

Sammendrag av merknader fra offentlig ettersyn, med kommentarer

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 | 21.02.2025 |

1. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)

RfD ber om at det lages en temaplan for renovasjon som en del av planarbeidet, som beskriver løsninger som er vurdert og valgt, og at denne skal være godkjent av RfD før rammetillatelse. De ønsker samtidig at det vises til RfDs tekniske retningslinjer i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar

Det er ikke laget en temaplan for renovasjon som en del av planarbeidet. Slike planer kan ofte bli detaljerte, og det er ikke hensiktsmessig å binde løsninger på dette stadiet. Renovasjon er beskrevet i planbeskrivelsen, og det er stilt krav i bestemmelsene. Renovasjonsløsninger skal også vises i utomhusplanen som kreves før det gis en byggetillatelse, og være i henhold til RfD sine retningslinjer.

Ettersom det bes om en godkjent temaplan før rammetillatelse, kan det stilles rekkefølgekrav om utarbeidelse før tillatelse til tiltak. Dette er lagt inn i bestemmelse 2.1.1 d).

Reviderte bestemmelser viser til RfDs tekniske retningslinjer i bestemmelsene punkt 2.15 – Renovasjon.

Forslagsstillers kommentar

Ingen motforestilling mot at det stilles rekkefølgekrav om temaplan for renovasjon. Plan og bygningsloven gir imidlertid ikke hjemmel til å sette regler for saksbehandling, og bestemmelsen burde fortrinnsvis formuleres med «skal forelegges» fremfor «skal godkjennes».

2. Hans-Petter Christensen, Dagfinn Muggerud og Ingar Kristoffersen

De mener det må tas mer hensyn til historien og kulturminnene i området. De viser til følgende hovedpunkter:

1. Sagtomta må anses å ha en betydelig samfunnshistorisk verdi i lokalt, men også regionalt og trolig nasjonalt perspektiv. Tiltak i dette området fordrer særskilt aktsomhet.
2. Forslag til reguleringsplan anbefales justert slik at grensene for boligbygging settes øst for kraftstasjonen, skilt fra kulturminnene av eksisterende turvei.
3. Kraftstasjonen og tilgrensende areal med rester av fundament, murer osv. må bevares. Kraftstasjonen bør benyttes i en presentasjon av kulturminnene for å oppnå et så helhetlig bilde som mulig av området, virksomhetene og menneskene som har hatt tilhold der.
4. I den grad foreliggende arkeologisk rapport fra Viken fylkeskommune ikke er fullstendig bør kulturminnene registreres og dokumenteres slik at det ikke oppstår misforståelser eller feilbehandling knyttet til planlegging og gjennomføring av arbeidene i området.
5. Det kulturhistoriske området må gjøres tilgjengelig for allmenheten, med spesiell vekt på barn og ungdom. I og med naboskapet til bomiljøet kan det være hensiktsmessig å vurdere en utbyggingsavtale som både sikrer bevaring av bolignære kulturminner og opparbeiding, evt. også drift av egnede ferdselsveier og anlegg for beboere og publikum.

Vedlagt uttalelsen følger også en sang (lydfil og tekst/akkorder) av Dag Ivar Caspersen om Sjøstads industrihistorie.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren mener det vil være vanskelig å etablere området slik de beskriver og samtidig bygge boliger her. Planforslaget forholder seg til avsatt boligområde i kommuneplanen og har ivarettatt viktige deler av kulturminnene. Kommunedirektøren ser på dette som en fin kombinasjon av bevaring og boligutvikling. Bevaring av togtraséene og kraftstasjonen er viktige elementer som er ivarettatt.

Det foreligger arkeologiske registreringer og rapport som fulgte planforslaget til førstegangsbehandling og offentlig ettersyn. I sin uttalelse til offentlig ettersyn, skriver Buskerud fylkeskommune at det er tatt hensyn til flere av kulturminnene fra nyere tid, og at de ellers ikke har noen merknad. Ingen automatisk fredete kulturminner ble funnet i planområdet. Det vises til fylkeskommunens uttalelse som ligger vedlagt saken.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller er enige i kommunens vurdering.

3. Lier Historielag

De viser til merknaden fra Hans-Petter Christensen m.fl. og støtter denne. De anmoder kommunen på det sterkeste om å be tiltakshaver Statskog ta hensyn til gamle kulturminner etter Sjøstad Trævarefabrikk, Lierbanen og kraftstasjonen i det videre arbeidet.

Kommunedirektørens kommentar

Viser til kommentar til merknad 2 (Christensen m.fl.)

4. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalteren anbefaler at det vurderes om antallet boenheter kan reduseres, og at det ikke åpnes opp for sekundærleiligheter innenfor feltene BF1, 2, 3, 4 og 5. De begrunner det med at området må sees i sammenheng med det avsatte boligområdet Felt 61, Øverbyåsen, med bakgrunn i samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Der ber i den sammenheng også om å vurdere makskrav på parkering.

Statsforvalteren anbefaler at turveien, felt TV2, knytter seg til gang- og sykkelveien, felt GS1, gjennom boligfeltet BF1., og at dette bør sikres i planen. De ber også om at det ses på om det for BK1 og BF1 skal reguleres inn byggegrenser mot naturformålene N2 og N3, slik at mulige byggetiltak mot disse naturområdene begrenses.

Deler av planområdet mot Vestsidenveien er støyskjermet, og det er foreslått det å oppføre en støyskjerming mot veien. Rekkefølgekravet for oppføringen av denne knytter seg til utbyggingen innenfor felt BF3. Statsforvalteren ber om at det vurderes om dette kravet også skal knytte seg til utbyggingen av felt BF5.

Statsforvalteren er positive til det avsatte grøntbeltet mot Glitra, og minner om at eventuelle tiltak som medfører fjerning av kantsonen, må ha dispensasjon fra vannressursloven § 11. Det er positivt at planforslaget legger opp til at overvannshåndteringen skal løses lokalt ved bruk av 3- trinns-strategien gjennom anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og trygge flomveier. De registrerer at en mindre del av planområdet er avsatt til blågrønnstruktur, og stiller spørsmål til om felt BG1 og BG2 er tilstrekkelig areal. De viser videre til en dam i et søkk/lavpunkt inne på planområdet, og stiller spørsmål om denne har permanent vannspeil og kan inneha verdier som bør bevares. Søkket fungerer også som en naturlig fordrøyning. De mener det er uheldig at dette skal fylles igjen.

Statsforvalteren viser til at begrepet «rene masser» er upresist, da det kan bety ulike former for masser slik det brukes i bransjen. Statsforvalteren og Miljødirektoratet benytter begrepet «ikke forurensende naturlige jord- og steinmasser».

Avløp er i liten grad redegjort for i planforslaget, og det er ingen bestemmelser om avløp. Det går frem i saksfremlegget at planområdet ligger i et område med tilknytning til Sjøstad renseanlegg, som Lier vei, vann og avløp KF er forurensningsmyndighet for. Det forutsettes at avløpsanlegget har tilstrekkelig kapasitet til å ta imot avløpsvannet fra planområdet, og at anlegget driver i tråd med utslippstillatelsen og forurensningsforskriften kapittel 13. De minner om bestemmelsen i plan- og bygningsloven § 27-2, og ber om at det innarbeides en rekkefølgebestemmelse som sikrer at det ikke forekommer tilknytning til avløpsanlegg som ikke har kapasitet eller som ikke driver i tråd med utslippstillatelse og forurensningsregelverket for øvrig.

Kommunedirektørens kommentar

Vi ser ingen grunn til å fjerne sekundærleilighetene, da disse inngår i det totale antallet boenheter som det er satt begrensninger for. Vi mener 29 boenheter totalt ikke er en spesielt høy utnyttelse for dette området. Makskrav på parkering for småhusbebyggelse vil ha lite hensikt i praksis, når hvert enkelt hus kan velge å parkere så mange biler de ønsker på sin tomt, uten at dette regnes som en opparbeidet parkeringsplass. Vi mener dette området ikke er det rette for å være strengest med å begrense bilbruken, da området regnes som bilavhengig. Parkeringskravet er nå foreslått i tråd med kommuneplanens arealdel for de ulike boligtypene.

Kommunedirektøren mener det er et godt forslag å forlenge turveien TV2 ved at denne knytter seg på gang- og sykkelveien, slik at det skaper en sammenheng mellom alle ganglinjene. Forslagsstiller har sett på ulike muligheter og innarbeidet en smalere turvei (3 meter bred) for å få en forlengelse som omtalt. Endringen fører til at noen formålsgrenser forskyves litt, inkludert sandlekeplassen LEK2 som flyttes noe mot øst. Turveien deles opp av adkomsten til den ene boligtomten i BF1, og ny turvei får dermed et eget felt TV5.

Byggegrense mot naturformålene N2 og N3 er nå sikret i planen, og lagt 2 meter innenfor formålsgrensen. Byggegrensen samsvarer med formålsgrensen i tidligere forslag. Dette for å sikre at det ikke bygges helt inn mot naturformålet.

Støyskjermen og tilhørende rekkefølgekrav er tatt ut av planen etter innsigelse fra fylkeskommunen. Nye bestemmelser skal sikre støyforholdene på det aktuelle feltet, og dette er oversendt og akseptert av Statsforvalteren. Se kommentarer under til fylkeskommunens merknad og Statsforvalterens kommentar til endringen.

Det bekreftes at arealet avsatt til overvannshåndtering er tilstrekkelig etter beregninger vist i vedlagt overvann-, flom- og VA-notat. Søkket som nevnes har ikke et permanent vannspeil, men er en flomvei. Fyllmasser vil fungere som fordrøyning og infiltrasjon i stedet for det åpne søkket som er der i dag, og i en flomsituasjon vil vannet ledes videre til Glitra.

«Rene masser» er i reviderte bestemmelser endret til «ikke-forurensende, naturlige jord- og steinmasser» i 4.1 a).

Avløpsproblematikken i Lier knytter seg til Linnes renseanlegg, og i områder der rensekapasiteten er god, er det derfor ikke et tema som er vurdert noe vesentlig. Sikret bortledning av avløpsvann i samsvar med forurensningsloven, vil ivaretas i byggesak jf. pbl. § 27-2. Det er likevel lagt inn et rekkefølgekrav som skal sikre at pbl. 27-2 følges opp før det gis tillatelse til tiltak, og at 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.

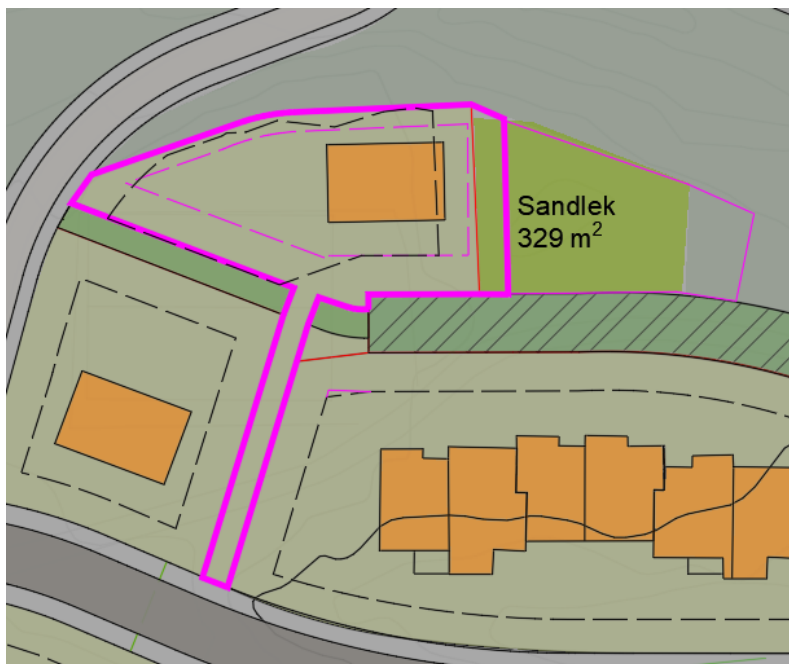
Forslagsstillerens kommentar

Forlengelse av tursti:

I vårt forslag har vi basert oss på at de som følger turveien vil kunne benytte den private avkjørselen ut til felles vei, eller gå gjennom naturområdet på nordsiden av lekeplassen. Vi ser likevel at det kan være en bedre løsning å fortsette turstien rett frem.

Tomta nord for turstien har privat avkjørsel fra sør, omtrent midt på arealet. Vi ønsker at adkomstveien reguleres sammenhengende med tomte, slik at adkomsten hører til den eiendommen som er avhengig av den (se bilde under). Krysset med turveien bør strammes opp slik at det motvirker biloppstilling der turveien krysser. Et lite areal sør for turveien må da legges til rekkehusene.

Tomta er i utgangspunktet relativt smal. Selv om tomtearealet opprettholdes gjør formen at handlingsrommet på tomte reduseres, ved at areal innenfor byggegrensen reduseres. Areal innenfor byggegrensen blir redusert til ca. 400 m² dersom byggegrensen opprettholdes i formålsgrensen mot Glitra og 341 m² dersom den flyttes 2 m inn.



Byggegrense mot naturformålene:

Det vil reelt sett ikke la seg gjøre å føre opp bolig i formålsgrensen uten å få tiltak i tilgrensende areal. Vi foreslår at byggegrense flyttes 2 meter inn fra formålsgrense. For BK1 er det behov for å gjøre endring av terreng, og det bør legges inn bestemmelse sier at fyllingsfot tillates inntil formålsgrensen. Vi kunne kanskje lagt inn en bestemmelse om at grense mot naturområde skal markeres fysisk med gjerde, hekk eller lignende. Det vil motvirke at tomtene eser utover ved at folk tar seg til rette. Det er et relevant krav å ha mot gangsmett, for å sikre at de oppfattes som allment tilgjengelige arealer.

Overvannshåndtering:

BG1 og BG2 er avsatt for sikker flomvei for to avrenningslinjer i terrenget. Arealet skal håndtere vannmengdene som kommer i avrenningslinjene og lede det frem til Glitra, og er tilstrekkelig til dette. Overvannet for hver boligtomt skal håndteres innenfor hver boligtomt. Overvannet fra veiarealer håndteres i/under veiarealet. Beregninger er forklart og vist i dokumentet Overvann-, flom- og VA-notat for Sjøstad kapittel 2.4, 2.6 og 2.4.1. Infiltrasjon er knyttet til grunnen som helhet ikke kun til lavbrekkene. Det er tilstrekkelig areal til å håndtere overvannet i planen.

Forslagstiller er ellers enig i kommunedirektørens kommentarer til de andre punktene.

5. Buskerud fylkeskommune - innsigelse

Plan og miljø: Fylkeskommunen viser til retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, og mener, i tråd med Statsforvalterens tilbakemeldinger at det bør settes makskrav for parkering. De viser til at området ligger langt fra kollektivknutepunkter, og i utgangspunktet ikke egnet for mer boligutbygging. I samsvar med Statsforvalteren ber de også om at turstien TV2 knytter seg gang- og sykkelveien GS1.

Landskap: De viser til at de planlagte tiltakene inkluderer omfattende terrenginngrep for å tilrettelegge for boligbygging, noe som vil medføre betydelige endringer i det eksisterende

landskapet. Videre mener de at planen tillater byggehøyder som ikke harmonerer godt med områdets naturlige topografi, som kan føre til at bygningene vil fremstå som dominerende i landskapet. De mener byggehøydene bør reduseres av hensyn til dette. De er positive til at bestemmelsene legger opp til bygg med tilpasset utforming, farger og materialbruk.

Vannmiljø: Fylkeskommunen viser til at planområdet berører to vannforekomster som har stor verdi for naturmangfold da de er leveområde for elvemusling, sjøørret, og laks. De har ingen merknader til dette temaet.

Arkeologiske kulturminner: Viser til uttalelse datert 16.05.2022 hvor det ble avklart at det ikke hadde blitt gjort funn av automatiske fredete kulturminner under registrering, men påpekt at planområdet har svært mange nyere tids kulturminner. De har ingen merknader til kulturminner, og er fornøyd med det som er gjort i planen og som er foreslått bevart.

Støyskjerm – innsigelse: Planforslaget legger opp til en støyskjerm langs fylkesveien. Plasseringen ligger for nærme veien og vil ikke kunne tillates av fylkeskommunen, som er veieier. Støyskjermer må ligge minimum en meter vekk fra eiendomsgrensen til fylkeskommunen av hensyn til fyllingsfot, drift og vedlikehold av fylkesveien, og den må ikke ligge i sikkerhetssonen langs veien. Fylkeskommunen har innsigelse til dette punktet, og informerer om at innsigelsen kan trekkes om støyskjermen flyttes lenger inn på planområdet.

Gjennomføringsavtale – innsigelse: Ved arbeid på eller langs fylkesvei må det inngås gjennomføringsavtale med Buskerud fylkeskommune før tiltak kan iverksettes. Da planen regulerer flere tiltak som berører fylkesvei, er det viktig at dette sikres i bestemmelsene. De har innsigelse til dette og ber om at det legges inn en rekkefølgebestemmelse om at det må inngås gjennomføringsavtale for tiltak som berører fylkesveien.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren viser til kommentaren til Statsforvalterens merknad når det gjelder parkeringskrav og forlengelse av turveien.

Kommunedirektøren anser ikke tillatte høyder som noe problematisk, da det legges opp til de minste høydene i tråd med plan- og bygningsloven, samt kommuneplanens arealdel; 8 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde. Dette er standardhøyder for å bygge eneboliger og andre småhus. Boligene vil ligge lavt i terrenget, et stykke nedenfor fylkesveien, og terrenget faller videre ned mot elva Glitra. Det vurderes at boligene ikke ha dominerende virkning i landskapet eller ha vesentlige avvik i forhold til omkringliggende boliger.

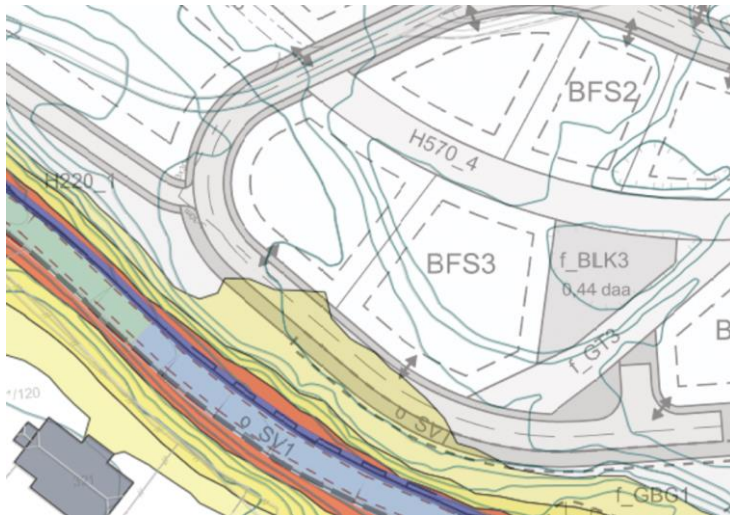
Støyskjermen er vurdert på nytt, og støykonsulenten har oppdatert støyrapporten med ny løsning. En støyskjerm lenger vekk fra veien vil bli liggende lavt i terrenget og ikke ha noen effekt. I revidert planforslag er støyskjermen fjernet og erstattet med lokale tiltak og bestemmelser for de berørte eiendommene. Se kommentar fra forslagsstiller under. Etter endringen har fylkeskommunen trukket innsigelsen på dette punktet.

Det er lagt inn et rekkefølgekrav om at gjennomføringsavtale for tiltak som berører fylkesveien skal, være inngått med Buskerud fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse. Dette er vist i reviderte bestemmelser. Fylkeskommunen har trukket innsigelsen etter at endringen ble gjennomført (se egne uttalelser om dette, punkt 6 under).

Forslagsstillers kommentar

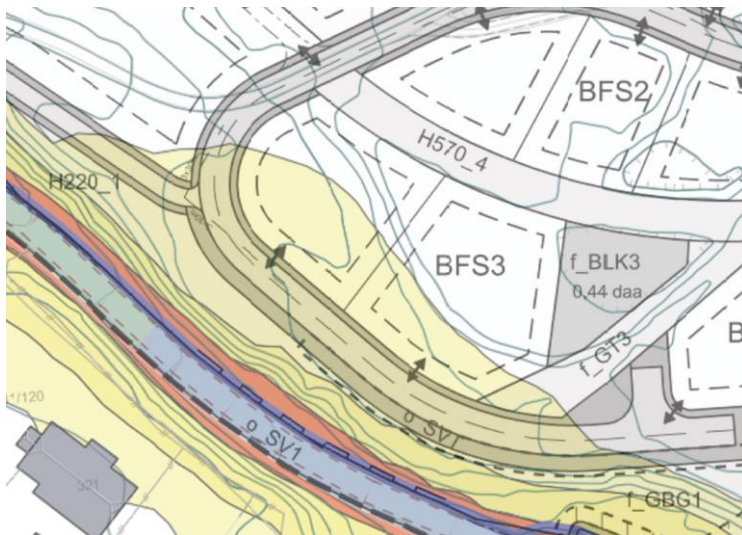
Støyskjerm: En støyskjerm med plasseringen som foreslås vil ikke ha noen effekt, fordi støykilden ligger høyt over støyskjermen. Vi har derfor sett på støysituasjon på nytt, og støyutrederens anbefaling er at det løses med krav om lokale tiltak for de to eiendommene. Det må gjøres en vurdering av lokale tiltak når det foreligger detaljerte plantegninger/tegninger av bygget.

For utomhusareal (beregningshøyde 1,5 m over terreng er det tilfredsstillende støysituasjon uten skjerming.



Figur 1 Illustrasjon av utbredelse av støysone 1,5 m over terreng. Uteoppholdsareal er ikke støyutsatt.

For beregningshøyde 4 meter over terreng (som skal legges til grunn i planlegging av boliger) kan det være behov for tiltak. Dette kan løses med lokale skjermer, evt tiltak i fasade (utforming av planløsning i bygget med plassering av vinduer i oppholdsrom og soverom der støysituasjon er tilfredsstillende).



Figur 2 Illustrasjon av utbredelse av støysone, beregningshøyde 4 meter over terreng

Når vi legger dette prinsippet til grunn i planen må vi bytte ut støysonen i planen med den som viser støysituasjon uten støyskjerm. Linje for støyskjerm må fjernes fra kartet. Det må også innarbeides krav i bestemmelsene om til at støysituasjon/ støytiltak (støynivå på fasade, stille side, evt tiltak i fasade etc) dokumenteres til byggesak. Rekkefølgekrav til oppføring av støyskjerm må tas ut.

6. Buskerud fylkeskommune, trekker innsigelsen

Fylkeskommunen viser til endingene som er gjort, der støyskjermen er fjernet og erstattet med lokale støyskjermingstiltak, og et forslag til rekkefølgekrav om gjennomføringsavtale. I brevet (24.02.2025) frafaller fylkeskommunen innsigelsen knyttet til støyskjermen ettersom denne er tatt ut. De mener imidlertid at rekkefølgekravet angående gjennomføringsavtalen må endres slik at gjennomføringsavtale skal være inngått med fylkeskommunen før det gis *igangsettingstillatelse for boligene*, og ikke kun tiltak som berører fylkesveien. Fortau FO3 må også inngå i rekkefølgekrav om opparbeidelse.

I et senere brev (03.04.2025) viser de til at bestemmelsen angående gjennomføringsavtalen er korrekt formulert, og bekrefter at innsigelsen i sin helhet er trukket. De opplyser videre om at de ikke gir brukstillatelse for tiltak på fylkesvei, slik at en riktigere formulering av bestemmelsen knyttet til FO1 (mot fylkesveien) og FO3 er at det skal være ferdig opparbeidet.

Kommunedirektørens kommentar

Endingene ble utført i tråd med fylkeskommunens tilbakemeldinger, slik at innsigelsen kunne trekkes. Justering av bestemmelsen knyttet til opparbeidelse av fortau er også endret etter mottak av siste brev.

7. Statsforvalteren, etter endret plan

Statsforvalteren ble forelagt endringene der støyskjermen ble tatt ut av planen og erstattet med bestemmelser om lokale støytiltak for de to støyuksatte tomtene. De ber om at det i bestemmelsene tydeliggjøres at rom for støyfølsomt bruksformål (stue og soverom) sikres stille side, og har ellers ingen innvendinger mot endringen som foreslås.

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelsen er nå endret og presisert slik som det foreslås fra Statsforvalteren.