



Forslag til detaljregulering for Harakollen B16, Lerberghaugen, Hokksund - Egengodkjenning. Saksordfører: Adrian Tollefsen

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
50/23	Utvalg 1 Planutvalget	09.06.2023
85/23	Kommunestyret	14.06.2023

Saken gjelder

Det er fremmet forslag til detaljreguleringsplan for Harakollen B16, Lerberghaugen, Hokksund. Planen har vært på offentlig ettersyn. Det har innkommet 8 merknader. Det er gjort mindre endringer i kart og bestemmelser. Kommunedirektøren anbefaler at planen egengodkjennes.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunestyret viser til plan- og bygningslovens § 12-12 og egengodkjenner detaljreguleringsplan for Harakollen B16, Lerberghaugen, Hokksund.

Begrunnelse

Planen forholder seg i det aller vesentligste til overordnet reguleringsplan for Harakollen boligfelt, vedtatt 13.12.2006. Det er gjort en mindre vesentlig endring i plankartet med oppfølging i bestemmelsene i tråd med merknad fra NVE. Endringen er av mindre vesentlig betydning og planen kan derfor egengodkjennes uten ytterligere høring.

Utvalg 1 Planutvalgets behandling av sak 50/2023 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 Harakollen B16, Lerberghaugen, Hokksund.

Begrunnelse

Planen forholder seg i det aller vesentligste til overordnet reguleringsplan for Harakollen boligfelt, vedtatt 13.12.2006. Det er gjort en mindre vesentlig endring i plankartet med oppfølging i

bestemmelsene i tråd med merknad fra NVE. Endringen er av mindre vesentlig betydning og planen kan derfor egengodkjennes uten ytterligere høring.

Kommunestyrets behandling av sak 85/2023 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 bygningslovens § 12-12 og egengodkjenner detaljreguleringsplan for Harakollen B16, Lerberghaugen, Hokksund.

Begrunnelse

Planen forholder seg i det aller vesentligste til overordnet reguleringsplan for Harakollen boligfelt, vedtatt 13.12.2006. Det er gjort en mindre vesentlig endring i plankartet med oppfølging i bestemmelsene i tråd med merknad fra NVE. Endringen er av mindre vesentlig betydning og planen kan derfor egengodkjennes uten ytterligere høring.

Grunnlag for saken

Det er fremmet forslag til detaljregulering for Harakollen B16, Lerberghaugen i Hokksund.

Forslaget til detaljregulering ble vedtatt lagt ut for offentlig ettersyn av planavdelingen i tråd med gjeldende delegasjonsreglement.

Området ligger innenfor reguleringsplan for Harakollen Boligfelt fra 2006.

Det er ikke foreslått endringer i planformål. Det er foreslått en mindre endring av hensynssonen mot Lerbergbekken. Dette har bakgrunn i utført naturfaglig undersøkelse og er av mindre karakter. Eksisterende plan har også et spesialområde «fornminne». I detaljreguleringen er det kommet frem at dette er en naturlig forhøyning i terrenget og ingen gravhaug slik man tidligere har trodd. Denne er derfor fjernet fra detaljreguleringen.

Eksisterende plan krevde detaljregulering for dette området. Planen som nå fremmes fremstår som en ren detaljering av eksisterende plan. Planen åpner for 10 nye boligtomter med til sammen 20 boenheter. Det er én eksisterende bolig i området. 5 av tomtene kan ikke utbygges før dagens kraftlinje gjennom området er nedlagt. Det er lagt egen rekkefølgebestemmelse for dette. Det er ikke planlagt initiativ for å nedlegge linja.

Det foreslås utnyttelsesgrad på %BYA=30% for alle tomtene. Høyder bestemmes for hver tomt med kotemål både for topp grunnmur og maks gesims-, eventuelt også mønehøyde.

Krav til uteoppholdsareal er satt differensiert mellom boenheter over og under 60kvm. Kravet er MUA=200kvm for over 60kvm og MUA=150kvm for boenheter under 60kvm. Romslige tomter med krav til godt med uteoppholdsareal er avgjørende for at kommunen aksepterer at planen ikke har avsatt lekeareal for de minste barna.

Adkomst er foreslått fra veien Lerberghaugen for fire av de nye tomtene, samt eksisterende bolig. Øvrige er foreslått lagt til eksisterende adkomst til Klekkeriet. Begge adkomster foreslås som private veier, FA1.

Planutvalget var på befaring 23.05.2023.

Tilbakemelding fra myndigheter og berørte parter

Det er innkommet 8 merknader i det offentlige ettersynet. Disse oppsummeres og kommenteres under. Merknadene ligger vedlagt i sin helhet.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Minner om at lekeplasser også har en verdi som gode møteplasser for mennesker i alle aldre.

Det er kartlagt spredte forekomster av rødlistearter. Anbefaler at artene ivaretas som del av grøntstrukturen i plankartet, også for området mot bekken.

Kommentar:

Tas til orientering

Det er i forbindelse med reguleringen gjennomført naturfaglige undersøkelser av Biofokus. Denne konkluderer med følgende:

«Generelt inneholder det undersøkte området lite interessant natur. Det er noen spredte forekomster av rødlistearter, men sannsynligvis er alle disse rester fra den gang det var aktivt drevet, formodentlig nokså ekstensivt, jordbruk på disse arealene, og de fleste av dem er på vei ut om arealene ikke skjøttes for å vedlikeholde dem. Kun den lille bergknausen like øst for Lerbergveien 65 inneholder noe interessant vegetasjon, og denne skal etter planene ikke berøres. (...)»

Kommunen slutter seg til Biofokus konklusjon og mener plankartet tar tilstrekkelig hensyn.

Viken fylkeskommune

Har ingen merknader, men minner om varslingsplikten etter kulturminneloven dersom det skulle fremkomme fredede kulturminner under anleggsarbeidet.

Kommentar:

Tas til orientering.

NVE:

Påpeker at det er brukt feil hensynssone på kraftledningene og forutsetter at dette endres, og anbefaler at plandokumentene oppdateres dersom det er planer om å starte prosess for å fjerne ledningen.

NVE gir et faglig råd om at det gjøres vurderinger av fare for flom og erosjon langs Lerbergbekken før det tillates tiltak som kan øke vannføringen i bekken.

Kommentar:

Hensynssonen er endret i tråd med merknaden. Det er ikke planer om initiativ for å fjerne ledningen. Slik sett er det stor usikkerhet når de fem siste tomtene kan utbygges.

Hele utbyggingen på Harakollen er gjennomført med det hovedprinsipp at vannføringen i Lerbergbekken ikke skal økes. Dette er også tilfelle i denne delplanen. Kommunen er av den oppfatning at planmaterialet viser dette. Det er derfor, etter kommunens syn, ikke behov for ytterligere vurderinger.

Mattilsynet:

Forholdet til drikkevannsforsyning er tilfredsstillende.

Påpeker viktigheten av å hindre smitte og spredning av plantesykdommer.

Kommentar:

Tas til orientering.

RfD:

Viser til sine retningslinjer for renovasjonsløsninger. Anbefaler fellesløsninger i nye boligprosjekter.

Kommentar:

Tas til orientering.

Glitre Nett:

I hovedsak fornøyd, men påpeker at linjene er 50kV-linjer i full drift. Skulle noe skje med linjene vil det ha store konsekvenser for Drammen by. Påpeker at det ikke er planer om å legge ned linjene.

Kommentar:

Tas til orientering.

Veronica Loe Larsen (Nabo):

Ønsker tilbakemelding på hvorvidt det vil være mulig med én boenhet til på hennes eiendom med adkomst til veien Lerberghaugen.

Kommentar:

Loe Larsens eiendom ligger utenfor planområdet og påvirkes derfor ikke direkte av reguleringen. Det er ingen reguleringsplan som omfatter eiendommen. Eiendommen har i dag to adkomster, én til den offentlige delen av veien Lerberghaugen og én til den private internveien som munner ut i Lerberghaugen. Kommunen kan ikke se at eiendommen ikke kan utvikles ytterligere, men det må foreligge en konkret søknad før det kan konkluderes.

Partum Eiendom

Spør om reguleringen vil påvirke fremtidig etablering av 8 boenheter på sin eiendomsparsell ytterst i Lerberghaugen hva gjelder veiadkomst.

Spør om overvann skal ledes bekkelukkingssystem nedenfor Hasselbakken.

Flomsonene i overvannsnotatet dekker ikke hele planområdet. Hvor skal resten ledes?

Stillerspørsmål ved dimensjoneringskriteriene for utslipp i bekk som er lagt til grunn.

Stiller spørsmål ved avskjærende drengrofter og kontroll og varighet på disse, og påfølgende sikkerhet for boliger nedstrøms.

Kommentar:

Det er ikke foreslått noen endringer i reguleringsplanen for Harakollen B2. En fremtidig byggesøknad som er i tråd med denne reguleringsplanen vil ha rett til å få byggetillatelse.

Overvann skal håndteres og fordrøyes på egen eiendom i tråd med regelverket. Det antas derfor at spørsmålsstiller mener flomvann. Flomvann skal avskjæres i øvre del av planområdet slik at man reduserer belastningen på flomveien som er etablert ned mot Eikerkroken.

Det er vist flomretning for hele planområdet.

Dimensjoneringskriteriene er riktig.

I dag ledes store mengder av overvannet i planområdet mot Lauvtjernveien. Kommunens oppfatning er at løsningen som er valgt her vil øke sikkerheten betraktelig nedstrøms.

Vurdering

Det har i det offentlige ettersynet kommet frem at det er behov for å endre hensynssonen for kraftledningene fra «hensynssone Fare – høyspenning H370» til «hensynssone båndlegging etter annet lovverk H740». Dette innebærer en kartteknisk endring, ingen endring i omfanget eller betydningen av sonen. Bestemmelsen er tilsvarende endret.

Dette er den eneste endringen som er gjort etter det offentlige ettersynet. Endringen anses å være så beskjeden at det ikke er nødvendig å gjennomføre et nytt offentlig ettersyn.

Planen er i tråd med overordnet plan, og kommunedirektøren anser den for å være svært kurant. Det anbefales derfor at planen egengodkjennes.

Vedlegg:

- 1 0690 Plankart 22.05.2023
- 2 0690 Bestemmelser 22.05.2023
- 3 Øvre Eiker - Uttalelse til høring av detaljregulering for Harakollen B16 - Lerberghaugen.pdf
- 4 Øvre Eiker kommune - Uttalelse til Detaljregulering - Harakollen B16, Lerberghaugen.pdf
- 5 Uttalelse til detaljregulering for Harakollen B16 Lerberghaugen, Hokksund
- 6 Uttalelse til detaljregulering for Harakollen B16 Lerberghaugen Hokksund.pdf
- 7 Tilbakemelding på detaljreguleringsplan for Harakollen B16, Lerberghaugen
- 8 Innspill - detaljregulering Harakollen B16, Lerberghaugen - Reguleringsplan - PlanID 0690
- 9 Merknad til detaljregulering Harakollen B16 - Lerberghaugen - Reguleringsplan - PlanID 0690
- 10 Merknad til Detaljregulering for Harakollen B16, Lerberghaugen, Hokksund
- 11 0690 Beskrivelse 08.12.2022.pdf

Tidligere behandlinger [kun i kommunestyrets sakspapirer]