

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

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

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
21/2015	Planutvalget	24.03.2015
	Kommunestyret	14.04.2015

Sluttbehandling - Detaljregulering for gartneritomt Linnesstranda - Endring

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

1. Forslag til detaljregulering for gartneritomt Linnesstranda - 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 Linnesstranda 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 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. 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.

Planutvalgets behandling:

Frank Yggeseth (H) fremmet rådmannens forslag til vedtak med følgende endringer:

Punkt 4 endres til:

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

Nytt punkt 12:

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

Frank Yggeseth (H) sitt omforente forslag ble vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

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 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. 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

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. Planforslaget er fremmet med to alternativer: Alt.1 uten snuhammer på plankartet og Alt. 2 med snuhammer på plankartet. Det skal tas stilling til hvilket alternativ som skal vedtas.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart – Alt. 1, datert 24.06.2013
3. Forslag til plankart – Alt. 2, datert 24.06.2013
4. Forslag til reguleringsbestemmelser – Alt 1, datert 02.05.2014
5. Forslag til reguleringsbestemmelser – Alt 2, datert 02.05.2014
6. Forslag til planbeskrivelse – Alt 1, datert 12.06.2014
7. Forslag til planbeskrivelse – Alt 2, datert 12.06.2014
8. Innkomne merknader til offentlig ettersyn
9. Gjeldende reguleringsplan, datert 09.10.2001
10. Gjeldende reguleringsbestemmelser, datert 09.10.2001
11. ROS-analyse, 15.07.2013
12. Geoteknisk undersøkelse, 19.06.2013
13. Miljøteknisk grunnundersøkelse, 06.09.2010
14. Hydrogeologiske vurderinger, 07.06.2013
15. Støyvurderinger, 15.06.2013
16. Trafikkanalyse, 20.05.2013

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 Linnesstranda. I nordvest grenser planområdet til Møysund (sidegren av Lierelva), som er en del av Linnesstranda 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 Linnesstranda.

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.

Forslagsstiller har rettet opp planmaterialet i tråd med planutvalgets vedtak og saken ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 26. juni – 28. august 2014. Det har kommet inn 9 merknader.

Sammendrag av merknadene med forslagsstillers og rådmannens kommentarer, er vedlagt saken (vedlegg 8).

2. VURDERING

Forholdet til overordnede planer og retningslinjer

Nedenfor er det foretatt en nærmere vurdering av innkomne merknader og andre elementer som har betydning for planområdet.

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

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er i gjeldende reguleringsplan for området, Gartneritomt Linnesstranda, 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 påpeker i sin uttalelse til planforslaget at vedtak fra Planutvalget i 2008 (72/2008) om maksimalt antall boenheter på tomten er ugyldig, da det ikke er begrunnet eller knyttet til bestemmelser i plan- og bygningsloven.

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.

Valg av alternativ

I forbindelse med førstegangsbehandlingen, ble det vedtatt at saken skulle legges ut til offentlig ettersyn med 2 alternativer:

- Alt. 1 uten inntegnet snuhammer på plankartet
- Alt. 2 med inntegnet snuhammer på plankartet

Årsaken til dette er at renovasjonsselskapet Rfd stiller krav til veiløsning for henting av avfall. Maks-kravet til adkomstveiens lengde er 5 meter (beholdere på 4 hjul) og 10 meter (beholdere på 2 hjul). Adkomstveien inn til felt BK er for lang, så enten må det reguleres inn areal til avfallshus/dunker ved Linnesstranda, ellers må det reguleres inn snuhammer i enden av veien.

I stedet for å legge inn snuhammer i plankartet, foreslår forslagsstiller en rekkefølgebestemmelse med krav om opparbeidelse av snuhammeren inne på felt BK, før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (§ 2-2-3 a).

Prosjektet forutsetter en utbygger for hele feltet og arealet består av en grunneier, vil det bli lite konfliktylt å få etablert snuhammeren. Rådmannen mener det er tilstrekkelig å ha en rekkefølgebestemmelse på opparbeidelsen før boligene kan tas i bruk. Snuhammeren vil driftes og vedlikeholdes som fellesareal. Rådmannen anbefaler derfor at alternativ 1, uten inntegnet snuhammer, vedtas.

Utredninger

Reguleringsplanforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredninger. Følgende fagrapporter er utarbeidet i forbindelse med planarbeidet:

- ROS-analyse (vedlegg 11)

- Grunnundersøkelse (vedlegg 12)
- Miljøteknisk grunnundersøkelse (forurensning) (vedlegg 13)
- Hydrogeologise vurderinger (vedlegg 14)
- Støyvurderinger (vedlegg 15)
- Trafikkanalyse (vedlegg 16)

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.

Jernbaneverket mener i sin uttalelse til plansaken at ROS-analysen kunne tatt opp temaer som flom, løsmassestabilitet, forurensnet grunn og konsekvensen av byggeaktivitet og beboeraktivitet nær reservatet. Rådmannen mener disse temaene er nærmere utredet og vurdert i plansaken på en tilfredsstillende måte.

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.

Illustrasjonsplan

Røed/Svendsen og Syvertsen/Omland finner det påfallende at alle illustrasjoner av fremtidig bebyggelse i planområdet viser hagemessig utforming av den delen av planområdet som er naturreservat.

Illustrasjonsplanen viser en av flere ulike løsninger for hvordan området kan utnyttes og den er ikke bindende (med mindre den er gjort bindende i bestemmelsene). Det er derfor ikke av så stor betydning at ikke alle detaljene stemmer. Det er plankartet som er bindende og som skal legges til grunn for utbygging av arealet. Det er kun areal avsatt til boligbebyggelse (gult) som kan benyttes til utbyggings- og hageareal. I tillegg er det i plankartet avsatt byggegrense på 8 m mot reservatet. Det er også i bestemmelsene stilt krav til minste uteoppholdsareal (MUA), som må overholdes, når byggesøknaden sendes inn. Det vil ikke være anledning til å opparbeide hageareal på det arealet som er regulert til naturvernområde.

Arealer som kan bebygges er sjelden identisk med eiendomsgrensen. Utbyggingsareal er det området som på plankartet er regulert som boligområde (gul farge). Bebyggelsen må også holdes innenfor byggegrensene.

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.

Fylkesmannen og Røed/Svendsen viser til at tidligere forskrift for naturreservatet er endret og ber om at bestemmelsene rettes opp i forhold til den nye forskriften: FOR-2007-12-14-1515 nr. 1352 Forskrift om fredning av Linnestranda naturreservat, Lier kommune, Buskerud.

Fylkesmannen viser til at verneforskriften har strenge bestemmelser som skal ivareta både vegetasjon og dyreliv i reservatet. Det anbefales derfor at reguleringsbestemmelsen endres slik at den kun viser til at det er verneforskriften for Linnestranda naturreservat som gjelder i naturområdet.

Rådmannen anbefaler at den nye forskriften for naturreservatet tas inn i bestemmelsene.

Tillatt bebygd areal (BYA)

Røed/Svendsen og Syvertsen/Omland påpeker at utnyttelsen av området er for høy i forhold til hva som faktisk kan benyttes som boligtomt. Arealer til atkomst og arealer til naturreservatet må trekkes fra i arealbetraktningen. 14 boliger (15 med eneboligtomten) er for mye, også fordi kravet i kommuneplanens bestemmelser tilsier tomtestørrelse på 1000 m² for tomannsboliger. Det vises også til vedtaket fra 2008 hvor det forutsettes at utbyggere overholder reguleringsplanens utnyttelsesgrad. Denne er på %-BYA= 25%.

Det skilles på utnyttelsen for tillatt bebygd areal (BYA) i forhold til type boliger som skal bygges. Det er vanlig praksis i Lier å legge til rette for BYA på 35% for konsentrert småhusbebyggelse og BYA på 25% for frittliggende småhusbebyggelse og eneboliger. Rådmannen viser blant annet til vedtatte reguleringsplaner for Hasselbakken – Flåtan, Ekeberg og Utsikten Bråtan.

Fylkesmannen viser i sin høringsuttalelse til at det oppstår ofte konflikter når det legges til rette for boligtomter helt inntil reservatgrensen. Verneområdet i Møysund er også vått og vanskelig tilgjengelig. Av hensyn til verneverdiene og for enklere å overholde grensene mot reservatet, mener Fylkesmannen at det bør legges inn en buffer mellom utbyggingsområdet og reservatet. Det bør også legges til rette for allmenn ferdsel i denne buffersonen. Rådmannen har erfaring med utfordring i forhold til å overholde grensene mot reservatet og anbefaler at det legges inn en 2m bred grøntsone langs reservatet, der det også kan tilrettelegges for sti.

Forslagsstiller aksepterer innføring av et slikt grøntbelte, dersom behovet for utbyggingsområdet ivaretas ved å øke BYA til 37%. I planforslagets alternativ 2 vises utbyggingsområdet med snuhammer. I dette alternativet er BYA satt til 37%. I alternativ 1, uten snuhammer og som er det alternativet rådmannen anbefaler, er BYA på 35%. Rådmannen mener det ikke er urimelig å høyne BYA med 2 % til 37% for å sikre en buffersone mot reservatet. Rådmannen anbefaler derfor at BYA økes til 37% for felt BK.

Størrelse på tomter for tomannsboliger er i kommuneplanens bestemmelser satt til 1000m². Dette er den generelle regelen, men størrelsen kan endres etter en nærmere vurdering i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan. Arealet som tillates bebygget, sett i forhold til eiendommen som helhet, er i planforslaget blitt en del redusert med vegetasjonsbelte mot dyrka mark, buffersone og byggegrenser mot naturvernområdet og nabobebyggelsen. Det er også gitt overordnede føringer (statlige planretningslinjer) om bedre utnyttelse av utbyggingsområder. Med bakgrunn i dette mener rådmannen at det i dette tilfellet kan aksepteres en noe mindre tomtestørrelse for tomannsboligene.

Tillatt bebygd areal (MUA)

Røed/Svendsen mener i sin høringsuttalelse at det må illustreres hvor mye uteoppholdsareal det blir igjen på tomte og hvor arealet plasseres, før planen godkjennes. De mener tomannsboliger skal ha MUA=200m² + 50 m² pr. boenhet.

Rådmannen gjør oppmerksom på at plassering av bygninger og utomhusareal (MUA) i plankartet gjøres unntaksvis på plannivå og bare i de tilfeller man med sikkerhet vet at et konkret byggeprosjekt skal gjennomføres. En eventuell endring/justering av bygningene eller utomhusarealene i ettertid, vil kreve endring av planen, evt. dispensasjon. Rådmannen ønsker reguleringsplaner som er robuste og mer fleksible og som gir rom for endringer/justeringer uten å måtte endre planen.

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 slik som Røed/Svendsen foreslår.

Forslagsstiller ønsker å benytte takterrasser i sin beregning av MUA. Begrunnelsen er at dette avlaster behovet for uteareal nede på terrenget og fører til mindre bruk av arealene tett opp til reservatet. Takterrasser gir også variasjon i arkitekturen, kan oppfattes lavere framfor mønetak, gir mer sol, utsyn, samtidig som det er mer skjermet og privat enn på terreng.

Utbyggingsarealet er tilnærmelsesvis flatt, med eksisterende bebyggelse liggende inntil. Eksisterende boliger på nabotomtene er i all hovedsak bygd med 1 ½ etasje og ny bebyggelse planlegges oppført med gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9 m. Rådmannen mener at takterrasse på toppen av ny bebyggelse vil kunne få en ruvende effekt overfor nabobebyggelsen og skape mer innsyn til naboenes uteoppholdsareal. Det legges opp til byggegrense på 8 meter mot reservatet, i tillegg til 2 meters grøntbelte. Rådmannen mener dette vil avbøte på belastningen i forhold til reservatet også dersom all MUA skal være på bakkenivå. Rådmannen anbefaler at det tas inn en bestemmelse om at det ikke tillates takterrasser på felt BK.

Byggegrenser og husplassering

Røed/Svendsen krever at ny atkomstveg legges 4 meter fra deres eiendomsgrense (Linnesstranda 37) og at det fastsettes 4 m byggegrense mot alle naboeiendommer i reguleringsbestemmelsene.

Byggegrense på 4 m følger automatisk av plan- og bygningslovens (pbl) § 29-4, dersom ikke annet er gitt på plankart eller i bestemmelser. På plankartet og i bestemmelsene legges det derfor inn bare byggegrenser som avviker fra 4 m og pbl. Det vil si at det er byggegrense på 4 meter mot eiendommene Linnesstranda 35, 37 og 39.

Røed/Svendsen foreslår at bestemmelsenes § 3-1 j) om at frittliggende garasje/carport/uthus kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense, også økes til 4 m.

I pbl § 29-4 fremgår det at kommunen kan godkjenne oppføring av garasje, uthus og mindre tiltak nærmere nabogrense enn 4 m. Dette er vanlig praksis i Lier og rådmannen kan ikke se at det er tungtveiende grunner for å innføre avvik fra vanlig praksis i denne planen. Rådmannen anbefaler ingen endring av § 3-1 j).

Røed/Svendsen foreslår at også adkomstveien inn til felt BK legges 4 meter fra nabogrensen og deres bolig.

Adkomstveien har samme beliggenhet og formål som i gjeldende reguleringsplan fra 2001. Tomtene er lange og smale og en forskyvning av veien lengre inn på eiendom 112/7 med flere meter, vil gå på bekostning av et allerede redusert uteoppholdsareal. Rådmannen anbefaler at adkomstveien vedtas med samme plassering som i opprinnelig reguleringsplan.

Syvertsen/Omland er skeptiske til hvordan planforslaget illustrerer bebyggelsens plassering mot eksisterende boliger med tanke på sol og skyggeforhold for eksisterende boliger og

bebyggelsen vil fremstå unaturlig tett på et begrenset område. Ønsker at bebyggelsene skal fastsettes i planen, for å skape forutsigbarhet for naboer. De viser til at gjeldende regulering fra 2001 er en mer skånsom utnyttelse av arealet.

Plassering av bygninger i plankartet gjøres unntaksvis på plannivå og bare i de tilfeller man med sikkerhet vet at et konkret byggeprosjekt skal gjennomføres. Dette for å redusere antall dispensasjoner og endringer av planen i ettertid. Rådmannen viser til at det er stilt krav i bestemmelsene om at sol- og skyggediagram skal være en del av utomhusplanen, som vedlegges byggesøknaden. Hensynet til sol- og skyggeforhold vil derfor bli vurdert i forbindelse med behandling av byggesøknaden.

Syvertsen/Omland ber om at byggegrensen i øst mot eiendom 112/28 settes til 8 meter fra nabogrensen og begrunner dette med at byggegrensen i gjeldende reguleringsplan er på 8, 65 m. fra nabogrensen. Forslagsstiller ønsker byggegrense på 4 meter fra nabogrense og viser til at dette er standard i pbl.

Hjørnet på bolig på eiendom 112/8 ligger ca. 3 meter fra nabogrensen til utbyggingsområde BK. Med byggegrense på 4 meter vil ny bygningsmasse komme svært nær innpå boligen. Rådmannen legger vekt på at gjeldende reguleringsplan forelå med 8, 65 m byggegrense fra nabogrensen, da tomannsboligen på eiendom 112/8 ble omsøkt og bygget. Rådmannen har forståelse for at ny bebyggelse kan virke ruvende i forhold til 112/8, ved plassering 4 meter fra nabogrensen. For å ivareta noe av forutsigbarheten i gjeldende reguleringsplan, anbefaler derfor rådmannen å sette 8 meter byggegrense fra nabogrense vest i planområdet.

Antall boenheter

Røed/Svendsen mener at antall boenheter ikke bør være mer enn 10.

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.

Høyder

Røed/Svendsen påpeker at hus på Linnestranda stort sett har saltak og 1 ½ etasje, og ønsker at dette også legges til grunn for ny bebyggelse. Gesimshøyden bør begrenses til 7 m for å reduseres høydevirkningen på nybyggene.

Forslagsstiller tar innspillet til følge og har foreslått å justere gesimshøyden fra 7,5 m ned til 7 m. Samtidig ber forslagsstiller om at det tillates transparent rekkverk over 7 m gesimshøyde. Mønehøyde er fortsatt 9m. Rådmannen anbefaler at gesimshøyden settes til 7m.

Transparent rekkverk er kun aktuelt, dersom det tillates takterrasser i felt BK. Rådmannen har tidligere vurdert hvorvidt det kan tillates takterrasser i kapittelet om *Tillatt bebygd areal (MUA)*. Rådmannen anbefaler ikke å legge til rette for takterrasser i felt BK og da faller bestemmelsen om transparent rekkverk ut. Dersom planutvalget likevel mener det bør legges til rette for takterrasser, bør også bestemmelsen om transparent rekkverk tas inn i vedtaket.

Takform

Røed/Svendsen mener ny bebyggelse skal ha saltak.

Rådmannen erfarer at det ofte blir søkt om og gitt dispensasjoner for andre taktyper i eldre reguleringsplaner med krav om kun én taktype. De aller fleste nyere reguleringsplaner i Lier er fleksible på taktyper. Utbygging av planområdet fremstilles som ett prosjekt, der boligene

blir bygget samtidig, i samme stil og av samme utbygger. Rådmannen mener at området tåler å bli bebygget med annen taktype enn eksisterende bygningsmasse og ønsker ikke å begrense taktypen for planområdet til kun saltak.

Lekeplasser

Røed/Svendsen peker på at lekeplassen er plassert svært nær naturreservatet hvor det er mye mygg og insekter. Lekeplass bør legges sør i planområdet og det bør settes opp et gjerde mot reservatet for å sikre vern.

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.

Det er ikke vanlig praksis å sette opp gjerde langs naturvernområder, med mindre tungtveiende grunner taler for det. Rådmannen har foreslått en 2 meter bred grøntsone som buffer mot naturreservatet og mener det ikke er behov for gjerde. Skulle det likevel vise seg et behov for gjerde i ettertid, kan dette omsøkes senere.

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. Rådmannen anbefaler at dette sikres 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 tilnærmelsesvis 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 sjekkliste som beskriver verdiene og eventuelle avbøtende tiltak og hensyn som inngår i planen (se planbeskrivelsen, s. 30-33, vedlegg 6 og 7).

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.

Syverten/Omland viser til Naturmangfoldlovens miljørettslige prinsipper, og at disse må veie tungt i beslutningsprosessen. Gråorheggskogen langs Møysund fremheves som en sjelden naturtype, viktig også for hekkende spurvefugl. Mener at en utbygging av 14 boenheter vil kunne gi for stor risiko for alvorlig og/eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Mener planen inneholder vesentlige feil, da den viser til at «det ikke er registrert truede eller nær truede arter innenfor planområdet». Viser til arter funnet i eller tilknyttet Møysund, bla. fuglen Vannrikse (VU - sårbar) som er observert hekkende i området. Oppfatter ikke at saksfremlegget ivaretar føre-var prinsippet godt nok, og at enkelte arter er utelatt fra utredningen.

Fylkesmannens miljøvernavdeling 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 grunnvannsspeilet 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 (vedlegg 12). 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 er det satt byggegrense på 8 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 (vedlegg 16). 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 (vedlegg 15). 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 forurensning grunn i området etter tidligere gartnerivirksomhet på området. Det er derfor utført en miljøteknisk grunnundersøkelse (vedlegg 13) 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 forurensning masse (se s. 13 i rapporten. 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 forurensning masser, i rekkefølgebestemmelsenes § 2-2-2b). Tiltaksplanen skal være utarbeidet før det gis igangsettingstillatelse. Kommunen skal godkjenne tiltaksplanen for håndtering av forurensning masser, før tiltaket settes i gang. Rådmannen anbefaler at rekkefølgebestemmelsene tilføyes dette punktet.

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 Linnesstranda 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) for felt BK. Rådmannen mener at tilsvarende bestemmelse også bør gjelde dersom det skal bygges ny enebolig på felt B og anbefaler at dette tas inn i bestemmelsene.

3. KONKLUSJON

Rådmannen mener planforslaget er i tråd med kommunens utbyggingsplaner for området og anbefaler at planforslaget vedtas, med de justeringene som kommer frem av saken og forslag til vedtak.