

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: 2015/1746	Arkiv: L12	Saksbehandler: Gunhild Løken Dragsund
-----------------------------------	----------------------	---

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
83/2016	Planutvalget	08.11.2016
91/2016	Kommunestyret	22.11.2016

Sluttbehandling av detaljregulering for Gravdalberget Bb1 Sør Kommunestyrets vedtak:

Detaljregulering for Gravdalberget Bb1 Sør, som vist på plankart sist revidert 20.09.16 og med bestemmelser datert 15.10.16, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende punkter rettes opp:

- «c) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal nødvendige støyskjermings plassering og høyder dokumenters.» tilføyes i § 2-3.
- «d) Før det gis brukstillatelse til første bolig skal fartsreducerende tiltak i Gravdalberget være etablert.» tilføyes i § 2-2.

Kommunestyrets behandling:

Planutvalgets innstilling ble vedtatt enstemmig.

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Detaljregulering for Gravdalberget Bb1 Sør, som vist på plankart sist revidert 20.09.16 og med bestemmelser datert 15.10.16, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende punkter rettes opp:

- «c) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal nødvendige støyskjermings plassering og høyder dokumenters.» tilføyes i § 2-3.
- «d) Før det gis brukstillatelse til første bolig skal fartsreducerende tiltak i Gravdalberget være etablert.» tilføyes i § 2-2.

Planutvalgets behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

Detaljregulering for Gravdalberget Bb1 Sør, som vist på plankart sist revidert 20.09.16 og med bestemmelser datert 15.10.16, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12, forutsatt at følgende punkter rettes opp:

- «c) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal nødvendige støyskjermings plassering og høyder dokumenters.» tilføyes i § 2-3.

- «d) Før det gis brukstillatelse til første bolig skal fartsreduserende tiltak i Gravdalberget være etablert.» tilføyes i § 2-2.

Rådmannens saksutredning:

Vedlegg:

1. Plankart, revidert dato 20.09.16
2. Bestemmelser, datert 15.10.16
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjoner
5. Revidert støyutredning

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

I reguleringsplanen for Gravdal og øvre Ovenstadlia fra 2001 ble det avsatt et areal for blokkbebyggelse øverst i Gravdalfeltet. Det ble satt krav om detaljering med bebyggelsesplan for feltet. I 2011 ble det vedtatt detaljregulering for halve arealet, og det ble bygget 17 boenheter i rekkehus på 4 etasjer. Grunnen til at det ikke ble laget detaljplan for hele arealet den gangen var avsatt et gitt antall boenheter i boligbyggeprogrammet, og at dette antallet var overskredet for perioden.

Beskrivelse

Forslag til detaljregulering av sørlige del av feltet legger opp til samme type bebyggelse som er bygget i første del, med fire etasjes boliger i rekke. Støyberegninger viser at området er svært støyutsatt. Planforslaget har hensyntatt dette med støysoner og rekkefølgekrav med hensyn til støytiltak.

2. MERKNADER OG KOMMENTARER

Merknader og kommentarer

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 16.6- 25.8.2016. Det har kommet inn totalt 5 merknader i forbindelse med offentlig ettersyn.

1. Fylkesmannen i Buskerud – 28.06.2016

Innhold:

Det fremheves som positivt at forholdet til diverse temaer som klima og energi, myke trafikanter, barn og unges interesse, naturmangfold etc. er utredet i planmaterialet.

Det er gjort en gjennomgang av støyutredning vedlagt planforslaget. På bakgrunn av dette påpekes det at uteoppholdsarealer for flere av boligene er i gul sone og noen fasader har nivåer høyere enn grenseverdiene gitt i tabell 3 i T-1442/2012 for veitrafikk. Det påpekes at støyutredningen mangler støysonekart som viser utendørs støynivå 4 meter over terreng slik at støyutredningen ikke tilfredsstiller kravene i T-1442/2012.

Det bes om at avbøtende støytiltak i form av skjermer på bakkenivå, skjermer på takterrasser og fasadetiltak også fanges opp både på plankart og i reguleringsbestemmelsene for å gjøre dem juridisk bindende.

Tiltakshavers kommentar:

I forbindelse med offentlig ettersyn er støyutredningen for planområdet revidert.

Revidert støyutredning viser situasjonen slik den blir når bebyggelsen innenfor hensynssone H210_1 er fjernet fra beregningsgrunnlaget. Revidert støyutredning viser støysoner ved beregningshøyde 4 meter.

Revidert støyutredning viser:

- At ved plassering av støyskjerm med høyde 4 meter over prosjektert terreng, vil nesten alt uteoppholdsareal samt lekeplassen havne utenfor gul sone.*
- At ved plassering av støyskjerm vil ny bebyggelse oppnå stille side.*
- At ved bruk av tett rekkverk rundt takterrasser med høyde 1,5 meter vil støykrav til uteoppholdsareal for takterrasser være oppfylt. For den mest støyutsatte takterrassen vil det være behov for å innglaske en større del av terrassen for å oppfylle krav til lydnivå på uteplass.*
- At ved bruk av fasadetiltak som moderne isolering og vinduer med lydisolering, vil krav til innendørs støyforhold være oppfylt.*

Tiltakshaver registrerer fylkesmannens ønske om at avbøtende støytiltak fanges opp både på plankart og i bestemmelser.

Tiltakshaver er av den oppfatning at kravet om avbøtende tiltak allerede dekkes av planbestemmelsen § 2.10 der punkt a) ivaretar kravet til innendørs støyinnivå. Punkt b) og c) ivaretar støyinnivå på definerte uteoppholdsarealer samt lekeplass. Rekkefølgekrav § 2.2 a) krever at før det gis brukstillatelse for første bolig innenfor B1-3 skal nødvendige støyskjermingstiltak være etablert.

Med bakgrunn i erfaring fra tidligere plan – og byggesaker, anser tiltakshaver det som lite ønskelig å regulere avbøtende tiltak inn på plankartet. Av erfaring blir det endringer i byggeprosjektet mellom regulering og byggesak og det anses for å være lite heldig å måtte starte en byggesak på bakgrunn av en fersk regulering, med å søke dispensasjon. I mange kommuner gis det heller ikke dispensasjon fra nylig vedtatte reguleringsplaner. Veileder til T1442/2012 sier at i reguleringsplaner er plankart og bestemmelser likeverdige og utgjør til sammen den juridiske delen av en reguleringssak. Tiltakshaver er derfor av den oppfatning at kravet til støyforhold er ivarettatt i planforslaget.

Rådmannens kommentar:

For å kunne utelate støyskjerm fra plankartet bør det settes krav til dokumentasjon og fastsetting av nødvendige støytiltak i rekkefølgebestemmelse for rammetillatelse gis. Dette i tillegg til rekkefølgekrav om at nødvendige støyreduserende tiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

2. Svend Asbjørn Sylling – 07.07.2016

Innhold:

Det hevdes at saksfremlegget til behandlingen av saken i planutvalget inneholder faktafeil.

Beboerne i Gravdalberget v/ Jan Petter Wiger ønsket etablert fartshumper langs den kommunale delen av Gravdalberget (f.om. nr. 9 t.om. nr. 15) og ikke den private delen slik som tiltakshaver har kommentert.

Tiltakshavers kommentar:

Tiltakshaver oppfattet at det var ønskelig med fartshumper på den private delen av Gravdalberget. På strekningen Gravdalberget nr. 9 – nr. 15 er veien slik det påpekes i merknaden, kommunal.

Fartshumper må derfor vurderes av kommunen. Dersom det viser seg gjennom måling av faktisk hastighet at denne ligger for høyt, vil det være behov for å vurdere fartsdempende tiltak. Fartshumper er et tiltak som da vi bli vurdert. Tiltakshaver kan ikke umiddelbart se at det kan være behov for fartsreduserende tiltak på denne strekningen da det er en blindvei med kun 6 eksisterende boenheter samt at det er opparbeidet fortau på strekningen.

Rådmannens kommentar: VIVA IKS er i gang med å prosjektere fartsreduserende tiltak i Gravdalberget-veien, for det viser seg å være et problem med for høy fart på trafikken. Da de planlagte boligene vil tilføre mer trafikk til en eksisterende utfordring med trafikk, er det naturlig at det inngår en rekkefølgebestemmelse om fartsreduserende tiltak.

3. Preben Høy – 29.07.2016

Innhold:

Vedkommende nabo antar at det i forbindelse med anleggsarbeidet for nye boliger vil bli mye støv på egne fasader. Ber om at Lier kommune pålegger Villa Wiig å rengjøre vedkommendes fasader og vinduer etter ferdigstilling av byggearbeidene.

Tiltakshavers kommentar:

Utbygger vil foreta nødvendige oppryddings – og rengjøringsarbeider iht. regelverk.

Rådmannens kommentar: Utbygger må rette opp eventuelle ulemper de utsetter naboer for.

4. Statens vegvesen – 18.08.2016

Innhold:

Det påpekes at det er uheldig med nye boliger i delvis gul og rød støysone. Ser at støyutredningen bare inneholder støysituasjon 1,8 meter over bakkenivå, og at det fremgår av utredningen at flere fasader ved nye boliger ikke oppfyller grenseverdiene etter støyretningslinjene.

Støyskjermen bør tegnes inn på reguleringsplankartet.

Tiltakshavers kommentar:

Se kommentar til merknad fra fylkesmannen i Buskerud.

5. Buskerud fylkeskommune – 24.08.2016

Innhold:

Fylkeskommunen har ingen merknader til planen.

Tiltakshavers kommentar:

Innspill er tatt til følge.

3. PROBLEMAVKLARING, ALTERNATIVER OG VURDERINGER

Boligtype, høyder og utnyttelse

I samsvar med reguleringsplanen fra 2001 foreslås utnyttelsesgraden til 30% BYA og maksimal gesimshøyde 10 meter over gjennomsnittlig terreng. Boligtypen det legges opp til er sammenhengende bolighus i rekke. Hver boenhet har krav om to biloppstillingsplasser.

Støy

Området er støyutsatt og støyutredning viser at deler av feltet er i rød støysone, altså har mer enn Lden 65dB. I planen er det avsatt et areal med hensynsone H210_1, der det ikke legges opp til bebyggelse. Men planlagt bebyggelse er i stor grad også støyutsatt og det er kommentert både av fylkesmannen og vegvesenet. Det er satt bestemmelser for støy nivå og rekkefølgebestemmelse på at tiltak skal være opparbeidet, men tiltakshaver ønsker ikke å tegne støyskjerm inn i plankartet. Støyberegninger viser at ved å plassere en fire meter høy støyskjerm langs planområdet sørlige grense, vil støyforholdene bli bedret. For at takterrasser skal være innen for tilfredsstillende støy nivå trengs det for enkelte av terrassene ekstra høyde på skjerm. Fasadetiltak er også nødvendig. Det er satt støybestemmelser for uteoppholdsareal og lekeareal i tillegg til selve bebyggelsen. Tiltakshaver mener at de støyreducerende tiltak som skal velges, må tilpasses akkurat den bebyggelsen og det terrenget som skal bygges. De mener det er uheldig om plassering og høyde på skjerm fastsettes i reguleringsplanen. Rådmann har funnet frem til veiledningsmateriale på departementets miljøkommune.no som sier at plassering og høyde på skjermingstiltak skal inngå i bestemmelsene til en plan men trenger ikke tegnes i plankartet. Men for å imøtekomme forslagstiller synes rådmannen at det kan være mest tjenlig at det tilføyes en rekkefølgebestemmelse § 2-3 om dokumentasjon på valg av støyreducerende tiltak før igangsettingstillatelse gis: «c) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal nødvendige støyskjermings plassering og høyder dokumenteres.» Dette i tillegg til rekkefølgebestemmelsen i §2-2 om at tiltakene skal ferdigstilles før brukstillatelse.

Trafikksikkerhetstiltak

Etter ønske fra vellet og beboerne i Gravdalfeltet, samt utførte trafikk tellinger og fartsmålinger er det kommet fram til at det er behov for fartsreducerende tiltak i Gravdalberget. VIVA iks er i ferd med å prosjektere for fartsdumper. Da de planlagte boligene vil tilføre mer trafikk til en eksisterende utfordring med trafikk, er det naturlig at det inngår en rekkefølgebestemmelse om fartsreducerende tiltak. Rådmann foreslår at det i rekkefølgebestemmelsene til planen tilføyes en bestemmelse som sier at «d) Før det gis brukstillatelse til første bolig skal fartsreducerende tiltak i Gravdalberget være etablert.» Hvordan eventuell kostnadsfordeling for disse fartsreducerende tiltakene vil være kan det forhandles om i en utbyggingsavtale e.l. I reguleringsplanen kan vi kun sette krav om rekkefølge, og det kan kun gjøres i forhold der det er en sammenheng mellom utbyggingen og utfordringen.

Barn og unge

Det er satt en bestemmelse under formål boligbebyggelse som sikrer en felles privat lekeplass, med størrelse minimum 250 m². Det er i dag allerede etablert en lekeplass i nord opp mot eksisterende bebyggelse. Den er tenkt fortsatt å skulle være, men tekst på illustrasjonsplanen antyder at den må terrengtilpasses noe.

Avstand til barnehage og skole med nærmiljøanlegg er rett i overkant av 500meter. Det er fortau hele veien.

Kollektivtransport

Planområdet ligger med avstand under en kilometer i forhold til bussholdeplasser med hyppige bussavganger både i retning Asker/Oslo og Lierbyen/Drammen.

Naturmangfoldloven

Gjennom søk i tilgjengelige databaser, befaringer i området samt lokal kjennskap til området er det ikke gjort registreringer eller dokumentert funn av arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalget naturtyper, verneområder eller helhetlig kulturlandskap. Da planområdet er av begrenset størrelse og samtidig svært oversiktlig anses kunnskapsgrunnlaget å stå i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.(§8)

Planområdet har i forbindelse med utbyggingen i området blitt brukt til masseuttak samt massedeponi. Det anses ikke for å være risiko for at utbygging vil føre til alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet.(§§9, 10 11 og 12)

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse. Analysen vurderer sannsynlighet og konsekvenser av uønskede hendelser.

Universell utforming

Området er bratt og det er ikke lagt opp til bebyggelse med universell utforming. I bestemmelsene er det satt at prinsippene for universell utforming skal søkes ivaretatt ved planlegging av fellesareal og trafikkanlegg.

4. KONKLUSJON

Rådmannen synes detaljplanen for Gravdalberget Bb1 Sør kan vedtas forutsatt at følgende endringer i planens bestemmelser tilføyes:

- «c) Ved søknad om igangsettingstillatelse skal nødvendige støyskjermings plassering og høyder dokumenters.» tilføyes i § 2-3.
- «d) Før det gis brukstillatelse til første bolig skal fartsreducerende tiltak i Gravdalberget være etablert.» tilføyes i § 2-2.