



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Thorbjørn Faber Geirbo

L.nr.: 29231/2012 Arkivnr.: 20120004/L12 Saksnr.:
2012/3151

Utvalgssak

Reguleringsplan for Haftornveien sør - politisk behandling av råd gitt i oppstartsmøte (etter plan- og bygningsloven §12-8)

<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester	16.10.2012	132/12

GRUNNLAG

- Kommuneplanens arealdel av 31.08.2011.

VEDLEGG

- 1 Oppstartsmøte - Planbeskrivelse
- 2 Oppstartsmøte - referat Haftornveien sør, Steinberg

SAMMENDRAG

Rådmannen har i tråd med krav i plan- og bygningsloven (PBL) §12-8 avholdt oppstartsmøte med tiltakshaver angående detaljregulering for Haftornveien sør. Kommunen kan da gi råd om hvordan planen bør utarbeides. Planutkastet legger opp til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

Rådmannen anbefaler utvalg for Sentraladministrasjonen og Tekniske tjenester (Hovedutvalget) å vedta at det arbeides videre med planutkastet, samt å vedta de faglige råd for videre planarbeid som ble gitt i oppstartsmøtet.

OPPLYSNINGER

Hensikt med politisk behandling etter § 12-8 i PBL

Plan- og bygningsloven krever ikke politisk behandling av oppstartsmøte. Rådmannen fremmer derfor denne saken for å sikre politisk forankring av rådene gitt i oppstartsmøtet. Dette fordi dette planutkastet er vurdert å være en sammensatt detaljregulering (planprosess B) idet det avviker noe fra kommuneplanen og krever overordnet planavklaring i forhold til flere offentlige og private interesser blant annet atkomst til området (krysning av jernbanelinjen) og forhold til eksisterende bebyggelse. Politisk behandling av oppstartsmøte

for sammensatte detaljplaner (planprosess B) har en todelt hensikt. Det første er om det politisk er ønskelig at det arbeides videre med dette planutkastet. Et eventuelt politisk avslag bør ha en planfaglig begrunnelse. Dersom Hovedutvalget ønsker at det skal arbeides videre med planen, oppstår behov for vurdering av de faglige råd og overordnede føringene som rådmannen ga i oppstartsmøtet. Disse beskrives i avsnittet ”Vurdering”.

Planområdet (og eierforhold)

Tiltakshavers utkast til planområde ligger på Steinberg. Mot sør grenser området mot E134, mot vest er del av broen over E134 innbefattet i planområdet, mot nord følger avgrensningen tomtegrenser mot eiendommer omsluttet av Haftornveien, mot nordvest krysser avgrensningen jernbanesporet og inkluderer eiendommene 25/9 og 25/18. Mot øst tar området med seg noe av LNF-området ved tjernet (se illustrasjon 1). Rådmannen har anbefalt en utvidet planavgrensning (vist med tynn stiplet linje) som innbefatter boligbebyggelsen langs Steinbergveien, samt resterende areal mellom Steinbergveien og E134. Begrunnelsen for dette er å gi større areal for vurdering av planskilt krysning av jernbanen i veiforbindelse til Steinbergveien.

Tiltakshaver eier mesteparten av det foreslåtte planområdet, mens de andre eiendommene er eid av oppsittere og Jernbaneverket. En ubebygget eiendom har annen privat eier. Rådmannens anbefalte planavgrensning innebærer at landbrukseiendommen 25/1 og ytterligere syv boligeiendommer, samt kommunalt veiareal inkluderes.



Illustrasjon nr. 1: planområdet / ortofoto



Illustrasjon nr. 2: Utsnitt kommuneplan

Planstatus i kommuneplanen

Arealet er avsatt til boligbebyggelse og LNF i kommuneplanen.

Pågående planarbeid i nærområdet

Statens vegvesen utarbeider forslag til reguleringsplan for E134 Mjøndalen – Øvre Eiker grense, fysiske midtdeler.

Planutkastet

Planutkastet legger til rette for utbygning av rekkehus og småhus med 30-35 boligenheter som tilsvarer en utnyttelse på 35 % BYA. Atkomst er tenkt fra Haftornveien, eventuelt løst med ny undergang under jernbanelinjen og tilknytning til eksisterende vei over eiendom 25/9 mot Steinbergveien. Beboerparkering tenkes løst av parkeringskjeller, mens parkeringsplasser for gjester skal være i dagen. Boligene skal ha felles uteareal og lekeplass.



Illustrasjon 3 : Skisse – mulig fremtidig tilstand. Vil avklares i videre planarbeid.

For ytterligere opplysninger vises det til tiltakshavers Forenklet planbeskrivelse i vedlegg 1.

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 18.09.2012 (se referat i vedlegg 2). Før oppstartsmøtet ble planutkastet varslet internt. Innkomne merknader er innarbeidet i referatet og skal vurderes og evt. innarbeides i tiltakshavers planforslag som fremmes til 1.gangsbehandling.

Varsel om oppstart og medvirkning

Tiltakshaver skal varsle oppstart i avisen og ved brev til naboer etter evt. positivt vedtak i behandling av denne saken. Merknader fra varselet skal vurderes og evt. innarbeides i planforslag som fremmes til 1.gangsbehandling.

Utbyggingsavtale (UBA)

I referat fra oppstartsmøte er det avtalt at varsel om forhandlinger om utbyggingsavtale skal inngå i felles annonse for varsel om oppstart av reguleringsarbeidet.

VURDERING

Planstatus og overordnede føringer

Planutkastets forslag til er ikke i tråd med kommuneplanen. Dette avviket fra overordnet plan vurderes ikke å ha vesentlig negativ betydning for miljø og samfunn, eller utløse behov for planprogram for å fastsette rammer for videre planarbeid.

Råd i forhold til planutkastets avvik fra kommuneplanen og behov for overordnet planavklaring

Atkomst

I forenklet planbeskrivelse legges det opp til atkomst via Haftornveien med benyttelse av eksisterende plankrysning av jernbanelinjen i Haftornveien på høyde med Steinberg skole, men det åpnes i planbeskrivelsen for å utrede alternativ krysning av jernbanelinjen og tilknytning mot Steinbergveien gjennom Kilenveien eller eksisterende privat innkjørsel over 24/7. Rådmannen anbefalte i oppstartsmøtet at tilknytning mot Steinbergveien øst for eksisterende bebyggelse også blir utredet, samt at løsninger for atkomst for gående og syklister også må vurderes utenfor planområdet, for eksempel i bro over jernbanelinjen der dagens plankrysning befinner seg.

BYA

I forenklet planbeskrivelse legges det opp til en %-BYA på 35%. Dette er 5 prosentpoeng høyere enn det kommuneplanen legger opp til. Rådmannen tilrårer som alltid at grensen i kommuneplanen følges opp i reguleringsplaner.

Naturmangfold

Kilendammen er av Direktoratet for naturfovaltning vurdert som nasjonalt og regionalt viktig naturtype, dessuten er det registrert rødlisteart øst for dammen. Rådmannen må påse at tiltakshaver gjør nødvendige naturfaglige registreringer og vurderinger i henhold til naturmangfoldslovens krav.

Råd for utredningstema som bør inngå i planarbeidet

Rådmannen og tiltakshaver er enige om utredningstemaer som vist i referatets punkt 12.

Råd for avgrensning av planområdet (som skal varsles)

Rådmannen og tiltakshaver er enige om planavgrensningen som vist i referatet. Etter forslag fra rådmannen er boligbebyggelsen langs Steinbergveien øst for Kilenveien samt resterende areal mellom Steinbergveien og E134 tatt inn i planområdet. Dette er anbefalt for å utrede flere alternative atkomster til området.

Råd for tilpasning til pågående planarbeid i nærområdet

Planarbeidet for regulering av E134 Mjøndalen – Øvre Eiker grense, fysiske midtdeler ventes ikke å ha konsekvenser for planarbeidet for Haftornveien sør.

Mulige økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er manglende kapasitet for vann, spillvann, overvann og avløp i området. Realisering av det skisserte prosjektet kan medføre investeringsbehov i VA-sektoren.

Etat Oppvekst og kultur har påpekt at Steinberg skole per i dag er overbelastet. Skolen er per i dag en én-parallellskole (det vil si at den har romkapasitet til én klasse per trinn). På et av trinnene er det allerede i dag mer enn 30 elever. En utbygning i det omfang forenklet planbeskrivelse viser vil kunne medføre investeringsbehov for å utvide kapasiteten på Steinberg skole.

KONKLUSJON

Planutkastet avviker noe fra kommuneplanen og krever overordnet planavklaring i forhold til flere offentlige og private interesser. Planutkastet vurderes ikke å ha vesentlig negativ betydning for miljø og samfunn og utløser dermed ikke behov for planprogram.

Rådmannen anbefaler at det jobbes videre med planen. Råd gitt i referatet fra oppstartsmøtet legges til grunn for videre arbeid med reguleringsplanen. Følgende tema til politisk avklaring presiseres:

- I planforslaget bør atkomst mot Steinbergveien øst for eksisterende bebyggelse utredes. Trafikk- og kryssløsninger må følge normalkrav.
- I planforslaget bør %-BYA følge grense i kommuneplanen på 30 %.
- Løsninger for atkomst for gående og syklister må også vurderes utenfor planområdet.
- I planforslaget bør området rundt Kilen vurderes avsatt som grønnstruktur.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 anbefaler Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester at det arbeides videre med reguleringsplan for reguleringsplan for Haftornveien sør.

Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester vedtar rådene gitt i oppstartsmøtet. Følgende forhold presiseres:

- I planforslaget bør atkomst mot Steinbergveien øst for eksisterende bebyggelse utredes. Trafikk- og kryssløsninger må følge normalkrav.
- I planforslaget bør %-BYA følge grense i kommuneplanen på 30 %.
- Løsninger for atkomst for gående og syklister må også vurderes utenfor planområdet.
- I planforslaget bør området rundt Kilen vurderes avsatt som grønnstruktur.

Begrunnelsen for vedtaket er å forankre politisk de råd og føringer som er gitt for det videre arbeidet med reguleringsplanen.

Behandling i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 16.10.2012:

Det ble ikke reist endringsforslag til saken.

Votering:

Rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 16.10.2012:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 anbefaler Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester at det arbeides videre med reguleringsplan for reguleringsplan for Haftornveien sør.

Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester vedtar rådene gitt i oppstartsmøtet. Følgende forhold presiseres:

- I planforslaget bør atkomst mot Steinbergveien øst for eksisterende bebyggelse utredes. Trafikk- og kryssløsninger må følge normalkrav.
- I planforslaget bør %-BYA følge grense i kommuneplanen på 30 %.
- Løsninger for atkomst for gående og syklister må også vurderes utenfor planområdet.
- I planforslaget bør området rundt Kilen vurderes avsatt som grønnstruktur.

Begrunnelsen for vedtaket er å forankre politisk de råd og føringer som er gitt for det videre arbeidet med reguleringsplanen.