

INNKOMNE MERKNADER

Detaljregulering for Gartneritomta – Offentlig ettersyn

Saken har vært ute på ny, begrenset høring i perioden 7. april – 8. mai 2015. Innen fristen har vi mottatt 7 uttalelser. Nedenfor er uttalelsene oppsummert, med forslagsstillers og rådmannens kommentarer til:

1.Jernbaneverket, 27.04.2015

Ingen merknader til endringen

2.Kystverket, 16.04.2015

Ingen merknader til endringen

3.Fylkesmannen i Buskerud, 08.05.2015

Ser positivt på at deler av tidligere anbefalinger i forhold til miljømessige forhold, er foreslått tatt til følge.

4.Buskerud fylkeskommune, 08.05.2015

Forholdet til kulturminner er ivaretatt i planen

5. Håkon Rød og Tone E Svendsen, (Linnesstranda 37), 06.05.2015

Spør om reguleringsplanforslaget er en videreføring av gjeldende reguleringsplan, eller om de vesentlige endringene gjør at planen er ny og må avklares. Mener at dette er en ny plan og at den må behandles deretter. Gartneritomta er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og det foreligger en gjeldende reguleringsplan for området fra 2001. Ved motstrid går bestemmelsen i reguleringsplanen foran kommuneplanen. Det vises til §§ 1-2 og 4-3 i kommuneplanen

Rådmannens kommentar:

§1-2 i kommuneplanen sier at ved motstrid går tidligere vedtatte reguleringsplaner foran kommuneplanen. Når man tar opp et område for ny regulering, har man anledning til å starte med "blanke ark". Selv om det allerede foreligger vedtatt reguleringsplan for området er det ingen krav om at det skal tas hensyn til den. Foreliggende reguleringsplanforslag har fulgt prosedyren for utarbeidelse av reguleringsplan etter plan- og bygningsloven, helt fra starten. Planen vil derfor avløse opprinnelig plan, når den blir godkjent. Vedtatt reguleringsplan gjelder helt til den blir avløst av en ny. Kommuneplanen viser at gartneritomta er avsatt til boligområde. Kommuneplanen sier ikke noe om hvor tett eiendommen skal utnyttes, det skal gjøres på reguleringsplannivået. Den nye reguleringsplanen er derfor i tråd med kommuneplanen i og med at det reguleres til boligutbygging.

§4-3 i kommuneplan omhandler forbud mot bygge- og anleggstiltak langs vassdrag. Byggeforbudet kan endres i forbindelse med en reguleringsprosess, dersom dette er omforent med faginstansene.

Sier de har fått tilsendt planforslag, samt utdrag fra planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel kap. 5 og mener det er ufullstendig. Planforslaget skal vurderes etter alle relevante bestemmelser, også kap.2 og 4.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen kjenner ikke til at det ble sendt ut utdrag fra kommuneplanbestemmelsene i forbindelse med den siste høringen. Det som ble sendt ut var møtebok med politisk vedtak i planutvalget, forslag til plankart og forslag til reguleringsbestemmelser.

Kommuneplanens bestemmelser, kap. 2 er generelle bestemmelser. Det tas utgangspunkt i disse bestemmelsene, men finner man i en reguleringsplanprosess at det er formålstjenlig å lempe eller stille strengere krav enn de generelle bestemmelsene i kommuneplanen, er det anledning til det.

Kommuneplanens kap. 4 og 5 omhandler bestemmelser for eksisterende utbyggingsområder som er uregulert, og avsatt til dette formålet i kommuneplanen.

Mener kommuneplanens byggegrense på 30 meter mot Møysund må legges til grunn for omsøkt reguleringsplan. Kan ikke se at det er søkt om dispensasjon eller redegjort fra tiltakshaver eller kommunen for hvorfor dette ikke er vurdert i saken. Planutvalgets vedtak om 10 meter byggegrense er heller ikke begrunnet, som unntak fra den generelle byggegrensen på 30 meter og fremstår som et forsøk på å bøte på mangelfulle krav til forsvarlig byggegrense mot naturreservatet.

Rådmannens kommentar:

Planutvalgets vedtak i plansaker skal ikke begrunnes, det skal det derimot i dispensasjonssaker, der det dispenseres fra gjeldende reguleringsplan eller kommuneplan. Reguleringsplansak og dispensasjonssak er to ulike prosesser som ikke kan kobles sammen.

Byggeforbudsgrensen langs vassdrag i kommuneplanens bestemmelser § 4-3 gjelder ikke , dersom gjeldende reguleringsplan har regulert annen byggegrense. I gjeldende reguleringsplan for gartneritomta, er husplasseringen regulert inn med avstand mellom 6 og 7 meter mot Møysund. Det ble derfor i det nye planforslaget tatt utgangspunkt i en avstand på 8 meter. I tillegg har planutvalget vedtatt en 2meter bred grøntstruktur mellom boligfelt og naturvernområdet og økt byggegrensen til 10 meter. Byggegrensen er blitt akseptert av fylkesmannens miljøvernavdeling, som ansvarlig myndighet for reservatet. Fylkesmannen har i sin uttalelse til plansaken konkludert med at planforslaget er tilstrekkelig belyst ut fra kravene i Naturmangfoldloven og at deres tidligere anbefalinger i forhold til miljømessige forhold, er tatt til følge. Rådmannen mener med dette at byggegrensen mot Møysund er tilstrekkelig avklart i saken.

Er innenforstått med at en ny plan etter bestemmelsene i kommuneplanen, vil kunne legge 25% BYA til grunn. Finner ikke at BYA på 30% eller 37% er hjemlet i bestemmelsene i kommuneplanen. Det er heller ikke søkt om dispensasjon fra bestemmelsen i kommuneplanen. 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 ”trykk” på det sårbare naboskapet til naturreservatet. BYA må ikke under noen omstendigheter overstige 25%.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering

Viser til prinsippvedtaket fra 2008 og mener fortsatt at ikke-utredete, ubegrunnede og uhjemlede vedtak, ikke er gyldige og vil følge det videre.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering

Mener 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. Mener det er viktig å hindre at arealet som er omfattet av byggegrensen omgjøres til oppholdsareal eller hage o.l. Arealet må virke som en buffer mot reservatet.

Rådmannens kommentar:

Det er vedtatt å legge til et bufferareal mot bebyggelsen på 2 meter. I tillegg er byggegrensen satt til 10 meter. Rådmannen mener det er tatt tilstrekkelig hensyn til naturvernområdet, med disse tiltakene.

6. Adv. Vegard Syvertsen og Utmarksforvalter Marius Omland, (Linnesstranda 27), 07.05.2015

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.

BYA på 30% synes å være fornuftig utnyttelse av den spesielle tomten og er et vedtak som de som naboer stiller seg bak.

Er også svært positive til Planutvalgets vurderinger og vedtak om byggegrense på 10 meter for å ivareta hensynet til naturvernområdet. Dette er også i tråd med fylkesmannens bekymring knyttet til konflikter, når det ligger boligtomter helt inntil en reservatgrense.

Rådmannens kommentar:

Tas til orientering

7. Rambøll, på vegne av forslagsstiller, datert 08.05.2015

Viktig å understreke at rådmannens forslag til sluttbehandlingen, var et kompromiss, mellom forslagsstiller og naboer, som hadde merknader til forslagsstillers planforslag. Forslagsstillers planforslag ble begrenset i kompromisset, hvor blant annet takterrasser ble avslått.

Takterrasser avlaster behovet for uteareal på terreng, og fører til mindre bruk av utearealer tett opp til naturreservatet. Takterrasser gir mer av sol, utsyn og er mer skjermet og privat. Boligen kan oppfattes som lavere med takterrasse framfor saltak. Ny bygningstype gir mer variasjon og mangfold.

Mener at naboen i vest ikke bør imøtekommes. 4 meter avstand fra eiendomsgrense er standard i pbl. Da oppnår man 8 meter mellom bygg. Ny reguleringsplan trenger ikke forholde seg til den gamle. Kan gå med på at byggene legges 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 naboene, på alle sider av prosjektet.

Forslagsstiller ønsker fortsatt sitt tidligere forslag vedtatt, med:

- BYA på 37% for felt BK
- at takterrasser tillates
- Byggegrense 8 meter mot nabo i vest måles fra nabobebyggelsen og ikke nabogrensen
- Transparent rekkverk tillates over gesimshøyde
- Byggegrense på 8 meter mot naturreservatet

Dette med begrunnelse i prinsippvedtaket om 14 boenheter og statlige planretningslinjer og Samordnet areal- og transportplanlegging, som oppfordrer til bedre utnyttelse av utbyggingsområdene. Eiendommen har en sentral beliggenhet ift. kollektivtransport, skole, barnehage, dagligvarebutikk og rekreasjonsarealer.

På anbefaling fra fylkesmannen, ble det innført 2 meters grøntsone langs naturreservatet, som ble akseptert av forslagsstiller, mot en økning i BYA fra 35% til 37%.

At bygning på eiendom 112/241 i vest ligger ca. 3 meter fra nabogrensen, bør ikke være til begrensning for utvikling av gartneritomta i tråd med statlige føringer. Ved innsnevring av byggegrensene, vil det være utfordrende å opprettholde kvaliteten som foreligger i bebyggelsen og uteoppholdsarealene i planforslaget. Mulig areal å bygge på snevres inn betraktelig. Forslagsstiller kan akseptere de nye byggegrensene mot at BYA økes til 40% for felt BK. Ellers kan det aksepteres byggegrense mot nabo i vest på 4 meter fra nabogrensen og BYA på 37%.

For forslagsstiller virker det ikke å være grunnlag for å tvile på Fylkesmannen, Fylkesmannens miljøvernavdeling, eller rådmannens vurdering av tiltaket – og å utvide byggegrensen til 10 meter. Forslagsstiller mener 8 meter er tilstrekkelig.

Rådmannens kommentar:

Til orientering