



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2021/5961-29
Saksbehandler: Gunhild Løken Dragsund

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
83/2023	Utvalg for miljø og plan	01.11.2023
145/2023	Kommunestyret	14.11.2023

Sluttbehandling av detaljregulering for Linnes panorama

Kommunestyrets vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Linnes panorama, som vist på plankart datert 09.10.23, med tilhørende bestemmelser datert 02.05.23, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12. Forutsatt følgende endring:

2. Bestemmelse §2-10 a) endres til: «Avkjøring til boliger B fra Linnesbakken skal skje der pil er vist på plankartet. Avkjøringspilen er juridisk bindende, men avkjøring kan sieforskyves noe langs veien for best mulig tilpassing mellom vei og bebyggelse/parkerings- og uteareal. Avkjøring skal ha en bredde på 6,0 m og opparbeides i samsvar med kommunens veinorm. Avkjørselen skal utformes med gjennomgående fortau, slik at kjøretøy stopper før de kjører ut på fortauet og renovasjonsbiler ikke blir stående ut i fortauet ved betjening.»

Kommunestyrets behandling:

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

Kommunedirektørens forslag til vedtak.

1. Forslag til detaljregulering for Linnes panorama, som vist på plankart datert 09.10.23, med tilhørende bestemmelser datert 02.05.23, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12. Forutsatt følgende endring:
2. Bestemmelse §2-10 a) endres til:

«Avkjøring til boliger B fra Linnesebakken skal skje der pil er vist på plankartet. Avkjøringspilen er juridisk bindende, men avkjøring kan sideforskyves noe langs veien for best mulig tilpassing mellom vei og bebyggelse/parkerings- og uteareal. Avkjøring skal ha en bredde på 6,0 m og opparbeides i samsvar med kommunens veinorm. Avkjørselen skal utformes med gjennomgående fortau, slik at kjøretøy stopper før de kjører ut på fortauet og renovasjonsbiler ikke blir stående ut i fortauet ved betjening.»

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Linnese panorama, som vist på plankart datert 09.10.23, med tilhørende bestemmelser datert 02.05.23, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12. Forutsatt følgende endring:

2. Bestemmelse §2-10 a) endres til: «Avkjøring til boliger B fra Linnesebakken skal skje der pil er vist på plankartet. Avkjøringspilen er juridisk bindende, men avkjøring kan sideforskyves noe langs veien for best mulig tilpassing mellom vei og bebyggelse/parkerings- og uteareal. Avkjøring skal ha en bredde på 6,0 m og opparbeides i samsvar med kommunens veinorm. Avkjørselen skal utformes med gjennomgående fortau, slik at kjøretøy stopper før de kjører ut på fortauet og renovasjonsbiler ikke blir stående ut i fortauet ved betjening.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Frank Yggeseth (H) fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak fremmet av Frank Yggeseth (H) ble enstemmig vedtatt.

Sammendrag.

I forslag til detaljreguleringsplan er det regulert for ti boenheter delvis terrassert i det bratte terrenget. Planområdet dekker også en del av kommunens eiendom som ivaretar en viktig snarvei mellom Kunterudveien og Linnesebakken. Planstatus for utbyggingstomta er LNF i kommuneplanens arealdel, men regulert til utbyggingsformål, offentlig formål daginstitusjon i gjeldende reguleringsplan for Linnese fra 1974.

Detaljregulering ble lagt frem for sluttbehandling i juni, men ble sendt tilbake for utredning av utvidelse til venstresvingefelt i Linnesebakken ved adkomsten til feltet. Forslagstiller har i overenstemmelse med Lier VVA konkludert med at antall trafikanter i adkomsten og tillatt fart på strekningen ikke indikerer venstresvingefelt eller forbikjøringslomme.

Saksutredning

1. Bakgrunn.

Lier kommune eide tomte gbnr 112/162 inntil 1982, den var regulert til daginstitusjon. Tomte viste seg etter hvert å være lite egnet for

barnehageformål, og ble derfor, etter ønske fra kommunen, makebyttet med en byggeklar tomt som Dyno Industrier eide. Av avtalen gikk det fram at barnehagetomta skulle tillates omregulert til to boligtomter. Av ulike grunner ble ikke dette gjennomført den gang.

Siden 2004 har flere løsninger for utnyttelse av eiendommen blitt lagt fram for kommunen. Det ble fremmet reguleringsplanforslag for oppføring av to eneboliger, og denne ble godkjent av Lier kommunestyre 10.10.2011. Vedtaket ble imidlertid påklaget av naboer. Begrunnelse var at klagerne mente planlagt adkomstvei via gangvei forbi Kunterudveien 3-5 var svært lite hensiktsmessig. Klagesaken havnet hos Fylkesmannen, som opphevet planen. Gjennom klagesaken kom det fram at en løsning med innkjøring direkte fra Linnestakken ville være å foretrekke. På grunn av stigningsforholdene ville dette kreve utbygging med terrassehus, og felles parkering i underetasjen.

Kommunen ble derfor i 2012 bedt om råd angående omregulering til terrassehus, med innkjøring direkte fra Linnestakken. Siste vedtak i saken er Planutvalgets i sak 15/2013: Det anbefales at det arbeides videre med en omregulering til terrassert bebyggelse. Den videre planleggingen må blant annet sikre at atkomsten blir i tråd med kommunens veinorm, og at støyforholdene til boligene blir tilfredsstillende.

2. Beskrivelse.

Hensikten med forslag til detaljreguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av eiendommene med boligbebyggelse, 10 boenheter i delvis terrassert boligblokk, med tilhørende parkering, uteoppholdsarealer og lekeområder. I planen inngår også grøntområde med tursti, som opprettholder snarvei gjennom planområdet. Turvei og leke- og uteoppholdsarealer i utbyggingsområdet koples til g/s-vei i Kunterudveien.

Ved sluttbehandling ble det oppdaget en stor eik nederst i planområdet. I plankartet for ny sluttbehandling inngår treet med et symbol med tegnforklaring at treet skal bevares. Utbygger bekrefter at å ta vare på eika ikke er til hinder for prosjektet.

Kommunestyret 20. juni 2023 vedtok «Sluttbehandling utsettes for en vurdering av bedre løsning for venstresving inn på eiendommen. Det vurderes å utvide Linnestakken forbi avkjøringen. Fortauet skal ikke berøres av dette.»

Vurderinger av venstresvingefelt inngår i trafikknotat og avsnitt 5.2. Venstresvingefelt og passeringslomme er vurdert å ikke være nødvendig på bakgrunn av lave trafikk tall. Kommunedirektøren mener at reguleringsbestemmelsen som omhandler adkomsten bør endres slik at trafikkavviklingen i adkomstområde enda bedre ivaretas med krav om bredde og utforming, se forslag til vedtak.

3. Merknader og kommentarer.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i utvalg for miljø og plan 25. januar 2023 og lå ute til offentlig ettersyn i perioden 2. februar – 16. mars. I løpet av høringsperioden mottok vi to uttalelser til planen:

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 6. mars 2023
2. Norges vassdrags- og energidirektorat, 17. mars 2023

NVE uttaler at geoteknikk er ivaretatt. De viser til notatet som er utarbeidet for flom og overvann og at bygningen er lagt i en flomvei. De gir kommunen et sterkt faglig råd om å innarbeide tiltak, endring av terreng og utforming av gangveien som flomvei bedre i plankart og bestemmelser.

Kommunedirektøren og forslagstiller har endret noe på reguleringsbestemmelsene for å imøtekomme rådene.

Statsforvalteren gjentar sin kommentar fra oppstart om at feltet skulle vært avsatt til bolig i kommuneplan. Av hensyn til kapasitet og kvalitet på avløpsinfrastrukturen ber statsforvalteren at kommunen må ha oversikt og dokumentasjon vurdere om det er kapasitet og kunne vurdere regelverket i forhold til utslipp fra Linneseanlegg.

For å imøtekomme merknaden fra Statsforvalteren er det i bestemmelsene som legges frem for vedtak lagt inn rekkefølgebestemmelser om fremdrift for felles interkommunalt rensesanlegg og utredninger av avløpsplan.

I forkant av kommunestyrets behandling 20. juni 2023 sendte Astrid og Erik Høstmælingen en mail til kommunestyrets medlemmer hvor de påpeker at adkomsten til planområdet er problematisk grunnet stigningen på Linnesebakken. De påpeker også at skolebarn krysser Linnesebakken ved den planlagte adkomsten. Vurderinger om Høstmælingens innspill inngår i vurderingene om trafikk under 5.2.

4. Forholdet til overordnede planer/planstatus.

Planstatus for utbyggingstomta er, som Statsforvalteren påpeker i sin uttalelse, avsatt som LNF i kommuneplanens arealdel. Men reguleringsplanen fra 1974 går foran kommuneplanen, og i reguleringsplanen er arealet avsatt til regulert til utbyggingsformål, offentlig formål daginstitusjon. Tidligere eiere, kommunen og nå forslagstiller har med bakgrunn i tidligere politiske behandlinger felles forståelse om at arealet skal kunne benyttes til bolig.

Arealet ligger godt egnet for boligformål, med gåavstand både til skole, barnehage, dagligvarebutikk og kollektivtransport, og er slik sett utbygging i tråd med kommunens overordnede strategier for arealplanlegging.

5. Konsekvenser.

5.1 Boligtype og utnyttelse.

Boligsammensettingen i Linneseia er variert og sammensatt. Planområdet skal ha adkomst fra Linnesebakken og det ligger til rette for parkering i kjeller og terrassert bebyggelse. Da utvikler ønsker bolig i fem etasjer, vil de to øverste etasjer ikke ha direkte kontakt med terreng. Dermed åpner reguleringsbestemmelsene for både terrassert bebyggelse og boligblokk. Bestemmelsene setter krav til at boligene legges i to volumer og dermed gis et noe mer luftig preg, enn et større volum. Da planområdet ligger så gunstig til i forhold til gangavstand til daglige ærend, mener kommunedirektøren det relativ høye forslaget til utnyttelse på 50% BYA av tomta er akseptabel.

5.2 Trafikk og mobilitet.

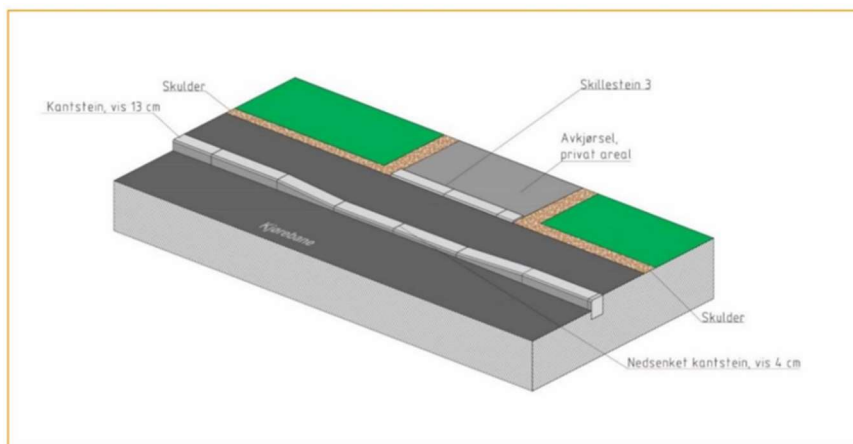
Linnesbakken er relativt bratt. I tidligere planarbeid har Statens vegvesen frarådet avkjøring i denne bakken. Stigning på Linnesbakken forbi planområdet er ca. 11 %, mens maksimal anbefalt stigning for en vei med avkjøring er 7 %. Ved planområdet er det god oversikt over fortau og trafikk i begge retninger av Linnesbakken. Adkomsten vurderes å ikke være problematisk på bar mark, men problemer kan imidlertid oppstå på glatt vinterføre for trafikk som kjører inn til planområdet opp bakken. Da saken ble lagt frem til sluttbehandling i juni 2023 vedtok kommunestyret å sende saken tilbake for vurdering av venstresvingløsning inn til eiendommen. Det ble bedt om vurdering om behov for utvidelse av Linnesbakken forbi avkjøringen. Vedtaket betinget at fortauet ikke skal berøres.

Forslagstiller har fått utarbeidet en vurdering av venstresvingefelt. Notatet om adkomstløsning vurderer utvidelse av Linnesbakken ved kjøreadkomst til planområdet, med forbikjøringsmulighetene venstresvingefelt eller passeringslomme. Notatet viser at kriteriene for å vurdere venstresvingefelt eller forbikjøringsfelt med antall kjøretøy per time og fartsgrensen på strekningen ligger veldig mye høyere enn det gjør i Linnesbakken. Et venstresvingefelt eller en forbikjøringslomme for adkomsten vurderes å være uheldig og uoversiktlig med tanke på evt kryssende gående over Linnesbakken og ned til gnr/bnr 112/1 (jmf. innspill om skolebarn, fra Høstmælingen).

Det foreslåtte avbøtende tiltak for situasjonen som kan inntreffe på vinterstid, med at utbygger endrer utforming trafikkøya i krysset Linnesbakken X Kunterudveien, anses som tilfredsstillende. Med den tilpassingen kan trafikanter kjøre opp i krysset, vende og kjøre inn til Linnes panorama på vei ned Linnesbakken. Dermed vil trafikk inn og ut av feltet ikke være til hinder for annen trafikk. Tiltaket med rundkjøringen ligger utenfor planområdet, men er likevel sikret gjennomført i rekkefølgebestemmelsene. Utforming av trafikkøya er avklart med kommunens veimyndighet.

I tillegg foreslår kommunedirektøren noen justeringer av reguleringsbestemmelsene, for å bedre sikre fremkommelighet i adkomsten og trafiksikkerheten for de myke trafikantene. Det foreslås at bestemmelsen §2-10 a) endres til

«Avkjøring til boliger B fra Linnesbakken som vist med pil på plankartet. Avkjøringspilen er juridisk bindende, men avkjøring kan sideforskyves noe langs veien for best mulig tilpassing mellom vei og bebyggelse/parkerings- og utearealet. Avkjøring skal ha en bredde på 6,0 m og opparbeides i samsvar med kommunens veinorm. Avkjørselen skal utformes med gjennomgående fortau, slik at kjøretøy stopper før de kjører ut på fortauet og renovasjonsbiler ikke blir stående ut i fortauet ved betjening.»



Figur 5-1 Illustrasjon av avkjørsel med gjennomgående fortau, hentet fra SVV-notat

I tillegg anses det fra kommunens veimyndighet at fartsgrensen av flere hensyn vil reduseres til 30 km/t forbi planområdet. Dette er noe som ikke bestemmes i reguleringsplanen, men som veimyndigheten vil følge opp.

I forhold til mobilitet generelt har planområdet god tilknytning for gående og syklende via Linneshakken. Og videre med tilkobling til eksisterende g/s-vei i Tuverudveien på nedsiden av planområdet. Det er kort gangavstand til bussholdeplassen i Tuverudveien. Til Lier togstasjon eller bussholdeplass ved Gullaug, med flere bussavganger, er avstanden for begge ca 1 km, på flat og trafikk sikker g/s -vei, og nåes med 15 minutters gange, eller 5 minutter på sykkel. Kollektivtilbudet på disse to destinasjonene er godt. Forslagstiller legger opp til god og sikker sykkelparkering for alle boenheter i fellesanlegg ved hovedinngangen til leilighetsbygget. All sykkelparkering er under tak i en låsbar bod. Parkeringsformål for bil løses med felles parkeringsløsning for leilighetsbygget. Parkeringsbestemmelser følger minimumsnorm i kommuneplanens bestemmelser og det tilrettelegges med ladepunkt for elbiler i parkeringsanlegg.

5.3 Overvannshåndtering.

Det går en flomvei gjennom planområdet. Nytt bygg blir plassert i denne flomveien og det er derfor en forutsetning at det må gjøres tiltak for å sikre en fortsatt trygg flomvei forbi eiendommen. Asplan Viak foreslår at dette gjøres ved å endre terrenget slik at når nedbørshendelsene er av en slik størrelse skal gangveien fungere som flomvegen. Ved opparbeiding av ny gangveg må det tas hensyn til at den skal fungere som flomvei. Plassering og høyde må tilpasses slik at gangvegen kan håndtere dimensjonerende flommengde. Type oppbygging av gangveg må vurderes mot erosjon ved en flomhendelse. Endringen vil ikke medføre fare for annen bebyggelse eller lignende. Overgangen mellom gangveien og fortauet langs Linneshakken må tilpasses gangveiens funksjon både som ferdselsåre og flomvei. Bekkeinntakene må også endres.

Etter anmodning fra NVE er bestemmelsene om overvannshåndtering endret noe til sluttbehandlingen. Det er tatt inn krav om at snarveien skal utformes til også å kunne være flomvei, og at bekkeinntakene må endres. Beskrevne tiltak legger

grunnlag for videre prosjektering, og før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent plan for overflatevannshåndtering. Plan for overflatevannshåndtering skal godkjennes av Lier vei, vann og avløp. Det skal også foreligge plan for håndtering av overvann i anleggsperioden.

Rekkefølgebestemmelse sikrer at snarvei og flomvei skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene.

5.4 Avløpskapasitet ved Linneseanselegg

På bakgrunn av merknad fra statsforvalteren er det lagt inn noen nye punkter i rekkefølgebestemmelsene for planforslaget. Rekkefølgebestemmelsen skal sørge for at det utarbeides en avløpsplan som sikrer at ny bebyggelse gir minst mulig negativ belastning på den pressede avløpssituasjonen. Avløpsplanen skal godkjennes av kommunen ved Lier vei, vann og avløp KF.

Linneseanselegg har Statsforvalteren i Oslo og Viken som forurensningsmyndighet, og har en utslippstillatelse fra 2002. Anlegget hadde den 26. oktober 2017 forurensningstilsyn. Statsforvalteren avdekket seks avvik under forurensningstilsynet. Ett av avvikene var at Linneseanselegg ikke overholder sekundærrensekravet. Anlegget er tidligere bygget med hensyn på krav til fosforfjerning.

Avløpsdirektivet setter krav til sekundærrensing med rensekrav for organisk stoff (BOF5 og KOF). Kravene er implementert i Norge i forurensningsforskriften § 14-6, og gjelder for utslipp til følsomt område. Hele Oslo og Viken er innenfor følsomt område, og alle utslipp i Oslo og Viken er derfor omfattet av sekundærrensekravet.

Linneseanselegg har en tillatelse på maksimal belastning på 26 500 personekvivalenter (heretter pe). For 2021 og 2022 hadde anlegget en belastning på ca. 39 000 pe. Belastningen er målt og beregnet ut fra mengden organisk stoff til anlegget. Da antallet faktiske tilknytninger er færre enn belastningen, vil det si at anlegget har en stor tilførsel fra næringsvirksomhet. Lier kommune har jobbet systematisk med denne utfordringen og har gjennom godt samarbeid med næringsaktørene og konkrete tiltak, redusert organisk belastning til Linneseanselegg. Ytterligere tiltak er under utprøving for å ta ned organisk belastning. Dette betyr at vi verken overholder rensekrav eller maksimalt tillatt belastning på anlegget, og må derfor være restriktive med å tillate ytterligere belastning av renseanlegget uten vilkår.

Kommunestyret i Lier, Drammen og Asker har vedtatt et forpliktende samarbeid for etablering av et regionalt renseanlegg i Drammen innen 2030. Kommunestyre i Drammen har vedtatt at inntil regionalt renseanlegg i Drammen er ferdigstilt kan restkapasitet på Solumstrand renseanlegg benyttes av Lier. Arbeid for å iverksette tiltak for overholdelse av krav på Linneseanselegg forventes ferdigstilt i løpet av 2025.

5.4 Barn og unge.

Det er gjennomført barnetråkkundersøkelser på Gullaug skole. Gjennom planområdet går det to parallelle stier. Disse snarveiene utgjør viktige transportveier for myke trafikanter, både til og fra skole og på fritiden. Snarveien

som ligger på kommunens eiendom blir regulert og opprettholdes med fravær av biler og annen motorisert ferdsel. Begge stiene gjennom planområdet anses å være like gode, og like bratte, så selv om den ene utgår vil funksjonen snarvei opprettholdes. Hensynet til barns sikkerhet og trygg skolevei skriver forslagstiller selv at skal vektlegges spesielt i byggeperioden.

5.5 Folkehelse.

Gode snarveier er et viktig bidrag til god folkehelse. Snarvei gjennom planområdet opprettholdes. Boliger i planområdet vil ha gode turmuligheter i nærmiljøet, og det vil ligge til rette for at mange dagligdagse gjøremål kan gjøre til fots. Planforslaget legger til rette for møteplasser og felles uteoppholdsareal for mennesker i alle aldre. Det er ingen kjente kilder til vesentlige forhold som kan gi helseplager eller helseskade, men både vegstøy og jernbanestøy vil være merkbar i området. Linneslia er et område med relativt høy forekomst av radon, og det er viktig at radon håndteres i samsvar med teknisk krav.

5.6 Naturmangfold.

Naturmangfoldlovens §§ 8-12 skal legges til grunn for alle offentlige beslutninger som kan berøre naturmangfoldet. Planområdet er et tidligere skogsområde. Søk i kunnskapsdatabasen Kilden til Norsk Institutt for Bioøkonomi, Artskart 2.0, og Miljødirektoratets naturbase gav ingen funn av spesielle forekomster av naturverdier eller registrerte arter i naturbasen, artsdatabanken eller i MiS basen (Miljøregistreringer i skog) i planområdet. Ved befaring ved sluttbehandling av detaljreguleringen ble det oppdaget et stort eiketree nederst i planområdet. Etter naturmangfoldloven og forskrift om utvalgte naturtyper er store eiketree automatisk vernet. I plankartet som legges frem til ny sluttbehandling er treet tegnet inn med symbol for *eksisterende tre som skal bevares*.

Utover at eiketreet nederst i planområde skal tas vare på, vurderes detaljreguleringsplan Linnes Panorama til ikke å ha noen annen betydning, for forvaltningsmålene i naturmangfoldloven. Ved tilkjøring av masser til området bør det tilstrebes at massene er rene og ikke fører til spredning av fremmede arter.

5.7 Støy.

Det er utarbeidet støyrapport for området og det er satt bestemmelser for støy for ny bebyggelse og for anleggsperioden. Foreslått bebyggelse vil ha lydnivå på uteoppholdsareal, terrasser, som tilfredsstillende grenseverdi med tanke på vegtrafikkstøy. Alle leiligheter i terrassehuset vil være gjennomgående og får to stille sider, samt stille inn mot terreng for enkelte leiligheter. De fleste rom vil dermed ha en stille side og det vil i tillegg ikke være noe problem å tilfredsstille kravene gitt av TEK17 til innendørs støy.

5.8 Risiko og sårbarhet.

Det er utarbeidet ROS-analyse til planforslaget. Analysen er utarbeidet etter metoden til DSB og viser at planforslaget har liten grad av risiko. Som grunnlag

for planarbeidet er også utarbeidet geoteknisk vurdering, støyutredning, klima- og energinotat, mobilitetsplan og trafikkanalyse.

6. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget med den foreslåtte utdyping i bestemmelse om adkomsten i §2-10 a) tilstrekkelig ivaretar trafikkavviklingen til feltet. Det vurderes også at bestemmelsene setter nødvendige krav til prosjektering av flomvei. Utbyggingen er ikke til hinder for å ivaretar snarvei gjennom område. Kommunedirektøren mener detaljreguleringen kan vedtas.

Vedlegg

- 1 2021_05_Plankart**
- 2 2021-05_Reguleringsbestemmelser Lannes panorama 020523**
- 3 2021-05_Forslagstillers planbeskrivelse**
- 4 2021-05_Tilleggsnotat - adkomstløsning**
- 5 2021-05_ROS-analyse**
- 6 2021-05_Geoteknisk vurdering**
- 7 2021_05_Mobilitetsplan**
- 8 2021-05_Støyrapport**
- 9 2021-05_Trafikkanalyse**
- 10 2021-05_Prosjekteringsnotat VA og overvann**