

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: 2012/2105 Arkiv: L12/09/GU08 Saksbehandler: Eldbjørg Henriksen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
41/2015	Planutvalget	02.06.2015
46/2015	Kommunestyret	16.06.2015

Ny sluttbehandling - Detaljregulering for gartneritomt - Linnestranda Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for gartneritomt Linnestranda - Endring, som vist på plankart datert 24.06.2013, med bestemmelser, sist revidert 24.03.2015, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at planmaterialet rettes opp i henhold til planutvalgets vedtak datert 24.03.2015:

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 grøntone 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): Gesimshøyden reduseres til 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.
9. Nytt punkt til reguleringsbestemmelsenes §§ 3-1 og 3-2: Det tillates ikke parkering i kjeller.

10. Rekkefølgebestemmelsen § 2-2-2b) suppleres med: Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.

11. Nytt punkt til reguleringsbestemmelsen § 3-2: Ny bolig i felt B skal tilrettelegges for fjernvarme

Byggegrense i nordvest mot naturvernområdet settes til 10 meter målt fra naturvernområdets grense.

Kommunestyrets behandling:

Nina Johnsen (V) fremmet slikt forslag:

«Pkt. 3 - strykes

Pkt. 4 - maksimalt tillatte prosent bebygd areal (%-BYA) er 25% for felt BK

Pkt. 12 - Byggegrense i nordvest mot naturreservatet settes til 30 m fra naturreservatets grense.»

Forslaget ble votert over punktvis:

Pkt. 3: Nina Johnsens forslag falt da det fikk 3 stemmer (2V,1SV) mot 45 stemmer (20H,16AP,5FRP,2KRF,2SP) avgitt for planutvalgets innstilling.

Pkt. 4: Nina Johnsens forslag falt da det fikk 5 stemmer (2V,2SP,1SV) mot 43 stemmer (20H,16AP,5FRP,2KRF) avgitt for planutvalgets innstilling.

Pkt. 12: Nina Johnsens forslag falt da det fikk 3 stemmer (2V,1SV) mot 45 stemmer (20H,16AP,5FRP,2KRF,2SP) avgitt for planutvalgets innstilling.

Planutvalgets innstilling for øvrig ble vedtatt enstemmig.

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for gartneritomt Linnestranda - Endring, som vist på plankart datert 24.06.2013, med bestemmelser, sist revidert 24.03.2015, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at planmaterialet rettes opp i henhold til planutvalgets vedtak datert 24.03.2015:

12. 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:

13. Reguleringsbestemmelsen §§ 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.

14. Det legges inn en 2 meter bred grøntsone i plankartet, med formål Grøntstruktur – Turdrag, mellom boligfelt BK og naturvernområdet NV.

15. Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 30 for felt BK.

16. Reguleringsbestemmelsenes § 3-5 Grøntstruktur, suppleres med nytt punkt om Turdrag: Området skal bestå av stedegegn og naturlig vegetasjon. Det kan etableres sti gjennom området.
17. Reguleringsbestemmelsenes § 3-1 Boligbebyggelse (BK) suppleres med nytt punkt: Takterrasser tillates ikke.
18. Byggegrense i vest, mot 112/241, settes til 8 meter målt fra nabogrensen.
19. Reguleringsbestemmelse § 3-1f): Gesimshøyden reduseres til 7 m over gjennomsnittlig planert terreng.
20. Nytt punkt til reguleringsbestemmelsenes §§ 3-1 og 3-2: Det tillates ikke parkering i kjeller.
21. Rekkefølgebestemmelsenes § 2-2-2b) suppleres med: Tiltaksplanen skal godkjennes av kommunen.
22. Nytt punkt til reguleringsbestemmelsenes § 3-2: Ny bolig i felt B skal tilrettelegges for fjernvarme
23. Byggegrense i nordvest mot naturvernområdet settes til 10 meter målt fra naturvernområdets grense.

Planutvalgets behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for gartneritomt Linnestranda - Endring, som vist på plankart datert 24.06.2013, med bestemmelser, sist revidert 24.03.2015, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at planmaterialet rettes opp i henhold til planutvalgets vedtak datert 24.03.2015.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Gjeldende reguleringsplan for Gartneritomta fra 2001, legger opp til utbygging av 7 boenheter (småhusbebyggelse), BYA på 20% og gesimshøyde 7 m. Ny eier ønsker en tettere utnyttelse av eiendommen og fremmer forslag om 14 boenheter (konsentrert småhusbebyggelse/tomannsboliger), en økning av BYA til 35%, gesimshøyde 7,0 m og mønehøyde på 9,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. Planutvalget har vedtatt i møte 24.03.2015 at BYA for felt BK skal reduseres fra 35% til 30%, byggegrense mot 112/241 i øst settes til 8 meter målt fra nabogrensen og byggegrense mot Møysund i nord settes til 10 meter. Dette er endringer som krever ny begrenset høring, før det kan fattes endelig vedtak. Begrenset høring er gjennomført og saken tas nå opp til ny sluttbehandling. Det skal tas

stilling til hvorvidt det er ønskelig å endre på vedtaket fattet i planutvalget 24.03.2015, på bakgrunn av sist innkomne merknader.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart (Alt. 1), datert 24.06.2013
3. Forslag til reguleringsbestemmelser – (Alt 1), sist revidert 24.03.2015
4. Forslag til planbeskrivelse – (Alt 1), datert 12.06.2014
5. Innkomne merknader til ny begrenset høring, med rådmannens merknader
6. Innkomne merknader til ny begrenset høring, i sin helhet
7. Gjeldende reguleringsplan, datert 09.10.2001
8. Gjeldende reguleringsbestemmelser, datert 09.10.2001
9. ROS-analyse, 15.07.2013
10. Utskrift av sak nr. 21 fra planutvalgets møte 24.03.2015

Utredning:

1.BAKGRUNN, HISTORIKK, BESKRIVELSE OG MEDVIRKNING

Bakgrunn

Rambøll Norge AS har på oppdrag fra Nor Bolig AS, utarbeidet forslag til detaljregulering for Gartneritomta på Linnestranda. Eiendommen er allerede regulert til boligformål, men ikke bebygd ennå. Forslagstillerne ønsker en tettere utnyttelse av arealet ved å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse. Dette krever en økning av BYA og høyde i forhold til gjeldende reguleringsplan. Det nye planforslaget vil erstatte gjeldende reguleringsplan i sin helhet. Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Historikk

Planutvalget behandlet en prinsippavklaring 10. juni 2008 for eiendommen, der det ble bedt om å ta stilling til antall boenheter eiendommen kan bebygges med. I følge planutvalgets vedtaket kan det planlegges og bebygges med maksimalt 14 boenheter på eiendommen, inklusive eventuelle hybelleiligheter. Det ble forutsatt at gjeldende reguleringsplans utnyttelsesgrad skulle overholdes % BYA = 20 %.

Beskrivelse

Planområdet utgjør ca. 7,1 daa og ligger inntil eksisterende boligområde i sør og vest, ned mot Linnestranda. I nordvest grenser planområdet til Møysund (sidegren av Lierelva), som er en del av Linnestranda naturreservat, vernet etter naturmangfoldloven og avsatt til naturvernområde i kommuneplanen. I øst grenser planen til dyrka mark (grønnsaksproduksjon). Rekreasjonsområdet Gilhusodden ligger i gangavstand fra planområdet. Skole og barnehage ligger mindre enn 500 m fra planområdet.

På eiendommen var det tidligere et gartneri. Det er opplyst i saken at det kan finnes forurensning i grunnen etter gartnerivirksomheten. I dag er all bebyggelse tilknyttet gartnerivirksomheten revet. Størsteparten av planområdet fremstår som en ubebygd løkke med lavt vegetasjonsdekke, uten infrastruktur. Planområdet har i gjeldende reguleringsplan adkomst via privat vei inn fra Linnestranda.

I forhold til gjeldende reguleringsplan, foreslås en økning fra 7 (småhusbebyggelse) til 14 (konsentrert småhusbebyggelse) boenheter, med en økning av tillatt bebygd areal (BYA) fra 20 % til 35%. Det foreslås også en økning av gesimshøyde fra 7 til 7,5 m. Mønehøyde foreslås til 9,0 m. I planforslaget foreslås det 8 meters byggegrense mot naturreservatet

(Møysund) og etablering av en 7 meter bred vegetasjonsskjerm mellom boligene og dyrka mark.

Medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 6. juni 2012. Grunneiere, naboer, offentlige myndigheter og andre berørte ble samtidig tilskrevet, med merknadsfrist satt til 5. juli 2012. Merknadene til forhåndshøringen ble vurdert og håndtert i forbindelse med planutvalgets førstegangsbehandling av saken 18.02.2014. Planutvalget forutsatte i sitt vedtak at planmaterialet skulle rettes opp før offentlig ettersyn.

Revidert planmateriale ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 26. juni – 28. august 2014. Ved 2. gangsbehandling 24. mars 2015, sak 21/2015, fattet planutvalget vedtak om en reduksjon av maks tillatt BYA fra 37 ned til 30%, for felt BK. Byggegrense i felt BK ble økt fra 8m til 10 m mot naturvernområdet Møysund og byggegrense mot nabo i vest på 8 meter måles fra eiendomsgrense og ikke fra nabobebyggelse. Endringen er så omfattende, at den ble sendt ut på en begrenset høring, med svarfrist innen 8. mai 2015. Innen fristen har vi mottatt 7 uttalelser. Se også oppsummering av innkomne merknader med rådmannens kommentarer til (vedlegg 5) og merknadene i sin helhet (vedlegg 6).

2. VURDERING

Forholdet til overordnede planer, retningslinjer og politiske vedtak

BYGGEGRENSE MOT MØYSUND

Planutvalget har i møtet 24.03.2015, vedtatt å øke byggegrensen mellom boligområde BK og naturvernområdet Møysund, fra 8 til 10 meter.

Svendsen/Røed 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.

Rådmannen opplyser om at Planutvalgets vedtak i plansaker ikke skal begrunnes. Vedtak skal imidlertid alltid begrunnes i dispensasjonssaker, der det dispenseres fra gjeldende reguleringsplan eller kommuneplan. Reguleringsplanssak og dispensasjonssøknader er to ulike prosesser som ikke kan kobles sammen.

Rådmannen viser videre til at byggeforbudsgrensen langs vassdrag i kommuneplanens bestemmelse § 4-3, ikke gjelder dersom gjeldende reguleringsplan har regulert annen byggegrense. I gjeldende reguleringsplan for gartneritomta fra 2001, er husplasseringen regulert inn med avstand mellom 6 og 7 meter mot Møysund. Det ble i det nye planforslaget tatt utgangspunkt i en noe lengre avstand (8 meter). Etter dette 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 skal være tilstrekkelig avklart i saken.

Adv. Vegard Syvertsen og Utmarksforvalter Marius Omland 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. De er også svært positive til Planutvalgets vurderinger og vedtak om byggegrense på 10 meter for å ivareta hensynet til naturvernområdet. De viser til at dette også er i tråd med fylkesmannens bekymring knyttet til konflikter, når det ligger boligtomter helt inntil en reservatgrense.

For forslagsstiller virker det ikke til 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.

Rådmannen viser til at Planutvalget har fattet vedtak om 10 meters byggegrense mot Møysund. Det er derfor opp til Planutvalget om det vil endre sitt vedtak på bakgrunn av ovenstående merknader.

BYGGEGRENSE MOT NABO I VEST 112/241

Planutvalget har i møtet 24.03.2015, vedtatt at byggegrense 8 meter mot nabo i vest 112/241, skal måles fra nabogrensen og ikke fra nabobebyggelsen.

Adv. Vegard Syvertsen og Utmarksforvalter Marius Omland vil særlig fremheve som positivt at Planutvalget i sin innstilling har hensyntatt innkommende merknader til tomtens egnethet for utbygging,

Forslagsstiller 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. Forslagsstiller 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.

Rådmannen viser til at Planutvalget har fattet vedtak om at 8 meter mot nabo i vest skal måles fra nabogrensen og ikke fra nabobebyggelsen. Det er derfor opp til Planutvalget om det vil endre sitt vedtak på bakgrunn av ovenstående merknader.

TILLATT BEBYGD AREAL (BYA)

Planutvalget har i møtet 24.03.2015, vedtatt å redusere %-BYA for område BK fra 35 % til 30 %.

Svendsen/Røed 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%.

Adv. Vegard Syvertsen og Utmarksforvalter Marius Omland mener BYA på 30% synes å være fornuftig utnyttelse av den spesielle tomten og er et vedtak som de som naboer stiller seg bak.

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.

Forslagsstiller viser til at på anbefaling fra fylkesmannen, ble det innført 2 meters grøntsoner 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 etter forslagsstillers mening 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%.

Rådmannen viser til at Planutvalget har fattet vedtak om å redusere %-BYA fra 35% til 30%. Det er derfor opp til Planutvalget om det vil endre sitt vedtak på bakgrunn av ovenstående merknader.

INNSPILL TIL ENDREDE BESTEMMELSER

Svendsen/Røed 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.

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, noe også fylkesmannen har bekreftet i sine uttalelser til saken.

TAKTERRASSER

Planutvalget har i møtet 24.03.2015, vedtatt og ikke tillate takterrasser og tatt ut bestemmelse om transparent rekkverk ifm. takterrasser (punkt 6 og punkt 8 i vedtaket)

Forslagsstiller mener det er 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.

Forslagsstiller mener 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.

Rådmannen viser til at Planutvalget har fattet vedtak om ikke å tillate takterrasser med tilhørende transparent rekkverk. Det er derfor opp til Planutvalget om det vil endre sitt vedtak på bakgrunn av ovenstående merknader.

KOMMUNEPLAN FOR LIER

Reguleringsplanforslaget er i tråd med kommuneplan 2009 – 2020, der arealet er avsatt til boligbebyggelse.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan for området, Gartneritomt Linnestranda, vedtatt 9. okt. 2001, regulert til boligbebyggelse. Reguleringsplanforslaget vil erstatte gjeldende reguleringsplan for området, i sin helhet.

RÅD OM REGULERING (Prinsippavklaring , datert 10.06.2008, sak 72/2008)

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

Prinsippavklaringen fra 2008 er hjemlet i pbl § 12-8 *Oppstart av reguleringsplanarbeid* (tidligere pbl §30, råd om regulering). I slike saker blir planspørsmålet lagt fram for planmyndigheten og kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides. Rådet fra kommunen (planutvalget i dette tilfellet) er kun av prinsipiell art. En evt. planprosess eller dispensasjonsbehandling i ettertid, vil avklare ulike forhold mer detaljert. Rådet binder ikke kommunen som reguleringsmyndighet og kommer det fram opplysninger som tilsier en annen utnyttelse av arealet, vil dette avklares i reguleringsplanarbeidet. Det er anledning til å fremme planforslag for et område, selv om det ikke er i tråd med tidligere prinsippavklaringer.

ROS-analysen

Ved utarbeidelse av planer for utbygging, skal det gjennomføres en ROS-analyse for vurdering om arealet egner seg til utbyggingsformål (pbl § 4-1).

ROS analysen for dette området viser at tiltakene i en viss grad kan representere fare som overstiger det som faller innenfor akseptkriteriene. I ROS-analysen er det foreslått visse tiltak som bør iverksettes for å hindre uønskede hendelser.

Følgende tema bør følges opp videre:

- Elveflom:

Langs Møysund er mindre deler av planområdet utsatt for 10-, 50- og 200 årsflom. Disse arealene er foreslått regulert til naturvernområde, der det ikke skal utføres inngrep. I tillegg foreslås en byggegrense på minimum 10 meter fra Lierelva (Møysund). Byggegrensen er avsatt for å unngå at bebyggelsen kommer i konflikt med forventet vannstigning ved 200-årsflom. Hele planområdet befinner seg innenfor en

sone med risiko for vann i kjeller ved 200-års flom. Bebyggelsen planlegges derfor uten kjeller.

- Radongass:
Planområdet ligger i et område med høy radonfare. Før byggetiltak iverksettes skal det derfor dokumenteres at målinger for radon er foretatt. Ved registrerte forekomster som overskrider fastsatte grenseverdier skal beskyttelsestiltak dokumenteres og godkjennes før bygging iverksettes. Dette ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsenes § 2-13 og Teknisk forskrift (TEK).
- Natur- og kulturområder
Nordvestlig del av planforslaget, ligger innenfor Linnestranda Naturreservat (Møysund). For å hindre inngrep i området reguleres kantsone og det tidligere elveløpet, til naturvernområde. Naturvernområdet sikres i plankart og i bestemmelsenes § 3-6. Det skal anlegges en 8 meter bred byggegrense fra naturreservatets grense. Det vil heller ikke tillates hogst eller fjerning av vegetasjon i dette området. Anleggsarbeidene legges utenom de mest kritiske periodene for hekkende arter, § 2-12 b). Det er også innarbeidet bestemmelse som hindrer planting/etablering av fremmede arter i området som ligger inne på norsk svarteliste (høyrisiko-arter), i § 2-14. Avrenning fra anleggsperiode og lekkasje i VA-systemet, ivaretas i § 2-12.

Når det gjelder konsekvensen av byggeaktivitet og beboeraktivitet nær reservatet har fylkesmannen som er ansvarlig myndighet for reservatet, konkludert med at planforslaget er tilstrekkelig belyst ut fra kravene i Naturmangfoldloven.

Rådmannen er av den oppfatning at ROS-analysen, med foreslåtte avbøtende tiltak, er tilfredsstillende framstilt og avklart i saken.

Valg av formål

KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BK) OG BOLIGBEBYGGELSE (B)
Boligformålet konsentrert småhusbebyggelse fra gjeldende reguleringsplan videreføres i planforslaget.

For arealet med eksisterende bolig (gnr 112, bnr 7), foreslås det frittliggende småhusbebyggelse. Enebolig med m/utleiedel/sekundærleilighet (B)
Omriss av bygningene er ikke tatt inn på plankartet slik som i opprinnelig plan. Planbeskrivelsen viser imidlertid en illustrasjon på hvordan området kan bygges ut (forsiden og s. 4).

VEGETASJONSSKJERM MOT DYRKA MARK

Det foreslås å legge en 7 m bred vegetasjonsskjerm mot dyrka mark, for å avdempe støv, innsyn, gjødselsproblematikk m.m i forhold til grønnsaksproduksjon på tilgrensende jorde. Rådmannen mener dette er en fornuftig måte for å få dempet potensielle konflikter på.

NATURVERNOMRÅDE

Arealet innenfor planområdet som inngår i Linnestranda naturreservat, er i planforslaget regulert som naturvernområde, etter lov om naturvern, med tilhørende bestemmelser.

Minimums uteoppholdsareal (MUA)

Krav til MUA er satt i reguleringsbestemmelsene og er i tråd med kommunens norm (kommuneplanens bestemmelser). Det vil si at kravet er 200 m² (felles) + 50m²pr. boenhet.

Dette skal løses innenfor arealet avsatt til boligformål. Bygningenes plassering avklares ikke før i byggesaken, der det skal vedlegges utomhusplan som blant annet viser utomhusarealene. Blir det ikke tilstrekkelig utomhusareal, må antall boenheter reduseres. Rådmannen erfarer at kommunens norm fungerer tilfredsstillende og ønsker ikke å skjerpe kravet ytterligere.

Antall boenheter

Reguleringsplanens bestemmelser setter et øvre tak på antall boenheter på maks 14. Byggesaken vil avklare hvor mange boenheter det faktisk er plass til, etter at kravet til uteoppholdsareal og lekeplass er ivaretatt.

Lekeplasser

Det er krav om opparbeiding av en sandlekeplass for utbygging av felt BK. Det er ikke ønskelig å plassere lekeplassen i plankartet, før løsning av boligutbyggingen er klar. Lekeplassen skal etableres innenfor utbyggingsfeltet og får sin endelige plassering i utomhusplanen, ved innsending av byggesaken. Lekeplassen er sikret opparbeidelse i rekkefølgebestemmelsenes § 2-2-3c og i § 3-3.

Parkering

Planområdet ligger innenfor sonen der det er fare for vann i kjeller ved 200-årsflom. I følge Geoteknisk vurdering av tomta, ble grunnvannsnivået den 8. mai 2013, registrert til 2,2 m. under terreng. I følge planbeskrivelsen legges det ikke opp til parkering under bakken. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene.

Estetikk og Landskap

I følge fylkesmannens miljøvernavdeling, berøres ikke nasjonale eller regionalt viktige landskapsverdier. Tiltaket vil etter utbygging, fremstå som en del av eksisterende boligområde på Linnestranda. Planområdet er tilnærmedesvis flatt. Det etableres skjermbelte mot dyrka mark og tiltaket vil ikke gi nevneverdige fjernvirkninger. Rådmannen mener det er tilstrekkelig redegjort for temaet i planbeskrivelsens kapittel 7.13 (s. 40.)

Miljøfaglige forhold

NATURMANGFOLDLOVEN

Planens konsekvenser for naturmiljøet er vurdert etter bestemmelsene i naturmangfoldloven §§ 8-12 og § 49. Det er benyttet en sjekklister som beskriver verdiene og eventuelle avbøtende tiltak og hensyn som inngår i planen (se planbeskrivelsen, s. 30-33).

Naturmangfoldloven § 8 – kunnskapsgrunnlaget og § 9 Føre-var-prinsippet:

Kunnskapen som foreligger om naturmiljøet i Møysund ansees som tilstrekkelig for å fatte beslutning i plansaken. Planen vil også gjennom egne reguleringsbestemmelser, ta hensyn til viktige naturverdier og sørge for at disse ikke skal forringes som en følge av tiltaket. Avbøtende tiltak er listet opp i avsnittet om ROS-analysen.

Naturmangfoldloven § 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Utbyggingsplanene sees på som relativt beskjedne i området som helhet, så lenge foreslåtte bestemmelser og avbøtende tiltak gjennomføres for å sikre naturverdiene i Møysund, både videre i planleggingen, under anleggsperioden og etter at utbyggingen er ferdigstilt.

Naturmangfoldloven § 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Det forutsettes at tiltakshaver påtar seg disse kostnadene.

Naturmangfoldloven § 12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det forutsettes at det ved utbyggingen benyttes hensiktsmessige og miljøforsvarlige metoder og teknikker og at det ikke brukes materialer som kan ha negativ effekt på miljøet rundt. Dette er fulgt opp i bestemmelsenes § 2-12 Anleggsperioden.

Naturmangfoldloven § 49 – Utenforliggende virksomhet som kan medføre skade i et verneområde

Utbyggingen vil ikke påvirke grunnvannspeilet og tilgrensende naturreservat i vesentlig grad, dersom foreslåtte bestemmelser med avbøtende tiltak gjennomføres. Hensynet til de aktuelle verneverdiene har vært vektlagt i planleggingsprosessen.

Fylkesmannens miljøvernaveiding har i sin høringsuttalelse uttalt at det er gjort en grundig vurdering av planforslaget ut fra de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i NML §§ 8-12 og 49. Det er benyttet en sjekkliste for å beskrive kunnskapsgrunnlaget og flere avbøtende tiltak er beskrevet. Det er gjort utredninger som konkluderer med at planforslaget ikke i vesentlig grad vil påvirke grunnvannspeilet og tilgrensende naturreservat. Fylkesmannen konkluderer med at planforslaget er tilstrekkelig belyst ut fra kravene i NML. Rådmannen anser med dette at planens konsekvenser for naturmiljø er tilstrekkelig vurdert mot Naturmangfoldlovens §§ 8-12 og 49.

Geotekniske forhold

Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av området, datert 19. juni 2013. I følge rapporten består løsmassene hovedsakelig av sandige og siltige masser. Det er utført sonderinger ned til 31 meter, uten å treffe på faste masser eller berg. Det er til dels store barklag ned til 10 m under terreng, antakeligvis fra elveavsetninger. Det antas at setninger ikke vil være noe problem. Det er liten vannstrømning i Møysund, samt at det er mye vegetasjon i vannet. Det antas derfor å være lite pågående erosjon. En eventuell erosjon vil ikke bidra til å gjøre området skredfarlig. Rådmannen anser med dette at de geotekniske forhold er tilstrekkelig utredet.

Sikkerhet mot flom og økt havnivå

Grunnvannsnivået ble registrert ca. 2,2 m, under terreng, noe som antakeligvis tilsvarer vannivået i Møysund og havnivået. NVEs flomsonekart viser at mindre arealer i planområdet er utsatt ved henholdsvis 10-, 50- og 200-årsflom (200-årsflom på kote + 2,1). Området som er flomutsatt er i reguleringsplanforslaget avsatt til naturvernområde. I tillegg har Planutvalget vedtatt byggegrense på 10 m mot naturvernområdet, slik at ny bebyggelse ikke skal bli liggende i flomutsatt område.

Det er også fare for vann i kjeller ved 200-årsflom. Massene i området er meget permeable og det anbefales ikke å bygge konstruksjoner under kote +2,1 som ikke tåler å bli oversvømt. Det legges derfor ikke opp til bygninger med kjeller i planforslaget.

I følge kommuneplanens arealdel § 2-12 *Sikkerhet mot flom og økt havnivå*, skal tiltak etter pbl gjennomføres med sikkerhetsnivå for 200-årsflommen, og plasseres minimum 30 cm høyere enn flomnivået. I tillegg sier samme bestemmelse at tiltak etter pbl skal plasseres høyere enn kote +2,5. Denne kotehøyden for tiltak pga økt havnivå, ivaretar også kravene til 200-årsflommen. Kotehøyde for tiltak er derfor satt til + 2,5 i bestemmelsenes §§ 3-11) og 3-2h).

Trafikk

Det er utarbeidet en trafikkanalyse for området, datert 20. mai 2013. Den konkluderer med at trafikkøkningen som følge av utbyggingen vil være liten og vil ha liten betydning for kapasiteten på strekningen. Det antas at størst andel trafikk går ut på overordnet nett via

Gilhusveien mot vest, da det er raskere og enklere å komme ut på Røykenveien i dette krysset. Trafikkøkningen vil ikke påvirke hovedstrømmen i Røykenveien i nevneverdig grad.

Det er etablert fortau langs Linnesstranda, på nordsiden av veien. Dette benyttes til skolen. Det er etablert fartsdumper i Linnesstranda for å holde farten nede. Trafikksikkerheten for myke trafikanter antas å være godt ivaretatt.

Adkomst til feltet er planlagt med felles adkomstvei over eiendom 112/7 og ut på Linnesstranda, som vist på plankartet. Piler angir i tillegg hver enkelt avkjørsel. Rådmannen mener at trafikkforholdene med dette er tilstrekkelig ivaretatt.

Støy

Det er utarbeidet rapport med støyvurderinger for prosjektet. Støyberegninger viser at bebyggelsen langs Linnesstranda er noe støyutsatt (se planbeskrivelsen s. 36). Det er eiendommen regulert til enebolig (B) som ligger i gul sone, nærmest Linnesstranda. MDs støyretningslinje skal også gjelde for denne eiendommen og er ivaretatt gjennom bestemmelsenes § 2-9. Den nye bebyggelsen i felt BK vil ikke være støyutsatt. Samme figur på s. 36 i planbeskrivelsen viser at området ikke blir berørt av støy fra ny rv. 23, fremskrevet til år 2040.

Utomhusplan

Ved utbygging til boligformål skal det utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Utomhusplanen skal inneholde overvannssystem, murer, gjerder, renovasjonsløsninger, overflater, lekeplasser, biloppstillingsplasser, vegetasjon m.m. Utomhusplan må være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsenes §§ 2-1 og 2-2-2. I følge bestemmelsenes § 2-1b) skal det også utarbeides sol- og skyggediagram, som en del av utomhusplanen.

Teknisk infrastruktur

Det må gjøres en vurdering rundt slukkevannskapasiteten. Vannledning forbi området har dimensjon Ø 100 mm, en ringledning. Det må foretas beregning, eventuelt tappetest. Avløp har antakelig kapasitet, men pumpestasjonen bør sjekkes ift. pumpetider. Dette avklares nærmere med VIVA IKS og er sikret i rekkefølgebestemmelsenes § 2-2-3, før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Forurensning

Det har vært mistanke om forurenset grunn i området etter tidligere gartnerivirksomhet på området. Det er derfor utført en miljøteknisk grunnundersøkelse for å kartlegge forurensningssituasjonen i grunnen. Rapporten konkluderer med at området tilfredsstiller krav til bruk av arealet til bolig, og ingen opprydningstiltak er nødvendig. Det ble imidlertid funnet 2 punkt på området med forurenset masse. Dersom det skal graves i dette området, må massene kjøres ut og transporteres til godkjent mottak. Det vil med stor sannsynlighet bli gravet i disse massene og da er det stilt krav om utarbeidelse av tiltaksplan for håndtering av forurenset masser, i rekkefølgebestemmelsenes § 2-2-2b). Tiltaksplanen skal være utarbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen skal godkjenne tiltaksplanen for håndtering av forurensete masser, før tiltaket settes i gang. Dette er sikret i rekkefølgebestemmelsenes § 2-2-2b).

Barn- og unge

Planforslaget legger til rette for lekeplass på felt BK, som skal være etablert før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (rekkefølgebestemmelsenes § 2-2-3 c)). Det er kort avstand fra planområdet til store rekreasjonsarealer på Gilhusodden og barneskole med

varierte lekemuligheter. Det er fortau langs Linnestranda i retning skolen og Gilhusodden og det er fartsdumper i veien. Dette bidrar til en tryggere adkomst til arealer som er mye i bruk av barn.

Universell utforming

Felles utomhusareal vil få universell utforming. Prinsippene for universell utforming er tatt inn i reguleringsbestemmelsenes § 2-10.

Kulturminner

Fylkeskommunens kulturminneavdeling kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner i området. Garasjen/uthuset på eiendom 112/7 (felt B) er SEFRAK- registrert. Bygget er oppført ca. 1900, som uthus og har lav verneverdi. Bygningen forutsettes revet i planforslaget for å få etablert adkomst til det nye feltet. Det er meldeplikt dersom man under utbyggingen oppdager kulturhistorisk materiale. Rapportering er sikret gjennom reguleringsbestemmelsenes § 2-11.

Energi

Arealet ligger ikke langt fra den nye Fjordbyen på Lierstranda. Her vil det med stor sannsynlighet bli etablert konsesjonsområde for fjernvarme, på sikt. Ny bebyggelse i planforslaget må derfor tilrettelegges for fjernvarme. Dette er sikret i bestemmelsenes §§ 3-1 b) og 3-2 j).

3. KONKLUSJON

Rådmannen mener planforslaget er i tråd med kommunens utbyggingsplaner for området og kan anbefaler at planforslaget vedtas. Planutvalget har imidlertid vedtatt sin innstilling til kommunestyret i møte 24.03.2015. Det er opp til Planutvalget om det vil endre på sin innstilling til kommunestyret nå, på bakgrunn av innkomne merknader i forbindelse med ny sluttbehandling av saken.