

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr: 2016/532 Arkiv: L12/01/HØ53 Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
	Planutvalget	
	Kommunestyret	

Sluttbehandling - Detaljregulering for Kjellstad gård - Lier ASVO

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Kjellstad gård – Lier ASVO, datert 14.05.2018 med tilhørende bestemmelser sist justert 14.05.2018, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Arkitektgruppen Drammen AS har på vegne av Lier ASVO AS utarbeidet et forslag til reguleringsplan for området Kjellstad gård og Lier ASVO. Kjellstad gård foreslås regulert til boliger og/eller bofellesskap for vanskeligstilte på boligmarkedet (formål tjenesteyting). Lier ASVOs eiendom foreslås regulert til tjenesteyting, i tråd med dagens bruk. Planforslaget inkluderer også næringsområdet for Romika-bygget, etter råd fra planseksjonen. Arealet er avsatt til næring i kommuneplanen og allerede utbygget, men er ikke regulert. Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrka mark. Forslaget har ligget ute til offentlig ettersyn og skal nå opp til politisk sluttbehandling.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart
3. Forslag til bestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. ROS-analyse
6. Flomsonekart Sandakerelva
7. Støyrapport
8. Illustrasjoner

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Lier ASVO AS har i samarbeid med Lier eiendomsselskap KF gått sammen om planene om å regulere området ved Kjellstad gård med tanke på utvikling. Kommunen har ervervet området for Kjellstad gård fra Lier ASVO for å etablere et bofellesskap for utviklingshemmede og vanskeligstilte på boligmarkedet. Området er avsatt som bolig i kommuneplanen.

Området for virksomheten ved Lier ASVO er angitt som LNF-område i kommuneplanen. Utbyggingen og driften her har derfor foregått ved hjelp av dispensasjoner fra overordnet plan. Målet med å regulere dette arealet er å få samsvar mellom planstatus og allerede etablert aktivitet. Planforslaget vil ikke åpne for noen større utvikling eller nye formål på dette området, ettersom arealet ikke er avklart på kommuneplannivå.

Utvikling av næringsvirksomheten ved Romika-bygget har lenge blitt vanskeliggjort på grunn av manglende reguleringsplan for området. Kommunen har dermed uttrykt et ønske om at også denne eiendommen skal omfattes av planen, for å unngå videre dispensasjonssaker. Eierne av eiendommen har sagt seg villige til å medvirke i den forbindelse.

Til sammen har dette medført et behov for å få på plass en reguleringsplan som gjør at området kan utvikles i samsvar med ønsket utvikling, gjeldende kommuneplan og eksisterende aktivitet på eiendommene. Planarbeidet ble startet opp i 2016, og har ligget ute til offentlig ettersyn fra januar til mars 2018. Innspill til planen er vurdert av forslagsstiller og rådmannen. Planforslaget er uendret i forhold til forslaget som ble fremmet til førstegangsbehandling, med unntak av en tilleggsbestemmelse og adkomstpil for tilgang til et landbruksareal, etter innspill om dette ved offentlig ettersyn.

Beskrivelse

Planområdet er på ca. 34 da. og består av allerede bebygde arealer, delvis avsatt til hhv. bolig og næring i kommuneplanen og delvis LNF-område. Kjellstad gård foreslås regulert til boliger og/eller bofellesskap, i tråd med boligformålet i kommuneplanen. Lier ASVOs eiendom foreslås regulert til tjenesteyting, i tråd med dagens bruk. Planforslaget inkluderer også næringsområdet for Romika-bygget, etter råd fra planseksjonen. Arealet er avsatt til næring i kommuneplanen og allerede utbygget, men er ikke regulert.

Det meste av planområdet er allerede utbygget i tråd med planforslaget, og planene vil dermed ikke føre til store endringer for dette arealet. Bofellesskapet på området for Kjellstad gård vil bli etablert i kommunal regi, og dette kan bli realisert så snart plangrunnlaget er i tråd med ønsket utbygging.

Langs Kjellstadveien og hele planområdet er det avsatt areal for fortau/gang- og sykkelvei som skal ivareta gangtrafikken til og fra de nye boligene og næringen og bussholdeplassene på Ringeriksveien ved Kjellstadkrysset. Forslag om forlengelse av fortauet er spilt inn ved offentlig ettersyn. Mellom nye boliger/bofellesskap og dyrka mark er det avsatt vegetasjonsskjerm som en buffersone.

2. INNKOMNE MERKNADER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 23. januar 2018, sak 3/2018, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 30. januar til 15. mars 2018. Kunngjøring av offentlig ettersyn ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 1. februar 2018. I løpet av høringsperioden har det kommet inn 5 merknader. Nedenfor følger et sammendrag av merknadene.

Liste over merknader

- | | |
|----------------------------|------------|
| 1. Glitrevannverket IKS | 07.02.2018 |
| 2. Judith W. Høgset | 18.02.2018 |
| 3. Buskerud fylkeskommune | 13.03.2018 |
| 4. Fylkesmannen i Buskerud | 15.03.2018 |
| 5. Anne Lene Malmer | 15.03.2018 |

Sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer

Glitrevannverket IKS	<ul style="list-style-type: none"> Tiltaket ser ikke ut til å berøre Glitrevannverkets 800 mm hovedvannledning i området. Angir at det er et avstandskrav på 5 m fra bebyggelse til ledningen. 	Tas til etterretning.
Judith W. Høgset	<ul style="list-style-type: none"> Mener at teoretiske støyberegninger ikke i tilstrekkelig grad tar høyde for faktisk støynivå fra trafikk på E18, og at støyen herfra vil bli plagsom og overstige normene på utearealer for boligene mot sør. Foreslår faktisk støymåling på stedet i en periode på 10 dager med registrering for hver time. Foreslår å etablere skjerming for støyen fra sør, enten bygningsmessig eller med 3 m støyvoll i grøntbeltet. 	Planbestemmelsene angir at før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at kravene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 «Støy i arealplanlegging» kan oppfylles. Om nødvendig innebærer dette krav til støymålinger, skjerming av utearealer o.a. Merknadene anses dermed i tilstrekkelig grad ivaretatt i forslaget.
Buskerud fylkeskommune	<ul style="list-style-type: none"> Anser automatisk fredede kulturminner som tilstrekkelig ivaretatt og har ikke merknader til planforslaget. Har tidligere uttalt seg vedr. riving av bygninger på Kjellstad gård. Har dermed ingen merknader mht. nyere tids kulturminner. 	Tas til etterretning.
Fylkesmannen i Buskerud	<ul style="list-style-type: none"> Anser at tidligere kommentarer vedr. støy, trafiksikkerhet, 	Tas til etterretning.

	<p>grunnforhold, barn og unge, universell utforming, grønnstruktur, energi og sikkerhet i forbindelse med nærliggende industri/ næring er ivaretatt tilfredsstillende i planforslaget.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Påpeker angitt flomfare fra Sandakerelva, og at krav til kotehøyder på ny bebyggelse ikke er spesifisert i planforslaget. Forutsetter at det stilles krav i bestemmelsene til nødvendige undersøkelser og nivå på avbøtende tiltak/ sikringstiltak. 	<p>Utredning vedr. flomfare fra Sandakerelva er gjort av Norconsult i november 2017. Viser at planområdet ligger utenfor fareområde for en 200-års flom. Vi anser det dermed ikke nødvendig med egne bestemmelser vedr. kotehøyder og videre undersøkelser vedr. flomfare.</p>
<p>Anne Lene Malmer</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Påpeker at Kjellstadveien er smal og uoversiktlig med mye trafikk, både gjennomgangstrafikk og trafikk til næringstomtene. Det er ikke plass til mer trafikk. • Gangvei langs Kjellstadveien må tilpasses adkomst til landbruksareal i svingen ved hjørnet av Romikabygget. 	<p>Planforslaget legger i hovedsak opp til en videreføring av eksisterende virksomheter i området, noe som vil ha liten påvirkning på trafikkforhold i området. Boliger på BKB1 vil i noen grad medføre økt trafikk, men siden det er forutsatt å være bofellesskap for utviklingshemmede og vanskeligstilte, forventes dette å generere mindre trafikk enn ordinære boliger. Før det gis brukstillatelse til nye tiltak i planområdet vil det bli etablert fortau og til dels gang- og sykkelvei langs Kjellstadveien fra enden av planområdet mot vest fram til der Kjellstadveien gjør en krapp sving sørover øst for planområdet. Herfra kan det etableres fotgjengerovergang over til eksisterende gangvei som fører fram til bussholdeplass ved Ringeriksveien. Dette vil i betydelig grad bedre forholdene for fotgjengere i dette området. Konsekvensen av planforslaget vil derfor være positiv i forhold til trafiksikkerhet.</p> <p>Bør kunne tilpasses greit i detaljplan for gang- og sykkelveien. Vi foreslår å medta krav til landbruksadkomst i</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Har kritiske bemerkninger til utforming av busstopp langs Ringeriksveien. • Tillatelse til 12 m gesimshøyde på felt BKB2 er uholdbart, da det vil kaste skygge på store deler av landbruksarealet på 23/1 på ettermiddagen og kvelden. • Angir at det må være god avstand til jordet fra bebyggelse på BOP der det er tillatt 9 m gesimshøyde. • Forutsetter at all drift, installasjoner, overvannshåndtering mv. skjer på egen grunn uten ulempe for jordbruket på 23/1. • Forutsetter at reguleringsplanen ikke medfører mer støy i området. • Har kritiske bemerkninger til vedlikehold av den gamle delen av Kjellstadveien ned til bussholdeplassen ved Ringeriksveien. 	<p>planbestemmelsene for gang- og sykkelveien.</p> <p>Ligger utenfor planområdet og er dermed ikke relevant for denne planen.</p> <p>Foreslått gesimshøyde er i tråd med det som allerede er bygget, og for at eksisterende bygg ikke skal være i strid med gjeldende plan.</p> <p>Byggegrenser på plankartet viser at området lengst sør ikke kan bebygges. Det innebærer at eventuell ny bebyggelse vil komme nord for tilstøtende landbrukseiendommer og dermed i liten grad hindre sol.</p> <p>Må ivaretas privatrettslig og er ikke relevant for planforslaget.</p> <p>Vi kan ikke se at planforslaget vil medføre mer støy i området.</p> <p>Ligger utenfor planområdet og er ikke relevant for denne planen.</p>
--	--	---

Rådmannens kommentarer

Fylkesmannen har bedt om at flomfare blir vurdert og eventuelt sikret i bestemmelsene. Nye flomberegninger for Sandakerelva viser 200-årsflomen i området med et 20 % klimapåslag. Kartet ble tilgjengelig i år, og viser at planområdet ligger i god avstand til områder som kan bli utsatt for flom. Kartet finnes i vedlegg 6.

3. VURDERINGER

Planstatus

Hele planområdet er i dag uregulert, og allerede bebyggt med ulike typer bruk og utnyttelse. Store deler av arealet som foreslås regulert til boliger/bofellesskap, er avsatt til boliger i kommuneplanen og består i dag av tunet til Kjellstad gård der all bebyggelsen, med unntak av

våningshuset, er revet. Arealet begrenses til tunet og vil ikke føre til omdisponering av dyrka mark. Foreslåtte vegetasjonsskjerm er også lagt utenom det dyrka jordet.

Arealet foreslått regulert til offentlig eller privat tjenesteyting består av dagens ASVO-virksomhet som er bygget på dispensasjon på LNF-området. Her er målet med planforslaget å få samsvar mellom den eksisterende bebyggelsen og planstatus. Området foreslått regulert til kombinert formål for kontor, industri og lager, består i dag av næringsbebyggelse (Romika-bygget), og er avsatt til næring i kommuneplanen.

Rådmannen mener det er fornuftig å inkludere alle de uregulerte områdene som i dag består av byggeområder, når det først settes i gang et planarbeid på naboarealet. Dette gir mer forutsigbare områder og en mer ryddig planstatus, fremfor å ha større områder bygget på dispensasjoner.

Bebyggelsen, høyde og utnyttelse

Store deler av planområdet består av eksisterende bebyggelse, og reguleres i henhold til dagens bruk. Nedenfor følger beskrivelser av de ulike byggeområdene i planforslaget:

Felt BKB1 er det fremtidige byggeområdet for kombinert bolig og tjenesteyting (bofelleskap for vanskeligstilte på boligmarkedet). Området foreslås bebygget med konsentrert småhusbebyggelse med en utnyttelse på 35 % BYA, og en høyde på 8 meter (gesims) og 9 meter (møne), jf. høydebestemmelsene i pbl. Bestemmelsene stiller krav til både uteoppholdsareal og lekeplass. Det er avsatt en vegetasjonsskjerm inne på området som skal skjerme mot landbruksarealet sør for tomta. Byggegrense mot Kjellstadveien er satt til 15 meter, som er utgangspunktet for byggegrenser langs denne veien. Deler av arealet ligger innenfor gul støysone som er markert på plankartet. Her kreves det dokumentasjon for avbøtende tiltak, dersom arealet skal bebygges eller brukes til uteopphold.

Felt BOP – offentlig eller privat tjenesteyting, består av Lier ASVOs virksomhet, og reguleres med en utnyttelse på 40 % BYA og en maksimal høyde på 9 meter. Helt i sør benyttes tomta til vedlagring, og her åpnes det ikke for bebyggelse i planen. En byggegrense er lagt inn for å begrense dette. Etersom området er i strid med overordnet plan, er det lagt inn krav om konsekvensutredning og ny detaljregulering, dersom det planlegges oppført bebyggelse med bruksareal (BRA) over 15.000 m² – ihht. forskrift om konsekvensutredning. Kravet er ivaretatt i bestemmelsene.

Felt BKB2 – kombinert formål for kontor, industri og lager, består av næringsbygg (Romika-bygget) som i dag er uregulert. Området har grunnlag i kommuneplanen, der det er avsatt til næringsareal. Området er foreslått med en utnyttelse på 65 % BYA og en maksimal høyde på 12 meter. Foreslåtte utnyttelse er basert på eksisterende bruk, og at deler av dagens næringsareal på tomta blir regulert til adkomstvei for begge feltene (BOP og BKB2).

Felt BFS – boligbebyggelse for enebolig/tomannsbolig, består av eksisterende bolighus og er inkludert i planen for å ivareta en helhetlig planavgrensning. Det er lagt inn en vegetasjonsskjerm på arealet inn mot boligtomten, som skal danne en buffer mot eksisterende næringsarealer/tjenesteyting.

Grunnforhold og geotekniske forhold

Det er tidligere foretatt grunnundersøkelser i området i forbindelse med byggingen av Lier ASVOs bygg. Det konkluderes med at fundamentering direkte på løsmassene (siltig sand og leire) kan anbefales. Undersøkelsene vurderes å ha gyldighet for det meste av planområdet. For nye tiltak er det i bestemmelsene krevd at det skal dokumentere tilfredsstillende

geotekniske forhold i området, og at aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell. Planforslaget vurderes til å ikke ha innvirkning på de geotekniske forholdene i området.

Trafikk og gangforbindelser

Adkomsten til planområdet er fra Kjellstadveien, med videre trafikk til og fra Ringeriksveien i øst, og Nøsteveien i vest. Kjellstadveien er i dag en vei uten fortau og med fartsgrense 30 km/t. Veien brukes delvis som skolevei, vestover mot Høvik skole. Det vil også være noe gangtrafikk forbi planområdet østover mot Ringeriksveien, bl.a. til og fra bussholdeplass her.

Selve planforslaget vil føre til minimale endringer i trafikksituasjonen i området, ettersom store deler allerede er bebygget. Det nye bofellesskapet er planlagt med boliger der majoriteten av brukerne selv ikke disponerer bil, og vil generere vesentlig mindre trafikk enn ordinære boliger.

Romika-bygget og ASVO planlegges med felles adkomst, og er regulert med adkomstvei inn til feltene og parkeringsplasser. Boligen i felt BFS beholder sin adkomst som i dag, og bofellesskapet får adkomst der dagens adkomst til Kjellstad gård er.

Før det gis brukstillatelse til nye tiltak i planområdet, vil det bli etablert fortau og til dels gang- og sykkelvei langs Kjellstadveien, fra enden av planområdet mot vest fram til der Kjellstadveien gjør en krapp sving sørover øst for planområdet. Svingen er åpen og oversiktlig uten sikthindringer. Herfra kan det etableres fotgjengerovergang over til eksisterende gangvei/gårdsvei som fører fram til bussholdeplass ved Ringeriksveien. Rådmannen mener dette i betydelig grad vil bedre forholdene for fotgjengere i området. Fortauet er vist i plankartet og sikret med rekkefølgekrav i bestemmelsene.

I forbindelse med offentlig ettersyn kom et privat innspill fra naboen vest for planområdet, som ønsker å avstå grunn for å forlenge fortauet videre forbi sin tomt og til Kjellstadhageveien. Dette vil knytte det nye fortauet til gangveinettet på den gamle jernbanelinja. Innspillet ble sendt direkte til forslagsstiller, og er nå videreformidlet til VIVA og Statens vegvesen, ettersom denne delen må løses utenom denne reguleringsplanen.

Støy

Eksisterende bolig ligger ca. 300 m fra E18, og nærheten til E18 kan medføre noe støy og forurensning fra biltrafikk. Det er imidlertid foretatt en støyanalyse som indikerer at bolig i planområdet ligger utenfor gul støysone fra E18, og like i ytterkant av gul støysone fra Kjellstadveien. Boligen er også skjermet fra E18 ved eksisterende næringsbebyggelse. Deler av arealet for det nye bofellesskapet ligger innenfor gul støysone nærmest Kjellstadveien, og er markert på plankartet. Her kreves det dokumentasjon for avbøtende tiltak, dersom arealet skal bygges eller brukes til uteopphold.

I bestemmelsene er det stilt krav om at boenheter med tilhørende utearealer ikke skal ha støynivå høyere enn grenseverdiene i retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2016. For næringsdelen av området er det stilt krav om at tiltak ikke skal påføre bebyggelse i området støy utover ovennevnte retningslinjer, og at dette skal dokumenteres.

Det vises til støyanalysen i vedlegg 7.

Uteopphold, lek og barns interesser

Området er i dag i hovedsak et næringsområde uten mye interesse for barn og unge. Området som er foreslått til nye boliger, ligger i nær tilknytning til eksisterende boligområder med god og sikker tilgjengelighet til barnehager, skoler og idrettsanlegg. Innenfor eksisterende boligområde finnes også åpne arealer for barns lek og aktivitet. Foreslått nytt fortau langs Kjellstadveien gir trygge gangarealer forbi planområdet, og en trygg og enkel adkomst til kollektivtransport i Ringeriksveien.

Planforslaget for næringsdelen av området vil ha liten innvirkning på situasjonen for barn og unge, da forslaget i hovedsak legger til rette for eksisterende situasjon.

For nytt boligfelt/bofellesskap (BKB1) er det i bestemmelsene stilt krav om etablering av sandlekeplass på minimum 100 m² som skal utstyres for ulike aldersgrupper og dokumenteres i en utomhusplan. Selv om feltet først og fremst er tenkt som et bofellesskap, er det åpnet for vanlig boligbebyggelse i planen, jf. kombinert formål med bolig. Rådmannen mener derfor det må stilles krav til lek og uteoppholdsarealer. Det er foreslått et minstekrav til uteoppholdsarealer på 200 m², i tillegg til 30 m² pr. boenhet. Dette vil det også være behov for selv om hele feltet skulle bli benyttet til bofellesskap.

Rådmannen mener planforslaget ikke vil gi noen negative konsekvenser for barn og unges interesser i nærområdet, og at krav til lek og sikre gangadkomster er ivaretatt i planen.

Universell utforming

Virksomheten ved Lier ASVO sysselsetter og gir tilbud til personer med ulike funksjonshemninger, og all bebyggelse og utearealer er derfor universelt utformet. Romika-bygget er en arbeids- og publikumsbygning der det er lovpålagt å følge prinsippene om universell utforming ved eventuelle søknadsppliktige tiltak. Bygget er i dag delvis slik tilrettelagt med trinnfri hovedadkomst, heis til alle etasjer mv.

Bestemmelsene sikrer at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, arbeidsbygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. Bofellesskap for bl.a. funksjonshemmede, vil naturlig innebære at boligbebyggelse her blir utformet etter de samme prinsippene for universell utforming. Planforslaget vil derfor ha en positiv virkning med hensyn til tilrettelegging for funksjonshemmede i området.

Naturmangfold

Det meste av planområdet består i dag av næringsarealer som er bebygget, gruset eller asfaltert. Området for øvrig består av plenarealer med innslag av hagevekster i form av trær og busker. Ut fra erfaringer fra brukerne i området, er det ikke registrert spesiell fauna innenfor området ut over det som må anses normalt i forholdsvis urbane strøk (fugler, smågnagere o.a.). I naturbasen er ingen prioriterte arter eller naturtyper registrert innenfor planområdet, og nmfl. § 8 vurderes å være oppfylt.

Med bakgrunn i at planforslaget i hovedsak legger opp til en videreføring av eksisterende og tidligere virksomheter i området, vil dette ikke ha påvirkning på naturmangfoldet innenfor planområdet.

Risiko og sårbarhet

Dagens situasjon med nærheten til E18, tilsier at området kan være utsatt for støy og forurensning, i tillegg til fare for radon, flom fra Sandakerelva og støy fra vedproduksjon fra ASVO. Kjellstadveien er smal forbi planområdet og uten fortau, noe som kan tilsi en fare for trafikkfarlige situasjoner.

ROS-analysen viser imidlertid at planforslaget ikke innebærer risiko og/eller sårbarhet ut over det som må anses som akseptabelt. Det vises til støykapitlet over, der støysituasjonen er kartlagt og ivaretatt. Nytt fortau skaper en vesentlig forbedring av trafikksikkerheten langs Kjellstadveien. Flomsoner og registreringer viser heller ingen fare for flom.

Det vises til ROS-analysen i vedlegg 5.

Kulturminner

Tun og bygninger tilknyttet Kjellstad gård har tidligere blitt vurdert med hensyn til verneverdi, men her er rivningstillatelse gitt og de fleste bygninger revet. Det er for øvrig ikke registrert verneverdier knyttet til bygninger, kulturlandskap eller annet. Planforslaget vil ikke ha noen konsekvenser for verneinteresser. I bestemmelsene er det tatt med bestemmelse om stans i arbeidet dersom automatisk fredede kulturminner fremkommer. Fylkeskommunen har ingen merknader til planforslaget.

4. KONKLUSJON

Planforslaget legger opp til en utvikling av sårt trengte boliger for en vanskeligstilt gruppe, samtidig som uregulerte byggeområder blir regulert i henhold til gitte tillatelser. Planforslaget er bearbeidet underveis, og rådmannen mener forslaget slik det nå foreligger, kan godkjennes.