



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2021/12061-30
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
59/2023	Utvalget for miljø og plan	07.06.2023
68/2023	Kommunestyret	20.06.2023

Sluttbehandling av detaljregulering for Skjæret 58 - Holsfjord panorama

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Detaljregulering for Holsfjorden Panorama – Skjæret 58, som vist i plankart datert 05.05.2023, med tilhørende bestemmelser datert 26.01.2023, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

BRE Eiendomsutvikling AS ønsker å utvikle et område i Sylling til boligbebyggelse i form av konsentrert småhus (rekkehus) og eneboliger. Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen, og består i dag av et lite skogsområde langs veien Skjæret. Det foreslås 20 boliger, i tillegg til en ny adkomstvei og lekeplasser og en oppgradert turvei der det i dag går en snarvei gjennom planområdet.

Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn, og det er kun gjort små justeringer av planen siden førstegangsbehandling.

Saksutredning

1.

Utvalget for miljø og plans vedtak:

1. Detaljregulering for Holsfjorden Panorama – Skjæret 58, som vist i plankart datert 05.05.2023, med tilhørende bestemmelser datert 26.01.2023, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Utvalget for miljø og plans behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble fremmet og enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

1. Detaljregulering for Holsfjorden Panorama – Skjæret 58, som vist i plankart datert 05.05.2023, med tilhørende bestemmelser datert 26.01.2023, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyrets behandling:

Utvalget for miljø og plan sin innstilling til kommunestyret ble fremmet og enstemmig vedtatt.

2. Bakgrunn

Arkitektkontoret Hauger AS har på vegne av BRE Eiendomsutvikling AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for Holsfjord Panorama- Skjæret 58 i Sylling.

Ved rullering av kommuneplanen i 2019 ble arealformålet til området endret fra LNF-formål til boligformål. Området ble da vurdert til å ha et potensial for å bebygges med 20 boligenheter. Hensikten med dette planarbeidet er å få utviklet området til et nytt boligområde som tilrettelegger for utbygging av boliger i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget legger opp til en utvidelse av eksisterende boligfelt, og utnytter et skogsareal mellom eksisterende boligfelt og den kommunale veien Skjæret.

3. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til utbygging i form av 20 nye boenheter, hvorav 2 oppføres som eneboliger, og 18 boenheter som konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus. Et felles renovasjonsanlegg etableres langs Holsfjordveien. Det etableres 2 sandlekeplasser i henhold til krav i kommuneplanen.

På grunn av det hellende terrenget vil de nye boligene ligge med en underetasje i tillegg til 2 etasjer over terreng. Høyden over gjennomsnittlig planert terreng er begrenset til hhv. 8 og 9 meter gesims- og mønehøyde.

Ny felles adkomst er planlagt direkte inn fra Skjæret, etter en avklaring med Lier VVA. Veien er dimensjonert i tråd med kommunens standard og etableres med snuhammer.

Sentralt gjennom planområdet går det i dag en sti/snarvei fra Skjæret og ned til Holsfjordveien som går videre ned mot friområdet ved Svangstranda. Stien reguleres som en bredere turvei og er dermed sikret utbedring og videre bruk. Turveien skal være offentlig, og det skal lages egen avtale med kommunen om videre drift av denne.

4. Innkomne merknader fra offentlig ettersyn

3.1 Førstegangsbehandling

Planforslaget førstegangsbehandlet i Utvalget for miljø og plan i møte den 15.03.2023, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 22.03.2023 til 04.05.2023. Høringen ble kunngjort i Drammens Tidende og Lierposten 23.03.2023, og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider. Det kom inn totalt 5 merknader i forbindelse med offentlig ettersyn.

3.2 Liste over merknader

1. Frances Lütken	23.03.23
2. RfD	25.04.23
3. Statsforvalteren i Oslo og Viken	02.05.23
4. Trond Lossius Hellum	03.05.23
5. Viken fylkeskommune	04.05.23

3.3 Sammendrag av merknadene med kommentarer

Merknadene er samlet og oppsummert i vedlegg 15. Forslagsstiller og kommunedirektøren har kommentert merknadene i sammendraget. Merknadene i sin helhet finnes i vedlegg 16.

Merknadene gjelder utnyttelse, frisikt, samt noen spørsmål knyttet til barn og unges interesser. Kommunedirektøren mener dette nå er ivaretatt.

3.4 Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er plankartet justert med nye frisiktlinjer og frisiktzone i krysset mellom Skjæret og Holsfjordveien. Dette er lagt inn etter innspill fra en nabo (se merknad i sin helhet). Frisiktsonen vil falle inn under bestemmelsen om frisiktzone H140, der gjenstander og vegetasjon skal holdes nede.

Kommunedirektøren har ikke sett behov for andre endringer på bakgrunn av de innspillene som har kommet til planforslaget. De viktigste grepene og justeringene ble gjort til førstegangsbehandling, og kommunedirektøren mener planen nå kan godkjennes.

5. Forholdet til overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og er berørt av hensynssone kulturlandskap. Planforslaget er i tråd med formål i overordnet plan, og det er foretatt en vurdering av landskapshensynet.

Området er i dag uregulert, men grenser til reguleringsplan for Skjæret og reguleringsplan for Svangstrand.

6. Vurderinger

5.1 Boligtyper og utnyttelse

Det er foreslått 18 boliger i form av rekkehus, i tillegg til to eneboliger helt øst i planområdet. På grunn av at den interne veien reguleres inn i planen, blir småhusområdet delt opp i 4 felt (BK1-4), og store deler av eiendommen blir «spist opp» til avsatt kjørevei og annen veggrunn. Utnyttelsesgraden er derfor foreslått noe høyere enn ved antatt i planinitiativet, og vil variere fra 30% BYA for eneboligene, til 40-45% BYA for den konsentrerte småhusbebyggelsen. I praksis blir utnyttelsen for hele planområdet mye mindre ettersom interne veier, turveier og vegetasjonsskjermer er trukket ut av byggeområdene. Det som står igjen som byggeområder (gule felt) utgjør under halvparten av planområdet. Krav til uteoppholdsarealer og lek er ellers innenfor kravene til størrelse.

Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) er foreslått i tråd med kommuneplanens MUA-bestemmelser med 200 m² pr. enebolig, og 50 m² pr. småhus/rekkehusbolig i tillegg til en grunnsats på 200 m². Arealer til lekeplass skal komme i tillegg til uteoppholdsarealet.

5.2 Barn og unges interesser

I dag er området uoversiktlig og lite tilgjengelig for lek, da det er mye vegetasjon og gamle hogstflater som dominerer på arealet. En sti går tvers gjennom skogen og leder videre nedover mot Svangstrand. Denne er ivaretatt og videreført som turvei i planforslaget.

Det er stilt krav om lekeplasser i tråd med kommuneplanens bestemmelser. For denne planen skal det etableres to sandlekeplasser på minimum 150 m² hver. Lekeplassene reguleres ikke inn i plankartet, men endelig plassering skal vises i utomhusplanen. I vedlagte illustrasjoner vises den ene lekeplassen sentralt på området i tilknytning til den regulerte turveien.

Kommunedirektøren mener trygg skolevei er ivaretatt fra planområdet og mot Sylling skole. Fortau og gang- og sykkelvei finnes hele veien fra planlagt adkomstvei og turvei og frem skolen. Sylling skole ligger med ca. 550 m gangavstand fra planområdet.

5.3 Trafikk, mobilitet og støy

Adkomst

Planområdet har adkomst fra Skjæret, som igjen går videre ut på Holsfjordveien og Svangstrandveien og til slutt ut på fylkesvei 284 Modumveien. Planforslaget inkluderer en ny privat boligvei internt på feltet dimensjonert for inntil 30 boliger, og vil håndtere trafikk fra de 20 planlagte boenhetene. Nye frisktlinjer er lagt inn mellom Skjæret og Holsfjordveien, etter innspill om dårlig sikt i dette krysset.

Grønn mobilitet

I dag finnes det fortau hele veien fra planområdet og frem til Modumveien og videre til bussholdeplass, Sylling skole og inn til Sylling sentrum. På deler av strekket er det gang- og sykkelvei. Nærmeste bussholdeplass ligger ca. 200 meter fra planområdet. Skogsti mellom Skjæret og Holsfjorden oppgraderes til en turvei gjennom planområdet og forbedrer gangforbindelsen mellom Holsfjordveien og Skjæret for beboere i området. Det vises til mobilitetsplan i vedlegg 8.

Trafikkmengde

Det er laget en trafikkanalyse som en del av planarbeidet. Denne finnes i vedlegg 6. Ved utbygging av planområdet kommer både gang-, sykkel-, og biltrafikken til å øke i Skjæret og videre til Modumveien via Holsfjordveien og Svangstrandveien. Skjæret ble nylig oppdatert med tanke på boligvekst i området, og det er beregnet at veien er i stand til å håndtere økning i både kjøretrafikk og gang- og sykkeltrafikk.

Total ÅDT i strekningen av Holsfjordveien mellom kryss med Skjæret og Svangstrandveien beregnes til 290 i dag. Det er beregnet at nye boliger vil generere en økning i ÅDT på 100, og gi en total ÅDT på 390.

Støy

Planlagte boliger vil ikke påvirke eksisterende boligfelt noe nevneverdig økning av støy. Nye boliger får adkomst via Skjæret, og det blir dermed ikke tilført noe støybelastning på Holsfjordveien for eksisterende boligfelt.

Den nye bebyggelsen vil danne en skjerm mellom eksisterende boligfelt og Skjæret, og vil beskytte eksisterende bebyggelse for potensiell økt støy som følge av økt bruk av Skjæret.

5.4 Naturmangfold

Det er foretatt registreringer og laget et notat om naturverdier i planområdet. Notatet følger planforslaget i vedlegg 10.

Det er ingen kjente naturtyper eller verdifulle arter i eller i nærheten av planområdet. Som en del av kunnskapsgrunnlaget har planområdet i tillegg blitt befart, og det ble konkludert med at området med stor sikkerhet ikke inneholder natur med viktige kvaliteter. Området har verken viktige naturtyper, rødlista naturtyper eller rødlista/kravfulle arter, og har i tillegg natur i dårlig tilstand og svært lav kvalitet. Undersøkellesområdet anses som godt nok kartlagt for å kunne fastslå at det planlagte tiltaket ikke er i konflikt med viktig natur, jf. naturmangfoldlovens § 8-12.

5.5 Kulturminner

Det er ikke registrert noen kulturminner eller kulturmiljø på planområdet. Viken fylkeskommune ble varslet angående kulturminneregistrering, men befarings var ikke aktuelt da de anser at potensialet for å finne bevarte automatisk fredete kulturminner som lavt.

5.6 Landskap

Planområdet stiger fra lavest punkt i nord-vest til høyest i sør-øst med en helning på ca. 1/7. Planområdet ligger høyere enn eksisterende boligbebyggelse i nord. Eksisterende boligområdet er preget av småhusbebyggelse med relativt flate tomter. Omkringliggende arealer i sør, øst og vest er preget av landbruk.

På grunn av tomtens helning, og beliggenhet høyt i terrenget, vil området bli synlig, men sannsynligvis ikke mer enn hva som kan forventes. Høyden på bebyggelsen er begrenset til de generelle byggehøydene i plan- og bygningsloven og kommuneplanen på hhv. 8 og 9 meter gesims- og mønehøyde. Bebyggelsen må tilpasses terrenget for å unngå mest mulig bearbeidelse og terrenginngrep. Det er stilt krav i bestemmelsene til utforming og tilpasning i terreng.

5.7 Overvannshåndtering

Det er laget et notat og en plan for overvannshåndtering, sammen med et VA-notat. Plan for overvannshåndtering skal endelig godkjennes av kommunen før rammetillatelse. Det vises til vedlagt notat i vedlegg 12, og VA- og overvannsplan i vedlegg 13.

Mindre nedbør vil håndteres åpent og skal infiltreres i grøntområder og veigrøfter. Avrenning fra tette flater på terreng, skal ledes til grøntområder. Ved større nedbørshendelser skal overvannet fordrøyes, med kontrollert utslipp på egen tomt. Ved nedbørintensitet overskridende dimensjonerende mengder, føres overvann til overflaten og videre til eksisterende og sikre flomveier. Flomveier etter utbyggingen vil følge dagens flomveier.

5.8 Geotekniske forhold

Utførte grunnboringer viser at hele planområdet består av tykk morenemasse og at grunnforholdene er meget gode både på eiendommen og i nærliggende områder. Stabilitetsforholdene er tilfredsstillende både for lokal- og områdestabilitet i eksisterende situasjon. Geotekniske grunnundersøkelser er registrert i NADAG. Geoteknisk rapport følger planforslaget i vedlegg 14.

5.9 Energi og klima

I prosjektet planlegges det å bygge småhus i trekonstruksjon, og utbygger vurderer å oppføre solcellepanel. Det er ikke planlagt å redusere arealbruken, eller foreslå parkeringsrestriksjoner. I planforslaget følges kommuneplanens anbefaling vedrørende parkering.

Dersom de planlagte tiltakene gjennomføres, vil det gi en reduksjon i klimagassutslipp hhv. 11% og 3% for europeisk og norsk elmiks. Dette vises i vedlagte resultater fra klimakalkulatoren, vedlegg 5.

5.10 Landbruk og jordressurser

Planområdet er klassert som «produktiv skog» med et tynt matjordlag med verdiklasse «noe verdi». Matjordlaget på dette området er kun på ca. 10 cm, og inneholder mye rotmasse fra skogsvekster. Teoretisk matjordlag ca. 900 m³. All matjord blir tatt skånsomt av, og lagt i deponi på en gresslette ca. 50 m øst for tomtegrensen.

Etter en gjennomgang med landbrukskontoret i kommunen er det ikke funnet svartelista arter innenfor planområdet.

Det er utarbeidet et matjordplan i tråd med kommuneplanens bestemmelse for området. Matjordplanen finnes i vedlegg 9. Det er stilt rekkefølgekrav om at matjordplanen skal godkjennes av landbruksmyndighetene før det gis rammetillatelse.

Det er avsatt 10 meter buffersone mellom planlagt bebyggelse og dyrka mark.

5.11 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planmaterialet. Denne finnes i vedlegg 11. Analysen viser ingen hendelser med uakseptabel risiko der tiltak må

iverksettes. To hendelser plasserer i gule felt, der tiltak skal vurderes ut ifra kost-nytte forhold:

- Økt trafikk som følge av utbyggingen. Nye boligfelt vil automatisk føre til mer trafikk, men dette vil ha ubetydelige konsekvenser, ifølge analysen.
- Krysset Modumveien x Svangstrandveien er noe utflytende. Krysset ligger et stykke unna planområdet og utløses ikke av planen, men kan påvirke planområdet. Dette er ingen hendelser med uakseptabel risiko, ifølge analysen.

6. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt gjennomarbeidet og følger opp intensjonene i kommuneplanen. Det er gjort små justeringer i planforslaget etter offentlig ettersyn, og det anbefales at planforslaget, slik det nå foreligger, kan godkjennes.

Vedlegg

- 1 Plankart, 05.05.2023
- 2 Bestemmelser, 26.01.2023
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Illustrasjoner
- 5 Klimakalkulator, resultater
- 6 Trafikkanalyse
- 7 Veiplan og lengdeprofil
- 8 Mobilitetsplan
- 9 Matjordplan
- 10 Naturvurdering
- 11 ROS-analyse
- 12 VA Rapport
- 13 VA Plan
- 14 Geoteknisk Rapport
- 15 Merknadsbehandling
- 16 Innkomne merknader fra offentlig ettersyn, samlet