



Egengodkjenning av "Detaljplan for Epleveien 23 ", Røren – Hokksund. Saksordfører: Brit-Tove Krekling

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
45/18	Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift	04.09.2018
123/18	Kommunestyret	19.09.2018

Saksopplysninger

Det ble varslet oppstart av detaljregulering av Epleveien 23, på Røren - 17.3.2015. Området er avsatt i kommuneplanen som fremtidig boligområde. Planprosessen har pågått i lang tid pga. nødvendige utredninger, grunnundersøkelser og kulturminneregistreringer. Det har også blitt gjennomført en del avklaringer når det gjelder eierskap til veigrunnen.

Epleveien er regulert som offentlig vei i tilstøtende plan, men veien har ikke blitt opparbeidet med kommunale stander, og har derfor heller ikke blitt overtatt av kommunen. Eiendomsforholdene er nå avklart, og avtaler er på plass med alle grunneierne, slik at dette forholdet kan oppfylles.

Planen ble lagt ut til offentlig ettersyn i delegert sak 1/18, med høringsfrist 6. april 2018. Innen fristen kom det inn 12 merknader:

Offentlige instanser:

Buskerud Fylkeskommune

Ber om utvidet frist for å avklare forholdet til automatisk fredede kulturminner.

Kommentarer:

Det ble gitt utvidet frist, og Fylkeskommunen konkluderer i brev datert 15.06.2018, at det ikke er funnet automatisk fredede kulturminner, og at det derfor ikke er merknader til planen.

Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen registrerer at sin merknad fra varsel om oppstart i all hovedsak er fulgt opp, og har kun et innspill til bestemmelsene med henvisning til veileder T-1442/2016.

Statens vegvesen

Ingen innsigelse, men kommenterer til at det er ønske om at snarveien reguleres inn, og at det ikke er ønskelig med økt gangtrafikk på fortau langs fylkesveien.

Kommentarer:

Snarveien inngår ikke i denne planen. Stien/tråkket fungerer i dag som snarvei mellom Roaskogen, skolen og butikken, og er mye brukt. Stien blir av Grendeutvalget beskrevet som en gammel kirkevei, hvor det antagelig er sterke hevdrettigheter når det gjelder ferdsel. Når det gjelder merknaden om at det ikke er ønske om økt gangtrafikk på fylkesveien, vil kommunen opplyse om at dette fortauet som ble åpnet i 2017 har svært god kapasitet, og tåler mange flere brukere enn det er i dag. Likevel kan kommunen berolige Statens vegvesen med at det trolig ikke vil bli målbar økning av gangtrafikk pga. denne utbyggingen.

Øvrige merknader – (legges ved i sin helhet):

Eilert Flågan – som grunneier og forslagsstiller

Flågan opplever at det er urimelig at de som forslagsstillere/utbyggere må ta hele kostnaden for å opparbeide veien slik at den får kommunal standard. Kommunen stilte i sin tid ikke krav til forrige utbygger i området, og har i så måte ha forsømt seg. Kommunen må derfor påta seg det økonomiske ansvaret for å opparbeide de siste 70 meterne mot fylkesveien.

Kommentarer:

Planavdelingen har helt fra den første kontakten vurdert valg av atkomstløsninger sammen med forslagsstiller. Eiendommen har i dag sin atkomst til Epleveien, men det ble tidlig konkludert med at planforslaget skulle legge til rette for at Plommeveien ble atkomst for denne utbyggingen. Planavdelingen forutsatte at veien skulle opparbeides i kommunal standard helt fram til fylkesveien, og at det var rimelig at tiltakshaver bekostet den nødvendige oppgraderingen helt ut til fylkesveien, når velger Plommeveien som atkomst. Tiltakshavers merknad til offentlig ettersyn av sin egen plan, virket derfor noe underlig i lys av dette.

Det er riktig som det framgår i brevet at veien aldri har blitt opparbeidet ihht. planen, og derfor heller ikke overtatt av kommunen. Hvorfor ikke kommunen har stilt strengere krav og fulgt opp dette forholdet er noe uklart. Manglende vilje fra forrige utbygger og avklaringene rundt eierforhold og grunnavståelse, har resultert i at veien har forblitt i privat eie.

Kommunens vurdering er at det likevel er rimelig at denne utbyggingen påtar seg ansvaret for kostnader og opparbeidelse av veien helt fram til fylkesveien. Begrunnelsen for dette er at utbygger får løst sitt atkomstbehov, noe han ikke redegjort for når området ble foreslått til boligformål kommuneplanen. En løsning med atkomst til Epleveien hadde blitt krevende, siden bebyggelsen ligger mye tettere på denne veien.

Forslagsstiller opprettholder sine synspunkter gjennom et avhold møte med ordfører, og vil forbeholde seg rette til å komme med et krav til kommunen når veien er opparbeidet.

Marit Vad, Plommeveien 9 - nabo

Påpeker at varslingsannonsen avviker fra plankartet som sendes ut, og anser dette som saksbehandlingsfeil. Mener også at det ikke framgår av planforslaget hvilke vurderinger som er gjort rundt atkomst. Mener trafikkøkningen ikke er forsvarlig mht. trafikkikkerhet og skolevei. Har også merknad til eiendomsrett til veien. Vurderer at hennes eiendom vil få en verdi forringelse. Spørsmål om hvilke veibreder som vil gjelde ved opparbeidelse.

Kommentarer:

I forbindelse med valg av atkomstalternativ, var det ikke mulig å komme til enighet med en av grunneierne. Kommunen valgte derfor å utvide planområdet med noen få kvadratmeter. Endringen var så minimal at det ble sendt varsel til et begrenset antall eiendommer, 9 stykker. Marit Vad var en av dem. Varsling er i så måte oppfylt.

Kommunen har hele tiden vært opptatt av at dersom denne utbyggeren skal få benytte Plommeveien som atkomst, må veien opparbeides i en slik standard som reguleringsplanen for Plommeveien sier viser. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til at utbygger må opparbeide veien helt ut til fylkesveien før utbygging starter, slik at kommunen overtar ansvar for drift og vedlikehold av Plommeveien når veien er ferdigstilt. Den nye planen baserer seg på de samme veibreder som i planen for Plommeveien som ble vedtatt 1997. Med den opparbeidelsen, nytt fortau langs fylkesveien og gangvei inn til skolen, vurderer planavdelingen at trafikkikkerheten blir ivarettatt. Vurdering av atkomst er beskrevet i Planbeskrivelsen side 18 og 19.

Når det gjelder ulemper som støy som følge av økt trafikk i Plommeveien, ligger ingen av boligene innenfor sonen som krever tiltak pga. støy. Rådmannen kan ikke se at dette prosjektet forringer Vad eiendom, siden Vad nå får atkomst til offentlig vei hvor kommunen vil stå for drift og vedlikehold.

Elisabeth og Svein Hegle - nabo

Se merknad og kommentarer til Marit Vad

Rolf Oddvar Hæg – Plommeveien 28 - nabo

Positiv til utbygging, men er bekymret for trafiksikkerheten for skolebarn.

Kommentarer:

Trafiksikkerheten vurderes som ivaretatt, og det vil også være mulig med fartshumper dersom dette vil komme som et ønske seinere.

Jorunn Borge Kristiansen – Plommeveien 40 – nabo

Ingen merknader til at det skal bygges, men er opptatt av at det blir tatt en grundig gjennomgang av eierforhold på noe av veigrunnen og legger ved pairer på de anmerkningene hun har.

Kommentar:

Geodata vil ta en sjekk på de merknadene som J. Borge har med ny oppmåling i forbindelse med utbyggingen.

Toril Haugland

Påpeker at det er et misforhold mellom planbeskrivelsens punkt 5.8 og bestemmelsens punkt 4.2.d. Forholdet dreier seg om tilpasning og utforming av ny bebyggelse opp mot eksisterende bebyggelse. I tillegg mener Haugland at det er mange boenheter som plasseres på et lite område og begrenset uteopphold på bakkeplan.

Kommentarer:

Med tilpasning til området dreier dette seg i hovedsak om boligtyper og høyder. Området planlegges med to etasjer. Det vil bli en blanding av eneboligtomter og en noe tettere bebyggelse, et område hvor målgruppen er barnefamilier. Vurderingen er at dette er i tråd med hvordan utbyggingen i Rørenområdet er. Uteoppholdsplass på bakkeplan tilfredsstilles, og beliggenhet nær skolen er en fordel med tanke på bruk av skolens uteområde når dette er ledig.

Trond Willy Larsen - nabo

Se Marit Vad og Hegle

Arne Brattensborg - Roaskogen

Ønsker at gangmuligheten fra Roaskogen skal stenges.

Kommentarer:

Dette er en svært gammel gangforbindelse. Ved arbeid med stier, tråkk og gamle kirkeveier sammen med Røren Grendeutvalg, ble denne gangforbindelsen trukket spesielt fram som viktig for Rørenområdet. Kommunen har tanker om at forbindelsen heller bør rusets opp enn at den stenges. Antagelig ligger det hevdrettigheter for ferdsel på denne veien, som ikke gjør det mulig å stenge den.

Arne Hauge - nabo

Tar opp forhold tilbake til den gang han regulerte sitt område og de krav som ble stilt blant annet til leikeplass. Forbeholder seg retten til å kreve kompensasjon av kommunen for at han måtte sette av så store arealer til leikeplass. Han tar også opp forholdet til trafikkøkning på eksisterende veinett.

Kommentarer:

Kravene til leikeplass hos Hauge var på ingen måte urimelige. Det er krav til å etablere leikeplasser i alle nye områder, også i Hauges område. Vurderingene i etterkant av Hauges utbygging, er at han har sluppet billig unna, blant annet har han ikke ferdigstilt veien, som ble regulert som kommunal. I bestemmelsene for Plommeveien § 5 b) egengodkjent 03.09.1997, er det stilt krav til at veien skal opparbeides helt fram til fv. før bebyggelsen ble tatt i bruk. Hauge anstrengte seg ikke nok for å inngå nødvendige avtaler med grunneiere, og området ble tatt i bruk uten at dette ble fulgt opp.

Kommunens grunnforhandler og forslagstiller for det nye området, bidro betydelig å få på plass nødvendige avtaler med grunneiere og oppsittere, mens Hauge har i liten grad vist vilje til å ordne opp i dette forholdet. De som kjøpte tomter på Hauges felt, fikk ikke den veien de var forespeilet. Dettets skjer først nå ved denne utbyggingen. Hauge var også årsaken til at det måtte sendes varsel om å utvide planområdet, pga. at han ikke ville signere avtale om at veien kunne opparbeides på hans grunn slik det han selv foreslo i sin plan. Rådmannen betrakter derfor Hauges krav som usaklige.

Vurderinger

I denne planen er det atkomsten som har skapt størst bry, siden det ikke var avklart når området ble tatt inn i kommuneplanen. Nå skal atkomsten opparbeides i tråd med den gamle planen fra Plommeveien, hvor disse veibreder videreføres i den nye planen. Det foreslås at område skal bebygges med 5 eneboliger og inntil 12 boliger i rekker/tun. Dette virker som en riktig utnyttelse med tanke på beliggenheten midt inne i et boligområde, svært nær skole, barnehage, idrettsanlegg og butikk. Etter bygging av fortauet langs fylkesveien er området godt forkynt med gang- og sykkelforbindelser til Hokksund sentrum.

Rådmannen vurderer at naboenes bekymringer er ivaretatt når veien opparbeides fram til fylkesveien. Selv om naboene vil merke økning i trafikken, vil denne være moderat. Dette er en boligvei med hastighet 30 km/t. Fartshumper kan vurderes som et tiltak, dersom beboerne mener det er nødvendig.

Når det gjelder både utbyggers og Arne Hauges innspill om krav overfor kommunen, er dette forhold som ikke berører behandlingen av planen. Likevel mener rådmannen at det er riktig at dette kommer fram i saken, siden de vil kunne få en økonomisk konsekvens for kommunen. Kommunen har ikke foretatt noen juridiske vurderinger av eventuelle økonomiske krav, og håper at begge parter ser at det foreligger vurderinger her som kanskje bør vektlegges før slike krav fremmes.

Rådmannen vurderer at planen nå kan legges fram til egengodkjenning. Siden det ikke har blitt avholdt befarings i denne saken, foreslår Rådmannen at det avholdes befarings i forbindelse med Fagkomité 1s behandling av saken, og at naboer inviteres med sammen med utbygger til slik befarings.

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Merknader

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Merknader

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Rådmannens anbefaling

Kommunestyret viser til PBLs § 12-12 og egengodkjenner “Detaljplan for Epleveien 23”, Røren – Hokksund.

Begrunnelse

Planen har vært ute til offentlig ettersyn og er utarbeidet i tråd med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Behandling i Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift - 04.09.2018

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

Vedtak i Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift - 04.09.2018

Kommunestyret viser til PBLs § 12-12 og egengodkjenner “Detaljplan for Epleveien 23”, Røren – Hokksund.

Begrunnelse

Planen har vært ute til offentlig ettersyn og er utarbeidet i tråd med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.

Behandling i Kommunestyret - 19.09.2018

Jørgen Firing ba om å få sin habilitet vurdert etter kommunelovens § 40 nr.3., bokstav b. Jørgen Firing fratrådte da hans habilitet ble behandlet. Kommunestyret erklærte ham inhabil etter kommunelovens § 40 nr.3., bokstav b.

Hilde Birkeland ba om å få sin habilitet vurdert etter kommunelovens § 40 nr. 4. Hilde Birkeland fratrådte da hennes habilitet ble vurdert. Kommunestyret erklærte henne inhabil etter kommunelovens § 40 nr. 4.

Jørgen Firing og Hilde Birkeland fratrådte og kommunestyret talte 35 stemmeberettigede.

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

Etter behandlingen tiltrådte Jørgen Firing og Hilde Birkeland og kommunestyret var igjen fulltallig.

Vedtak i Kommunestyret - 19.09.2018

Kommunestyret viser til PBLs § 12-12 og egengodkjenner “Detaljplan for Epleveien 23”, Røren – Hokksund.

Begrunnelse

Planen har vært ute til offentlig ettersyn og er utarbeidet i tråd med kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.