammer.

Statens Vegvesen, brev datert 20.03.14:

- ✓ Registrerer at det er gjennomført støyberegninger.
- ✓ Planen berører ikke riks- eller fylkesvei direkte. Vegvesenet har ingen merknader til planen.

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 26.03.14 (utsatt frist):

- ✓ NVE støtter fylkesmannens innsigelser til alternativ 2 og bestemmelser som åpner for kulvert ved veikryssingen og generelle inngrep i bekkeløpet.
- ✓ NVE støtter også fylkesmannens faglige råd om å ta bort de to tomtene i BF5, av hensyn til vassdragsinteresser. Avstand til vassdrag er den beste måten å ta vare på vassdragsmiljøet og begrense vassdragsrelatert fare.
- ✓ Ny kryssing av vassdraget bør har minst like stort tverrsnitt som eksisterende bru.
- ✓ For BF10 er det svært bratt og det bør stilles krav om at ny bebyggelse fundamenteres på fjell.

### 3. PROBLEMAVKLARING, ALTERNATIVER OG VURDERINGER

### **Dimensjonering av vei**

Hovedproblemstillingen i det offentlige ettersynet av planen har vært utformingen av veien inn i feltet. Naboer og berørte har uttalt seg svært negativt om trafikksikkerhet og snørydding av fortauløsningen i alternativ 1. På den andre siden hadde Fylkesmannen, støttet av NVE, innsigelse til planalternativ 2.

I følge kommunens veinormal er det for boligområder med 30 – 150 boenheter riktig å velge veiklasse Boligvei 2 i kommunens veinormal, slik alternativ 1 viser. På grunn av at planområdet ligger såpass snøutsatt til samt veiens lengde, ble det ved førstegangsbehandling vurdert at veibredde økes og at grøfter økes med tanke på snøopplag. Plankart alternativ 1.

Innspill med ønske om separat gang- og sykkelvei begrunnes i trafikksikkerhet for myke trafikanter. Kommunens veinormal har en grense for 150 boenheter for å kreve separat gang- og sykkelvei. Naboer har påpekt at ved valg av dimensjonering av veien gjennom planområdet, må det tas høyde for videre boligutvikling innover Bøveien. En slik utvikling ligger ikke inne i kommuneplanen og vil heller ikke være i tråd med fremtidens planlegging, hvor boligutviklingen skal være sentralt konsentrert.

Eksisterende Bøvei vil fortsatt være adkomst for sju boenheter. Kommunen vurderer det slik at denne veibiten bør reguleres til offentlig gang- og sykkelvei, denne endringen er gjort i plankartet som legges frem til sluttbehandling. Nyttekjøretøy, som renovasjonsbil, er ønsket at skal kunne kjøre forbi disse eksisterende boligene, det vil kunne la seg gjøre teknisk. Denne løsningen vil sikre eksisterende boliger fortsatt offentlig drift av veien og vil gi en attraktiv snarvei for myke trafikanter, raskeste vei gjennom feltet.

### **Kommentarer i forhold til trafikk**

Flere kommentarer til plankart alternativ 2 gikk på at det kunne se ut til at det var en innsnevring av veien der veien tangerte Rotuelva. Dette var ikke tilfelle da veien her skulle gå i en viadukt (halvbro) og veikroppen er tegnet over to vertikalnivå. Kommentarene bero altså på missoppfatning av plankartet.

Ønsket om å forskyve krysset mellom Bøveien og Ovenstadveien 15 meter vestover er vurdert av veikyndige og er valgt å ikke imøtekommes. Dette begrunnes i at det ikke er noe å tjene i forhold til stigning på veien og at ved å unngå å flytte kryssingspunkt over elva spares naturmiljøet. Kommunen vil få detaljert veiprojekt inn til behandling ved byggesøknad av veien og broa, og vil påse at ny utforming av krysset skal gjøre det mer oversiktlig enn i dag.

Det er viktig for det eksisterende bomiljøet i Bøveien at eksisterende Bøvei ikke benyttes til anleggsvei. Dette er sikret i bestemmelse § 2-2-2 nr 2)

### **Naturmangfold**

Flere innspill i offentlig ettersyn har påpekt viktighet av å ivareta naturmangfoldet i bekkedalene. I planforslag som til offentlig ettersyn var det satt av 20 m bred hensynssone. Dette i tråd med kommuneplanens bestemmelse §3-10. Fylkesmannen anbefaler i sin uttalelse 25m. I plankartet som legges fram for sluttbehandling er sonen økt. I nord er bredden 20m og så økes den jevnt til 30m på det bredeste i sør.

Området i Rotuelva med rikere sump- og kildeskog, en mellomting mellom to naturtyper, hvor den ene er direkte truet på norsk rødliste over naturtyper. Hvilke konsekvenser

planforslaget har på naturtypen er avhengig av hvordan grunnvannet påvirkes. Forslagstiller har vurdert dette nærmere etter innspill fra Fylkesmannen. Det er utarbeidet to notat:

### **Grunnvanns- og avrenningsforhold**

Swecos konklusjon er at det er stor usikkerhet rundt konsekvenser av utbyggingen og at det kreves ytterligere utredninger og undersøkelser før usikkerheten kan elimineres. Dette støtter på mange måter Fylkesmannens faglige råd til reguleringen. Det påpekes imidlertid at intensjonen rundt plan for overvannshåndtering er at overvann i størst mulig grad skal føres tilbake til grunn/grunnvann gjennom grøfter langs veisystemene/størst mulig grad av permeable- grønne flater og lokal håndtering av overvann. Dette er dokumentert i VA-notatet og gjenspeiles i reguleringsbestemmelsenes § 2-9. Sweco anbefaler at naturmangfoldloven med prinsipp om føre var legges til grunn.

Multiconsult har gjort konkrete vurderinger av noen av områdene Sweco etterlyser grundigere vurderinger av og konkluderer med at det er svært lite sannsynlig at tiltakene som er planlagt skal kunne påvirke grunnvannstanden til naturtypelokaliteten. Det sies at hoveddelen av tilsig til naturtypen kommer fra grunnvann i fjell som i liten grad blir endret av tiltakene. Planlagte tiltak vil ikke ha betydning for grunnvannstand i tørkeperioder. Det beskrives at håndtering av overvann og vann i løsmasser kan i stor grad styres i detaljprosjekteringen. Bygninger og veier kan legges ned i grunnfjell med sprenging så lenge man sørger for at det dreneres tilstrekkelig under og rundt konstruksjonene.

For å oppnå at det blir foretatt grundigere, felles vurderinger for feltene som ligger i elveskråningene i forkant av rammesøknad. Dette for å sikre grunnvannsforholdene og bevaring av naturtypene blir godt ivaretatt. Vurderingene skal utføres av tiltakshaver for infrastruktur, og ikke den individuelle boligbygger. Det er i bestemmelsene som legges fram til sluttbehandling tilføyet følgende rekkefølgebestemmelse i § 2-2-1: 2) *Før det gis rammetillatelse i*

a) *Felt BF-10 og*

b) *Feltene BF-1, BF-2, BF-3, BF-4, BF5, f\_KV-1, f\_KV-2 og o\_V-2*

*skal det utarbeides fagkyndig vurdering og rapport med retningslinjer for fundamentering og drenering av bebyggelse og tiltak i feltene*

*Rapportene skal gi en helhetlig vurdering av områdene a) og b) og være styrende for utbygging i feltene. Rapportene skal sikre mot utglidning i bratt terreng og at tiltak ikke har negative effekt på grunnvannstilførsel til hensynssonene H560-1 og H560-2.*

Rådmann foreslår likevel at de to tomtene i BF-5, tas ut av planen som følge av naturmangfoldlovens føre var prinsipp. Dette er også i tråd med Fylkesmannens kommentar om at disse to tomtene er uheldige med tanke på grønnstrukturen langs elva.

### **Grøntdrag**

Konklusjonen i foregående avsnitt om grunnvannsforhold om å ta de tomtene i felt BF-5 ut av planen etter råd fra Fylkesmannen også i forhold til å styrke grønnstrukturen i planområdet. Fylkesmannen viser til at det ikke bør få store utslag for planen at disse to tomtene fjernes, da antallet boenheter som foreslås er langt flere enn det antall som er forespeilet i kommuneplanarbeidet.

### **Bekkelukking**

Fylkesmannen, støttet av NVE, hadde innsigelse mot § 2-8 punkt 3 i bestemmelsene som var på offentlig ettersyn. Det var ikke i forslagstillers intensjon å krysse Rotuelva i kulvert, så innsigelsen er imøtekommet og punktet om bekkelukking er fjernet.

## **Støy**

For å imøtekomme Fylkesmannens innsigelse på i forhold til støy, er bestemmelsen i § 2-14 endret. Fylkesmannen fikk ettersendt siste reviderte støyrapport, som viste at støyskjerm langs samleveien ikke hadde ønsket virkning og trakk på bakgrunn av rapporten kravet om at støyskjerm skulle tegnes inn i planen. Bestemmelsen er nå utformet slik at det ikke gis generell avvik fra retningslinjen T-1442, men at intensjonen er presisert.

## **Barn og unge**

Rådmannen vurderer det slik at barn og unge er godt i varetatt i planforslaget. Det er avsatt areal for sandlek og nærlekeplass. Planbeskrivelsen har en oversikt over beregning av MUA som viser at størrelsen på nærlekeplassen er 1,5daa, slik fylkesmannen etterspør. Antall boenheter er ikke så stor for dette feltet at kommunen har satt krav til egen strøkslekeplass. Planområdet ligger med avstand på ca 500meter til Heia skole. Rådmannen vurderer at tilgangen hit dekker krav om tilgang til strøkslekeplass. Planforslaget legger opp til smett og snarveier i mellom og gjennom feltene og har god tilgang til lek i marka.

## **Tre boligtomter**

Noen slektninger av tidligere hjemmelshaver Øyvind Hagen, ber kommunen legge til rette for tre boligtomter utenfor, men i tilknytning til det planlagte boligområdet. De viser til en tinglyst privatrettslig avtale. Rådmannen har undersøkt om forslagstiller ønsket å innlemme de tre tomtene i planforslaget, men mener ikke kommunen bør pålegge forslagstiller å ta tomtene med. Dette begrunnes også i at arealet de ser for seg, ikke er avsatt til bolig i kommuneplanen.

## **Kulturminner**

Den kulturminnefaglige uttalelsen ønsket de at kommunen også skulle vurdere de andre funnene av kulturminner i planområdet, enn de som er avsatt i planen. Fylkeskommunen ønsker at kulturminnelokalitetene fra jordbrukssamfunnet slutten av 1800-tallet legges inn med hensynssoner. Kulturminnene er ikke fredet etter kulturminneloven, men har lokalhistorisk verdi. Som et minimum påpeker de ID 117617, en dyrkningsflate ved BF-9. Dette i tillegg til ID117621 en rydningsrøys som er avsatt i BF-1. For den kulturminnelokaliteten som er lagt inn med hensynssone ønsker de at den legges i kombinasjon med grønnstruktur og ikke boligformål.

Kommunen vurderer det slik at planområdet blir liggende i et nærmiljø med flere tilgjengelige minner om jordbrukssamfunnet på Lierskogen fra perioden rundt århundreskiftet 18-1900, og det dermed ikke er påkrevd å bevare disse ytterligere.

Kommentaren fra fylkeskommunens kulturminneavdeling om å rette opp bestemmelsen i § 2-13 punkt 2 og § 4-3 for hensynssone til c) bevaring av kulturmiljø og til foreslått formulering er rettet opp.

## **Universell utforming**

Det er satt bestemmelser for universell utforming, blant annet for lekeplassene.

Det er en utfordring for feltet at stigningen på fortauet langs veien er, som for veien, opp mot 10%. Et avbøtende tiltak for dette, er at det er anlagt hvilelommer, hvor trillende kan ta pauser og det evt kan settes ut benker å hvile på. Det er vanskelig å finne frem til slakere alternativ

for fremføring av adkomst for myke trafikanter. Snarveien langs dagens Bøvei er også for bratt i forhold til krav for universell utforming.

### **Risiko og sårbarhet**

Gjennom offentlig ettersyn har det vært kommentarer bla fra Norges vassdrags og energidirektorat på de bratteste partiene i planområdet og fare for utgliding her. Som følge av dette er flere av tomtene i BF-10 redusert. Det er også laget rekkefølgebestemmelser som sikrer helhetlig vurderinger som skal hindre utgliding i bratt terreng og tiltak som ikke har negativ effekt på grunnvannstilførselen til de viktige naturmiljøene. Felt BF-5 som rådmannen foreslår tas ut av planen, vil være til det bedre i forhold til risiko og sårbarhetsvurderinger.

### **Vannbåren varme**

Fylkesmannen ønsker at det tilføyes en bestemmelse om at ny bebyggelse skal tilrettelegges for vannbårenvarme. Reguleringsbestemmelsene i § 2-7 åpner unntak fra høydebestemmelser med tanke på å kunne installere anlegg for å oppnå bedre energikrav enn TEK10 krever. Rådmannen imøteser også andre alternative energitiltak enn tilrettelegging av vannbåren varme, og foreslår ikke at en bestemmelse om tilrettelegging for vannbåren varme settes i planen.

## **4. KONKLUSJON**

Rådmannen foreslår at detaljregulering for Ekeberg godkjennes, men foreslår at følgende endring utføres:

- de to tomtene i BF-5 tas ut av planen som følge av naturmangfoldlovens føre var prinsipp og med tanke på grønnstrukturen langs vassdraget.