



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2021/2543-42 Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
54/2025	Utvalg for miljø og plan	07.05.2025
56/2025	Kommunestyret	20.05.2025

Sluttbehandling av detaljregulering for Sagtomta på Sjøstad

Kommunestyrets vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Sagtomta på Sjøstad, som vist i plankart revidert 17.01.2025 med tilhørende bestemmelser datert 03.04.2025, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Bygningsmasse fra kraftstasjonen skal sikres vern gjennom bruk.

Kommunestyrets behandling:

Helge Jagland (H) fremmet følgende alternativforslag:

1. Forslag til detaljregulering for Sagtomta på Sjøstad, som vist i plankart revidert 17.01.2025 med tilhørende bestemmelser datert 03.04.2025, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12. 2.
2. Kraftstasjonen angitt i plankart med H570_6 beholdes med hensynssone «Bevaring kulturmiljø», men endres fra areal til boligformål til areal for naturformål (LNF-område). Hensikten er å sikre og gjøre kulturminnene/naturområdet tilgjengelig for allmenheten og unngå konflikt mellom interessene knyttet til privat eiendom og brukere av kulturminnet/naturområdet. Plankartet justeres i henhold til vedlagt planskisse for en bedre sammenheng i grøntområdene. Bestemmelsene justeres for området rundt kraftstasjonen slik at det tillates å rydde vegetasjon.
3. Lier kommune overtar eiendommen fra Statskog for kr 0

Frank Yggeseth (H) fremmet følgende alternativforslag på vegne av FRP, KRF, H:

1. Forslag til detaljregulering for Sagtomta på Sjøstad, som vist i plankart revidert 17.01.2025 med tilhørende bestemmelser datert 03.04.2025, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Bygningsmasse fra kraftstasjonen skal sikres vern gjennom bruk.

Voting:

Alternativforslaget fremmet av Helge Jagland (H) ble satt opp mot alternativforslaget fremmet av Frank Yggeseth (H). Alternativforslaget fremmet av Helge Jagland (H) falt med 15 stemmer (8AP, 2SP, 2SV, 2MDG, 1R) mot 26 stemmer (18H, 5FRP, 2V, 1KRF) for alternativforslaget fremmet av Frank Yggeseth (H).

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Forslag til detaljregulering for Sagtomta på Sjøstad, som vist i plankart revidert 17.01.2025 med tilhørende bestemmelser datert 03.04.2025, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Sagtomta på Sjøstad, som vist i plankart revidert 17.01.2025 med tilhørende bestemmelser datert 03.04.2025, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Kraftstasjonen angitt i plankart med H570 beholdes som hensynssoner «Bevaring kulturmiljø», men endres fra areal til boligformål til areal for naturformål (Inf-område) og lekeplass med en buffertsone. Hensikten er å sikre og gjøre kulturminnene/naturområdet tilgjengelig for allmenheten og unngå konflikt mellom interessene knyttet til privat eiendom og brukere av kulturminnet/naturområdet.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Helge Jagland (AP) fremmet følgende tilleggsforslag:

«2. Kraftstasjonen angitt i plankart med H570 beholdes som hensynssoner «Bevaring kulturmiljø», men endres fra areal til boligformål til areal for naturformål (Inf-område) og lekeplass med en buffertsone. Hensikten er å sikre og gjøre kulturminnene/naturområdet tilgjengelig for allmenheten og unngå

konflikt mellom interessene knyttet til privat eiendom og brukere av kulturminnet/naturområdet.»

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble fremmet og enstemmig vedtatt med tilleggsløst forslaget fremmet av Helge Jagland (AP).

Sammendrag

Asplan Viak har på vegne av Statskog SF utarbeidet et reguleringsplanforslag for Sagtomta på Sjøstad. Området er uregulert, men avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen, og består i dag av et delvis hogd skogsområde langs Vestsideveien. Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av eneboliger, tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Det foreslås 29 boliger med tilhørende parkering, uteoppholdsareal og lekeplasser. Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn og fremmes nå for sluttbehandling for endelig vedtak.

Saksutredning

1. Bakgrunnen for at saken fremmes for behandling

Statskog Børresen AS er eier av gnr./bnr. 81/3, en ubebygd tomt som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Eiendommen ligger på Sjøstad, mellom elva Glitra og Vestsideveien. Inntil Glitra ligger det en nedlagt kraftstasjon som inngår i planområdet. Planen omfatter i tillegg deler av Vestsideveien, kryss med Baneveien, busslommer, idrettsbane og noen private boligeiendommer.

Asplan Viak er engasjert av Statskog til å utarbeide reguleringsplan for etablering av boliger i form av eneboliger, tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Planlagt boligbebyggelse er tenkt etablert på arealer som tidligere ble benyttet som sagbrukstomt.

Etter offentlig ettersyn er merknader og innspill gjennomgått av kommunedirektøren og forslagsstiller, og planmaterialet er revidert. Buskerud fylkeskommune hadde innsigelse til planforslaget vedrørende en støyskjerm og noen bestemmelser. Planen er endret for å imøtekomme innsigelsen, og kommunedirektøren mener planforslaget som nå fremmes, kan godkjennes.

2. Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på Sjøstad, ca. 9 km fra Lierbyen og ca. like langt til Sylling den andre veien. Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse innenfor en del av gnr./bnr. 81/3. Et viktig premiss for utformingen av planen, har vært å legge til rette for en ny bruk av den nedlagte kraftstasjonen. Denne er innlemmet i boligfeltet BF5 (frittliggende småhusbebyggelse) for vern og bruk til bolig. Kraftstasjonen har i tillegg fått en hensynssone med en rekke kriterier for bevaring og istandsetting.

Planforslaget legger opp til en variert boligbebyggelse og angir bestemmelser knyttet til høyder, utnyttelse, parkeringsdekning, lekeplasser og MUA som i stor grad samsvarer med generelle føringer i gjeldende kommuneplan.

Det reguleres nytt fortau langs Baneveien for å ivareta trafiksikkerhet for myke trafikanter som skal bevege seg til/fra planområdet og frem til etablert bussholdeplass i Vestsideveien. Planforslaget ivaretar også den eksisterende skoleveiforbindelsen som går gjennom planområdet. Nødvendige krav til sikkerhet, ras, flom og nødvendige støytiltak, er innarbeidet i planen.

Dagens turveitrasé langs elva opprettholdes i naturområdet og sikres videre gjennom felt BF5. Områder vest for dagens kraftstasjon opprettholdes som naturområde og sikres særskilt med hensynssone «bevaring av naturmiljø» og «bevaring kulturminner og kulturmiljø». I planforslaget er det regulert inn og sikret både lekeplasser, turveier, flomvei, fortau, gang- og sykkelveier og intern adkomstvei med adkomster til hvert boligfelt/tomt.

3. Offentlig ettersyn

3.1. Førstegangsbehandling og høring

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i utvalget for miljø og plan i møte den 28.08.2024, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 05.09.2024 til 17.10.2024. Høringen ble kunngjort i Drammens Tidende og Lierposten 05.09.2024, og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

3.2. Liste over merknader

1. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)	02.10.2024
2. Hans-Petter Christensen m.fl.	16.10.2024
3. Lier historielag	15.10.2024
4. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	16.10.2024
5. Buskerud fylkeskommune, innsigelse	21.10.2024

Innsigelsesbehandling

6. Buskerud fylkeskommune innsigelse trekkes	24.02.2025 og 03.04.2025
7. Statsforvalteren, kommentar til endringer om støy	21.02.2025

3.3. Sammendrag av merknader

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn 5 merknader. Innspillene gjelder støyskjerming, kulturmiljø, renovasjon og forslag til noen justeringer i plankart og bestemmelser. Flere av merknadene er fulgt opp i revidert planforslag som bl.a. endring av støytiltak, byggegrenser og forlengelse av en turvei. Buskerud fylkeskommune hadde innsigelse til to punkter som gjaldt støyskjerm og rekkefølgekrav om gjennomføringsavtale. Innsigelsene er i etterkant løst, og planforslaget kan dermed sluttbehandles. Det vises til de konkrete endringene som er utført i påfølgende kapittel 3.4.

Oppsummering av merknadene med kommunedirektøren og forslagstillers kommentarer følger saken i vedlegg 4.

3.4. Endringer etter offentlig ettersyn

Følgende endringer er utført etter offentlig ettersyn:

- Støyskjerm langs fylkesveien er fjernet etter at fylkeskommunen hadde innsigelse til plasseringen som var for nære veien. Støyskjermen ble erstattet med lokale støysikringstiltak i bestemmelsene (3.1.1 bokstav v).
- Det er lagt til et rekkefølgekrav som skal sikre at det inngås gjennomføringsavtale med fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse til boligene, etter at fylkeskommune hadde innsigelse til dette punktet.
- Turveien TV2 er forlenget gjennom boligfeltet BF1, og er vist i plankartet. Endringen skal sikre en direkte forbindelse videre til gang- og sykkelveien GS1. Ny turvei har fått navnet TV5. Boligfeltet BF1 og lekeplassen LEK2 er justert noe for å tilpasse den nye turveien.
- Det er lagt inn en byggegrense på 2 meter mot naturformålene N2 og N3 i boligfeltene BK1 og BF1, for å sikre en viss avstand mot naturformålene når boligene skal plasseres. Tidligere var byggegrense satt til å gjelde formåls grensen.
- Bestemmelsene er oppdatert med presiseringer og mindre endringer etter innspill fra RfD, Statsforvalteren og Buskerud fylkeskommune.

4. Forholdet til overordnede planer

Østre del av planområdet, der det planlegges nye boliger, er i hovedsak avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Lier. Arealene langs elva omfattes av hensynssoner for flomfare og bevaring av naturmiljø. Kraftstasjonen ligger innenfor LNF-formål lenger vest i planområdet. Området er i dag uregulert, og har ingen tilgrensende reguleringsplaner.

5. Vurderinger

5.1. Foreslått boligbebyggelse

Planforslaget åpner for maksimalt 29 nye boenheter innenfor feltene BF1-5 og BK1-2. Innenfor feltene BF tillates frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. Feltene BK tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse sammenbygd i kjeder eller rekker. Felt B er eksisterende boliger og reguleres i tråd med dagens bruk og bestemmelser i kommuneplanen.

Regulerte høyder og grad av utnytting samsvarer i stor grad med bestemmelser angitt i gjeldende kommuneplan. Gesimshøyde skal ikke overskride 8 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med kjeller/underetasje.

For frittliggende småhusbebyggelse er utnyttelsesgraden 25% BYA for eneboliger og 35% BYA for tomannsboliger. For konsentrert småhusbebyggelse er

utnyttelsesgraden maksimalt 35% BYA. Krav til MUA er angitt i bestemmelsene og er i tråd med kommuneplanens MUA-bestemmelser.

Kommunedirektøren mener området ikke er egnet for en særlig stor utnyttelse, og mener det er foreslått et fornuftig boligantall med tanke på beliggenheten. I planforslaget er det også regulert inn en god del grøntarealer som vil gi området et luftigere og grønnere preg. Det vurderes at boligenes høyde ikke vil ha dominerende virkning i landskapet eller ha vesentlige avvik i forhold til omkringliggende boliger. Boligene vil ligge lavt i terrenget, et stykke nedenfor fylkesveien, og terrenget faller videre ned mot elva Glitra.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser med unntak av garasjer, som kan plasseres inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Plassering som er angitt i illustrasjonsplan er ikke bindende, og annen plassering kan være aktuell ved utbygging.

5.2. Kulturminner og kulturmiljø

Kraftpotensialet i Glitra ble tidlig utnyttet, og området har siden middelalderen blitt benyttet til blant annet møllevirksomhet, sagbruk, jernverk og jernbanetraséer. Innenfor planområdet ser man mange rester etter disse århundrer med virksomhet. I hovedsak ligger de eldste restene i vest og de nyeste i øst. I skogsområdet i vest ligger det rester av gamle veifar, tufter etter tidligere bygninger og fundamenter etter en eldre bru over elva Glitra.

Fylkeskommunen har i forbindelse med oppstart av planarbeidet foretatt en kulturminneregistrering av planområdet. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner, men de gamle sporene etter industrien regnes som kulturminner fra nyere tid. De vurderer kulturminnene innenfor planområdet til å ha høy regional verdi. De forteller en viktig del av næringslivets historie, basert på vannkraften, slik den har utviklet seg gjennom flere hundre år. Fraværet av større inngrep gjennom 1900-tallet øker verneverdien. Det vises til arkeologisk rapport i vedlegg 7, samt uttalelse fra Viken fylkeskommune og senere Buskerud fylkeskommune.

Store deler av kulturverdiene vil bli bevart innenfor planområdet. Hele den vestre delen av planen reguleres til naturformål med hensynssone bevaring kulturmiljø. Her finnes blant annet spor fra mølledrift og jernverk.

To jernbanetraseer og en vei foreslås avsatt til bevaring i planen. Vernet avgrenses til de strekningene som er intakte i dag, utenom areal som er fylt over og der det går en VA-trasé under terrenget. Deler av disse jernbanetraséene er regulert til turvei, slik at de får en nyttig bruk videre.

Den eneste gjenstående bygningen innenfor planområdet er en gammel kraftstasjon. Bygningen er i pusset mur, og består hovedsakelig av ett rom på ca. 75 m². Bygget er uisolert og har stått uten bruk siden kraftproduksjonen ble nedlagt i 1977. Bygget er avsatt til bevaring og videre bruk som bolig.

Noen murrester og eventuelt andre kulturminner som kommer i konflikt med boligformål, vil ikke kunne bevares.

Fylkeskommunen har ved offentlig ettersyn uttalt at planforslaget ivaretar flere kulturminner på en god måte, og har ingen merknader til temaet kulturminner. Lier historielag og flere lokale innbyggere har imidlertid etterlyst mer

ivaretagelse av kulturminnene og kulturmiljøet. Det vises i den forbindelse til merknadene og kommunedirektørens kommentarer til dette.

5.3. Turveier

Turveiene i området er ivaretatt fordi de er kulturminner i form av gamle jernbanetraséer og veifar. Det er satt rekkefølgekrav til at disse skal ryddes for vegetasjon, men det er ikke tenkt at de skal opparbeides eller utbedres i særlig grad. Traséene ligger i hovedsak som markante flater i terrenget, og deler av jernbanetraséen ligger på natursteinsmur.

Det er ikke lagt inn krav til bredde, da det er snakk om et eksisterende anlegg med kulturhistorisk verdi, men arealene er avsatt med egne felt i reguleringsplanen. Turveiene bidrar til interne forbindelseslinjer som går utenom kjøreveien, samtidig som de skaper grøntareal og avstand mellom boligfeltene. Etter offentlig ettersyn har det blitt lagt inn en ny turveiforbindelse mellom turveien TV2 og gang- og sykkelveien GS1, etter innspill fra både fylkeskommunen og Statsforvalteren. Kommunedirektøren og forslagsstiller er enig i endringsforslaget, og har sikret forbindelsen i plankartet.

5.4. Trafikk og mobilitet

Sør for planområdet ligger Vestsideveien, en fylkeskommunal vei med ÅDT 2400. Øst for planområdet ligger Baneveien som er kommunal. Baneveien er koblet til Vestsideveien med et T-kryss ikke langt fra Sjøstad samfunnshus. Gjennom planområdet går det en gruset, lyssatt gangvei som er en viktig lokal forbindelse og som benyttes som skolevei. Langs Glitras sørside går det en turvei.

Langs Vestsideveien finnes det i dag 3 busstopp, to nordgående og ett sørgående. Strekningen forbi planområdet betjenes av skolebuss rute 66 Lier stadion-Sylling, og bussrute 63 Drammen-Lierbyen-Sylling.

I planforslaget er krysset Baneveien/Vestsideveien strammet opp, og det er regulert et nytt fortau (FO1) langs Baneveien frem til adkomstveien til de nye boligene. Den felles adkomstveien (KV1) forsyner alle de foreslåtte boligfeltene. Veien går over deler av den eksisterende gang- og sykkelveien gjennom området, som legges noe om. Gangveien opp mot busstoppet og over Glitra beholdes og reguleres for å ivareta skoleveien og enkel tilgang til busstoppet.

Området benyttes i dag av hest, og det forutsettes at hester og ryttere kan ferdes på internveier og gangvei gjennom feltet. Hastighet på veiene vil være lav, og med lave trafikk tall.

Forslagsstiller har hatt dialog med fylket og avklart arealbruken knyttet til endringer langs Vestsideveien og kryssløsning med Baneveien. Tekniske veitegninger følger planforslaget i vedlegg 8. Det vises ellers til mobilitetsplan i vedlegg 9.

Parkering

Planforslaget legger opp til en parkeringsdekning som følger av kommuneplanen bestemmelser. Kommunedirektøren mener dette boligområdet blir bilbasert ut ifra beliggenheten, og at dette ikke er rett sted å redusere kravet. Skoleveien er regnet som god, men det er langt til arbeidsplasser og nærmeste butikk.

Busstopp ligger i direkte forbindelse med planområdet, men frekvensen på avgangene er lav. Det er derfor stor sannsynlighet for at hver boenhet vil benytte minst én eller flere biler daglig.

5.5. Støy

Det er i forbindelse med planarbeidet gjort en vurdering av støyforholdene på stedet. Støykilden er veitrafikk fra Vestsideveien. Resultatet fra støyberegningene viser at to tomter sør i planområdet delvis vil bli liggende innenfor gul støysoner, med støynivå opp til Lden 57 dB på fasaden. Øvrige hus har tilfredsstillende støynivå på fasaden.

Opprinnelig planforslag hadde regulert inn støyskjerm langs Vestsideveien, etter anbefaling i støyrapporten, slik at de støyutsatte tomtene kom utenfor gul støysoner. Fylkeskommunen hadde imidlertid innsigelse til plasseringen slik at denne nå er fjernet fra plankartet.

Støyutredningene ble i den forbindelse revidert, og det ble foreslått andre løsninger, som sørger for krav om lokale støysikringstiltak. De aktuelle boligene skal blant annet være gjennomgående og soverom vendt mot stille side. Uteoppholdsareal vil holde seg under grenseverdiene for støy. Den reviderte støyrapporten finnes i et eget temanotat, vedlegg 10.

5.6. Overvann og flom

Det er redegjort for temaet flom og overvann i et eget overvann-, flom- og VA-notat i vedlegg 11. I utredningen er det gjort rede for flom fra Glitra, og flom knyttet til avrenning av overflatevann i området.

Det er observert et lite søkk midt i området mot Glitra. Her er det ikke permanent vannspeil, men det kan sige noe vann inn eller bli liggende ved større nedbørsmengder. Søkket planlegges gjenfylt i forbindelse med utbyggingen. Ifølge beregninger har lavbrekkene ingen effekt for fordrøyning av selve Glitra under en flom. Det er derfor konkludert med at en oppfylling for utbygging er uproblematisk.

Massene innenfor planområdet er godt egnet for at overvann kan infiltreres og fordrøyes ved små og større nedbørsmengder. I dag renner en bekk gjennom området med overvann fra arealer utenfor og innenfor planområdet. Bekken vil gå som en åpen løsning mot Glitra, og fungere som en sikker flomvei gjennom området. I plankartet er det avsatt trasé for flomveien, og det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse i bestemmelsene.

Flom fra Glitra ligger utenfor byggeformål i planen, og flomsonen (H320_1) er markert i plankartet. Dagens flomsone inne på byggefeltet (H320_2), vil forsvinne når terrenget heves og tiltak gjøres for å lede vannmengdene i sikker flomvei utenom byggearealene.

5.7. Vannmiljø og påvirkning på Glitra

I planforslaget er det redegjort for alle vannforekomstene og nedbørsfeltene som kan bli direkte eller indirekte berørt av utbyggingen. Planforslaget ligger langs elva Glitra, som er en del av Lierelvavassdraget, med oppgang av både sjørret og laks.

For å heve terrenget, skal det fylles opp på deler av planområdet. For å hindre forurensning og nitrogenavrenning mot Glitra, ved f.eks. bruk av sprengstein, er det krav om at det kun skal benyttes rene masser til oppfylling. I bestemmelsene er det også sikret en generell bestemmelse om at håndtering av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning til Glitra. Det skal benyttes naturmaterialer i dekke ved opparbeidelse av lekeplasser. Gummiflis eller plastdekke tillates ikke av hensyn til vassdraget Glitra.

Planen legger ikke opp til tiltak som vil påvirke elva, og planlagt plassering av ny bebyggelse gjøres blant annet med dette hensynet. Langs Glitra er det avsatt et grøntbelte, med bestemmelser om bevaring av vegetasjonen. Deler av områdene inngår i tillegg i hensynssonen H560 – Bevaring naturmiljø. Bevaring av kantvegetasjon og grøntareal ned mot elva er positivt med tanke på vannmiljøet. Unntaket er området ved den gamle kraftstasjonen, som allerede i dag ligger i nær tilknytning til elva. Her legges det hensynssone knyttet til bevaring av kulturminner og kulturmiljø.

I planarbeidet er gjort vurderinger etter vannforskriften. Det vurderes at påvirkningen på Glitra, med sidebekker ved ferdig utbygd areal, ikke vil påvirke miljøtilstanden i vannforekomstene negativt eller hindre muligheten til å oppnå miljømålene.

Arbeid i anleggsfasen vil potensielt kunne medføre utslipp til Glitra og sidebekkene. For å redusere faren for negativ påvirkning i anleggsperioden, forutsettes det at det gjennomføres miljørisikovurdering og utarbeides miljøoppfølgingsplan. Aktuelle skadereduserende tiltak som beskrives i denne, følges opp under anleggsarbeidet. I planforslaget er det stilt rekkefølgekrav om utarbeidelse av miljøoppfølgingsplan.

Det vises ellers til kapittel om overvann og at avrenning fra et ferdig utbygd område, ikke vil påvirke vannmiljøet.

5.8. Naturmangfold

Planområdet er tidligere kartlagt og registret. I den vestre delen av planområdet er det registrert rik edelløvskog. Naturtypen ligger vest for den gamle kraftstasjonen og bekken som renner her, og kommer ikke i konflikt med områder avsatt til boligbebyggelse. Glitra er tidligere registret med en lokalitet av elevmusling som dekker hele elva fra Glitredammen til utløpet i Lierelva. Ved forrige undersøkelse ble det ikke gjort funn her, og forekomsten er antatt utdødd. Elva er imidlertid fiskeførende (laks og ørret), og det er observert noen truede arter nord for elva (utenfor planområdet).

I planforslaget er edelløvskogen sikret med hensynssone H560 – bevaring av naturmiljø. Sonen avsluttes ved bekken i nærheten av kraftstasjonen, og tar i tillegg med seg bekkens sideareal på begge sider. Både skogen og Glitras sideareal reguleres til naturformål. Bredden på dette naturformålet blir en buffer mellom Glitreelva og regulert boligformål, og er 20 meter bredt langs de nye tomtene.

I planbeskrivelsen er planforslaget vurdert etter naturmangfoldlovens § 8-12. Det er konkludert med at kunnskapsgrunnlaget er oppfylt, og at viktige arter og naturtyper ikke blir berørt slik planforslaget er utarbeidet.

5.9. Barn og unges interesser

Oddevall barneskole med SFO ligger ca. 500 meter nord for planområdet. Frem til skolen går det i dag en gang- og sykkelvei som kan benyttes fra planområdet, uten å krysse trafikkerte veier. Nye boliger på Sjøstad er med på å styrke Oddevall skolekrets. Rett øst for planområdet, ligger det en stor gressmatte med tre ulike ballbaner. Det er også en lyssatt grusbane 100 meter sør for området. Banen brukes i dag av SVILs ryttergruppe med ca. 40 medlemmer hvorav ca. halvparten barn og unge. Vis a vis grusbanen ligger Sjøstad samfunnshus som blant annet brukes til ungdomsklubb.

Tomta er i dag gjengrodd av løvskog. Gjennom skogen går det en gruset, lyssatt gangvei som er en viktig lokal forbindelse og en del av skoleveien i området.

Planforslaget berører ikke eksisterende leke- og aktivitetsområder for barn. Eksisterende gangforbindelser blir opprettholdt, og skoleveien blir forbedret, med slakere stigning. I planen er det satt av areal til tre romslige sandlekeplasser for nye boliger. Lekeplassene ligger i forbindelse med de interne turveiene, og er avsatt med en del større areal enn det som kreves i kommuneplanen.

5.10. Avløp

Planområdet ligger i et området med tilknytning til Sjøstad renseanlegg. Planforslaget vil dermed ikke påvirke avløpssituasjonen ved Lilles renseanlegg. Etter innspill fra Statsforvalteren er det likevel lagt inn rekkefølgekrav som skal sikre at bortledning av avløpsvann skal være i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2. Tilknytningen av avløpsvann fra planområdet kan ikke finne sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget som tilknyttes har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.

5.11. Geotekniske forhold

Det er utført geotekniske grunnundersøkelser som en del av planarbeidet. Det er ikke påvist sprøbruddmateriale eller kvikkleire innenfor planområdet, og det konkluderes derfor med at planområdet ikke ligger innenfor et løseområde for et skred.

Det finnes en faresone for kvikkleireskred ca. 180 m sørøst fra planområdet. Faregrad er vurdert som middels faregradsklasse, alvorlig konsekvensklasse og risikoklasse 3. I henhold til veileder NVE 1/2019, må det vurderes videre om planområdet kan inngå i utløpsområdet for et skred.

Basert på terrenget og videre beregninger, er det vurdert at et eventuelt skred fra denne sonen ikke kan påtreffe planområdet. Terrenget faller mot nordøst, vekk fra planområdet, og det finnes en bekk på den nordvestlige grensen av faresonen som ville hindre skredet fra å påtreffe planområdet.

Geoteknisk konsulent konkluderer med at sikkerheten mot områdeskred er ivarettatt og oppfylt i henhold til kravene i plan- og bygningsloven § 28-1, § 29-5 og byggeteknisk forskrift kap. 7.

For det videre arbeidet er det sikret i bestemmelsene at gravetiltak og fundamentering skal geoteknisk detaljprosjekteres i tråd med anbefalinger gitt i vedlagt geoteknisk rapport (vedlegg 12).

5.12. Risiko og sårbarhet

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), se vedlegg 6. Det er indentifisert noen mulige uønskede hendelser. Dette knytter seg til blant annet flom, skred og støy. Nødvendige tiltak for å oppnå samfunnssikkerhet er innarbeidet i planforslaget, som blant annet støyskjerming og flomsikring. Ved oppfølging av de foreslåtte risikoreduserende tiltakene, vurderes risikoen å være akseptabel.

6. Kommunedirektørens anbefaling

Planforslaget legger opp til en moderat boligutbygging, og oppfyller kommuneplanens hensikt med nye boliger og styrking av skolekretsen. Merknader er gjennomgått, og planmaterialet er revidert etter offentlig ettersyn. Hensynet til ulike interesser og sikring av nødvendige tiltak, er godt ivaretatt i planen. Kommunedirektøren mener planforslaget som nå fremmes, kan godkjennes.

Vedlegg

- 1 Plankart, 17.01.2025
- 2 Bestemmelser, 03.04.2025
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Sammendrag av merknader fra offentlig ettersyn
- 5 Innkomne merknader i sin helhet
- 6 ROS-analyse Sjøstad
- 7 Arkeologisk rapport
- 8 Tekniske veitegninger-compressed
- 9 Mobilitetsplan_compressed
- 10 Støyrapport Sjøstad, ver. 02
- 11 Overvann- flom- og VA-notat-compressed
- 12 Geoteknisk vurdering
- 13 Klimagasskalkulator, resultater
- 14 Miljøgeologiske forhold