



Detaljregulering for Gbnr 73/12, 73/117 m.fl., Epleveien, Tirilveien, Hokksund - Egengodkjenning. Saksordfører: Aasmund Grasbekk

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
51/23	Utvalg 1 Planutvalget	09.06.2023
86/23	Kommunestyret	14.06.2023

Saken gjelder

Detaljreguleringsplan for Gbnr 73/12, 73/117 m.fl., Epleveien, Tirilveien, Hokksund har vært på offentlig ettersyn. Det er ikke foreslått endringer i plankart eller bestemmelser etter høringen. Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret egengodkjenner detaljplanen.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunestyret viser til plan- og bygningslovens § 12-12 og egengodkjenner Detaljreguleringsplan for Gbnr 73/12, 73/117 m.fl., Epleveien, Tirilveien, Hokksund.

Begrunnelse

Planen har vært på offentlig ettersyn. Det er ikke gjort endringer i planen, og det foreligger ikke innsigelser.

Utvalg 1 Planutvalgets behandling av sak 51/2023 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 bygningslovens § 12-12 og egengodkjenner Detaljreguleringsplan for Gbnr 73/12, 73/117 m.fl., Epleveien, Tirilveien, Hokksund.

Begrunnelse

Planen har vært på offentlig ettersyn. Det er ikke gjort endringer i planen, og det foreligger ikke innsigelser.

Kommunestyrets behandling av sak 86/2023 i møte den 14.06.2023:

Behandling

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

Vedtak

Kommunestyret viser til plan- og bygningslovens § 12-12 og egengodkjenner Detaljreguleringsplan for Gbnr 73/12, 73/117 m.fl., Epleveien, Tirilveien, Hokksund.

Begrunnelse

Planen har vært på offentlig ettersyn. Det er ikke gjort endringer i planen, og det foreligger ikke innsigelser.

Grunnlag for saken

Forslag til Detaljreguleringsplan for Gbnr 73/12, 73/117 m.fl., Epleveien, Tirilveien, Hokksund ble lagt ut på offentlig ettersyn av Planutvalget i deres møte 07.03.2023. Forslaget har i perioden 20.03.23 til 05.05.2023 ligget ute til offentlig ettersyn.

Planen erstatter en mindre del av Reguleringsplan for fortau langs Fv61, Røren, Hokksund, og omfatter også tidligere uregulerte eiendommer. Det legges til rette for boligbygging i form av tomannsboliger, kjede- og rekkehus med til sammen ca. 26 nye boenheter.

Det innkom 9 merknader til planen i høringsperioden, fire av disse fra offentlige myndigheter. Ingen av disse inneholdt innsigelser. Tre av merknadene er fra naboer. De to siste er fra Røren Grendeutvalg og FAU ved Røren skole. Merknadene er vedlagt i sin helhet og oppsummert og kommentert under.

Planutvalget befarte området før sitt møte 23. mai 2023.

Tilbakemelding fra myndigheter og berørte parter

Statsforvalteren i Oslo og Viken:

Planforslaget ligger nært skole og daglige funksjoner. Anbefaler å stille krav til sykkelparkeringsplasser tilknytta hver boenhet for å bedre tilrettelegge for miljøvennlig transport.

Kommentar:

Tas til orientering.

NVE:

NVE viser til at den geotekniske rapporten påviser kvikkleire/sprøbruddsmateriale med liten mektighet i to undersøkte punkter. Rambøll har vurdert områdestabiliteten til å være tilfredsstillende. Rapporten gir føringer for gjennomføringsfasen. NVE tar den geotekniske rapporten til orientering.

Kommentar:

Tas til orientering.

Mattilsynet:

Vannforsyning, dimensjonering og kvalitet: Mattilsynet vurderer dette som tilfredsstillende.
Plantehelsetilstand: Tiltakshaver må være kjent med statur for ulike skadegjørere i området for å hindre smitte og spredning av plantesykdommer som kan spres med jordmasser. Hensiktsmessig at dette er omtalt i planen.

Ingen andre innvendinger.

Kommentar:

Tas til orientering.

RfD:

Viser til sine retningslinjer for renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering. Anbefaler fellesløsninger og å utrede muligheten for nedgravde løsninger.

Kommentar:

Tas til orientering.

FAU Røren skole

Mener det er viktig å tenke helhetlig angående videre utvikling av området rundt skolen og at den foreslåtte reguleringsplanen ikke kan ses på isolert. Viser til at gjeldende reguleringsplan som legger opp til at Epleveien skal være utkjøring fra skoleområdet, Læreveien inn. Grendeutvalget og FAU har tidligere utarbeidet et forslag for «Hjertesone» rundt Røren skole. Mener krysset Epleveien/Semsmoveien har plass til en rundkjøring med «kiss&ride». Dette forutsetter at Epleveien opparbeides. Viktig at parkeringslommen vis-a-vis Kiwi beholdes.

Kommentar:

Trafikksikkerhet er et svært viktig tema, spesielt nært skoler. Når reguleringsplanen «Reguleringsplan for fortau langs Fv61, Røren, Hokksund» ble utarbeidet og vedtatt i 2014 var trafikksikkerheten langs Semsmoveien og rundt Røren skole tema. Denne reguleringsplanen, som FAU viser til, regulerte en løsning med sammenkobling mellom Læreveien og Epleveien, samt oppgradering av de nevnte veiene. Dette er ikke gjennomført ennå. Reguleringsplanen som nå behandles stiller krav om opparbeidelse av Epleveien i boligveistandard før utbygging. Slik sett kan gjennomføringen av denne reguleringsplanen være første skritt til å få gjennomført de helhetlige vurderingene som ble gjort i reguleringen fra 2014. Dersom man senere skulle ønske å endre krysset Epleveien/Semsmoveien er planforslaget ikke til hinder for det. Parkeringslommen vis-a-vis Kiwi er ikke innenfor planområdet, men det kan opplyses at kommunen har gitt føringer for å beholde denne i oppstartsmøtet med regulanten for gamle «Ivar O. Haugen».

Røren Grendeutvalg

Grendeutvalget er opptatt av de helhetlige vurderingene for trafikken i området. Viser bl.a. til forslag for «Hjertesone» rundt skolen. Mener det ikke bør foregå utbygging på Røren før det er gjort en helhetlig vurdering for alle byggeprosjekter.

Det bør ses på å lede trafikk fra Tirilveien/Epleveien ned til Fiolveien. Trafikktellinger må gjennomføres for å få et helhetlig bilde av trafikksituasjonen på Røren og for å analysere trafikksikkerheten. Spesielt vises til rushtiden rundt skolen. Mener kollektivtilbud, gangtråkk til Eiker Kvikk og skolevei er tynt beskrevet. Viser til økonomiske konsekvenser fordi kommunen skal overta Epleveien.

Kommentar:

Viser til kommentar til FAU. Det er etter kommunedirektørens syn ikke hensiktsmessig å stanse alle prosjekter på Røren. Det er behov for utvikling i alle kommunens tettsteder, også Røren. Det er ikke sett konkret på veinedføring fra Epleveien til Fiolveien. Det har imidlertid vært sett på gangadkomster. Dessverre har også dette strandet fordi det blir for bratt til å kunne gjennomføre innenfor retningslinjene. Kommunedirektøren ser at det i planbeskrivelsen er en feil i plasseringen av busslommen langs Semsmoveien, for øvrig mener kommunedirektøren at utredningen er tilstrekkelig for det foreslåtte prosjektet. At kommunen skal overta Epleveien etter opparbeidelse har ligget i planene siden 2014.

Hilde og Steinar Saastad:

Viser til potensielle overvannsutfordringer fra parkeringsplassen ved skolen, ned Tirilveien.

Kommentar:

Det er av Rambøll utarbeidet et eget overvannsnotat som har fulgt saken. Dette viser gjennomførbare løsninger. Ved opparbeidelse av Epleveien/Tirilveien vil punktet Saastad viser til berøres. Dette må tas hensyn til ved detaljprosjekteringen.

Svein Erik Nordby:

«Tar det som en selvfølge at Tirilveien frem til vår eiendom opparbeides med samme standard som resten av ny Tirilvei». Viser også til felles VA-ledning som går over naboeiendom.

Kommentar:

Det er i reguleringsbestemmelsene bestemt at Tirilveien skal opparbeides før det gis byggetillatelse innenfor planområdet. Dette innebærer at Tirilveien blir opparbeidet også forbi Nordbys adkomst. VA-ledningen det vises til er tatt høyde for i VA-planen. Detaljering må tas ved detaljprosjektering.

Torunn og Steinar Karlsen:

Ønsker regulert grøntområde mellom eiendomsgrense og kjøreveien til boligene. Mener det kun må tillates boliger i 2 etasjer. Dersom det på naboeiendom (gbnr 73/12) blir etablert parkering og adkomst inn mot deres grense har de et ønske om å få veirett over denne eiendommen som erstatning for dagens adkomst som oppleves utfordrende. Ønsker at fremtidige utbyggere tar hensyn i anleggsfase. Viser til mulighet for å sikre arealer langs Epleveien for trafiksikkerhet.

Kommentar:

Merknadsstiller viser til illustrasjonsplanen som ligger som en del av planmaterialet, men som ikke er juridisk bindende. Det er i reguleringskartet ikke lagt føringer om vei langs Karlsens grenser, men illustrasjonsplanen viser det som én mulighet. Ønsket om veirett bør rettes til utbygger så snart man vet hvem som skal utvikle området. Kommunedirektøren ser ingen hindringer i planforslaget for en slik løsning. Hva angår byggehøyder tillater planforslaget 9m mønehøyde og 8m gesimshøyde. Dette betyr i praksis 2 fulle etasjer, eventuelt med tillegg av loftsetasje. Viser til kommentar til FAU.

Vurdering

Det har i løpet av høringen ikke kommet frem synspunkter eller temaer som tilsier at planen bør avvises eller revideres.

Flere innspill viser til bekymring for trafiksikkerheten rundt skolen. Her må kommunedirektøren vise til det helhetlige arbeidet som ble gjort i 2013 og 2014, og som munnet ut i Reguleringsplan for fortau langs Fv61, Røren, Hokksund. Planforslaget som fremmes forholder seg til denne planen, og

det ligger inne rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av Epleveien inn til Tirilveien. Så må kommunen vurdere hvorvidt det er ønskelig/hensiktsmessig å prioritere å etablere sammenkoblingen mellom Læreveien og Epleveien på et senere tidspunkt.

Kommunedirektøren mener det offentlige ettersynet har vist at planen samlet sett har en kvalitet som er hensiktsmessig å egengodkjenne.

Alternative forslag til vedtak

Alternativ 1

Begrunnelse

Vedlegg:

- 1 Plankart Tirilveien
- 2 Planbestemmelser Tirilveien
- 3 Uttalelse til høring av detaljregulering for Epleveien og Tirilveien
- 4 Uttalelse til Detaljregulering for Epleveien og Tirilveien, Hokksund
- 5 Uttalelse til detaljregulering, Epleveien og Tirilveien, Hokksund
- 6 Tilbakemelding til forslag til detaljregulering gbnr 73/12, 73/117, Epleveien, Tirilveien, Hokksund
- 7 Merknader til forslag til detaljregulering for gbnr 73/12, 73/117 m.fl. Epleveien, Tirilveien, Hokksund
- 8 Hjertesone Røren skole - muligheter.pdf
- 9 Forslag til detaljregulering for gbnr 73/12, 73/117 m.fl. Epleveien, Tirilveien, Hokksund - Offentlig ettersyn
- 10 Merknader til forslag til detaljregulering for gnr.7312, 73117 m.fl. Epleveien Tirillveien, Hokksund – Offentlig ettersyn..docx
- 11 Innspill - forslag til detaljregulering for gbnr 73/12, 73/117 m.fl. Epleveien, Tirilveien, Hokksund - Offentlig ettersyn
- 12 Merknad til detaljregulering - Epleveien og Tirilveien

Tidligere behandlinger [kun i kommunestyrets sakspapirer]