



Endring av detaljert reguleringsplan for Kirkeveien 36, Hokksund. Saksordfører: Marianne Werp

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
88/17	Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift	08.12.2017
197/17	Kommunestyret	13.12.2017

Saksopplysninger/vurderinger

Det er fremmet forslag til endring av detaljreguleringsplan for Kirkeveien 36 i Hokksund.

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

Gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt 29.10.14 og åpnet for bebyggelse i form av boliger, forretning og kontorer. Det er nye eiere av området og disse planlegger et prosjekt bestående av kun boliger.

Endringene som nå presenteres er, etter rådmannens syn, ikke uventa. Når man lager en reguleringsplan for en enkelteiendom uten et konkret prosjekt vil det nesten bestandig kreve noe justering av en reguleringsplan når prosjektet kommer, enten som reguleringsendring eller dispensasjon. Rådmannen er fornøyd med at det er søkt reguleringsendring og ikke dispensasjon. Dette gir bedre prosess/medvirkning og bedre forutsigbarhet.

Forslaget endrer eksisterende plan på følgende områder:

- Formål: fra Bolig/kontor/forretning til kun bolig.
- Åpner for tilrettelegging for takterrasse.
- Endring av bygningsplassering/struktur, herunder endring av byggegrenser.
- Grad av utnytting økes noe.
- Justering av kotehøyder.

I tillegg er det etter offentlig ettersyn justert regulert bredde på Frognesveien, som økes fra 4,5m til 5m. Grøft reduseres tilsvarende, slik at total bredde på veiarealet er den samme.

Det er innen høringsfristens utløp innkommet 7 innspill fra offentlige myndigheter, organisasjoner og privatperson. Flere av uttalelsene er forkortet i saksfremlegget. Disse er vedlagt.

Fylkesmannen i Buskerud:

Mener endringen kan aksepteres. Burde blitt utarbeida ny støyrapport. Ber om at det innarbeides krav om at alle boliger skal ha støyverdier som ikke overstiger $L_{den}=55dB$ og at det settes krav for å ivareta støy i tråd med kap. 3 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016.

Kommentar:

Tiltakshaver har utarbeida ny støyrapport som er klar til byggesaken behandles. Dette følger av bestemmelsen til reguleringsplanen. Rådmannen mener bestemmelsen ivaretar T-1442. Bestemmelsen er ikke endret i forhold til vedtatt plan.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RFD):

Anbefaler at det benyttes avfallsløsning av nedgravd type.

Kommentar:

Støttes. Tiltakshaver har planlagt prosjektet med nedgravd løsning. Løsningen sikres ved at ny bestemmelse legges til.

Buskerud Fylkeskommune:

Positiv til at reguleringsplanen stiller krav til utforming av nybygg for å sikre god tilpasning til omgivelsene. Mener fasaden mot stasjonsbygningen, som er fredet, kan fremstå som lukket og dominerende på grunn av høyden og lite variasjon i fasadeutformingen. Anbefaler at det vurderes avtrapping og oppdeling av volum. Alternativt redusere etasjeantall.

Kommentar:

Å bygge boliger nært jernbanen er utfordrende hva angår støy. Planlagt bebyggelse forsøker å balansere hensynet til stasjonen og "Gamle Banken" og behovet for at fasaden på bygningen også skal fungere som støyskjerm for resten av prosjektet. Oppdeling av bebyggelsen retning jernbanen er derfor vanskelig. Bygningens tillatte høyde endres ikke i forhold til eksisterende plan, bortsett fra at trappehus/heisoppbygg nå tillates for å tilfredsstille universell utformet adkomst til taket. Denne er i gjeldende plan godkjent i 1,5m høyde. Endringen anses derfor å være beskjedent.

Bane NOR:

Tilfreds med at det er fastsatt rekkefølgebestemmelse med krav om at grunnforhold vurderes tilstrekkelig. Adkomster til Bane NORs eiendommer i Kirkeveien må opprettholdes. Anbefaler revidering av støyrapport på plannivå, men er tilfreds med at det er rekkefølgekrav for videre utredning av støy.

Kommentar:

Adkomst til Bane NORs eiendommer i Kirkeveien berøres ikke nå. Det må påregnes at det i fremtidige reguleringer "strammes opp" en situasjon som er noe utflytende hva angår vei/privat oppstilling utenfor bussgarasjene. For støy vises til kommentar til Fylkesmannens uttalelse.

Inger Toril Norderval (eier av gbnr 77/925 og 926):

Kan ikke se at endringen påvirker hennes tomter.

Hokksund Gårdeierforening:

Utrykker på SMS at de er fornøyd med at kontor og forretningsformålet er fjernet.

Frognes Velforening:

Misfornøyd med prosjektet som er vedlagt høringen som illustrasjonstegninger. Mener bygget vil ruve og skille seg markant ut. Gang- og sykkelvei må ikke endres til gangsti. Mener parkeringsbestemmelsene ikke må endres. Frognesveien reguleres for smal.

Kommentar:

Kommunen må berømme velforeningen for å ha gått dypt inn i planen og skrevet en svært fyldig uttalelse. Kommunen har forkortet og oppsummert, men den er vedlagt i sin helhet. Noen av innspillene endres ikke i forhold til eksisterende plan og kommenteres derfor ikke eller sparsommelig. Det er ikke endringer i byggehøyde utover heis-/trappeoppbygg og tilrettelegging for takterrasser. Av endringer i volum endres reguleringsplanen med å åpne kvartalet mot byggefeltet på Frognes slik at de laveste delene kommer i denne retningen. Gang- og sykkelveien er rekkefølgebestemmelse sikret opparbeidet i tråd med plankartet. Denne vil være av langt bedre

beskaffenhets enn dagens gangsti. Det er også bestemt i planen at en gangsti, med tilstrekkelig sikkerhet, skal være tilgjengelig i byggeperioden. Siden gang- og sykkelveien foreslås underbygd med parkeringskjeller vil plasseringen måtte justeres i en periode. Parkeringsbestemmelsene endres ikke i forhold til antallet påkrevde plasser, men det stilles ikke lenger krav til parkering på bakkeplan. Dette har sammenheng med at det ikke lenger reguleres til kontor og forretning som har mer behov for slik parkering. Høringsforslaget viser Frognesveien med 4,5m bredde, dette er også slik opprinnelig plan fra 2014 er vedtatt. På bakgrunn av innspillet og nylig vedtatt kommunal veinorm justeres Frognesveiens regulerte bredde til 5m. Grøft reduseres fra 2m til 1,5m slik at totalt veiareal ikke endres.

Øvrige innspill tas til etterretning.

Detaljreguleringsplanen for Kirkeveien 36 som ble vedtatt i 2014 var etter rådmannens syn en komplisert plan å behandle av flere årsaker:

- Det var den første reguleringsplanen innenfor sentrumsområdet på denne siden av jernbanen.
- Det ble kun regulert én eiendom, blant flere, som er avsatt til sentrumsformål på denne siden av jernbanen, med den konsekvens at det ble vanskelig å se helheten.
- Forslagsstiller hadde den gangen ikke et konkret byggeprosjekt på trappene som med noenlunde sikkerhet kunne antas å bli bygd.

Gjeldene reguleringsplan ble vedtatt med en relativt offensiv utnyttelse, begrunnet med plassering så nært kollektivknutepunktet man kunne komme. Frognes Velforening har en omfattende merknad som viser at dette er en krevde utbygging nært et etablert boligområde. Mye av innspillet omfatter forhold som er vurdert i eksisterende plan. Det er ikke til å komme unna at å etablere sentrumsbebyggelse med høy utnyttelse på et sted det ikke er slik bebyggelse fra før vil kunne oppleves som annerledes og som en negativ endring i et etablert miljø. Området er imidlertid i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål. Det er også naboeiendommene, helt bort til Framnesveien. Det er derfor grunn til å tro at dette prosjektet er det første, av flere, som i årene som kommer vil kunne danne en helhet som det kan være vanskelig å oppdage kun utfra denne ene planen.

Endringen av formål fra bolig/kontor/forretning til kun bolig er rådmannen udelt positiv til. Rådmannen har tidligere vist til at et kompakt sentrum i eller tett på Stasjonsgata er viktig for å styrke og utvikle sentrumshandelen.

Rådmannen foreslår å endre reguleringsbredden på Frognesveien fra 4,5m til 5m. Dette vil være i tråd med den vedtatte veinormen. Endringen gjøres på bekostning av grøfteareal og vil derfor ikke berøre naboer utover gjeldende plan.

Det foreslås å tillate etablering av parkeringskjeller under regulert gang- og sykkelvei med sideareal. Dagens gangsti går inne på forslagsstillers eiendom og har en bredde på ca 2m. Regulert løsning beslaglegger 7,5m. En slik etablering muliggjør sammenkobling av parkeringskjellere med naboeiendommen ved en fremtidig utbygging av denne og potensielt redusere antallet adkomster til Frognesveien. Et reguleringsforslag på naboeiendommen ligger trolig ikke langt fram i tid. Kommunen har ikke løsninger som dette i dag, hvor kommunen eier og drifter gangvei i dagen, mens det er privat bruk av undergrunnen. Dette er imidlertid ikke noe ukjent situasjon andre steder og man må, etter rådmannens syn, påregne flere slike løsninger når man fremover skal utvikle sentrumsområder med høy utnyttelse. Lovverket har også åpnet for at man kan opprette "anleggseiendommer" hvor det kan være ulike eiere av eiendom også horisontalt.

Det foreslås videre å åpne for å kunne heve gang og sykkelveien gs2 for begrenset adkomst til eiendommen. Det bestemmes tydelig at prinsippene for universell utforming skal følges. Årsaken til

dette forslaget er at tiltakshaver har behov for å tilrettelegges slik at utrykningskjøretøy kan komme inn i gårdsrommet. Etter hvert som prosjekteringen har foregått parallelt med planbehandlingen har det også blitt tydelig at det er behov for at renovasjonsbiler også kan benytte denne adkomsten. Det avsettes oppstillingsplass inne på egen eiendom. I utgangspunktet er det ikke ønskelig med kjøring på en gang- og sykkelvei. Det må likevel diskuteres om bruken er slik at det likevel kan aksepteres. Det forutsettes at behovet for utrykningskjøretøy inn i gårdsrommet vil være relativt sjeldent. I praksis vil det normalt sett være hensiktsmessig for ambulanser å benytte parkeringskjeller med heis, dersom behovet ikke er i forbindelse med gårdsrommet. Brannbil vil ikke kunne benytte kjeller og må benytte adkomst til gårdsrommet dersom, og når, det er behov for det. Saksbehandler har vært i kontakt med RFD som opplyser at det vil være følgende tømmefrekvens etter utbygging: Matavfall og restavfall hver uke. Papir og plastembalasje annenhver uke. Glass og metall hver fjerde uke.

Spørsmålet er om man mener dette gir en tilstrekkelig sikkerhet for gående og syklende. Renovasjonsløsningen gir et snitt på ca 3 biler per uke. Det er mulig å styre, ved skiltvedtak, at disse ikke bruker gangveien når det er mange gående og syklende på morgen og ettermiddag. RFD har godkjent løsningen som er foreslått og mener denne gir tilfredsstillende sikkerhet totalt sett.

Etter en samlet vurdering anbefaler rådmannen at kommunestyret godkjenner endringen av detaljreguleringsplanen for Kirkeveien 36, Hokksund.

Vedlegg

- 1 Revidert plankart
- 2 Reguleringsbestemmelser revidert 01.12.2017
- 3 Illustrasjoner
- 4 Situasjonssnitt
- 5 Vedlegg 1 - Beskrivelse reguleringsendring
- 6 Vedlegg 4 - A-85-00-101 - Soldiagram
- 7 Uttalelse til forslag til endring av detaljert reguleringsplan - gbnr 77/190
- 8 Uttalelse til forslag til endring av detaljert reguleringsplan - gbnr 77/106 og 77/190
- 9 Merknader til forslag til endring av detaljregulering for Kirkeveien 36
- 10 Uttalelse til offentlig ettersyn - forslag til endring av detaljregulering for Kirkeveien 36, Hokksund

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Rådmannens anbefaling

Kommunestyret viser til plan- og bygningslovens § 12-12 og egengodkjenner endret detaljreguleringsplan for Kirkeveien 36, Hokksund.

Begrunnelse

Planen har vært ute til offentlig ettersyn. Det er gjort mindre endringer av kart og bestemmelser i tråd med innkomne merknader. Det foreligger ikke innsigelser til planen.

Behandling i Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift - 08.12.2017

Fagkomiteen fremmet følgende fellesforslag:

Det stilles følgende vilkår:

Det skal settes opp en bom løsning i forbindelse med kryssing av gangvei.

Avstemming:

Rådmannens anbefaling med fagkomiteens tillegg ble enstemmig tiltrådt som innstilling for kommunestyre.

Vedtak i Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift - 08.12.2017

Kommunestyret viser til plan- og bygningslovens § 12-12 og egengodkjenner endret detaljreguleringsplan for Kirkeveien 36, Hokksund.

Det stilles følgende vilkår:

Det skal settes opp en bom løsning i forbindelse med kryssing av gangvei.

Begrunnelse

Planen har vært ute til offentlig ettersyn. Det er gjort mindre endringer av kart og bestemmelser i tråd med innkomne merknader. Det foreligger ikke innsigelser til planen.

Behandling i Kommunestyret - 13.12.2017

Jørgen Firing fikk innvilget sin forespørsel om inhabilitet i henhold til kommunelovens § 40 nr 3, bokstav b. Han fratrådte og kommunestyret talte 36 stemmeberettigede.

Det fremkom ingen andre forslag under behandlingen. Fagkomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Etter behandlingen tiltrådte J. Firing og kommunestyret var igjen fulltallig.

Vedtak i Kommunestyret - 13.12.2017

Kommunestyret viser til plan- og bygningslovens § 12-12 og egengodkjenner endret detaljreguleringsplan for Kirkeveien 36, Hokksund.

Det stilles følgende vilkår:

Det skal settes opp en bom løsning i forbindelse med kryssing av gangvei.

Begrunnelse

Planen har vært ute til offentlig ettersyn. Det er gjort mindre endringer av kart og bestemmelser i tråd med innkomne merknader. Det foreligger ikke innsigelser til planen.