



Forslag til mindre endringer av detaljregulering Gbnr 73/12, 73/177 mfl., Epleveien og Tirilveien, Hokksund. Saksordfører: Tonje Adelsten

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
13/25	Utvalg 1 Planutvalget	18.03.2025

Saken gjelder

Saken gjelder forslag til mindre endringer av detaljplan for Epleveien, Tirilveien, Hokksund - Gbnr 73/12, 73/177 etter pbl. § 12-14 annet ledd.

Kommunedirektørens anbefaling

Planutvalget godkjenner mindre endringer av detaljregulering Gbnr 73/12, 73/177 mfl., Epleveien og Tirilveien, Hokksund, med følgende vedlagte dokumenter:

- Plankart datert 14. juni 2023, sist revidert 4. mars 2025.
- Planbestemmelser datert 14. juni 2023, sist revidert 4. 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 blant annet at det vil redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandlinger til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan.

Utvalg 1 Planutvalgets behandling av sak 13/2025 i møte den 18.03.2025:

Behandling

Geirr Karlsen (V) ba om vurdering av sin habilitet jf. forvaltningsloven § 6 (b), grunnet slektsforhold til part i saken. Karlsen ble enstemmig vurdert å være inhabil. Karlsen fratrådte utvalget, som da talte åtte stemmeberettigede.

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

Etter behandlingen av saken tiltrådte Karlsen, og utvalget var igjen fulltallige med ni stemmeberettigede.

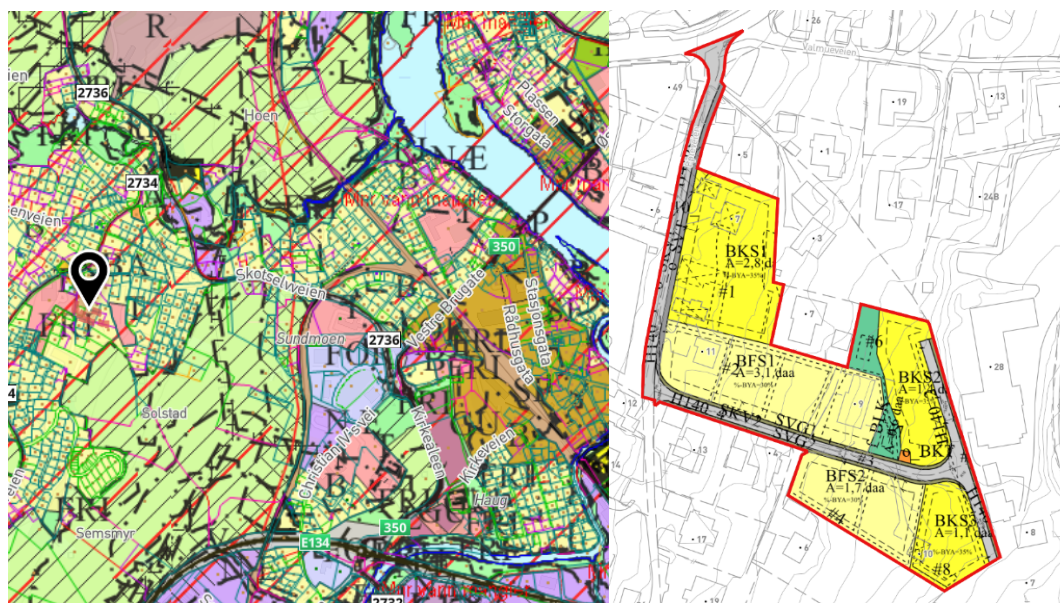
Vedtak

- Plankart datert 14. juni 2023, sist revidert 4. mars 2025.
- Planbestemmelser datert 14. juni 2023, sist revidert 4. mars 2025.

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 blant annet at det vil redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandlinger til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan.

Maxbo Tekniske Tjenester AS har på vegne av BAS Eiendom AS søkt om mindre endringer av detaljplan for Epleveien, Tirilveien, Hokksund - Gbnr 73/12, 73/177 etter pbl. § 12-14 annet ledd. Forslagsstiller mener at enkelte bestemmelser i planen ikke har vært tilstrekkelig presise eller omfattende nok til å håndtere kompleksiteten i utbyggingsprosessen. Ved å klargjøre disse bestemmelsene legges det til rette for en mer effektiv prosjektgjennomføring og bedre overensstemmelse med kommunens overordnede målsettinger.

Oversiktskart og kartutsnittet under viser planområde og planomriss av gjeldende plankart.



I tillegg innebærer endringene at garasje/carport/bod/parkeringsplass tillates oppført utenfor byggegrenser med minimum 1 meter avstand fra eiendomsgrense.

Det er foretatt en rekke presiseringer i planbestemmelser §§ 4 og 5, samt krav om at det skal foreligge geoteknisk prosjektering med krav om uavhengig kontroll før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak og tilhørende infrastruktur.

Reguleringsplanen ble godkjent av Øvre Eiker kommunestyret 14. juni 2023 med et lite avvik i byggegrense i plankartet mot eiendommen Tirilveien 9 Gnr. 73/308. Plankartet korrigeres nå slik at byggegrensen trekkes to meter fra eiendomsgrensen.

For øvrig vises det til vedlagte plandokumenter og beskrivelse av forslaget der endringene er markert med blåskrift for enkel gjennomgang. I tillegg følger det revidert illustrasjonsplan, som visualiserer hvordan endringene er planlagt å bli gjennomført, samt rapport om uavhengig kontroll av geoteknisk prosjektering, som dokumenterer kvalitetssikring i henhold til gjeldende krav.

Forhold til overordnede planer

Område er avsatt til formålet boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2024 - 2036, vedtatt 11. desember 2024 av Øvre Eiker kommunestyret.

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

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.

Buskerud fylkeskommune

Buskerud fylkeskommune skriver at oppføring av firemannsbolig kan føre til økt boligtetthet og flere barnefamilier i området. Dette kan bidra til et mer levende bomiljø med flere barn i samme aldersgruppe, noe som igjen kan styrke det sosiale miljøet. Det må vurderes om økt tetthet påvirker kvaliteten på uteområdene. Og om lekearealene vil fortsatt være tilstrekkelige for en større befolkning.

For å bedre tilrettelegge for miljøvennlig transport til og fra planområdet, anbefaler fylkeskommunen å stille krav om opparbeidelse av sykkelparkeringsplasser tilknyttet hver boenhet. En andel av disse bør stilles under tak.

Buskerud fylkeskommune viser til at rekkefølgebestemmelsen om bygging av krysset mellom Epleveien og fv. 2734, har blitt noe endret til kun å gjelde fylkesveien. Rekkefølgebestemmelsen må også inneholde at det skal inngås en gjennomføringsavtale med fylkeskommunen for arbeidet som skal detaljprosjekteres og utføres.

For øvrig har de ingen merknader.

Forslagsstillers kommentarer

Lekeplass: De omsøkte endringene medfører ikke økt utnyttelse av området. Selv om boligtypen endres, påvirker dette ikke antallet enheter.

Sykkelparkering: Det stilles allerede krav til bod- og oppbevaringsplass i henhold til TEK 17 § 12-10, som inkluderer arealer for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende. Siden lovverket allerede

ivaretar krav til sykkelparkering, vurderes det som unødvendig å pålegge planen strengere krav enn det som følger av gjeldende regelverk. En mer hensiktsmessig løsning vil være at beboerne selv etablerer sykkelparkering utover det som er lovpålagt, basert på faktisk behov, uten at dette bindes opp i forskriftskrav.

Gjennomføringsavtale: Kravet imøtekommet i ny rekkefølgebestemmelse § 4, 6. ledd.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren viser til at forslagsstiller opprinnelig foreslo bestemmelser om økning av utnyttelsesgrad til 40 % bebygd areal (BYA) for feltet med konsentrert bebyggelse og 35 % BYA for vanlige tomter, samt reduksjon av uteoppholdsreal på egen tomt fra 100 m² til 50 m². Etter varsel om avvisning av planforslaget, ble disse bestemmelsene tatt vekk. Ettersom bestemmelsene om utnyttelsesgraden vil følge gjeldende bestemmelser, vil planendring ikke føre til økt boligtetthet. Slik kommunaldirektøren ser det, er planforslaget i samsvar med kommuneplanens arealdel og innenfor hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan. I og med at gjeldende reguleringsplanen ikke har bestemmelser om sykkelparkering etter pbl. § 12-7 nr. 2, og kravet ivaretas ved oppføring av sportsbod i henhold til TEK 17 § 12-10, ser ikke kommunedirektøren hensiktsmessig å innføre nye bestemmelser for sykkelparkering etter forenklet planbehandling, jf. pbl. § 12-14.

For øvrig vises det til forslagstillers kommentarer.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE viser til at Rambøll i 2019 utarbeidet et geoteknisk notat i tråd med NVEs tidligere veileder 07/2014 som da var gjeldende. Rambøll anbefalte at det burde gjennomføres supplerende grunnundersøkelser. Dette ble gjennomført av firmaet Terraplan i notat datert 17.01.2025. NVE tar Terraplans konklusjon til etterretning og har ingen kommentarer til de foreslåtte endringene, eller at planendringene skjer etter forenklet prosess.

Uttalelse fra Vei og park – (Øvre Eiker kommune - Intern høring)

Vei og Park ønsker blant annet følgende endringer:

1. Garasje/carport skal plasseres minimum **6 meter** fra reguleringsgrensen (veiens eiendomsgrense). Viser til punkt 4.3 i Øvre Eiker kommune sin veinormal.
2. Det kan være fornuftig å presisere at dette ikke gjelder veiens fremtidige eiendomsgrense, selv om reguleringsbestemmelsene omtaler eiendomsgrensen til vei som reguleringsgrensen mot offentlig vei. Det kan også være fornuftig å presisere at avstand til offentlig vei måles til nærmeste bygningsdel og ikke til fasadeliv.

For øvrig vises til uttalelsen i sin helhet.

Forslagstillers kommentarer

Avstanden fra garasje/carport til senter vei forblir uendret fra tidligere, med en minimumsavstand på 5 meter fra reguleringsgrensen mot offentlig vei. Det bemerkes at reguleringsplanen ble stadfestet 14. juni 2023, mens Øvre Eiker sin veinormal ble stadfestet i 2022. Til tross for dette ble reguleringsplanen godkjent med en nærmere plassering enn det veinormalen tilsier. Det er ikke hensikten å innføre strengere krav enn de som allerede er godkjent i reguleringsplanen, da dette vil medføre økte begrensninger og redusert arealutnyttelse.

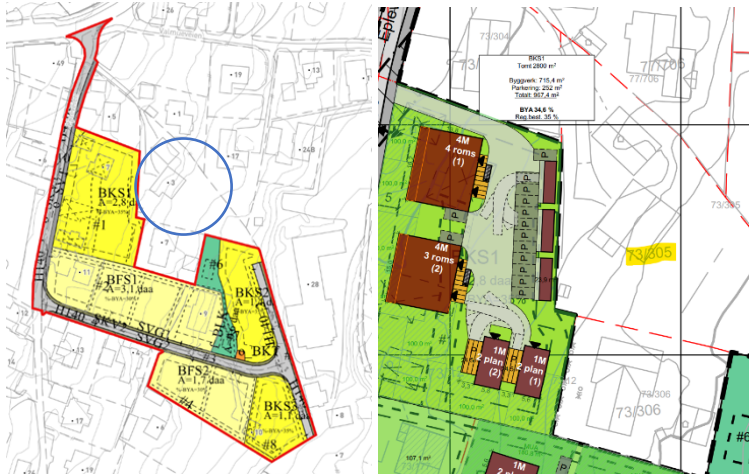
Når det gjelder byggegrense er dette justert for å tydeliggjøre at tiltaket måles fra reguleringsgrensen mot kommunal vei.

Hva angår presisering av målepunkt, er dette klart definert i grad av utnytting § 6-3, hvor det fremgår at ingen konstruksjoner kan strekke seg utover byggegrensen mot offentlig vei eller gate. Dette anses derfor som tilstrekkelig regulert i gjeldende lovverk, og det er ikke behov for ytterligere spesifikasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Merknader fra Steinar og Torunn Johanne Karlsen (Gnr. 73/305, Epleveien 3)

De ønsker at det reguleres inn et grønt belte mellom deres eiendomsgrense og plassering av garasjer og parkeringsplasser. I tillegg at garasjer og parkering blir plassert minst 2 meter fra deres grense.

Kartutsnittene under viser eiendommen Epleveien 3 og planlagt prosjekt.



Når det gjelder høyde på garasjer må disse begrenses, slik at de får inn litt sol. I grensen mot naboene viser plan en innkjøringsvei ned mot deres grense, hvor det foreslås parkeringsplasser og garasjer. De har i dag tinglyst veirett over to eiendommer. En vei i dårlig forfatning, særlig på vinterstid. Dersom utbygger følger planforslaget, er det ønskelig at de gis mulighet til å legge deres adkomst inn via den nye innkjøring. Dette er også et ønske hva gjelder innkjøring til deres eiendom fra det nedre feltet mot Holth pensjonat. De mener at en så voldsom utbygging vil medføre stor anleggstrafikk over flere år. De vil også her minne utbygger om skjerming av deres eiendom, for å unngå trafikk av voksne og barn over eiendommen.

Forslagsstillers kommentarer

Deler av høringsvar imøtekommes, der § 5 "Bebyggelse og anlegg for område konsentrert småhusbebyggelse" (BKS1–BKS3) endrer teksten i avsnittet om byggegrense. Endringen innfører en begrensning der kun byggverk med et bruttoareal under 50 m² kan oppføres utenfor den regulerte byggegrensen, forutsatt en minimumsavstand på 1 meter fra eiendomsgrensen.

Denne tilpasningen er i samsvar med TEK 17 § 11-6, punkt 2, andre ledd, samt plan- og bygningslovens § 29-4 bokstav b.

Høyden på garasjer og carporter reguleres i samsvar med beregning av bruksareal (BTA), i tråd med teknisk forskrift og plan- og bygningsloven. Forslagsstiller mener at disse retningslinjene medfører strengere krav til høyder for garasjer og carporter enn det som allerede er fastsatt for områdene BFS1–BFS2. Øvrige punkter kan ikke aksepteres, da de ville innebære endringer i en allerede godkjent plan.

Kommunedirektørens kommentarer

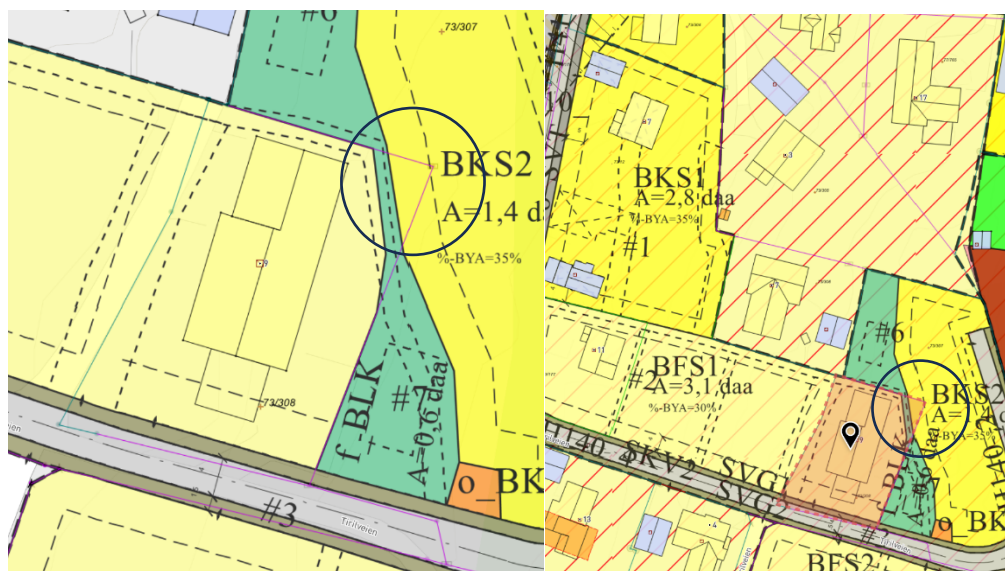
Plan- og bygningslovens § 29-4 bokstav b og byggesaksforskriften § 4-1 første ledd bokstavene a) og e) åpner for at kommunen kan godkjenne at visse mindre tiltak som for eksempel garasje/carport plasseres minst 1 meter fra nabogrense. Forslaget er derfor i tråd med plan- og bygningsloven med

tilhørende forskrifter. Hva angår ønsket om et grønt belte mellom eiendomsgrensen, ble dette avvist da reguleringsplanen ble vedtatt i 14. mars 2023, se planbeskrivelsen side 39.

For øvrig vises det til forslagsstillers kommentarer.

Merknader fra Karol Glowinski eier av Tirilveien 9 Gnr. 73/308.

Karol Glowinski er ikke imot reguleringsplanen, men han viser til at deler av planlagt prosjekt er tegnet inn på hans tomt (nordøstlige hjørnet).



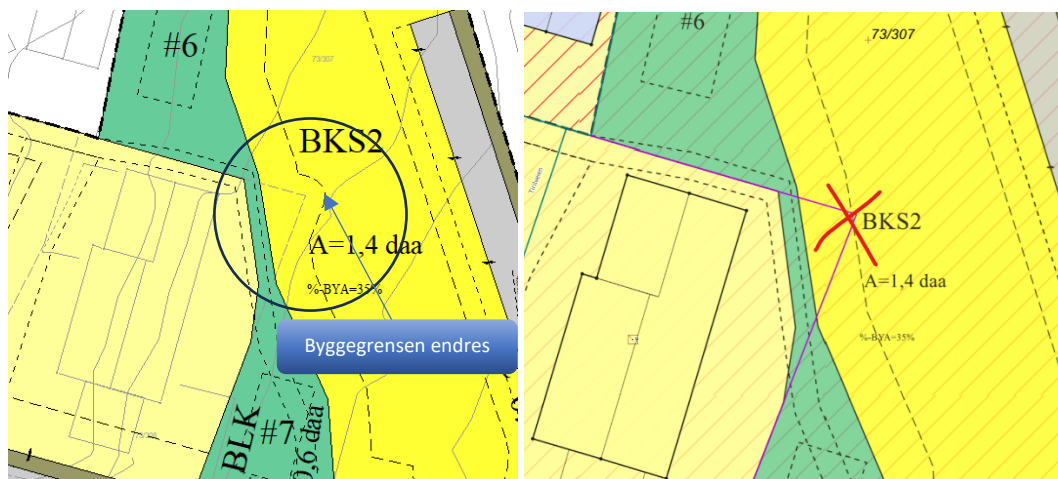
Glowinski ønsker å gjøre kommunen oppmerksom på at de ikke har gitt tillatelse til det, men de har vært i dialog med Erik Aasen som har ønsket å inngå en avtale. Det er pr i dag ikke inngått noen avtale.

Forslagsstillers kommentarer

Forslagsstiller er kjent med at det er avvik mellom plankartet og formålsgrensene i planen. Plankartet vil ikke bli endret, da dette anses som et privatrettslig forhold. Det pågår imidlertid en dialog mellom eier av feltet og tomteeier.

Kommunedirektørens kommentarer

Reguleringsplanen ble godkjent av Øvre Eiker kommunestyret 14. juni 2023 med et lite avvik i byggegrense i plankartet. Plankartet endres og korrigeres nå slik at byggegrensen trekkes to meter fra Glowinskis tomt.



Når det gjelder grøntarealet som er tegnet inn på Glowinskis tomt, er arealet regulert for bortledning av overvann med bestemmelsesområder #6 - #8 i reguleringsplanen. Planen ble vedtatt 14. juni 2023 uten at det kom inn kommentarer eller innspill fra Glowinski til planforslaget. Utgangspunktet etter pbl. § 12-4 første ledd er at en regulering ikke får innvirkning på private rettigheter. Den direkte rettsvirkningen av reguleringsplaner er begrenset til det negative, nemlig at det ikke er adgang til å iverksette nye tiltak i strid med planen, jf. andre ledd. En reguleringsplan medfører ingen plikt for private grunneiere til å gjennomføre planen ved aktivt å iverksette de tiltakene eller den arealbruken som planen forutsetter.

Samlet vurdering

Ved endringslov 28. april 2017 nr. 20 er muligheten til å vedta endringer av reguleringsplaner etter en forenklet prosess utvidet. Det tidligere kriteriet «mindre endringer» erstattet av formuleringen «*når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene for planen.*» Formålet med loven er å redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandling til fordel for en mer forutsigbar, langsiktig arealavklaring gjennom plan. Det er lagt vekt på at kommunen i større grad skal kunne utøve et planfaglig skjønn ved hvilke endringer som kan gjennomføres etter de enklere saksbehandlingsreglene i § 12-14 tredje ledd.

Hva som ligger i at endringene «*i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig og heller ikke går ut over hoveddrammene i planen*» må vurderes av kommunen konkret i det enkelte tilfellet. Justering av grenser og arealformål er nevnt i forarbeidene. Det kan også være mulig å gjøre endringer i arealformål. Det må imidlertid i den konkrete vurderingen tas hensyn til hva slags tiltak det gjelder og hvilke interesser som blir berørt. Dersom det gjelder tiltak i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser som gir grunnlag for innsigelse, vil det ikke være aktuelt å gjennomføre endringen etter den enklere prosessen. Dersom endringen får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng, vil det heller ikke være aktuelt å behandle den uten ordinær prosess.

Meningen er at det bare skal være aktuelt å ha den enklere saksbehandlingen for endringer som ikke er spesielt konflikthylende. Protester fra nabo eller andre berørte vil imidlertid ikke nødvendigvis føre til at endringen ikke kan gjennomføres på den enklere måten. Heller ikke vil enhver merknad fra berørte myndigheter forhindre dette. Imidlertid vil merknader fra berørte myndigheter som har karakter av innsigelse, føre til at endringen må behandles videre etter en ordinær planprosess.

Kommunedirektøren viser til at berørte offentlige myndigheter har uttalt seg i saken, og at de ikke har fremmet innsigelse til endringene. Merknader fra berørte private parter er hensyntatt og vurdert av forslagsstiller. Kommunedirektørens vurdering er at det ikke vil være slik at enhver negativ

uttalelse fra berørte private parter vil forhindre at saken kan behandles på en enkel måte. I den forbindelse vises det til at endringene i reguleringsplanen i det vesentlige er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Endringene får heller ikke konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker som gjør at det er nødvendig å se endringen i en større sammenheng.

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 bestemmelser som har vist seg noe mangelfulle. Målet er å sikre en balansert, fleksibel og forutsigbar utvikling av planområdet og redusere omfanget av ressurskrevende dispensasjonsbehandlinger.

Tilbakemelding fra myndigheter og berørte parter

Se uttalelser fra offentlige myndigheter.

Alternative forslag til vedtak

Alternativ 1

Ikke vurdert.

Begrunnelse

Vedlegg:

- 1 0677_plankart_endring
- 2 Beskrivelse av endring etter forenklet prosess.docx
- 3 Vedlegg 1. Gjeldene plankart.pdf
- 4 Vedlegg 7. Illustrasjonsplan.pdf
- 5 Uttalelse til varsel om mindre endringer - Detaljregulering for gbnr. 73/12, 73/117 med flere - Epleveien Tirilveien - Hokksund
- 6 Øvre Eiker - Uttalelse til høring av endring av detaljregulering for Epleveien - Tirilveien - Ho.pdf
- 7 Reguleringsplan Kolden.odt
- 8 Uttalelse til byggeplaner - Detaljregulering, Epleveien og Tirilveien, Semsmoen, Hokksund
- 9 Uttalelse til forslag til mindre endringer av detaljregulering - Epleveien og Tirilveien, Hokksund
- 10 Planbestemmelser sist revidert 4.3.2025
- 11 Reviderte bestemmelser avmerket med endring word Kopi

Tidligere behandlinger