



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2020/9998-36
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
81/2023	Utvalg for miljø og plan	01.11.2023

Førstegangsbehandling av detaljregulering for Lyfjellveien

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Forslag til detaljregulering for Lyfjellveien, som vist i plankart datert 08.08.2023, med tilhørende bestemmelser datert 13.09.2023, legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, forutsatt følgende:
2. Ny rekkefølgebestemmelse i § 2-1-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene BKS1-2 skal en kobling mellom eksisterende gang- og sykkelvei og ny adkomstvei være ferdig opparbeidet, i tråd med veitegning C1, datert 26.06.2023.»

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Lyfjellveien, som vist i plankart datert 08.08.2023, med tilhørende bestemmelser datert 13.09.2023, legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, forutsatt følgende:
2. Ny rekkefølgebestemmelse i § 2-1-3: «Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligene BKS1-2 skal en kobling mellom eksisterende gang- og sykkelvei og ny adkomstvei være ferdig opparbeidet, i tråd med veitegning C1, datert 26.06.2023.»

Utvalg for miljø og plans behandling:

Frank Yggeseth (H) fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak fremmet av Frank Yggeseth (H) ble enstemmig vedtatt.

Sammendrag

Lyfjellveien AS ønsker å utvikle et område på Lierskogen til boligbebyggelse i form av konsentrert småhus/rekkehus. Området er uregulert, men avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen, og består i dag av et lite skogsområde langs Lyfjellveien. Det foreslås 14 boliger med tilhørende parkering, uteoppholdsareal og lekeplasser. I tillegg foreslås det en ny utfartsparkering for turområdene i Kjekstadmarka som erstatning for dagens parkering på en velteplass langs Lyfjellveien.

Saksutredning

1. Bakgrunnen for at saken fremmes for behandling

Crux arkitektur AS har på vegne av Lyfjellveien AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for et boligfelt mellom Lyfjellveien, Vismutveien og Østre Kjennervei. Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og det kreves reguleringsplan før området kan bebygges.

Formålet med planarbeidet er å regulere for boligbebyggelse av typen konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus med tilhørende anlegg, på eiendommen 163/192.

Kommunen v/Kultur og fritid, og Stedsutvikling og plan har samtidig foreslått en ny og bedre tilrettelagt utfartsparkering med universell utforming til løype- og turveinettet. Denne skal avbøte dagens parkeringsproblematikk og trafikkforhold langs lokalveiene ved dette populære utfartsstedet inn til Kjekstadmarka. Hensikten med forslaget er å bedre parkeringsforholdene og øke kapasiteten for utfartsparkering. Parkeringen er foreslått rett sør for boligfeltet i et område avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsområde (LNF) i gjeldende kommuneplan.

2. Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på Kjenner på Lierskogen, og grenser mot Lyfjellveien, Vismutveien og Østre Kjennervei. Det planlagte boligfeltet ligger mellom etablerte boligområder og et populært utfartssted til turområder i Kjekstadmarka. Planområdet ligger ca. 500 meter fra Liertoppen kjøpesenter.

Forslaget legger opp til utbygging i form av 14 boliger av typen konsentrert småhusbebyggelse, plassert rundt et felles tun. Private hager vender ut mot fellestunet hvor det skal etableres sandlekeplasser og felles uteoppholdsareal. Parkering er tenkt etablert i kjelleretasjen. Se vedlagte perspektivtegninger, snitt og illustrasjonsplan i vedlegg 5 og 6.

Sør for boligområdet foreslås det etablert en offentlig utfartsparkering for turgåere og skiløpere i Kjekstadmarka, som en erstatning for velteplassen/P-plassen som blir borte med planlagt utbygging. Området der det planlegges nye boliger er i dag et populært utfartssted for rekreasjon og friluftsliv gjennom hele året. På populære helgedager vinterstid parkeres det langs Lyfjellveien og videre ned mot Vismutveien og Østre Kjennervei. Mellom den planlagte parkeringsplassen og eksisterende turvei (Lyfjellveien) skal det anlegges en

universelt utformet adkomst, som også skal kunne kjøres av løypemaskiner. I dag preppes det skiløyper av høy kvalitet fra planområdet, langs Lyfjellveien og ut i marka. Denne skiløypa er spesielt godt egnet for barn og mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringen skal være offentlig og kan opparbeides med ca. 60 p-plasser, hvorav 10 % skal være tilpasset for HC-parkering. Det er også mulig å bygge kun deler av parkeringen, og utvide til maks kapasitet ved senere behov. Se kommunedirektørens begrunnelse for parkeringen og foreslått plassering i kap. 5.2.

Planen legger opp til innkjøring fra Østre Kjennervei. Adkomstveien blir felles for boligene og utfartsparkeringsplassen, og opparbeides som en offentlig vei.

3. Innkomne merknader

3.1 Varsel om oppstart

Forslagsstiller sendte varsel om oppstart på forhåndshøring til berørte parter og høringsinstanser i perioden 25.05.2021 til 27.06.2021. Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 27.05.2021.

3.2 Liste over merknader

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 09.06.2021
2. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD), 04.06.2021
3. Ingjerd Marie Ruud, gbnr. 163/4, 27.06.2021

4. Viken fylkeskommune har i tillegg sendt en epost med avklaringer angående kulturminner, i forkant av høringsperioden.

3.3 Sammendrag av merknadene

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statsforvalteren i Oslo og Viken viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging hvor det skisseres det et sett med planprinsipper som fremmer bruken av klimavennlige transportformer. I hovedsak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes.

For å sikre at Lier kommunes prioriterte tettsteder, Lierbyen, Lierstranda og Gullhaug, forsterkes, er det viktig at det ikke legges opp til for høy tetthet i nye felter for boligutbygging spredt i kommunen. Statsforvalteren i Oslo og Viken ber om at utnyttelse av planområdet vurderes med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

Parkering

Statsforvalteren i Oslo og Viken påpeker at det allerede er høy parkeringsdekning på Liertoppen, og at det allerede finnes en egen utfartsparkering for brukere av Kjekstadmarka vest for planområdet (Gjellebekk utfartsparkering). Områder hvor utfartsparkeringen vurderes er avsatt til LNF og vil dermed være i strid med kommunens bestemmelser for LNF. Statsforvalteren i Oslo og Viken ber derfor om at behov for ny utfartsparkering vurderes på ny, og om at dette eventuelt heller kan løses ved å øke kapasiteten ved eksisterende utfartsparkering.

Naturmangfold

Statsforvalteren i Oslo og Viken anbefaler at det gjøres en vurdering og evt. En kartlegging av naturmangfoldet i området videre i planprosessen jf. Naturmangfoldloven av 19.juni 2009. Som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Statsforvalteren i Oslo og Viken påpeker at det i planlegging for boliger må de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp, spesielt punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer. Det må redegjøres for trafiksikker skolevei.

Universell utforming

Statsforvalteren i Oslo og Viken viser til Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne og Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, og ber om at planleggingen vektlegger prinsippene om en universell utforming.

2. Renovasjonsselskapet i Drammensregionen

Renovasjonsselskapet i Drammensregionen (RfD) påpeker viktigheten av å ta hensyn til renovasjonsordningen allerede i reguleringsfasen. RfD har utarbeidet «Tekniske retningslinjer» for renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering» til hjelp i planlegging for kommunen og utbyggere. Med hensyn til estetikk, lukt, sikkerhet og arealkrav anbefaler RfD at det i nye boligprosjekter legges opp til felles, nedgravde renovasjonsløsninger.

3. Ingjerd Marie Ruud, hjemmelshaver gnr./bnr. 163/4

Ruud påpeker at deler av planens avgrensing ligger ut over eiendommen gnr./bnr. 163/4. Som hjemmelshaver av eiendommen er det ikke aktuelt å stille en del av eiendommen til disposisjon for planområdet, og at planens avgrensing må ligge innenfor oppdragsgivernes egen tomtegrenser.

4. Viken fylkeskommune

Den aktuelle eiendommen er tidligere befart og vurdert av Buskerud fylkeskommune i forbindelse med tidligere forespørsel om kulturminneregistrering. Det ble vurdert at området er forstyrret av aktivitet i nyere tid, og at det er svært lite potensial for funn av automatisk fredete kulturminner her. Det finnes en gruvesjakt her fra nyere tid, men denne er delvis gjenfylt og har liten opplevelsesverdi.

Viken fylkeskommune mener på bakgrunn av den tidligere vurderingen som er gjort, at det er tilstrekkelig kunnskap om dette området til å kunne uttale seg til et planforslag her. Det forventes ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det vil ikke være behov for ytterligere registreringer. Fylkeskommunen kommer ikke til å ha merknader til et planforslag når det gjelder automatisk fredete kulturminner, og anser kulturminnelovens § 9 som oppfylt.

3.4 Forslagsstillers kommentar til merknadene

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging Planarbeidet er vurdert opp mot statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Det legges opp til en lav tetthet og en typologi som tilpasser seg omkringliggende bebyggelse (småhusbebyggelse) Resultatet av planarbeidet vil føre til en moderat økning av antall boenheter i boligområdet på Liertoppen.

Parkering

Eksisterende utfartsparkering har sprengt kapasitet i populære utfartshelger og ferier. Området hvor parkeringsplassen skal plasseres ligger utenfor markagrensa og omfattes således ikke av Markaloven. Kommuneplanens § 13-4 slår fast at det ikke tillates vesentlige terrenginngrep før området inngår i en reguleringsplan. Parkeringsplassen for utfartsparkering søkes nå godkjent som en del av denne reguleringsplanen.

Naturmangfold

Statsforvalteren i Oslo og Viken anbefaler at det gjøres en vurdering og evt. en kartlegging av naturmangfoldet i området videre i den planprosessen jf. Naturmangfoldloven av 19.juni 2009. Som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Det legges opp til lekeplasser ihht. kommuneplanens bestemmelser om lekeplasser og uteoppholdsarealer. Skoleveien er redegjort for i planbeskrivelsen.

Universell utforming

Forslaget med vertikaldelte boliger med funksjoner på ulike plan egner seg dårlig for universell utforming, men generell tilgjengelighet vil bli vektlagt.

2. Renovasjonselskapet i Drammensregionen

RiDs veiledning «Tekniske retningslinjer for renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering» vil bli brukt i planleggingen for renovasjonsløsningen. Vi har vært i kontakt med RfD underveis i arbeidet med planforslaget og RfD har komme med innspill i valg av renovasjonsløsning og manøvrering for renovasjonsbil.

3. Ingjerd Marie Ruud, hjemmelshaver gnr./bnr. 163/4

En liten del av eiendommen gnr./bnr. 163/4 ligger innenfor planens avgrensning. Dette er gjort i tilfelle det blir aktuelt at Lyfjellveien reguleres. Lyfjellveien er opparbeidet som en mindre grusvei i dag, men dersom det blir aktuelt å benytte seg av Lyfjellveien som adkomstvei til planområdet vil det være aktuelt å regulere og opparbeide veien. Dette vil i så fall være til fordel for alle brukere av Lyfjellveien, da den blir mer trafikksikker.

Kommunedirektørens kommentarer

Lyfjellveien skal ikke brukes som adkomst til boligprosjektet, og vil bli liggende som i dag. Foreslåtte utfartsparkering vil sørge for at dagens bruk og parkering langs Lyfjellveien opphører, til fordel for de som bor der i dag. Planområdet er regulert frem til midtlinja av Lyfjellveien, men det skal ikke tas grunn fra andre eiendommer til bruk for utbygging.

Når det gjelder de andre innspillene, viser Kommunedirektøren til kapittel 5 der det gjøres vurderinger av de foreslåtte boligene og utfartsparkeringen, samt de aktuelle temaene som nevnes i uttalelsene.

4. Forholdet til overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og LNF der utfartsparkeringen foreslås. De nye boligene er derfor i tråd med formål i overordnet plan. Kommunedirektøren mener utfartsparkering er direkte relatert til formål for friluftsliv, som er et underformål av LNF.

Området er i dag uregulert, og grenser til reguleringsplan for Kjenner fra 1994.

5. Vurderinger

5.1 Foreslåtte boliger

Det er foreslått 14 boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse. Boligformålene er delt opp i to felt, BK1 og BK2, hvor det tillates 7 boenheter i hvert felt. Det er angitt en utnyttelsesgrad på 25% BYA. Boligene er foreslått med flate tak der gesimshøyden ikke skal overskride 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg er det lagt inn begrensninger på høyden på de ulike fasadene, avhengig av terrenget de vender mot.

Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) er foreslått i tråd med kommuneplanens MUA-bestemmelser med 50 m² pr. småhus/rekkehusbolig i tillegg til en grunnsats på 200 m². Arealer til lekeplass skal komme i tillegg til uteoppholdsarealet. Kvalitetskravene er også hentet direkte fra kommuneplanens bestemmelser.

5.2 Utfartsparkering og friluftsliv

Planområdet ligger rett ved Kjekstadmarka, og er et mye brukt startpunkt for turgåere og skiløpere. I tillegg til å regulere nye boliger, vil planforslaget legge til rette for økt friluftsliv og bedre tilgangen til de allerede populære turområdene i marka.

Kommunen har sett behov for å øke kapasiteten og finne nye områder for å etablere flere utfartsparkeringer for dette formålet. I dag brukes en liten tømmervelt i Lyfjellveien som utfartsparkering. Plassen er veldig populær, selv om det kun er plass til noen få biler her. Når velteplassen er full, står bilene parkert langs Lyfjellveien og ned mot Vismutveien/Østre Kjennervei og helt ut til fylkesvei 1436 Drammensveien.

Skiløypa legges på Lyfjellveien innover i Kjekstadmarka og her kommer skiløypene som oftest først, før det kan settes skispor over myrene fra parkeringen på Gjellebekk og ut på Lyfjellveien. Skiløypene ligger også senvinters lengre på Lyfjellveien enn de fra Gjellebekk. Skiløypene med start fra planområdet er også mer stødige og ikke så svingete/bakkete og egner seg svært godt for barn og mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplassens foreslåtte plassering ligger utenfor markagrensa, men innenfor LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Rundt parkeringsplassen reguleres det inn et større areal med friluftsmål, som er i tråd med dagens bruk og gjeldende planstatus (friluftsmål er et underformål av LNF). Kommunedirektøren mener foreslått utfartsparkering er i direkte tilknytning til friluftsmålet den er etablert for. Til sammenligning er utfartsparkeringen på Gjellebekk regulert til parkeringsplass og samtidig ligger innenfor LNF-formålet i kommuneplanen. Gjellebekk utfartsparkering vil heller ikke være en erstatning for en parkering i området Kjennervei/Lyfjellveien, da de dekker ulike innfartsområder til marka.

Kommunedirektøren vurderer tiltaket som fremmende for folkehelse, friluftsliv, barn og unges interesser, samt tilrettelegging for at mennesker med funksjonsnedsettelse skal få bedre tilgang til marka. Samtidig er området vurdert med tanke på dagens bruk, naturmangfold, overvann og andre hensyn. Når en vurderer interessemotsetningene, ser kommunedirektøren liten grunn til å bevare området slik det ligger i dag, når behov for en utfartsparkering er stort i nettopp dette området. Tiltaket vil rydde opp i dagens uoversiktlige og trafikkfarlige gateparkering, og sette tydeligere vilkår for parkering og tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringen lar seg fint kombinere med det foreslåtte boligområdet. Parkeringsplassen legges med noe avstand til boligfeltet, slik at det bevares en buffer i mellom. Boligene skal dekke sitt eget parkeringsbehov på egen tomt.

5.3 Trafikk og mobilitet

Planområdet har adkomst fra Drammensveien og via Østre Kjennervei sørover. Østre Kjennervei leder til boligområdet Haugen og det private hestesportsenteret Stall Gullik. Det anslås at de som benytter seg av veiene omkring planområdet, hovedsakelig er beboere i området og besøkende ved Stall Gullik.

Planområdet ligger i grunnskolekretsen til Heia skole, med en avstand på ca. 1,9 km. Det er gang- og sykkelvei eller fortau fra planområdet til Heia skole, der også Heiahallen og Heia FUS barnehage ligger. I motsatt retning er det gang- og sykkelvei langs Drammensveien - Lierbakkene - Husebysletta som fører fra planområdet til Liertoppen og videre til Lier stasjon og Drammen.

Nærmeste bussholdeplass er «Tveita Lierskogen», ca. 300 meter gangavstand fra planområdet. Det er gang- og sykkelvei langs Østre Kjennervei, og for å

komme frem til holdeplassen i vestgående retning må man krysse Drammensveien via gang- og sykkelbru.

I planforslaget er det foreslått en felles adkomst til boligene og utfartsparkeringen, inn fra Østre Kjennervei. Området er i dag utflytende med mange veier som møtes, i tillegg til gang- og sykkelveien langs Østre Kjennervei. Planen har strammet opp veikryssene i området og regulert inn siktlinjer. Ifølge utredningene som er gjort, er det svært gode siktforhold i området, lave trafikk tall og lav hastighet (maks 30 km/t). Dette gjør at det ikke er nødvendig å opparbeide fotgjengerfelt i området, (ref. Statens vegvesens håndbok 270: Gangfeltkriterier), men det legges opp til at det kan opparbeides en kobling mellom gang- og sykkelveien og den nye adkomsten. Kommunedirektøren anbefaler at dette legges inn som et rekkefølgekrav, for å sikre at krysningspunktet blir opparbeidet.

Ifølge utarbeidet mobilitetsplan vil planforslaget føre til beskjeden økning av trafikk på veiene. Nye boliger vil føre til 60 bilturer pr. dag, og totalt 120 turer pr. døgn med alle transportmidler (sykkel, gang, kollektiv, etc.).

For utfartsparkeringen er det noe mer utfordrende å beregne trafikk tall. 20 % av de daglige reisene i Buskerudbyen (uten Drammen) er lokale fritidsreiser. Disse reisene inkluderer ulike formål, deriblant gå-, jogge-, sykkel- og skiturer. Det er derimot rimelig å anta at parkeringsplassen i hovedsak vil benyttes av turbrukere på kveldstid og i helger/ferier, og at det sannsynligvis vil være mer trafikk i helger og ferier til og fra utfartsparkeringen sammenlignet med hverdager.

Utfartsparkeringen vil bli benyttet hele året ettersom det både finnes tur- og sykkelstier, samt skiløyper. Ettersom den gjennomsnittlige turproduksjonen til og fra utfartsparkeringen vil være relativt lav, vil sannsynligvis ikke dette ha nevneverdig betydning for småhusbebyggelsen og deres felles adkomst.

Det vises til vedlagt mobilitetsplan i vedlegg 11, og veitegning C1 i vedlegg 10.

5.4 Barn og unges interesser

Planområdet ligger i et skogsområde, og er ikke registrert som et sted som brukes av barn og unge i dag. Marka ligger imidlertid som nærmeste nabo, med gode utfartsmuligheter.

De nye boligene kommer ved et etablert boligområde og med gangavstand til skole, leke- og idrettsplasser. I tråd med kommuneplanens bestemmelser om lekeareal, skal det opparbeides to nye sandlekeplasser når det planlegges 14 boenheter. I dette planforslaget er boligene delt i to felt, hvor det er krav om én lekeplass pr. felt. Begge skal plasseres i fellestunet i tilknytning til felles uteoppholdsareal. Se vedlagt illustrasjonsplan i vedlegg 5.

Planen legger også opp til utfartsparkering til Kjekstadmarka. Dette er til fordel for barnefamilier som kan kjøre og til, og parkere i randsonen av marka dersom de ønsker å gå på tur. Konsekvensene av planen vurderes som positiv for barn og unge.

5.5 Kulturminner

Det finnes en vertikal gruvesjakt på eiendommen. Sjakta leder ned til små og lave gruveganger der gruvevogner gikk frem og tilbake, men er i dag fylt med

sprengestein. Denne har, ifølge kulturminnemyndighetene, liten opplevelsesverdi. Etter en vurdering fra fylkeskommunens rådgiver for arkeologi i avdeling for kulturarv, er det besluttet at det ikke er nødvendig med en ny registrering, da området tidligere er befart og vurdert av Buskerud fylkeskommune. Det er ikke forventet å finne bevarte automatisk fredede kulturminner i området. Det vises til uttalelsen fra Viken fylkeskommune, som bekrefter at planområdet ikke berører viktige kulturminner (vedlegg 7).

5.6 Naturmangfold

Planområdet består i dag av skog med middels til høy bonitet. Området er sjekket ut for arter og naturtyper, og det er gjort søk i Naturbase og Artsdatabanken. Der det planlegges boliger, er det ikke gjort funn av verdifulle arter eller naturtyper. I skogen ved og rundt planlagt utfartsparkering, er det registrert et mindre område med naturtypen rik gråorsumpskog. Dette er ikke en rødlistet naturtype og regnes ikke som en utvalgt naturtype jf. naturmangfoldloven § 52.

I forbindelse med arbeidet med å finne et egnet sted for utfartsparkering, har det aktuelle området blitt befart av kommunen, og ansett som en mulig beliggenhet, der både opplevelsesverdi og naturverdier regnes som små. Kommunedirektøren mener området er velegnet som utgangspunkt for rekreasjon i marka, og har foreslått at det reguleres inn friluftsmål (LNF) rundt utfartsparkeringen. Her skal naturen bevares, men det tillates enkle installasjoner for friluftslivet som f. eks. benker, bord, lavvo, gapahuk og bål plass. Planområdet ligger utenfor markagrensa, og berører således ikke den delen av Kjekstadmarka som er vernet under markaloven.

Undersøkellesområdet anses som godt nok kartlagt for å kunne fastslå at kunnskapsgrunnlaget er oppnådd, og at det planlagte tiltakene ikke er i konflikt med viktig natur, jf. naturmangfoldlovens § 8-12.

5.7 Overvannshåndtering

Planområdet er i dag en naturtomt med mye skog i skrånende terreng. Mye av regnvannet fordrøyes i grunnen, men ved større regnfall samler det seg en del vann i området der den nye adkomstveien er lagt. Veien til utfartsparkeringsplassen ligger i bunnen av to skråninger med tilsig av mye vann. Det må derfor legges til rette for at vannet dreneres bort fra veien og parkeringsplassen, eller at veien heves og bygges oppå drenerende masser. Grøftene langs veien vil avledes og fordrøye vannet ved mindre regnfall.

Området ligger ellers ikke i et flomutsatt område. Vedlagt overvannsplan (vedlegg 9) viser hvordan overflatevann kan ledes vekk og infiltreres i grunnen. Boligfeltene består av mye grønne fellesarealer. I tillegg er det store grøntarealer rundt planlagt utfartsparkering.

Løsninger for overvannshåndteringen er sikret med bestemmelser om oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevannet.

5.8 Geotekniske forhold

Foretatte beregninger og vurderinger viser at grunnforholdene på eiendommen er meget gode og jevne. Samtidig er det beskrevet at det er nødvendig med kontroll av PRO geoteknikk i byggefasen, og en kontroll og godkjenning av endelig last- og fundamentplan. Videre oppfølging av geoteknikken er sikret i bestemmelsene.

Rekkehuset kan direktefundamenteres som beskrevet i den geotekniske vurderingen. Rekkehuset anses ikke å være utsatt for noen former for skred og ras, og heller ikke utsatt for flom.

Det vises til vedlagt geoteknisk vurdering i vedlegg 8.

5.9 Energi og klima

Planområdet ligger i forbindelse med eksisterende boligfelt og vil bli en naturlig utvidelse av dette. Infrastruktur som vei, vann og avløp er allerede opparbeidet.

Det skal i forbindelse med byggesøknader foreligge en vurdering av alternative energiløsninger. Disse skal være mest mulig energibesparende og miljøvennlige. De valgte løsningene skal begrunnes. Det er utarbeidet et regnskap i kommunens klimakalkulator som viser et overslag av prosjektets klimaavtrykk og hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere avtrykket. Se vedlagte resultater fra klimakalkulatoren i vedlegg 12.

5.10 Rekkefølgekrav angående avløpssituasjonen

Linnes avløpsrenseanlegg har Statsforvalteren i Oslo og Viken som forurensningsmyndighet, og har en utslippstillatelse fra 2002. Anlegget hadde den 26. oktober 2017 forurensningstilsyn. Statsforvalteren avdekket seks avvik under forurensningstilsynet. Ett av avvikene var at Linnes renseanlegg ikke overholder sekundærrensekravet. Anlegget er tidligere bygget med hensyn på krav til fosforfjerning.

Avløpsdirektivet setter krav til sekundærrensing med rensekrav for organisk stoff (BOF5 og KOF). Kravene er implementert i Norge i forurensningsforskriften § 14-6, og gjelder for utslipp til følsomt område. Hele Oslo og Viken er innenfor følsomt område, og alle utslipp i Oslo og Viken er derfor omfattet av sekundærrensekravet.

Linnes renseanlegg har en tillatelse på maksimal belastning på 26 500 personekvivalenter (heretter pe). For 2021 og 2022 hadde anlegget en belastning på ca. 39 000 pe. Belastningen er målt og beregnet ut fra mengden organisk stoff til anlegget. Da antallet faktiske tilknytninger er færre enn belastningen, vil det si at anlegget har en stor tilførsel fra næringsvirksomhet. Lier kommune har jobbet systematisk med denne utfordringen og har gjennom godt samarbeid med næringsaktørene og konkrete tiltak, redusert organisk belastning til Linnes renseanlegg. Ytterligere tiltak er under utprøving for å ta ned organisk belastning. Dette betyr at vi verken overholder rensekrav eller maksimalt tillatt belastning på anlegget, og må derfor være restriktive med å tillate ytterligere belastning av renseanlegget uten vilkår.

Kommunestyret i Lier, Drammen og Asker har vedtatt et forpliktende samarbeid for etablering av et regionalt renseanlegg i Drammen innen 2030.

Kommunestyret i Drammen har vedtatt at inntil regionalt renseanlegg i

Drammen er ferdigstilt kan restkapasitet på Solumstrand renseanlegg benyttes av Lier. Arbeid for å iverksette tiltak for overholdelse av krav på Lignes renseanlegg forventes ferdigstilt innen 2025.

Bestemmelse som vist i § 2-1-1 e:

e) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge vedtak/avtale om et kommunalt samarbeid for realisering av et regionalt avløpsanlegg.

i. Det skal være igangsatt planer for tiltak som reduserer belastningen ved Lignes renseanlegg.

ii. Det skal også foreligge en godkjent avløpsplan fra utbyggingsområdet som gir minst mulig negative belastninger på Lignes renseanlegg, inntil midlertidig rensekapasitet ved Solumstrand renseanlegg utnyttes eller nytt felles regionalt renseanlegg for Asker, Drammen og Lier kommune ved Nordbykollen er i drift. Avløpsplanen skal godkjennes av kommunen (Lier vei, vann og avløp KF).

5.11 Risiko og sårbarhet

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for å indentifisere eventuelle uønskede hendelser, og foreslå tiltak der det er nødvendig. Analysen identifiserer to hendelser som aktuelle for planforslaget; støy- og støvforurensing i byggeperioden, og fare for trafikkulykker. Begge hendelsene er plassert i risikoklassen «akseptabel», der tiltaksvurdering ikke er nødvendig.

Faren for støy- og støvforurensing er midlertidig, da den er i forbindelse med bygging av boligene. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med tiltak. Økt fare for trafikkulykker er beskjedent, da det er et lavt antall nye trafikanter som følge av planen. Det bør vurderes om det skal opparbeides humper i veien som vil kunne avpasse farten til trafikanter i området. Dette er tiltak som ikke reguleres, men som kan vurderes senere om det blir aktuelt.

Se ROS-analyse i vedlegg 4.

6. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren mener planforslaget er godt gjennomarbeidet, og tilrettelegger for boliger i tråd med kommuneplanens arealdel. Foreslått utfartsparkering vil bli et etterlengtet tiltak som sikrer bedre tilgang til et av kommunens beste friluftsområder. Det anbefales at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn, forutsatt at foreslått ny rekkefølgebestemmelse tas inn.

Vedlegg

- 1 Plankart, 08.08.23
- 2 Bestemmelser, 13.09.23
- 3 Planbeskrivelse, 18.09.23

4	ROS-analyse
5	Illustrasjonsplan
6	Perspektiver og snitt
7	Avklaring kulturminner
8	Geoteknisk vurdering
9	Plan for overvannshåndtering
10	Veitegning, C1
11	Mobilitetsplan
12	Klimakalkulator resultater