



Forslag til vedtak om mindre endringer av reguleringsplan for Midtre Loesmoen. Saksordfører: Marianne Werp

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
29/25	Utvalg 1 Planutvalget	20.05.2025

Saken gjelder

Saken gjelder forslag til vedtak om mindre endringer av reguleringsplan for Midtre Loesmoen etter pbl. § 12-14 annet ledd.

Kommunedirektørens anbefaling

Planutvalget godkjenner mindre endringer av reguleringsplanen for Midtre Loesmoen, med følgende vedlagte dokumenter:

- Plankart stadfestet av Fylkesmannen i Buskerud 18. November 1981, sist revidert 1. april 2025.
- Planbestemmelser datert 18. november 1981, sist revidert 27. mars 2025.

Begrunnelse

Endringene ligger innenfor planens hovedrammer, og er av en slik art at prosessen kan forenkles etter pbl. § 12-14 annet ledd. Fordelen med planendring er at det vil redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandlinger til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan.

Utvalg 1 Planutvalgets behandling av sak 29/2025 i møte den 20.05.2025:

Behandling

Det fremkom ingen andre forslag under behandlingen. Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

Planutvalget godkjenner mindre endringer av reguleringsplanen for Midtre Loesmoen, med følgende vedlagte dokumenter:

- Plankart stadfestet av Fylkesmannen i Buskerud 18. November 1981, sist revidert 1. april 2025.

- Planbestemmelser datert 18. november 1981, sist revidert 27. mars 2025.

Begrunnelse

Endringene ligger innenfor planens hovedrammer, og er av en slik art at prosessen kan forenkles etter pbl. § 12-14 annet ledd. Fordelen med planendring er at det vil redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandlinger til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan.

Grunnlag for saken

Forslag til mindre endringer av reguleringsplan for Midtre Loesmoen er ferdigbehandlet, og legges fram for planutvalget til godkjenning etter forenklet planprosess etter pbl. § 12-14 annet ledd. Formålet med planendring er blant annet opprydding i gjeldende plankart og oppheving av utdaterte planbestemmelser.

Det foreslås følgende endringer:

1. Endring av arealformål:

Det foreslås endring av arealformål (fra vegformål til boligformål) for eiendommene i Travbaneveien 14, 16, 18, 20 og 22 slik det er illustrert i kartutsnittet under før og etter endring:



Bakgrunnen for endring av arealformålet er at eiendommene på Travbaneveien 14, 16, 18, 20 og 22 har fått nye adkomster *direkte* ut på Travbaneveien ved behandling av reguleringsplanen for Hokksund barneskole og idrettspark 23. mars 2022. Felles adkomst over tomtene foreslås derfor fjernet da det er unødvendig å ha to parallelle veier innover i planområdet.

2. Plassering av mindre tiltak som garasje, carport og bod:

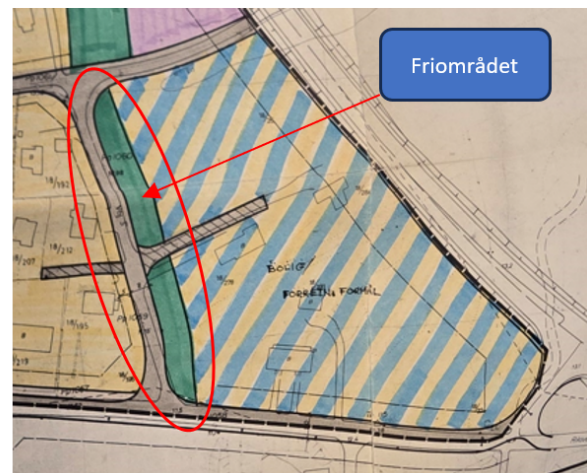
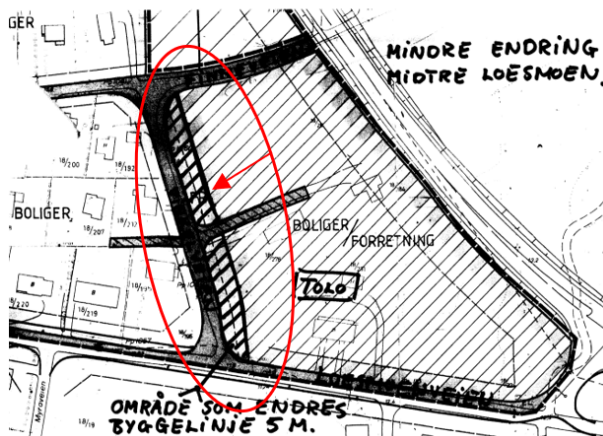
I dag krever kommunen dispensasjonssøknad for plassering av mindre tiltak utenfor byggegrenser. Det foreslås nye bestemmelser i § 5 og § 8 om plassering av garasje, carport og lignende mindre tiltak for alle eiendommer som omfattes av reguleringsplanen for å unngå dispensasjoner. Forslaget til nye bestemmelser fremgår av teksten med grønn skrift (se vedlegg).

Forslaget til nye bestemmelser innebærer at man kan sette opp en garasje med minimum 1 meter avstand fra eiendomsgrense mot nabo, og minimum 2 meter fra reguleringsgrensen mot kommunal veg (med unntak av Drammensveien og Loesmoveien) når garasje/carport plasseres parallelt med veg. Forslaget er i samsvar med pbl. § 29-4 bokstav b) som åpner for at kommunen kan godkjenne at visse mindre tiltak plasseres nærmere nabogrensen enn 4 meter.

3. Oppheving av bestemmelser for friområdet:

Planutvalget vedtok 4. mai 2005 endring av plankart slik at arealet regulert til friområdet ble endret til «forretning/bolig» men uten å oppheve bestemmelser for friområdet. Bestemmelser for friområdet i § 13 og § 14 foreslås derfor opphevet.

Kartutsnittet er fra planutvalgets vedtak fra 4. mai 2005.



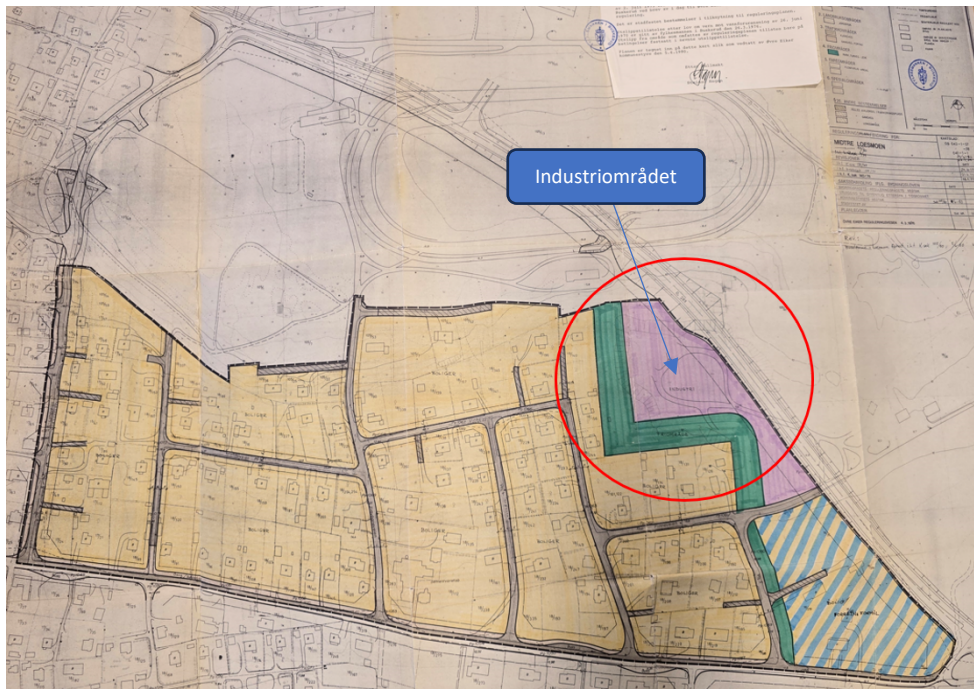
4. Endring av bestemmelser om utnyttelsesgrad i § 5 og § 8

Det er behov for endring av bestemmelsen om utnyttelsesgraden i § 5 og § 8. Det foreslås endring av ordlyden fra «20 % av tomtens nettoareal» til 30 % bebygd areal (BYA) for boligområder og 40 % BYA for kombinert formål boliger/forretning. I praksis overstyrer kommuneplanens arealdel bestemmelsen om utnyttelsesgraden i reguleringsplanen for Midtre Loesmoen når det gjelder boliger. Endringen gjør nå at reguleringsplanen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel punkt. 2.1.2.

5. Oppheving av bestemmelser for industriområdet

Bestemmelser for industriområdet i § 8, § 9, § 10, § 11 og § 12 bør oppheves ettersom dette feltet ble endret i plankartet fra før og ikke omfattes av reguleringsplan for Midtre Loesmoen i dag.

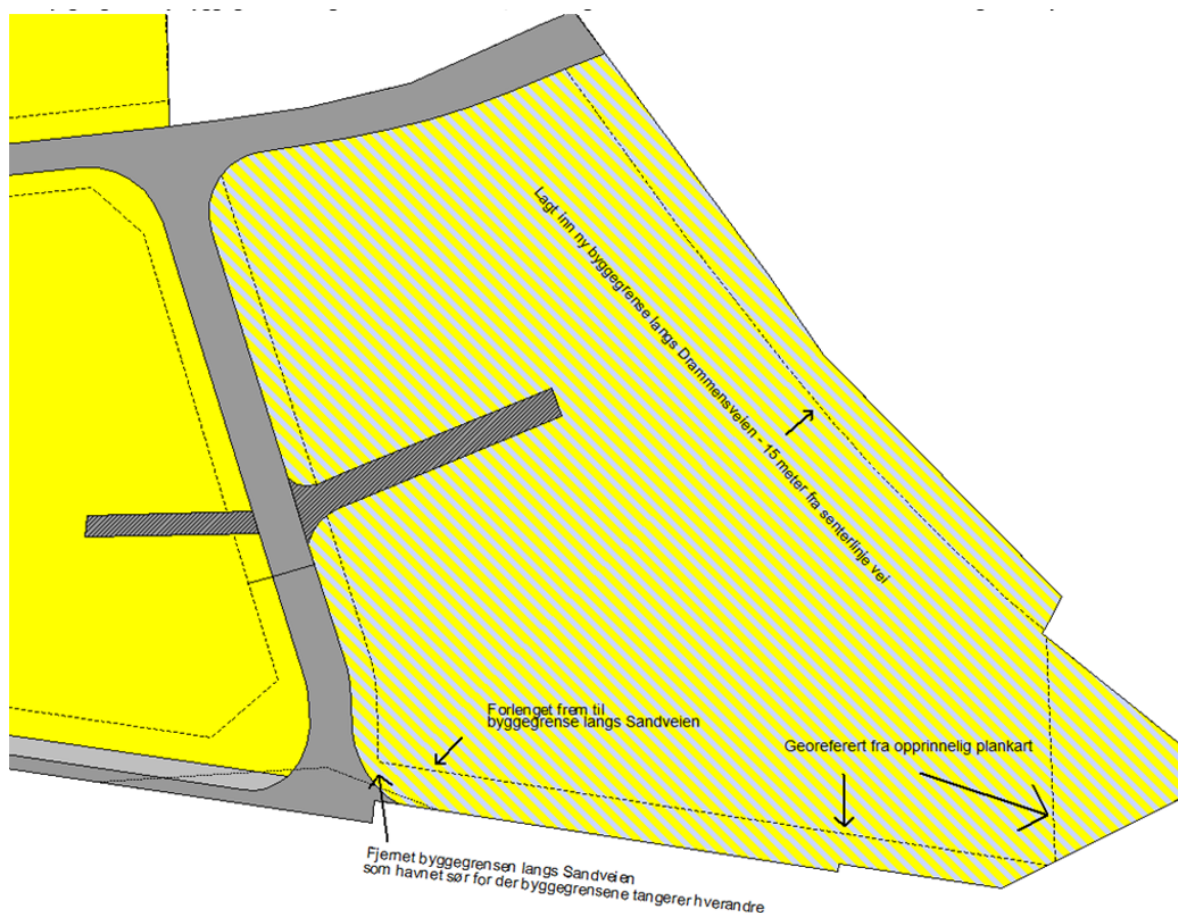
Kartutsnittet fra 18. november 1981 viser industriområdet som ikke er en del av denne planen pr i dag.



6. Endring av byggegrenser

Drammensveien var før riksvei med avstandskrav på 30 meter regulert byggegrense. Veien er i dag kommunal vei med avstandskrav på 15 meter etter vegloven § 29 andre ledd. Avstanden regnes fra midten av veien og gjelder også for mindre tiltak som garasje, carport, bod osv. Byggegrensen foreslås derfor endret til 15 meter i samsvar med vegloven § 29 andre ledd.

Kartutsnittet viser endringer av byggegrenser mot Drammensveien på 15 meter og mot Loesmoveien 12,5 meter.



7. Opprydding i planbestemmelser

Ordet «byggningsrådet» i §§ 3, 4, 6 og 7 foreslås erstattet med «kommunen» i samsvar med delegeringsreglement for Øvre Eiker kommune. Byggningsrådet hadde tidligere ansvar til å sørge for reguleringsplaner, avgjøre søknad om byggetillatelse, føre tilsyn med byggevirkksomheten i kommunen, besiktige det ferdige arbeidet og å utstede ferdigattest. I 1993 ble plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 endret, slik at byggningsrådets oppgaver ble lagt til kommunen. Disse oppgavene er derfor delt i dag mellom administrasjonen og planutvalget etter delegeringsreglement for Øvre Eiker kommune.

Forhold til overordnede planer

Område er avsatt til formålet boligbebyggelse, og kombinert formål bolig/forretning i kommuneplanens arealdel 2024 - 2036, vedtatt 11. desember 2024 av Øvre Eiker kommunestyre.

Vurdering og betydning av innkomne uttalelser fra offentlige myndigheter og merknader fra private parter

Det har ikke kommet merknader fra private parter til planforslaget.

Statsforvalteren i Oslo i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Statsforvalteren har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor deres ansvarsområder. De har ingen konkrete merknader til planforslaget.

Norges Vassdrags- og energidirektoratet (NVE)

NVE skriver at det er et planfaglig fornuftig grep av kommunen å legge til rette for behandling og arealavklaringer gjennom plan i stedet for dispensasjon. De har ingen ytterligere kommentarer eller innvendinger til planforslaget.

Kommunedirektørens vurdering

Etter plan- og bygningsloven § 12-14 kan kommunen i større grad enn tidligere anvende et planfaglig skjønn ved vurderingen av hvilke endringer som kan gjennomføres etter forenklet prosess. Kommunedirektørens vurdering er at det er forsvarlig å behandle endringene av reguleringsplanen etter forenklet prosess. Vilåårene for forenklet prosess er oppfylt.

Konsekvenser, effekter og gevinster for kommuneøkonomien

Forslaget har ingen effekter og gevinster for kommuneøkonomien.

Konsekvenser, effekter og gevinster for klima og miljø

Endringene har ikke konsekvenser, effekter og gevinster for klima og miljø.

Konsekvenser, effekter og gevinster for sosiale forhold

Planendringen vil forbedre den eksisterende reguleringsplanen ved å supplere og presisere planbestemmelser.

Tilbakemelding fra myndigheter og berørte parter

Uttalelser fra offentlige myndigheter ligger vedlagt.

Alternative forslag til vedtak

Alternativ 1 – Andre alternativer er ikke vurdert.

Vedlegg:

- 1 Øvre Eiker - Uttalelse til høring av endring av reguleringsplan for Midtre Loesmoen.pdf
- 2 5431895_1_1.PDF
- 3 Reguleringsbestemmelser for Midtre Loesmoen med forslag til endringer
- 4 0044_plankart
- 5 Bestemmelser for Midtre Loesmoen

Tidligere behandlinger [kun i kommunestyrets sakspapirer]