



## Detaljregulering Harakollen B3 Øst- egengodkjenning. Saksordfører: Kim Mogen Myhre

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
48/23	Utvalg 1 Planutvalget	09.06.2023
83/23	Kommunestyret	14.06.2023

### Saken gjelder

Saken gjelder egengodkjenning av detaljregulering av Harakollen B3 Øst. Området reguleres med ca. 60 leiligheter, fordelt over 5 enheter. Planforslaget er i det vesentligste i samsvar med overordnet plan.

### Kommunedirektørens anbefaling

Kommunestyret viser til plan- og bygningsloven §12-12 og egengodkjenner detaljreguleringsplan for Harakollen B3 Øst.

### Begrunnelse

Planen har vært ute til offentlig ettersyn. Det er gjort mindre endringer i bestemmelsene og plankartet hvor kantbusstopp er lagt inn. Lauvtjernveien skal utarbeides som offentlig vei, og kommunen overtar denne når Harakollen B3 Vest feltet bygges ut. Det foreligger ingen innsigelser til planen. Planforslaget er i det vesentligste i samsvar med områdeplan for Harakollen

### Utvalg 1 Planutvalgets behandling av sak 48/2023 i møte den 09.06.2023:

### Behandling

Det fremkom ingen andre forslag under behandlingen. Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig tiltrådt som innstilling for kommunestyret.

### Vedtak

Kommunestyret viser til plan- og bygningsloven §12-12 og egengodkjenner detaljreguleringsplan for Harakollen B3 Øst.

### Begrunnelse

Planen har vært ute til offentlig ettersyn. Det er gjort mindre endringer i bestemmelsene og plankartet hvor kantbusstopp er lagt inn. Lauvtjernveien skal utarbeides som offentlig vei, og kommunen overtar denne når Harakollen B3 Vest feltet bygges ut. Det foreligger ingen innsigelser til planen. Planforslaget er i det vesentligste i samsvar med områdeplan for Harakollen.

## **Kommunestyrets behandling av sak 83/2023 i møte den 14.06.2023:**

### **Behandling**

*Ordfører Knut Kvale ba om å få sin habilitet vurdert etter fvl. § 6 første ledd bokstav b. Han fratrådte under behandlingen. Varaordfører overtok møteledelsen. Kommunestyret godkjente at han var inhabil. Kommunestyret talt etter dette 36 stemmeberettigede.*

Det fremkom ingen andre forslag under behandlingen. Utvalg 1: Planutvalgets innstilling ble enstemmig vedtatt.

*Etter behandlingen tiltrådte ordfører Knut Kvale og kommunestyret var igjen fulltallig.*

### **Vedtak**

Kommunestyret viser til plan- og bygningsloven §12-12 og egengodkjenner detaljreguleringsplan for Harakollen B3 Øst.

### **Begrunnelse**

Planen har vært ute til offentlig ettersyn. Det er gjort mindre endringer i bestemmelsene og plankartet hvor kantbusstopp er lagt inn. Lauvtjernveien skal utarbeides som offentlig vei, og kommunen overtar denne når Harakollen B3 Vest feltet bygges ut. Det foreligger ingen innsigelser til planen. Planforslaget er i det vesentligste i samsvar med områdeplan for Harakollen.

.

### **Grunnlag for saken**

Reguleringsplan for Harakollen Boligfelt ble godkjent av kommunestyret 13.12.06. Reguleringsplanens bestemmelser stiller krav om at det for de enkelte delområdene skal utarbeides bebyggelsesplaner.

Det er fremmet forslag til detaljert reguleringsplan for delområdet B3 Øst. Området er i overordnet reguleringsplan for Harakollen boligfelt, avsatt til boligformål. Adkomst for feltet vil bli fra Lauvtjernveien.

Forslag til detaljregulering omfatter to områder, BK1 og BK2, for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Områdene er skilt fra hverandre av adkomstvei med tilhørende anlegg. Planforslaget foreslås endret slik at denne veien blir offentlig vei. Planområdet har tilknytning til offentlig samlevei. Det skal etableres bussholdeplass som kantstopp på området, Brakar starter å betjene Harakollen med busstilbud fra høsten 2023. Det er avsatt et område for blå/ grønnstruktur nederst til venstre i planområdet som skal etableres som et felles grøntbelte langs kraftlinjen.

I reguleringsbestemmelsene foreslås det en utnyttelsesgrad på BYA=35% på området BK1 og BYA=40 på området BK2, totalt ca. 60 nye leiligheter innenfor området. I plankartet er maksimal byggehøyde angitt som kotehøyder på gesims. På området BK1 er det foreslått en kotehøyde på +94, på området BK1 er kotehøyden foreslått til +91 på to av byggene og +87 på bygget nederst i planen. Alle kotehøydene er satt lavere enn den overordna planen tillater, som er +97. Bebyggelsen skal utformes

som konsentrert småhusbebyggelse, definert som frittliggende eller sammenbygde bolighus med inntil to etasjer pluss eventuell sokkel og loft. Alle enhetene skal ha tilgang til eget, privat uteoppholdsareal på minst 10m<sup>2</sup> i direkte tilknytning til boligen. Det skal etableres lekeplass på minst 100m<sup>2</sup> innenfor formålsområdet avsatt til boligformål.

Detaljplanen ble lagt ut for offentlig ettersyn av administrasjonen, etter delegasjon, 20.03.23 med høringsfrist 05.05.23. Innen høringsfristens utløp var det innkommet 9 merknader. Planutvalget var på befaring 23.05.23 og det ble redegjort for planen og endringer etter offentlig ettersyn.

### **Tilbakemelding fra myndigheter og berørte parter**

Innen høringsfristens utløp på offentlig ettersyn var det kommet inn 9 merknader fra to naboer, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune, Statens Vegvesen, Mattilsynet, Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RfD), Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), og Partum Eiendom AS.

#### **Statsforvalteren i Oslo og Viken**

Anbefaler at lekeplassen opparbeides som sandlekeplass for de minste, og dette sikres i planbestemmelsene. Dette fordi det finnes en områdelekeplass for de større barna i nærheten.

Anbefaler også at lekearealet tegnes i plankartet.

Forholdet til jordvern og landbruksinteresser burde vært omtalt og beskrevet i planbeskrivelsen.

Mener det er uheldig at planbestemmelsene ikke stiller krav om flytting og gjenbruk av den dyrka jorden som blir berørt.

**Kommentar:** At lekeplass opparbeides for de minste er nå sikret i bestemmelsene under §5.1:

*«Lekeplassen skal opparbeides som en møteplass for beboere i alle aldre, men med fokus som sandlekeplass».*

Planavdelingen anser lekeplass som godt nok beskrevet i planbeskrivelsen og bestemmelsene, og at det derfor ikke er nødvendig å tegne den i kartet. Det vil i byggesaken følges opp at plasseringen er tilstrekkelig god.

Planområdet har vært benyttet som mellomlagring av masser i anleggsperioden for Harakollenfeltet. Det er svært lite matjord igjen, det lille som er vil bli benyttet innenfor planområdet.

#### **Viken fylkeskommune**

Påpeker at det er positivt med tilrettelagt for lekeplass til barn og unge, men at plasseringen kunne ved fordel vært avsatt i plankartet.

Planområdet berører ikke fylkesvegnettet direkte.

Tiltaket berører ikke nasjonale eller regionale kulturminner som fylkeskommunen skal ivareta.

**Kommentar:** Se kommentar til Statsforvalteren.

#### **Mattilsynet**

Mattilsynet vurderer forholdene rundt vannforsyning, dimensjonering og kapasitet som tilfredsstillende.

For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer må tiltakshaver være kjent med status for ulike skadegjørere i området. Viser til Miljødirektoratet for informasjon svartelistede arter.

Kommenterer at det er hensiktsmessig at dette er omtalt i reguleringsplanen.

**Kommentar:** Tas til orientering.

#### **RfD**

Påpeker at det er viktig å fastsette krav til renovasjonsløsninger på reguleringsplannivå, spesielt i områder hvor det er planlagt tett bebyggelse.

Viser til deres retningslinjer «Retningslinjer for renovasjonsløsninger ved nybygging og

rehabilitering» som blant annet beskriver forskjellige type løsninger.

De anbefaler i nye boligprosjekt å legge opp til fellesløsninger og å utrede muligheten for nedgravde renovasjonsordninger.

**Kommentar:** Bestemmelsene legger opp til renovasjonsanlegg helt eller delvis under terreng.

#### **NVE**

Påpeker at innspillene som ble gitt ved oppstart av arbeidet er svart ut i planbeskrivelsen på en god måte. Det er positivt at det er lagt til rette for åpen overvannshåndtering, de råder om å også vise dagens flomvei i plankartet som hensynssone, og tilknytte bestemmelser til denne.

**Kommentar:** Tas til orientering.

#### **Partum**

1. Forventer at internveien på feltet blir regulert til offentlig samlevei, det forutsettes også at veien avsluttes med en vendehammer og at videre veiforbindelse anlegges slik at veien kan anlegges videre inn på B3 vest.

2. Stiller spørsmål ved hvordan det ved opparbeidelse er tenkt løst i et terreng som faller mot sørøst og ønsker å se hvordan og hvor mye denne delen av tomten er tenkt oppfylt. Etterlyser terrengavslutning mot B3 vest langs hele grensen.

3. Stiller spørsmål ved om notatet fra Multiconsult stemmer og at det skal etableres en støyskjerm langs Lautjernveien.

4. Stiller spørsmål om hvor flomvannet vil ende og om grøften langs Lautjernveien er tilstrekkelig dimensjonert ned til sikker resipient og med tilhørende tinglyste rettigheter.

5. Påpeker at det er beskrevet at det komme en flomvei fra vestlige del av B3 og lurer på om dette volumet hensyntas i sikring av flomvei og kapasitet, evt. hvordan.

6. Viser til håndteringen av 200 års flom og spør om det stilles krav til sikring til et slikt vannbasseng mtp. barn og unge og spør hvordan dette bassenget er tenkt utformet.

7. Mener at planen må vurdere å hensynta infrastruktur som vil være felles for B3 Øst og B3 Vest, spesielt mtp. trafo og vurdere felles renovasjonsløsning.

8. Påpeker at det ikke foreligger veirett for prosjektet.

#### **Kommentar:**

1. Veien reguleres som offentlig vei.

2. Utarbeides til innsending av rammesøknad som beskrevet i planbestemmelsene 2.1.2 a).

3. Ja. Støyskjerm som vist på illustrasjonsplan.

4. Endrer ikke mengde på flomvannet da dette tidligere har flommet gjennom planområdet og ut i grøfta på sørsiden av planområdet. Dette vannet blir nå ført i grøft helt fra Ollefaret, slik det burde vært gjort ved byggingen av vei og infrastruktur for hele Harakollen.

5. Flomvei fra venstre del av B3 Vest renner ikke inn på B3 Øst (se figur 11 i OV- rapport fra Multiconsult).

6. Asplan Viak viser planlagt løsning med terskler på magasinet på illustrasjonsplanen, slik at dette skal være iht. gjeldende regelverk.

7. Hobbestad og Rønning opplyser at Partum har ikke vært villig til dialog om dette ved reguleringsarbeidet.

8. Hobbestad og Rønning opplyser at utbygger har igjennom avtale med Partum om «Anleggsbidrag for utbygging av infrastruktur i Harakollen i Øvre Eiker», allerede betalt for dette. Avtalte anleggsbidrag gjelder «samtlige av de infrastrukturtiltak som kommunen gjennom reguleringsplanen, plan- og bygningsloven og evt. senere krever gjennomført ifm. Feltutbyggingen som er nødvendig for å gjøre utbyggingsfeltet byggeklart».

#### **Nabo Christine Strand**

Påpeker at veien inn til bolig Lauvtjernveien 61 må ha fri ferdsel under utbygging av B3.

Kommenterer at det er bekreftet av planavdelingen at utbygging/ forbedring av veien bekostes i sin helhet av utbygger.

Stiller spørsmål ved at veien i B3 blir privat og lurer på om det er mer naturlig at den er kommunal. Ber om at deres egen vei inn til deres bolig blir kommunal vei.

**Kommentar:** Veien til boligen vil ha fri ferdsel under utbygging og bekostes utbygger. På spørsmål om veien er kommunen enig og Lauvtjernveien skal utarbeides som offentlig vei.

#### **Nabo Glenn Håvard Løvold**

Viser til merknader fra Christine Strand. Påpeker at deres utsikt vil bli påvirket av bygningene som vil komme foran deres eiendom. Mener det bør finnes løsninger hvor blokk 3 og 4 flyttes mot øst. Stiller spørsmål ved om internvei, og adkomstvei til nytt felt i vest kan flyttes til ned langs grensen rett foran hans eiendom. Alternativt om en av lekeplassene kan flyttes inn i dette området. Han påpeker at blokk 1 vil ligge tett på deres eiendom og vil med de høydene ta bort all morgen- og formiddagssol og ber om at den blokken blir liggende så lavt som mulig i terrenget.

Lurer på om det er mulig å senke høyden på blokkene ved å legge hele parkeringskjellere under bakkeplan. Lurer på årsaken til at adkomsten skal ha privat eie.

**Kommentar:** Ift. høyder foreslås det å bygge lavere enn overordna plan tillater. Lauvtjernveien blir regulert som offentlig vei. Planforslaget er i det vesentligste i tråd med overordna plan.

#### **Nabo Christine Strand, andre merknad**

Opplever ikke at hennes eiendom og dens verdi ivaretas i planforslaget som vil være delvis hemmende for hennes utsikt. Påpeker at dette vil forringe verdien av eiendommen for deres egen trivsel og for evt. fremtidig salg. Ber om at de blir tatt hensyn til i forhold til utsikt og solforhold. Mener at planforslaget strider med tidligere kommuniserte planer for Harakollen og at det kun er to av fire boenheter i Lauvtjernveien som er tatt hensyn til.

Foreslår å bygge 4 enheter i stedet for 5 samt å lage et friområde, lekeplass og en grønn lomme der. Bemerket at det er uaktuelt at noen av eiendommene hennes skal gå til infrastruktur eller snuplass for brøytebil.

**Kommentar:** Planforslaget er i tråd med overordna reguleringsplan for Harakollen boligfelt. Det er foreslått å bygge lavere enn den overordna planen tillater. Selv om det er planlagt 5 bygninger er det likevel planlagt og plass til lekeplass og grøntområde. Strands eiendom kommer ikke til å bli brukt som snuplass eller annet.

#### **Vurdering**

Kommunedirektøren vurderer planforslaget i vesentlig grad er i samsvar med områdeplanen som er vedtatt i 2006, med noen tilpasninger gjennom erfaringer fra senere vedtatte detaljplaner.

Det er gjort endringer i bestemmelsene og kartet hvor det er lagt inn et kantbusstopp. Lauvtjernveien skal opparbeides som offentlig vei, kommunen overtar denne når Harakollen B3 Vest feltet bygges ut.

Endringen i veistatus er i tråd med naboenes merknader til det offentlige ettersynet. Endringene berører kun Hobbestad og Rønnings eiendom. Forholdet til busstoppet ble kommentert i høringssaken og er tegnet inn i plankartet. Hobbestad og Rønning har som forslagsstiller bistått i endringen av kart og bestemmelser.

Planavdelingen vurderer at endringene som er gjort ikke er av en slik art at det er behov for et nytt offentlig ettersyn. Kommunedirektørens vurdering er at planforslaget vurdert som helhet, nå har en kvalitet som gjør at den kan egengodkjennes.

#### **Konsekvenser for kommuneøkonomien**

Overtagelse av private veier vil medføre økte kostnader knyttet til drift og vedlikehold.

### **Konsekvenser for miljøet**

Positivt med busstilbud.

### **Sosiale konsekvenser**

Ingen opplagte. Vedlegg:

- 1 HB3 Regulering A3-1000 22.05.23.pdf
- 2 Reviderte reguleringsbestemmelser
- 3 Uttalelse til høring av detaljregulering for Harakollen B3 Øst
- 4 Uttalelse til detaljregulering Harakollen B3
- 5 Tilbakemelding på detaljreguleringsplan for Harkollen B3 Øst
- 6 Uttalelse til detaljreguleringsplan for Harakollen B3 Øst
- 7 Uttalelse til detaljreguleringsplan for Harakollen B3 Øst
- 8 Merknader detaljregulering Harakollen B3 Øst
- 9 Merknad til detaljreguleringsplan B3 Harakollen Øst
- 10 Merknader til mottatte forslag til detaljreguleringsplan for Harakollen B3
- 11 Merknader til mottatte forslag til detaljreguleringsplan for Harakollen B3

**Tidligere behandlinger** [kun i kommunestyrets sakspapirer]