



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr:
2020/5938-2

Saksbehandler:
Gunhild Løken Dragsund

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
134/2020	Utvalget for miljø og plan	18.11.2020
161/2020	Kommunestyret	01.12.2020

Sluttbehandling av Detaljregulering Strandveien senter

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Strandveien senter, som vist på plankart datert 30.02.2020, og med bestemmelser datert 21.10.2020, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens §12-12 forutsatt følgende endring:

1. § 3-1 e) første ledd endres til «For del av BAA1, som ligger nærmere veien Lierstranda enn 30 meter fra midtlinje vei, tillates maksimal gesims- og mønehøyde 9 meter. For øvrig bebyggelse tillates maksimal gesimshøyde 14 m over gjennomsnittlig terreng.»

Utvalget for miljø og plans vedtak:

Forslag til detaljregulering for Strandveien senter, som vist på plankart datert 30.02.2020, og med bestemmelser datert 21.10.2020, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens §12-12 forutsatt følgende endring:

1. § 3-1 e) første ledd endres til «For del av BAA1, som ligger nærmere veien Lierstranda enn 30 meter fra midtlinje vei, tillates maksimal gesims- og mønehøyde 9 meter. For øvrig bebyggelse tillates maksimal gesimshøyde 14 m over gjennomsnittlig terreng.»

Utvalget for miljø og plans behandling:

Morgan Langfeldt (FRP) fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak som ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for Strandveien senter, som vist på plankart datert 30.02.2020, og med bestemmelser datert 21.10.2020, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens §12-12 forutsatt følgende endring:

1. § 3-1 e) første ledd endres til «For del av BAA1, som ligger nærmere veien Lierstranda enn 30 meter fra midtlinje vei, tillates maksimal gesims- og mønehøyde 9 meter. For øvrig bebyggelse tillates maksimal gesimshøyde 14 m over gjennomsnittlig terreng.

Kommunestyrets behandling:

Miljø og planutvalgets innstilling ble fremmet og vedtatt enstemmig.

Kommunedirektørens saksutredning:

Vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 03.02.2020
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 21.10.2020
3. Forslagstillers planbeskrivelse
4. Illustrasjoner utarbeidet til offentlig ettersyn
5. Risiko- og sårbarhetsanalyse
6. Revidert notat trafikk, Trafikkutredning datert 11.06.2020
7. Innkomne merknader til offentlig ettersyn, innsigelse og tilbaketrekking av innsigelse

Utredning:

1. INNLEDNING

Til førstegangsbehandling forelå også følgende utredninger og notat med i saken: Notat energi Energivurdering Strandveien, Notat støy, Notat vann, avløp og overvann, Notat geoteknikk, Beskrivelse grunnforhold, Notat ÅDT og Notat veiplan. Se sak 22/2020 Utvalg for miljø og plan 04.03.2020.

2. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn og beskrivelse

På Strandveien senter er det i dag kjøkkenbutikk, frisør, fargehandel, Europris, treningscenter og noe kontor samt en nyåpnet kafè. Videre er det et selvvask-bilvaskeanlegg og et anlegg for drivstoff-fylling. Store deler av tomta er parkering på terreng.

På naboeiendommen i vest ligger en Rema 1000 butikk. Kunder til dagligvarebutikken kjører over planområdet.

Eiendommen mellom senteret og Jensvollveien leies av Statens vegvesen, og brukes som parkeringsplass for senterets kunder.

Gjeldende reguleringsplan Lierstranda Nord er stadfestet 1982 og gir maks utnyttelse (U maks) for angjeldende område (F2) til 0,30 og med tillatt bebyggelse i inntil 2 etasjer og gesimshøyde maks 6,5 meter, og gjenspeiler ikke utnyttelse for tilsvarende senter- og næringsområder i kommunen. Eier ønsker å utvikle med nybygg på terreng og mulighet for flere etasjer på eksisterende bygg.

Gjennom planprosessen ønsket forslagstiller å oppnå:

- Økt BYA- og utviklingsmuligheter som i tilsvarende andre regulerte senter-/næringsområder sentralt i Lier kommune og med større tillatt byggehøyde enn i gjeldende reguleringsplan.
- Inkludere formålene kombinert næringsformål som forretning, offentlig og privat tjenesteyting, kontor og bevertning.
- Vurdering av byggegrense mot Strandveien.

3. MERKNADER OG KOMMENTARER

Planforslaget lå i perioden 25. mars til 8. mai 2020 ute til offentlig ettersyn. Kommunedirektøren mottok i perioden fire merknader.

Viken fylkeskommune fremmet innsigelse til planforslaget. Frem til oktober har administrasjonen jobbet frem en løsning for planen, som gjør at fylkeskommunen kan trekke sin innsigelse. Merknader og innsigelse ligger i sin helhet i vedlegg 7. Kort oppsummert var dette innholdet i merknadene:

Viken fylkeskommune, 14.04.20:

- Innsigelse til mangler ved trafikale utredninger vedrørende rundkjøring Strandveien/Jensvollveien, og fordeling på fase 1 og 2.

Dessuten:

- Ønsker arealoversikt i de ulike fasene
- Ber om at oppstramming av avkjørsel fra Lierstranda og sikring av gangareal tas inn i bestemmelsene

- Ber om at kommunen vurderer å redusere utnyttelsesgraden og viser til kommuneplanens generelle utnyttelse for næringsarealer til BYA 60%
- Anbefaler at endring i arealbruk avvendes Fjordbyplanen

Forslagstillers kommentar:

Temautredning trafikk fra Asplan Viak AS ble revidert og oppsummerer slik: Et nytt delkapittel dokumenterer kapasitetsberegninger av rundkjøringen Strandveien x Jensvollveien. Tallgrunnlaget er estimert på bakgrunn av

tilgjengelige ÅDT-tall og makstimeandeler fra håndbok V713 og tellepunkt vest for rundkjøringen.

Konklusjonen er at utbygd fase 2 vil medføre en overbelastning av rundkjøringen, gitt foreliggende arealtall. Det er spesielt kategorien «uspesifisert næring» som bidrar til overbelastningen. Samtidig ser en av beregningen for fase 1 at det ikke er mye restkapasitet igjen i krysset.

Forslagstillers forslag til rekkefølgekrav var som følger:

Det tillates utbygging av eksisterende senter med 2000 m² BRA (fase 1 ihht vedlagte illustrasjonsmateriale). Når planlegging av det lokale veinettet i Jensvollveien/Strandveien er avklart tillates bygget 5000 m² BRA eller mer, avhengig av kapasitet i nytt avklart veisystem for Jensvollveien/Strandveien og andre trafikale forhold. Bebyggelsen skal uansett ha maksimalhøyde på 17 meter, og tas ned til 14 meter mot vest og nord som vist i illustrasjoner og forøvrig følge §3-1 g).

For øvrig foreslåes at det tilføyes i § 3-1 h) Ved senterets nordside mot Lierstranda, etableres fortau og muligheter for møblering/uteservering.

Kommunedirektørens kommentar:

Planmaterialet er revidert slik at fase 1 kan tillates uten at det utløser krav om økning av kapasitet i tilliggende veinett. Rekkefølgebestemmelser er utformet slik at fase 1 kan gjennomføres ihht reguleringsplanen, og utbygging som utfordrer kapasitet på veinettet legges inn med rekkefølgebestemmelse og kan først bygges når planene for det lokale veinettet i Jensvollveien/Strandveien er avklart. På bakgrunn av revidert trafikkutredning og endringer i rekkefølgebestemmelsen, kunne Viken fylkeskommune trekke sin innsigelse.

Tallene for maksimal tillatt utbygging i fase 1, BRA på 1570m² (samlet 4720m²), som er lagt inn i rekkefølgebestemmelsene, er de samme som fremkommer at trafikknottet.

Statens vegvesen, 29.04.20:

- Anbefaler at endring i arealbruk avvendes Fjordbyplanen.
- Vegvesenet mener det er bra at vegareal og byggegrenser opprettholdes som i gjeldende reguleringsplan, og minner om at parkeringsplasser vist i illustrasjonsplanen i strid med regulert vegareal ikke kan inngå som varige parkeringsplasser.

Forslagstillers kommentar:

Rekkefølgebestemmelse vil i større grad ivare ta sammenhengen med Fjordbyen, vei og infrastruktur for øvrig.

Kommunedirektørens kommentar:

Rekkefølgebestemmelse vil i større grad ivare ta sammenhengen med Fjordbyen, vei og infrastruktur for øvrig. Bestemmelse om at parkeringsplasser utenfor byggegrenser ikke innfrir parkeringskrav er tilføyd.

Fylkesmannen i Oslo og Viken 29.04.20:

- Ingen merknader

Lierstranda beboerforening 05.05.20:

- Mener forslått maksimalhøyde på 17 meter blir meget dominerende og massivt på Lierstranda.
- Mener det er viktig å beholde Lierstranda som beboelsesområde som i dag. Strandveien senter ligger inntil kulturmiljøet på Lierstranda, og må hensynta det.
- De ber om at ventilasjonsanlegg på taket blir bygget inne i selve bygget. For ikke å sjenere bakenforliggende bebyggelse.

Forslagstillers kommentar:

Til merknader fra Lier beboerforening svarer forslagstiller at fase 1 foreslåes som tidligere.

I fase 2 som ihht rekkefølgebestemmelsene er avhengig av planlegging av det lokale veinettet i Jensvollveien/Strandveien er avklart, har vi foreslått å redusere deler av bebyggelsen til 14 meter som vist i volumstudier fase 2 med sol-skyggeanalyser. Dette vil gjøre solforholdene på morgenen noe bedre, foruten at vi prøver å redusere det som bemerkes som "dominerende og massivt". Det vises til nye og reviderte solanalyser.

Kommunedirektørens kommentar:

Kommunedirektøren mener at det bør etterstrebes at utvikling av Strandveien senter ikke ødelegger for det sammenhengene bygningsmiljøet langs den gamle bygata Lierstranda. I forslag til vedtak foreslår kommunedirektøren at utbyggingen styres med en bestemmelse som holder bygningshøyden nede på 9 meter de nordligste 30 meterne ut mot gateløpet i Lierstranda. Det foreslåes forøvrig også at øvrig bygningshøyde reduseres fra 17 til 14 meter.

4. VURDERINGER

Lierstranda, bygningsmiljø og byutvikling

Strandveien senter ligger tett på sentrale deler i den fremtidige Fjordbyen. Det er nærliggende å tenke at utviklingen i Fjordbyen vil ha stor innvirkning på utviklingen av dagens Lierstranda. Likevel ligger dette et stykke frem i tid. Tiltakshaver har konkrete ønsker om påbygg av dagens Strandveien senter, og har med denne bakgrunn fremmet forslag til detaljregulering. Det har vært vurdert å fremme tilbygget behandlet som byggesak med dispensasjon fra reguleringsplanen fra 1982.

Arealet ligger godt til rette for at kunder og besøkende kan benytte kollektiv, og dette er et areal som kan betjene en gående og syklende kundekrets. Selv om det tilrettelegges for økning av tjenesteyting her, er lokaliseringen sentral og tilrettelegger ikke i stor grad til økning av trafikk. Kommunedirektøren mener at områdene i dagens Lierstranda etter hvert må inngå i en helhetlig områdeplan eller kommunedelplan, for å styre møtet mellom den nye bydelen og det historiske, eksisterende og svært tilgjengelige dagens Lierstranda.

Eiendommen ved Strandveien senter inngår ikke i, men grenser inn til Lierstranda kulturmiljø, som i temaplan for fysiske kulturminner og kulturmiljøer i Lier (vedtatt 2015) er vurdert til middels verneverdi.

Forslagstiller foreslår i reguleringsbestemmelsene at gesimshøyde kan for inntil 30% av bebyggelsen ikke overstige 14 meter over gjennomsnittlig terreng, for de øvrige delene av bebyggelsen er maksimal gesims 17 meter over gjennomsnittlig terreng. 17 meter begrunnes i at i dagens bebyggelse er de to eksisterende etasjene svært høye. Så ved å regulere for å bygge to alminnelige kontoretasjer over dagens bygg, blir høydene 9 meter + 2*3,5 meter. Kommunedirektøren mente ved førstegangsbehandling at dette er svært høyt og mener fortsatt at høydene må vurderes. Illustrasjonene som ble utarbeidet til offentlig ettersyn viser både dagens høyder, høyder for fase 1 og for maksimal tillat utnyttelse inntil 17 m.

Lierstranda beboerforening har kommet med merknad til offentlig ettersyn og mener 17 meter er for høyt. De ønsker at bebyggelsen langs Lierstranda skal hensynta kulturmiljøet. Kommunedirektøren støtter innspillet fra nabolaget og foreslår at høydene på den delen av bebyggelsen som vender ut mot veien bør holdes nede slik at den bidrar til å ivareta bygningsmiljøet langs gateløpet, Lierstranda. Kommunedirektøren foreslår at det for den eldste delen av Strandveien senter, det vil si for de 15 – 20 lengdemeterne av bygningskroppen som ligger mot veien Lierstranda i nord, senkes gesims/møne til 9 meter. Ordlyden i reguleringsbestemmelsen foreslåes til at bebyggelse innenfor 30 meter fra midtlinje veien Lierstranda settes maksimal gesims og mønehøyde til 9 meter. For utbygging av bygningskroppen sørover, mener kommunedirektøren at det tåles høyere tillatte høyder. Likevel synes 17 meter, en dobling av bygningshøyden, i forhold til bygget som står der i dag, for høyt. Kommunedirektøren foreslår i vedtaket å redusere tillatt maksimal gesimshøyde til 14 meter.

Kommunedirektøren foreslår at bestemmelsen i § 3-1 bokstav e) første ledd endres fra «Gesimshøyden skal for minimum 30% av bebyggelsen ikke overstige 14,0 meter over gjennomsnittlig terreng, for maksimum 70% av bebyggelsen er maksimal gesims 17,0 meter over gjennomsnittlig terreng.» til «For del av BAA1, som ligger nærmere veien Lierstranda enn 30 meter fra midtlinje vei, tillates maksimal gesims- og mønehøyde 9 meter. For øvrig bebyggelse tillates maksimal gesimshøyde 14 m over gjennomsnittlig terreng.»

Formål

I kommuneplanen er arealet avsatt til et ganske åpent formål: andre typer bebyggelse og anlegg. I gjeldene reguleringsplan Lierstranda Nord, som ble stadfestet 1982, er området avsatt til formål forretning og kontor. Forslagstiller ønsker fremdeles et bredt utvalg av tillatte formål for eiendommen sin.

I plankartet er det tegnet opp med angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål. I bestemmelsene er det angitt følgende formål i kombinasjon; forretning, offentlig og privat tjenesteyting, annen offentlig eller privat tjenesteyting, kontor og bevertning. Forretningsformålet begrenses til 3000m² BRA og det tillates ikke dagligvareforretning.

I eiendommens sør-østre hjørne er trafikkformål fra den eksisterende reguleringsplanen videreført. Veivesenet ønsker ikke at areal avsatt til veigrunn her omreguleres, da det finnes så mange ulike alternativ for vefremføringer til og fra Fjordbyen, hovedveinett og lokaltett, i området. Dette er også grunnen til at parkeringsplassen som i dag betjener Strandveien senter med en langtidsleie med veivesenet, ikke inngår i detaljreguleringen.

Rekkefølgebestemmelser

Da detaljplanen lå ute til offentlig ettersyn, var det satt rekkefølgekrav til at det gjennom byggesaksbehandlingen skal foreligge godkjent plan for overflatevann, dokumentering av grunnundersøkelser og vurdering om tiltaksplan er nødvendig, samt er det satt krav om redegjørelse av valg av materialer og tekniske løsninger i forhold til energi- og klimagassutslipp. Det er utarbeidet et energinotat til plansaken. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for det planlagte tilbygget skal utomhusanlegg, møteplass og veianlegg også være ferdigstilt.

I forbindelse med å kunne løse innsigelsen fra Viken Fylkeskommune er det på grunnlag av reviderte trafikkutredning gjort tilføyelser til rekkefølgebestemmelsene. Trafikkutredningen begrenser fase 1 til utbygging inntil 1570m² BRA, og viser at det er innenfor kapasiteten til dagens veinett. For også å imøtekomme kommentarer på at utvikling bør ses i sammenheng med Fjordbyen, er det rekkefølgebestemmelser på at før det tillates utbygging utover 1570m², så skal områderegulering for Fjordbyen og kommunedelplan for samferdsel og infrastruktur i ytre Lier være vedtatt. Det skal også foreligge dokumentasjon på om det er behov for oppgradering av veisystemet og kryss for Jensvollveien/Strandveien. Det er også satt rekkefølgebestemmelser til at det før det gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest, for ytterligere utvidelse, skal nødvendige og avtalte utbedringer og tiltak være etablert. Tillatt økning av bruksareal i fase 1 er satt til 1570 m². Tallet er hentet fra trafikkutredningen. Størrelsen på tillatt utbygging av bruksareal i tillegg til det bruksarealet senteret har i dag, 3150 m², er i bestemmelsen satt i parentes som samlet BRA 4720m², i fase 1.

Barn og unge

Planområdet brukes av barn og unge. Det viser gjennomførte barnetråkkundersøkelser ved Høvik skole. Man vet også at elever fra de videregående skolene i nærområdet oppholder seg en del ved senteret, blant annet mens de venter på buss. Videre er det treningssenter på senteret og trafikkskole i nærområdet som gjør at ungdom søker seg til senteret. Det finnes ikke i dag tilrettelagte arenaer ved senteret som er spesielt godt egnet som møtested for barn og unge.

Arealene oppleves i barnetråkkundersøkelsen som trafikkfarlige. Etter samtaler med forslagstiller er det i reguleringsbestemmelsene foreslått en møteplass på minimum 25 m² med robust møblering og annet dekke, og mulighet for mobillading i nærheten av hovedinngang mot vest. Tiltakshaver har vært imøtekommende og positiv. Opparbeiding av en møteplass, et sted der ungdommer kan stoppe opp, «chille» og slå av en prat, vurderes å ha positiv virkning for barn og unges interesser.

Det er viktig at sikkerheten til myke trafikanter i planområdet og i nærheten ivaretas både i permanent situasjon, og gjennom en anleggsfase. En opprydding i avkjørslene og bedre tilrettelegging for myke trafikanter vurderes som en positiv konsekvens for barn og unges (og andres) interesser i forhold til opplevd sikkerhet i forhold til trafikk.

Forslagstiller har også ønsket å tilføye en bestemmelse i § 3- 1 h):

Ved senterets nordside mot Lierstranda, etableres fortau og muligheter for møblering/uteservering.

Folkehelse

For å fremme trivsel og folkehelse er det viktig at det legges til rette for gode møtesteder. De har i løpet av planprosessen åpnet et nytt samlingsted bakeriutsalg/café/servering. En kafe er en etterlengtet tilbud på Lierstranda. Det vurderes som en positiv konsekvens for folkehelsa at et eksisterende senter tilrettelegger et bedre tilbud som treffsted.

Supplerende til cafetilbudet legges det opp til en møteplass spesielt med tanke på ungdom ved senterets vestre inngang. Det er trangt om plassen, så størrelsen på møteplassen ønsket tiltakshaver å begrense til minimum 25m². Det er den første detaljreguleringen kommunen setter krav til møteplass for ungdom, så vi kan med dette gjøre oss erfaringer med størrelse, krav til innhold og etterhvert bruken av møteplassen.

Nybygg og endringer på eksisterende bygg og uteområder må oppfylle forskriftens krav til universell utforming. Det vurderes å kunne bli bedre enn eksisterende situasjon.

Grunnundersøkelser

Det er ingen kjent grunnforurensing i planområdet. Likevel settes det i reguleringsbestemmelsen krav om grunnundersøkelser og eventuelle videre krav om tiltaksplan. Særlig kan dette være i aktuelt område for bensinpumpeanlegg.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 7-12

I alle plansaker skal det gjøres en vurdering opp mot naturmangfoldlovens krav til vurdering, jf. §§ 7-12. Vurderingen er basert på innhenting av eksisterende kunnskap om naturmangfoldet som er tilgjengelig i databasene Naturbase og Artsdatabanken. Videre er det vurdert skjønnsmessig hvorvidt tiltaket bidrar til en negativ effekt for økosystemer samlet sett.

Det konkluderes med at innhentet kunnskapsgrunnlag er tilstrekkelig til å fatte avgjørelse i denne saken. Det er ikke registrert naturmangfoldinteresser i tiltaksområdet eller i influensområdet av tiltaket. Natur som blir ikke negativt berørt. Det er vurdert at tiltaket ikke vil ha negative konsekvenser for naturmangfold eller vesentlig betydning for økosystemer samlet sett. Videre vurdering av tiltakets betydning opp mot naturmangfoldet anses unødig.

Støy

Støyberegningen viser at området ved Strandveien senter er støyutsatt. Men for formålene det reguleres til, bruksformål kontor og næring, er det ikke gitt grenseverdier for utendørs støy *på fasade eller utendørs oppholdsareal*. Krav til innendørs støynivå fra vei og bane kan tilfredsstilles med riktig dimensjonerte lydkrav til fasade.

Utbyggingen av fase 1 gir noe trafikkøkning og fører kun til marginalt høyere støynivå fra de nærmeste veiene.

Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko og sårbarhets analyse. Kort oppsummert sier analysen at trafikken vil øke, men det foreslås utbedring av atkomstsituasjon. Anleggsvirksomhet som skjer etter lover og forskrifter vil ikke medføre spesiell fare. Det vurderes å ikke være fare for uønskede hendelser som ikke ivaretas gjennom vanlig saksbehandling og opplegg under bygging.

5. **KONKLUSJON**

Kommunedirektøren mener forslag til Detaljregulering for Strandveien senter kan godkjennes, forutsatt at bestemmelse om tillatte høyder endres.

Bestemmelsen i § 3-1 bokstav e) første ledd foreslås endret fra «Gesimshøyden skal for minimum 30% av bebyggelsen ikke overstige 14,0 meter over gjennomsnittlig terreng, for maksimum 70% av bebyggelsen er maksimal gesims 17,0 meter over gjennomsnittlig terreng.» til «For del av BAA1, som ligger nærmere veien Lierstranda enn 30 meter fra midtlinje vei, tillates maksimal gesims- og mønehøyde 9 meter. For øvrig bebyggelse tillates maksimal gesimshøyde 14 m over gjennomsnittlig terreng.»