



**Jernbaneverket**

Lier kommune  
Postboks 205  
3401 LIER

Henvendelse til: Åsne Fyhri  
Tlf.: +47 99641434  
Faks:  
E-post: [Asne.Fyhri@jbv.no](mailto:Asne.Fyhri@jbv.no)



Dato: 27.04.2015  
Saksref.: 201404009-6  
Deres ref.: 201404009-3  
Vedlegg:

43

Postadresse:  
Postboks 4350  
NO- 2308 Hamar  
[postmottak@jbv.no](mailto:postmottak@jbv.no)  
Sentralbord:  
05280  
Org. Nr.:  
971 033 533 MVA  
Bankgiro:  
76940501888  
[jernbaneverket.no](http://jernbaneverket.no)

### **Lier kommune – Detaljregulering Gartneritomta – begrenset høring – uttalelse**

Det vises til brev datert 8.april 2015 vedørende ovennevnte.

Jernbaneverket har ingen merknader til endringene i reguleringsplanen.

Med hilsen

Ragnhild Lien  
seksjonssjef  
Plan og teknikk, offentlig plan og forvaltning

Åsne Fyhri

**Dokumentet er godkjent elektronisk**



**KYSTVERKET**

Sørøst

Lier kommune  
Postboks 205  
3401 LIER



Deres ref.: ELHE/2012/2105/L1  
2/09/ GU08

Vår ref.: 2014/3208-4

Arkiv nr.:

Saksbehandler:  
Aase Kristin Eikenæs Marthinsen

Dato:  
16.04.2015

**Vedrørende begrenset høring av detaljreguleringsplan for gartneritomt  
Linnestranda - Lier kommune - Buskerud fylke**

Vi viser til brev av 7.4.2015 vedrørende begrenset offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for gartneritomt Linnestranda i Lier kommune.

Kystverket Sørøst har ut i fra et havne- og farvannsmessig synspunkt ingen merknader til begrenset offentlig ettersyn av planen.

Med hilsen

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Eksterne kopimottakere:  
Fylkesmannen i Buskerud Postboks 1604 3007 DRAMMEN

**Sørøst - Havne- og farvannsavdelingen**

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon: +47 07847 Telefaks: +47 70 23 10 08 Bankgiro: 7694 05 06766	Internett: <a href="http://www.kystverket.no">www.kystverket.no</a> E-post: <a href="mailto:post@kystverket.no">post@kystverket.no</a> Org.nr.: NO 874 783 242
----------------------	---	--	--

Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson



**Fylkesmannen  
i Buskerud**

Vår dato: 08.05.2015  
Vår referanse: 2012/3222  
Arkivnr.: 421.4  
Deres referanse: ELHE/2012/2015/  
L12/09/GU08

Saksbehandler: Britt Falmår

Innvalgstelefon: 32 26 66 46

Lier kommune  
Postboks 205  
3401 Lier

**Lier kommune - Linnestranda 39 - gbnr 112/28 - Gartneritomt - uttalelse  
til forslag til reguleringsplan - begrenset høring**

Vi viser til brev av 7. april 2015 med forslag til endring av detaljreguleringen for gartneritomt Linnestranda.

**Miljømessige forhold:**

Fylkesmannen viser til tidligere uttalelser i saken, senest ved brev av 26. august 2014.

Kommunens oversendte plankart med bestemmelser er ikke revidert i tråd med de foreslåtte endringene som nå er sendt ut på begrenset høring. Vi har imidlertid ingen merknader til forslagene til endringer slik de fremkommer av planutvalgets innstilling til kommunestyret. Vi ser positivt på at deler av våre tidligere anbefalinger er foreslått tatt til følge.

**Landbruks- og næringsmessige forhold:**

Vi kan ikke se at de foreslåtte endringene kommer i vesentlig konflikt med landbruksinteresser av nasjonale eller regional karakter.

Vi mener det er positivt at det er satt av en buffersone mot dyrka mark.

Etter fullmakt

Bente Nyegaard Fjell  
avdelingsdirektør

Britt Falmår

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift*

Saksbehandler miljøvernavdelingen: Lise Økland  
Saksbehandler landbruks- og næringsavdelingen: Otto Galleberg

Kopi til:

Statens vegvesen	Serviceboks 723	4808	Arendal
Buskerud fylkeskommune	Postboks 3563	3007	Drammen
Norges vassdrags- og energidirektorat Region Sør	Postboks 2124	3103	Tønsberg



Lier kommune  
Att. Eldbjørg A Henriksen  
Postboks 205  
3401 Lier



Vår dato: 08.05.2015  
Deres dato: 07.04.2015

Vår referanse: 2012/2391-10  
Deres referanse: ELHE/2012/2105/L12/09/GU08 Lars Hovland, tlf. 32808664

Vår saksbehandler:

## Gartneritomta Linnestranda - Lier kommune - detaljregulering - begrenset høring - uttalelse om kulturminner

Vi viser til oversendelse datert 7.4.2015 med begrenset høring av detaljreguleringsplan for Gartneritomta på Linnestranda, gnr/bnr 112/28, i Lier kommune.

### KORT OM PLANEN

Formålet med planen er å regulere til boligformål. Planen er sendt på begrenset høring da det er gjort justeringer i byggegrenser og tillatt utnyttelsesgrad.

Fylkeskommunen uttaler seg her om forholdet til kulturminner

### KULTURMINNEFAGLIG UTTAELSE

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til planen i forbindelse med varsel om oppstart i brev av 27.6.2012, og i forbindelse med offentlig ettersyn i brev av 28.8.2014.

Vi kan ikke se at endringene som nå er gjort på noen måte vil virke inn på kulturminneinteresser. Kommunen har tidligere imøtekommet vårt ønske om å opplyse om varslingsplikten i reguleringsbestemmelsene, jf. bestemmelse § 2-11. Vi mener at forholdet til kulturminner er tilstrekkelig ivarettatt i planen og har følgelig ingen merknader til endringene som nå er gjort.

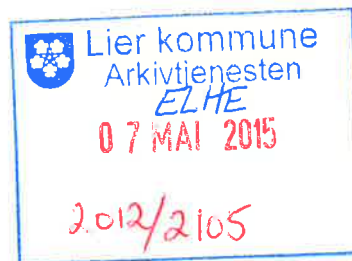
Med vennlig hilsen

Lars Hovland  
Arkeolog/rådgiver

*Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur*

*Saksbehandlere: Lars Hovland (arkeologi) og Camilla P. Nilsen (nyere tids kulturminner)*

Tone E Svendsen og Håkon Røed  
Linnesstranda 37  
3426 Gullaug



6. mai 2015

### **Merknader til detaljregulering gartneritomta Linnesstranda 39**

Vi takker for anledningen til å gi ytterligere merknader til reguleringsplanforslaget.

Våre merknader fra august 2014 synes å være gjennomgått av tiltakshaver og kommunen, men vi ser i ettertid at forhold vi hadde forventninger om at kommunen og fylkesmannen skulle ha innspill til, ikke synes å være fullt ut ivaretatt i planen. Vi vil derfor benytte anledningen til å gi merknader til disse forhold, som samsvarer med temaene som tilleggshøringen fokuserer.

#### **Vesentlige endringer i reguleringsplan - ny plan**

Tiltakshaver legger frem en reguleringsplan som er vesentlig annerledes enn gjeldende plan. Planforslaget fremstår som en hybrid der det gunstigste for utbygger fra gjeldende reguleringsplan og bestemmelser for nye reguleringsplaner synes å være lagt til grunn. En ny reguleringsplan kan ikke ha en slik mellomstilling, og spørsmålet om dette er videreføring av gjeldende reguleringsplan, eller om de vesentlige endringene gjør at planen faktisk er ny må avklares, for det har åpenbart konsekvenser. Vi mener det er åpenbart at dette er en helt ny plan, og at den må behandles deretter.

Eiendommen gartneritomta Linnesstranda er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og har en gjeldende reguleringsplan fra 2001. For gjeldende reguleringsplan med bestemmelser er det slik at ved motstrid går disse foran bestemmelser i kommuneplanen, jf. §1-2 i kapittel 1 i kommuneplanen.

Men vi mener det er åpenbart at grunnen til at det kommer forslag om ny reguleringsplan, med de vesentlige endringene som er ønsket i gjeldende plan, er fordi tiltakshaver ikke ønsker de bestemmelsene som ligger i gjeldende plan. Tiltakshaver ønsker ny reguleringsplan og har utarbeidet og lagt frem det.

"Det nye planforslaget vil erstatte gjeldende reguleringsplan i sin helhet."  
*Fra saksfremlegget, pkt 1. Bakgrunn, historikk mv.*

"Reguleringsplanforslaget vil erstatte gjeldende reguleringsplan for området, i sin helhet."

*Fra saksfremlegget, pkt 2. Vurdering. Reguleringsplan.*

Man må da forholde seg til at det skal vedtas en ny reguleringsplan, og alle bestemmelser, også fra kommuneplanen, som gjelder nye reguleringsplaner må komme til anvendelse, ikke bare de som gagnar tiltakshaver. Bestemmelsene fra eksisterende reguleringsplan skal derfor i sin helhet tilsidesettes. Vi mener at ved å legge situasjonen med ny reguleringsplan til grunn tilsidesettes også unntaket fra bestemmelsene i gjeldende kommuneplans arealdel, jf. §1-2 i kapittel 1 i kommuneplanen, og § 4-3 i kapittel 4.

Vi mener at det derfor følger at alle relevante bestemmelser i kommuneplanens arealdel må legges til grunn for planen.

Som naboer har vi fått tilsendt planforslaget, samt et utdrag fra planbestemmelser i kommuneplanens arealdel, kapittel 5. Vi mener dette er ufullstendig, planforslaget skal ikke kun vurderes etter bestemmelsene i kapittel 5, men etter alle relevante bestemmelser, også etter de generelle planbestemmelsene i kapittel 2 og fellesbestemmelser for eksisterende områder for bebyggelse og anlegg mv. i kapittel 4 i kommuneplanen mv. fordi dette er et område som allerede er avsatt til boligbygging.

Av særlig betydning for denne planen er kommuneplanens planbestemmelser i arealdelen om byggegrense ved Lierelva i kapittel 4 og utnyttelsesgraden, BYA i kapittel 5.

### Byggegrense ved Lierelva

Kommunen har i kommuneplanen 2009 - 2020 vedtatt byggegrenser mot vassdrag, jf. plan og bygningsloven § 1-8.

#### "§ 4-3 Forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 5)

*Langs vassdrag med årssikker vannføring er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, h, i, j, k og l, eller fradeling til slike tiltak, nærmere vassdraget enn 20 meter fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig vannstand. Langs Lierelva og Holsfjorden skal avstanden være minst 30m tilsvarende.*

*Første ledd gjelder ikke hvis gjeldende reguleringsplan har regulert annen byggegrense mot vassdrag, jfr. § 1-2 første ledd."*

*Kommuneplanen 2009 - 2020, kapittel 4 Fellesbestemmelser for eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

Eiendommen gartneritomta Linnestranda ligger på bredden til Møysund, det gamle elveleiet til Lierelva. Det gamle elveleiet har årssikker vannføring og er en sidegren av Lierelva, og regnet som en del av Lierelva i alle sammenhenger. Bestemmelser om byggegrense ved Lierelva gjelder derfor for eiendommen.

Eiendommen er et eksisterende område for boligbygging. Lier kommune har fastsatt byggegrense 30 meter mot Lierelva i gjeldende kommuneplan for eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, jf kommuneplanens kapittel 4, (og 20 meter for fremtidige byggeområder), men det er unntak dersom gjeldende reguleringsplan har annen byggegrense, noe denne eiendommen har. Dersom gjeldende reguleringsplan fra 2001 settes til side vil imidlertid bestemmelsen om 30 meters byggegrense gjelde for denne eiendommen .

Betydningen av å sikre elevbreddene mot nedbygging kommer tydelig frem i Stortingsbehandlingen av plan- og bygningsloven i 2008. Det viser utklipp fra proposisjonen:

#### Merknader til § 1-8 Forbud mot tiltak m.v. langs sjø og vassdrag

*Femte ledd viderefører den adgangen kommunene har hatt til å fastsette byggegrense langs vassdrag i kommuneplanens arealdel (jf. § 20-4 andre ledd bokstav a og f i gjeldende lov). Hensynet til verneinteressene knyttet til viktige vassdrag er imidlertid*

*framhevet. Kommunene vil etter bestemmelsen få en plikt til å vurdere om det skal fastsettes en byggegrense i kommuneplanens arealdel, for på den måten å ivareta viktige natur-, kulturmiljø- og friluftsinnteresser langs vassdragene.*

*Vassdragene er viktige elementer i norsk natur. Få andre nasjoner i Europa kan vise til lignende variasjon i vassdragsnaturen. Samtidig har vann og vassdrag til alle tider vært viktig lokaliseringfaktor for bosetting og ferdsel, og område for friluftsliv. Store deler av landets kulturminner og kulturmiljøer finnes derfor i vassdragsnære områder. Eksempler på inngrep som kan skade verneverdier i vassdrag er vegbygging, masseuttak, bygg og anlegg.*

*Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) Om lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) (plandelen) 6 Merknader til de enkelte bestemmelsene, 6.1 Fellesbestemmelser*

Det er ikke bare flomfare som er bakgrunn for at det i kommuneplanen ble satt en byggegrense ved Lierelva, men også andre viktige hensyn til natur- og kulturmiljø, jf. utklippet over fra stortingsbehandlingen av plan- og bygningsloven. Vi mener at det i denne saken må legges særlig vekt på byggegrensa på 30 meter fordi det gamle elveleiet er vernet som naturreservat. Naturverdiene langs Lierelva ved Møysund er derfor av nasjonal betydning.

Virkeområde for kapittel 4 er eksisterende områder for bebyggelse og anlegg, uavhengig av underformål. I og med at det må legges til grunn at det skal vedtas en ny reguleringsplan, kommer bestemmelsene i dette kapitlet til anvendelse i den nye reguleringsplanen. I gjeldende reguleringsplan fra 2001, vedtatt før ny plan og bygningslov, gjeldende kommuneplan, og vernet av Møysund, gjelder ikke disse bestemmelsene. I gjeldende plan er byggegrensa fastsatt til henholdsvis 6/7 m (hus) og 1 m (garasje) gjennom bindende plassering av bygningene (opplysning av saksbehandler).

Men, i ny reguleringsplan vil annen byggegrense enn 30 meter være unntak fra kommuneplanens bestemmelse. Andre byggegrenser ved Lierelva enn 30 meter må innebære en dispensasjon fra bestemmelsen. Vi mener byggegrensen på 30 meter skulle vært lagt til grunn for den omsøkte reguleringsplanen. Vi kan ikke se at det er søkt om dispensasjon, eller redegjort fra tiltakshaver eller kommunen for hvorfor dette ikke er vurdert i saken.

Kommunen synes å ha lagt til grunn at eksisterende reguleringsplans byggegrense på 6/7 m eller 1 meter (garasje) fra Lierelva er utgangspunktet for reguleringen, og gir uttrykk for at byggegrensen er gjort strengere i den nye planen med 8 meter, som planutvalget 24. mars d.å. vedtok økt til 10 meter. Verken tiltakshaver, kommunen eller planutvalget har drøftet bestemmelsen om 30 meters byggegrense ved Lierelva. I en epost fra saksbehandler opplyses det at Fylkesmannen i sin uttalelse ikke hadde merknader til denne byggegrensen, og at på bakgrunn av dette har kommunen vurdert at det ikke er behov for å vurdere byggegrensen særskilt i saksutredningen. Kommunen har ikke vurdert om dette kan ha vært en faglig svakhet i fylkesmannens uttalelse.

Planutvalgets vedtak om 10 meters byggegrense er heller ikke begrunnet som unntak fra den generelle byggegrensen på 30 meter i kommuneplanens planbestemmelser, og fremstår som et forsøk på å bøte på mangelfulle krav til forsvarlig byggegrense mot naturreservatet i planforslaget.

Kommunens argumentasjon synes å være basert på en slags forståelse av at en tar utgangspunkt i eksisterende plan og endrer den bare på de områder som er ønskelig fra tiltakshavers side, og

om ikke fylkesmannens sier noe på det, så lar vi det passere. Vi finner ikke at dette er god saksbehandling.

Vi mener plansituasjonen må være å forstå slik at det må komme klart frem at det skal lages ny plan på bakgrunn av de vesentlige endringene, og da tilsettes alle bestemmelser i den gjeldende, også byggegrenser som er gunstige for tiltakshaver. Tilsynelatende er planforslaget utformet som en hybrid der det gunstigste for tiltakshaver fra gjeldende og nye planer skal legges til grunn. Dette mener vi er en grunnleggende feil i planen.

Vi mener at manglende bruk av kommuneplanens bestemmelser, herunder manglende dispensasjonsvurderinger, er en saksbehandlingsfeil ved reguleringsplanen.

### BYA

Gjeldende reguleringsplan fra 2001 har 20% BYA. Denne utnyttelsesgraden er lavere enn den generelle utnyttelsesgraden i kommuneplanen fra 2011 på 25% BYA (§ 5.3 i kapittel 5, planbestemmelser i kommuneplanens arealdel). Vi er inneforstått med at en ny plan etter bestemmelsene i kommuneplanen vil kunne legge 25% til grunn. Vi finner derimot ikke at BYA på 30 % eller 37% er hjemlet i bestemmelser i kommuneplanens arealdel. Det er heller ikke søkt om dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanen.

I saksfremstillingen vises det til andre utbyggingsområder i Lier der det er gitt BYA på over 30%. Det er ikke redegjort for hvorfor dette er relevant for denne planen. Vi mener at disse områdene ikke kan sammenlignes med denne eiendommen. De angitte utbyggingsområdene med BYA over 30% inngår som del av et større utbyggingsområde der BYA varierer, og der det er tilstrekkelige arealer utenfor planområdet, f.eks. skog ol. som kan brukes av beboerne.

Tildels er også disse andre utbyggingsområdene som det vises til i kupert eller skrånende terreng, slik at det skapes naturlige avstander gjennom å utnytte høydeforskjeller. På eiendommen gartneritomta Linnestranda, som er helt flat, vil all bruk av areal utenfor planområdet gå på bekostning av naturreservat, landbruk eller naboer.

Tiltakshavers ønske om henholdsvis 35% eller 37% BYA er svært uønsket, stedsfremmed og ikke hjemlet i de generelle bestemmelsene i kommuneplanen. Bestemmelsen om BYA fremstår som særlig viktig i denne saken, da det er en sammenheng mellom BYA, antall boenheter og antall mennesker som øver et "trykk" på det sårbare naboskapet til naturreservatet.

Vi mener naboskapet til naturreservatet må innebære så lav BYA som mulig for derigjennom å redusere det menneskelige "trykket" mot reservatet, og at det ikke under noen omstendigheter må overstige 25%, som er det maksimale fra kommuneplanens bestemmelser.

Planutvalgets vedtak om 30% BYA fremstår som et tegn på forståelse av at eiendommen har en særegen beliggenhet som nabo til et lite og sårbart naturreservat, og at en høy utnyttelsesgrad på eiendommen ikke er gunstig for verneformålet i naturreservatet. Det oppfattes også som en viss imøtekommelse av naboenes ønske om en mer balansert utnyttelse av eiendommen, i tråd med de generelle bestemmelsene, dvs. maks 25% BYA.



### Prinsippvedtaket fra 2008

Vi vil benytte anledningen til å kommentere kommunens vurdering av vår påstand om ugyldighet når det gjelder prinsippvedtaket om maks 14 boenheter fra 2008 i våre merknader fra august 2014.

Saken om antall boenheter mv. ble behandlet i planutvalget i 2008, i sak 72/2008 Prinsippavklaring om maks antall boenheter på eiendommen 112/28, Linnesstranda 39. Planutvalgets vedtak lyder slik:

Feltet kan planlegges og bebygges med maksimalt 14 boenheter, inklusive eventuelle hybelleiligheter. Det forutsettes at utbyggere overholder reguleringsplanens utnyttelsesgrad.

Kommunen viser til at plan- og bygningsloven gir anledning til prinsippvedtak, og mener derfor at vedtaket fra 2008 er gyldig. Vi har imidlertid ikke uttalt i våre merknader at det ikke er anledning til prinsippvedtak hjemlet i plan- og bygningsloven.

Vårt poeng er at i det aktuelle vedtaket vises det ikke til hjemmelen. Vedtakets første ledd er heller ikke begrunnet. Som vi også tidligere har bemerket foreligger det ingen relevant eller faglig utredning eller vurdering i saksfremstillingen fra 2008, som forøvrig heller ikke hadde noen innstilling eller forslag til vedtak fra administrasjonen. Vedtaket fremstår derfor som om tallet 14 ble tatt ut av lufta av politikerne. Vi mener fortsatt at ikke-utredede, ubegrunnede og uhjemlede vedtak ikke er gyldige og vil følge det videre. En viktig premiss for tallet 14 synes uansett å være at utbyggingen likevel skulle holdes innenfor gjeldende plans BYA på 20%, jf. vedtakets annet ledd. Denne premiss er helt utelatt i den nye reguleringsplanen.

Vi mener derfor at vedtaket fra 2008 heller ikke kan legges til grunn for ny reguleringsplan. Selv om kommunen antyder i saken at tallet 14 ikke er bindende for kommunen, blir tallet 14 likevel oppfattet som bindende, eller sterkt førende, av mange.

Bindingen til kommunens forespeiling om 14 boenheter ble faktisk fremholdt av flere politikere som førende for dem i den politiske debatten i planutvalget 24. mars d.å.

### Behov for andre bestemmelser i reguleringsplanen for å begrense "trykket" på naturreservatet

Vi mener at reguleringsplanen har for få bestemmelser som kan lette det menneskelige trykket mot reservatet, og oppfordrer kommunen til å vurdere om dette bør legges til planforslaget nå. Vi mener det bør vurderes reguleringsbestemmelser som gir mest mulig beskyttelse mot forstyrrelser for fugle- og dyrelivet i reservatet. Det kan være restriksjoner på arealbruken etter oppføring (ikke opphold mot reservatet), skjermende vegetasjon, materialvalg på bebyggelsen (f.eks. ikke vindusglass mot fuglereservat - hindrer at fugler kan kolliderer med vinduene) o.l. Vi mener kommunen aktivt må lete etter gode bestemmelser.

Vi mener at det er viktig å hindre, ved bestemmelser i reguleringsplanen, at arealet som er omfattet av byggegrensen omgjøres til oppholdsareal eller hage ol, arealet må virke som en buffer mot reservatet.

Vi ber om at vårt skriv vedlegges saksfremstillingen i sin helhet.

Med vennlig hilsen

Tone Elisabeth Svendsen      Kåre Røed

Advokat Vegard Syvertsen og  
Utmarksforvalter Marius Omland  
Linnesstranda 27  
3426 Gullaug



47  
og 48

Lier, 07.05.2015

Lier kommune,  
Planseksjonen  
e-post: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no)

**Merknader til detaljregulering, begrenset høring, gartneritomta, Linnesstranda 39, gnr/bnr 112/28**

Det vises til brev fra Lier kommune datert 07.04.2015, hvor det ble gitt anledning til en begrenset høringsrunde vedrørende Planutvalgets vedtatte innstilling knyttet til ny reguleringsplan for Gartneritomta, Linnesstranda 39.

Innledningsvis vises til våre tidligere synspunkter og merknader, slik disse fremkommer i vårt brev av 27.08.14. Vi vil særlig fremheve som positivt at Planutvalget i sin innstilling har hensyntatt innkommende merknader til tomtens egnethet for utbygging, samt at det er lagt vekt på hensyn knyttet til tilgrensende naturvernområde.

**Tomtens egnethet**

Det ble gjennom høringssvar samt ved planutvalgets befarings, tydelig at netto areal for boligbebyggelse av gnr 112 bnr 28 kun er 4,35 mål. (jfr.planseksjonen i Lier kommune). Et samlet planutvalg konkluderte etter befarings samt diskusjon i møte 14.04.15saken. Det foreslått BYA 37% og en bebygges med 14 enheter, var en for massiv utnyttelse av eiendommen.

Det ble omforent og tverrpolitisk enighet i Planutvalget, om et vedtak som innebar en BYA på 30 %. Dette synes å være en fornuftig utnyttelse av den spesielle tomten, og er et vedtak vi som naboer stiller oss bak.

**Buffersone 10 meter**

Vi er også svært positive til planutvalgets vurderinger knyttet til naturvernområdet.

Planutvalget bemerket spesielt at det her var behov for en særskilt buffersone, da tomten grenser til et naturvernområde. Ulike avbøtende tiltak ble diskutert og et omforent planutvalg konkluderte med at en byggegrense på 10 meter var nødvendig for å ivareta hensynet til naturvernområdet. Dette er også i tråd med fylkesmannens bekymring knyttet til konflikter når det ligger boligtomter helt inn til en reservatgrense.

Vi viser også i denne sammenheng også til forvaltningsmål samt vernebestemmelsene.

- Forvaltningsmål - "Naboenes bruk av egne eiendommer skal ikke påvirke reservatet negativt"
- § 3. Vernebestemmelser
  2. Dyrelivet, herunder reirplasser og hiområder, er fredet mot skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelse.

Med vennlig hilsen  
For Linnesstranda 27

Vegard Syvertsen

Marius Omland

Planutvalget  
Lier kommune

### Detaljregulering for gartneritomt Linnestranda

Viser til Planutvalgets innstilling til kommunestyret av saksnr. 21/2015 og vedtak av rådmannens forslag med endringer. Det vises til at endringene er så omfattende at den må ut på en begrenset høring før saken kan legges frem for kommunestyret til vedtak.

Dato 2015/05/08

For forslagstiller er det viktig å understreke at rådmannens forslag (11.03.2015) var et kompromiss mellom forslagstiller og naboer som hadde merknader til forslagstillers planforslag for gartneritomta Linnestranda. Planforslaget til forslagsstiller ble begrenset i kompromisset, hvor blant annet takterrasser ble avslått.

Rambøll  
Erik Børresens allé 7  
Pb 113 Bragernes  
N-3001 Drammen

T +47 32 25 45 00  
F +47 32 25 45 01  
www.ramboll.no

Tiltakshaver sendte etter rådmannens forslag til vedtak inn følgende innspill, hvor punkt 6, 7 og 8 skiller seg fra Rådmannens forslag:

1. Forslag til detaljregulering for gartneritomt Linnestranda - Endring, som vist på plankart alternativ 1 (uten snuhammer), datert 24.06.2013, med bestemmelser, sist revidert 02.05.2014 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at planmaterialet rettes opp/justeres i henhold til følgende punkter:
2. Reguleringsbestemmelsenes §§ 3-6 a) og 4-1 *Båndleggingsone (H720)* Erstattes/tilføyes med følgende tekst: Verneforskriften FOR-2007-12-14-1515 nr. 1352 *Forskrift om fredning av Linnestranda naturreservat, Lier kommune, Buskerud*, er gjeldende for området.
3. Det legges inn en 2 meter bred grøntsone i plankartet, med formål Grøntstruktur – Turdrag, mellom boligfelt BK og naturvernområdet NV.
4. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 37 % for felt BK.
5. Reguleringsbestemmelsenes § 3-5 Grøntstruktur, suppleres med nytt punkt om Turdrag: Området skal bestå av stedege og naturlig vegetasjon. Det kan etableres sti gjennom området.
6. Reguleringsbestemmelsenes § 3-1 *Boligbebyggelse (BK)* suppleres med nytt punkt: Takterrasser tillates.
7. Byggegrense i vest, mot 112/241, settes til 8 meter målt fra nabobebyggelsen.
8. Reguleringsbestemmelse § 3-1f): Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennom-

- snittlig planert terreng innenfor felt BK. Transparent rekkverk tillates over gesimshøyde.
9. Nytt punkt til reguleringsbestemmelsenes §§ 3-1 og 3-2: Det tillates ikke parkering i kjeller.
  10. Rekkefølgebestemmelsenes § 2-2-2b) suppleres med: Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.
  11. Nytt punkt til reguleringsbestemmelsenes § 3-2: Ny bolig i felt B skal tilrettelegges for fjernvarme.

Punkt 6 og 8 henger sammen. Velger man å tillate takterrasser i punkt 6 må man få med seg justeringen i punkt 8 også. Punkt 7 er et frittstående punkt.

#### Argumenter for justeringene:

##### Punkt 6: Takterrasser:

Takterrasser avlaster behovet for uteareal nede på terrenget, noe som vil medføre en mindre bruk av utearealer tett opp til naturreservatet. Dette vil således være med på å beskytte reservatet.

Øker mengde uteareal

Tilfører en ny type uteareal, mer av sol, utsyn, samtidig som det er mer skjermet og privat enn på terrenget.

Boligen kan oppfattes som lavere med takterrasse framfor mønetak

Dette blir et eget lite boligområde og derav bør det absolutt være rom for ikke å følge slavisk omkringliggende bebyggelse, slik at det kan bli litt mer variasjon og mangfold ift. både funksjonen og arkitekturen.

##### Punkt 7: Byggeavstand mot nabo i vest:

Vi mener naboen ikke bør imøtekommes. 4 meter avstand fra grense er standard i PBL. Dermed blir det vansligvis minst 8 meter mellom bygg som er viktig i forhold til brannsikkerhet. Ny reguleringsplan legger nye rammer og trenger derfor ikke forholde seg til den gamle. I og med at man bare følger PBL mener vi at noe annet vil være urimelig og forskjellsbehandling. Vi kan gå med på at vi legger byggene minst 8 meter fra naboens bebyggelse, men ikke 8 meter fra grensen. Bebyggelsen legger for øvrig opp til åpninger i begge retninger som sikrer lys og luft til naboen på alle sidene av prosjektet.

Planutvalget gir i sin innstilling til kommunestyret (07.04.2015) følgende forslag:

1. Forslag til detaljregulering for gartneritomt Linnestranda - Endring, som vist på plankart alternativ 1 (uten snuhammer), datert 24.06.2013, med bestemmelser, sist revidert 02.05.2014 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at planmaterialet rettes opp/justeres i henhold til følgende punkter:
2. Reguleringsbestemmelsenes §§ 3-6 a) og 4-1 *Båndleggingssone (H720)* Erstattes/tilføyes med følgende tekst: Verneforskriften FOR-2007-12-14-1515 nr. 1352 *Forskrift om fredning av Linnestranda naturreservat, Lier kommune, Buskerud*, er gjeldende for området.
3. Det legges inn en 2 meter bred grøntsoner i plankartet, med formål Grøntstruktur – Turdrag, mellom boligfelt BK og naturvernområdet NV.
4. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30 % for felt BK.
5. Reguleringsbestemmelsenes § 3-5 Grøntstruktur, suppleres med nytt punkt om Turdrag: Området skal bestå av stedegen og naturlig vegetasjon. Det kan etableres sti gjennom området.
6. Reguleringsbestemmelsenes § 3-1 *Boligbebyggelse (BK)* suppleres med nytt punkt: Takterrasser tillates ikke.
7. Byggegrense i vest, mot 112/241, settes til 8 meter målt fra nabogrensen.
8. Reguleringsbestemmelse § 3-1f): Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
9. Nytt punkt til reguleringsbestemmelsenes §§ 3-1 og 3-2: Det tillates ikke parkering i kjeller.
10. Rekkefølgebestemmelsenes § 2-2-2b) suppleres med: Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

11. Nytt punkt til reguleringsbestemmelsenes § 3-2: Ny bolig i felt B skal tilrettelegges for fjernvarme.
12. Byggegrense i nordvest mot naturvernområdet settes til 10 meter målt fra naturvernområdets grense

Tiltakshaver ønsker fortsatt sitt tidligere forslag over her vedtatt, og har følgende ytterligere forklaringer. Kommentarene gjelder punkt 4 og punkt 12.

#### **Argumenter for justering av planforslaget:**

#### **Punkt 4: Maksimale tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30 % for felt BK**

Grunnlaget for planforslaget er Lier kommunes prinsippvedtak om inntil 14 boligenheter innenfor planområdet fra 2008, som også er i tråd med statlige planretningslinjer som oppfordrer til en bedre utnyttelse av utbyggingsområder.

I tråd med nasjonale retningslinjer for Samordnet areal- og transportplanlegging bør det legges til rette for en høy utnyttelse i områder med god kollektivtilknytning og korte avstander til daglige gjøremål. Planområdet ligger i gang- og sykkelavstand fra kollektivtransport i form av både togstasjon og bussholdplasser, skole, barnehage, dagligvarebutikk og har svært god tilgang til rekreasjonsarealer som Gilhusodden.

Linnesstranda 39 har en sentral beliggenhet i så måte, og det er derfor ønskelig med en relativt høy utnyttelse av området – hvilket har vært førende for prosjektet fra start. Gjeldende reguleringsplan fra 2008 legger opp til en lavere arealutnyttelse (med 7 boenheter), som er mindre hensiktsmessig med tanke på områdets nære beliggenhet til skole, barnehage, matbutikk og kollektivtransport.

Rådmannen innførte, på anbefaling fra Fylkesmannen, en grøntsone på 2 meter langs naturreservatet, hvor det også kan tilrettelegges for sti mot naturreservatet som ble akseptert av forslagstiller mot en økning i BYA fra 35% til 37% BYA. Rådmannen mente det ikke var urimelig å høyne BYA med 2% til 37% for å sikre buffersone mot naturreservatet, og anbefalte derfor at BYA økes til 37% for felt BK.

Ny plan gjelder over gammel plan. At bygningen på eiendom 112/241 ligger ca. 3 meter fra nabogrensen og ble omsøkt og bygget da 112/28 hadde en byggegrense på 8,65 meter, bør ikke stå til hinder for en utvikling av 112/28, som er i tråd med statlige føringer (en høyere utnyttelse av området til grunn for planforslaget).

Ved å snevre inn byggegrensene vil det være utfordrende å opprettholde den kvaliteten som foreligger i bebyggelsen og uteoppholdsarealene i planforslaget. En flytting av byggegrensen i vest, mot 112/241 til 8 meter fra opprinnelige 4 meter, som følger automatisk av plan- og bygningsloven (PBL) §29-4, snevrer kommunen inn mulig areal å bygge på betraktelig.

BYA ble ved opprettelse av en buffersone langs naturreservatet oppjustert med 2% fra BYA 35% til BYA 37%. Planområdet er også redusert med en buffersone mot jordbruksareal som tilsier en høyere BYA.

Dersom kommunestyret vedtar en ytterligere innsnevring av mulig areal for boligbygging, som foreslått i innstillingen punkt 7, vil dette i praksis si ca.12 meter mellom byggene (3-4 meter fra 112/241 til eiendomsgrensen for så ytterligere 8 meter fra eiendomsgrensen til byggegrensen på 112/28). Forslagstiller kan fakseptere dette mot en tilsvarende økning i BYA med nye 3%, hvilket vil si en BYA 40% for felt BK.

Eventuelt ønsker forslagstiller å beholde byggegrensen slik den foreligger i planforslaget, som også er i samsvar med PBL § 29-4 (byggegrense på 4 meter fra nabogrensen, og en BYA på 37%).

Med de ulike byggegrensene, buffersone og vegetasjonsbelte er utomhusområdene i all hovedsak godt forankret i planforslaget og en høyere utnyttelse innenfor selve byggegrensene på felt BK er helt sentralt for prosjektet.

**Punkt 12: Byggegrense i nordvest mot naturreservatet settes til 10 meter målt fra naturvernområdets grense.**

Når det gjelder konsekvensene av byggeaktivitet og beboeraktivitet nær naturreservatet har fylkesmannen som er ansvarlig og faglig myndighet for reservatet konkludert med at planforslaget er tilstrekkelig belyst ut i fra kravene i Naturmangfoldloven. Fylkesmannen anbefaler en buffersone mellom utbyggingsoområdet og reservatet hvor det legges til rette for allmenn ferdsel. Rådmannen tar anbefalingen til etterfølge og anbefaler at det legges inn en 2 meter bred grøntsone langs reservatet hvor der også kan tilrettelegges for sti.

Fylkesmannens miljøvernavdeling, som er faglig og ansvarlig myndighet, har i sin høringsuttalelse uttalt at det er gjort en grundig vurdering av planforslaget ut fra de miljørettslige prinsippene fir offentlig beslutningstaking, hjemlet i Naturmangfoldloven (NMFL) §§ 8-12 og 49. Sjekklisen som beskriver kunnskapsgrunnlaget og flere avbøtende tiltak er beskrevet, og utredninger utført av naturforvalter – konkluderer med at planforslaget ikke i vesentlig grad vil påvirke grunnvannsspeilet og tilgrensende naturreservat slik naboene Syvertsen/Omland hevder. Fylkesmannen konkluderer med at planforslaget er tilstrekkelig belyst ut fra kravene i NMFL, og Rådmannen anser på det grunnlag at planens konsekvenser for naturmiljø er tilstrekkelig vurdert mot NMFL miljørettslige prinsipper §§ 8-12 og 49.

For forslagstiller virker det derfor ikke å være grunnlag til å tvile på Fylkesmannen, Fylkesmannens miljøvernavdeling eller rådmannens vurdering av tiltaket – og å utvide byggegrensen med ytterligere 2 meter målt fra naturreservatets grense.

Forslagstiller stiller seg bak Fylkesmannen og Fylkesmannens miljøvernavdeling, og Rådmannens vurdering om at foreslått byggegrense for felt BK på 8 meter fra naturvernområdets grense er tilstrekkelig. I byggegrensen på 8 meter kan også buffersonene til naturreservatet på 2 meter inkluderes.

Tiltakshaver ønsker dermed følgende forslag vedtatt:

1. Forslag til detaljregulering for gartneritomt Linnestranda - Endring, som vist på plankart alternativ 1 (uten snuhammer), datert 24.06.2013, med bestemmelser, sist revidert 02.05.2014 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at planmaterialet rettes opp/justeres i henhold til følgende punkter:
2. Reguleringsbestemmelsenes §§ 3-6 a) og 4-1 *Båndleggingsone (H720)* Erstattes/tilføyes med følgende tekst: Verneforskriften FOR-2007-12-14-1515 nr. 1352 *Forskrift om fredning av Linnestranda naturreservat, Lier kommune, Buskerud*, er gjeldende for området.
3. Det legges inn en 2 meter bred grøntsone i plankartet, med formål Grøntstruktur – Turdrag, mellom boligfelt BK og naturvernområdet NV.
4. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 37 % for felt BK.
5. Reguleringsbestemmelsenes § 3-5 Grøntstruktur, suppleres med nytt punkt om Turdrag: Området skal bestå av steden og naturlig vegetasjon. Det kan etableres sti gjennom området.
6. Reguleringsbestemmelsenes § 3-1 *Boligbebyggelse (BK)* suppleres med nytt punkt: Takterrasser tillates.
7. Byggegrense i vest, mot 112/241, settes til 8 meter målt fra nabobebyggelsen.
8. Reguleringsbestemmelse § 3-1f): Gesimshøyde skal ikke overskride 7 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng innenfor felt BK. Transparent rekkverk tillates over gesimshøyde.
9. Nytt punkt til reguleringsbestemmelsenes §§ 3-1 og 3-2: Det tillates ikke parkering i kjeller.
10. Rekkfølgebestemmelsenes § 2-2-2b) suppleres med: Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.
11. Nytt punkt til reguleringsbestemmelsenes § 3-2: Ny bolig i felt B skal tilrettelegges for fjernvarme.

Med vennlig hilsen



**Helge Martens**

Sivilarkitekt

Plan og arkitektur

M +47 90718390

helge.martens@ramboll.no