

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr:	Arkiv:	Saksbehandler:
2013/1475	L12	Gunhild Løken Dragsund

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
68/2015	Planutvalget	22.09.2015
74/2015	Kommunestyret	05.10.2015

Sluttbehandling av detaljplan for Heggtoppen 5 -7

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for Heggtoppen 5-7, med plankart datert 27.08.2015 og tilhørende bestemmelser datert 13.08.2015, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyrets behandling:

Planutvalgets innstilling ble vedtatt enstemmig.

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for Heggtoppen 5-7, med plankart datert 27.08.2015 og tilhørende bestemmelser datert 13.08.2015, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Planutvalgets behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Heggtoppen 5-7, med plankart datert 27.08.2015 og tilhørende bestemmelser datert 13.08.2015, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbygging på et ca 11 daa stor tom på Heggtoppen. Planen skal ivareta en fremtidsrettet utvikling av eiendommen med tanke på å legge til rette for nye boenheter i området. Planområdet er noe støyutsatt og består i dag av et våningshus og en gammel bensinstasjonsbygning.

Vedlegg:

1. Plankart, datert 27.08.15
2. Bestemmelser, datert 13.08.15
3. Planbeskrivelse
4. Revidert støyrapport, datert 06.08.15
5. Brev fra vegvesenet, datert 19.08.15

Utredning:**1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE****Bakgrunn**

I reguleringsplan for Lierbyen sentrum fra 1990 er det plankrav til bebyggelsesplan for dette feltet. Det vil med dagens plan- og bygningslov være krav om detaljregulering. Med ny detaljregulering og planprosess i den forbindelse, åpner det seg mulighet for å fremme forslag som avviker fra eksisterende reguleringsplan. Forslagstiller og eier, Øst eiendom AS, ønsker høyere utnyttelse, noe som kan sies å være i tråd med kommuneplanen og nasjonale føringer om å utnytte sentrale områder godt.

En forutsetning i planarbeidet har vært at areal avsatt til felles lek ikke skal reduseres.

Beskrivelse

Eiendommen foreslås bebygget med blokkbebyggelse og å ha innkjøring fra Heggtoppen. Dagens bruk med mekanisk verksted og tidligere bruk med bensinstasjon utløser krav om tiltaksplan etter forurensingsforskriften § 2-8. Området er støyutsatt og det reguleres inn støyskjerm og det settes bestemmelser om tiltak i forhold til grenseverdier for støy.

2. MERKNADER OG KOMMENTARER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 20. januar 2015, sak 4/2015, og etter oppretting lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 5. mars til 22. mai 2015.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn tre uttalelser.

Buskerud fylkeskommune, 16.04.15

- Meldeplikten etter kulturminneloven § 8, 2. ledd er lagt inn i bestemmelsene.
- Heggtoppen 5 er registrert med lav verneverdi i kulturminneregistreringen. FK vil ikke motsette seg at eksisterende bygning erstattes med ny bebyggelse.

Statens vegvesen, 06.05.15

- Planområdet ligger i gul og rød støysone. Vegvesenet har innsigelse til planen da plassering av støyskjerm må dokumenteres nærmere. Støyskjermen bør legges på topp skråning, antakelig med en avstand på 20 m fra senterlinjen.
- Frisikt i kryss og avkjørsler sikres og tegnes inn i kartet. Anbefaler å endre § 4-2 til at hindringer ikke skal være høyere enn 0,5 meter.

Fylkesmannen i Buskerud, 21.05.15

- Forslaget til reguleringsbestemmelser tilfredsstillende krav til støyforhold på uteoppholdsarealer, men FM sikrer ikke tilfredsstillende støyforhold utenfor rom med støyfølsom bruk. Fylkesmannen ber om at reguleringsbestemmelsene endres slik at det stilles krav om at minst 50 % av rom for støyfølsom bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med anbefalte grenseverdier.

- FM anbefaler at det innarbeides i reguleringsbestemmelsene at det ved søknad om rammetillatelse skal foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykravene.
- FM ber kommunen se til at det blir lagt tilstrekkelig vekt på ivaretagelse av landskap og estetikk ved utforming av ny bebyggelse.

Imøtekommet innsigelse

Etter at planforslaget har imøtekommet Statens vegvesen sin merknad om å justere plassering av støyskjerm og revidering av støyrapport som dokumenterer støyforholdene etter justering, har Vegvesenet i brev datert 19.08.15 trukket sin innsigelse.

3. PROBLEMAVKLARING, ALTERNATIVER OG VURDERINGER

Støy

Ved offentlig ettersyn hadde både fylkesmannen og vegvesenet merknader til planen med hensyn til støy. Planområdet er støyutsatt og forslagstiller og rådmann ønsker å imøtekomme merknadene. Planmaterialet som legges frem til sluttbehandling er endret i tråd med de innkomne merknadene om støy. Støyskjermen er justert til å følge toppskråning, ca 20 meter fra fylkesveien. Støyrapport er revidert.

I henhold til fylkesmannens merknader er bestemmelsene endret slik at det stilles krav til at minst 50% av rom for støyfølsom bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu i fasade med støyforhold i tråd med anbefalte grenseverdier. Det er også satt eget punkt om krav til at det skal foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykravene i rekkefølgebestemmelsene.

Frisikt

Etter innspill fra vegvesenet er høyden på sikthindrende vegetasjon endret fra 80 cm til 50 cm i bestemmelsene til frisikt hensynssone. Hensynssone frisikt vises i plankartet.

Barn og unge

Som følge av at støyskjermen måtte justeres for å imøtekomme innsigelsen fra vegvesenet, gikk dette også utover lekearealet. I opprinnelig plan var lekeareal avsatt med 800m². Det har i hele planprosessen vært en forutsetning for planen at lekearealet avsatt i Lierbyen sentrum- planen fra 1990, skulle erstattes.

Tiltakshaver har dermed utvidet lekearealet slik at det i planene som legges til sluttbehandling fremdeles er 800m².

Naturmangfold

Det er ikke kjennskap til sårbare og vernede arter i eller nært planområdet. Utsjekk i Naturbase er gjennomført og naturmangfoldlovens § 8 vurderes oppfylt.

4. KONKLUSJON

Planforslaget er justert etter offentlig ettersyn. Innsigelse fra vegvesenet er imøtekommet og vegvesenet har valgt å trekke innsigelsen. Rådmannen vurderer det slik at detaljplan for Heggtoppen 5-7 kan godkjennes.