

Lier kommune

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Forslagsstillers planbeskrivelse **Detaljregulering for Søndre Solspillet**

PlanID 2025-01

Planforslag til offentlig ettersyn

Utarbeidet av:

Forslagsstiller: Søndre Solspillet AS

Konsulent: Areal⁺ AS

Dato: 14.04.26

1 Innholdsfortegnelse

1	FORENKLET ILLUSTRASJON.....	5
1.1	Skisse – eksisterende situasjon	5
1.2	Skisse – mulig fremtidig situasjon.....	5
2	SAMMENDRAG.....	6
3	BAKGRUNN	7
3.1	Hensikten med planen	7
3.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	7
3.3	Utbyggingsavtale.....	8
4	PLANPROSESSEN	8
4.1	Medvirkning og framdrift.....	8
4.1.1	Medvirkning	8
4.1.2	Fremdriftsplan	8
4.1.3	Varsel om oppstart	8
4.2	Innkomne merknader til varsel om oppstart	9
4.2.1	Liste over merknader.....	9
4.2.2	Sammendrag av merknadene.....	9
5	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	22
5.1	Overordnede planer (gjeldende).....	22
5.2	Reguleringsplaner (gjeldende).....	23
5.3	Tilgrensende planer (gjeldende)	24
5.4	Pågående planarbeid i nærområdet	24
5.5	Temaplaner	24
5.6	Statlige planbestemmelser og statlige retningslinjer (Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer), rammer og føringer	24
6	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (eksisterende forhold)	26
6.1	Beliggenhet og avgrensning	26
6.1.1	Beliggenhet	26
6.1.2	Avgrensning og størrelse på planområdet	26
6.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	27
6.3	Stedets karakter	28
6.3.1	Struktur og estetikk	28
6.3.2	Eksisterende bebyggelse	28
6.4	Landskap	28
6.4.1	Topografi og landskap.....	28
6.4.2	Solforhold.....	30
6.4.3	Lokalklima	32
6.4.4	Estetisk og kulturell verdi.....	33
6.5	Kulturminner og kulturmiljø	35
6.6	Naturverdier	36
6.7	Friluftsliv	38
6.8	Landbruk og jordressurser	39
6.9	Trafikkforhold	40
6.9.1	Kjøreadkomst, veisystem og trafikkmengde	40
6.9.2	Ulykkessituasjon	41
6.9.3	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	41
6.10	Kollektivtilbud	41
6.11	Barn og unges interesser	42
6.12	Sosial infrastruktur og folkehelse.....	43
6.12.1	Offentlige tjenester.....	43
6.12.2	Idrettsanlegg.....	43
6.12.3	Skolekapasitet	43
6.12.4	Skolefritidsordning.....	43
6.12.5	Barnehagedekning	43
6.13	Universell tilgjengelighet.....	43
6.14	Teknisk infrastruktur.....	43
6.14.1	Ledninger	44
6.14.2	Trafo.....	45
6.14.3	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.	46

6.15	Grunnforhold	46
6.15.1	Stabilitetsforhold og rasfare	46
6.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	47
6.17	Støy	52
6.18	Analyser/utredninger	52
7	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (planlagt tiltak)	53
7.1	Planlagt arealbruk	53
7.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	54
7.2.1	Bebyggelse og anlegg	54
7.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	54
7.2.3	Grønnstruktur	54
7.3	Bebyggelsens plassering og utforming	54
7.3.1	Bebyggelsens høyde og plassering	54
7.3.2	Grad av utnytting	56
7.3.3	Boliger	56
7.3.4	Energi- og klimaregnskap	59
7.4	Boligmiljø/bokvalitet	60
7.5	Trafikk og mobilitet	61
7.5.1	Mobilitetsplan – grønn mobilitet	61
7.5.2	Parkering	61
7.5.3	Tilknytning til infrastruktur	61
7.5.4	Kjøreadkomst og utforming av veier	61
7.5.5	Eiendomsforhold (veier)	64
7.5.6	Krav til samtidig opparbeidelse	64
7.6	Planlagte offentlige anlegg	65
7.7	Miljøoppfølging og miljøtiltak	65
7.8	Universell utforming	65
7.9	Friluftsliv og uteoppholdsareal	66
7.10	Folkehelse og sosial infrastruktur	68
7.11	Jordressurs og landbruksfaglige vurderinger	69
7.12	Kulturminner og kulturmiljø	70
7.13	Overflatevann, vann- og avløp	70
7.14	Teknisk infrastruktur	73
7.14.1	Renovasjon	73
7.14.2	Trafo	73
7.15	ROS	73
7.15.1	Sammendrag av ROS-analysen	73
7.15.2	Forslag til løsninger og avbøtende tiltak	74
7.15.3	Registrering av grunnundersøkelser i NADAG	74
7.16	Rekkefølgebestemmelser	74
8	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	76
8.1	Overordnede planer og mål	76
8.2	Landskap	76
8.3	Stedets karakter	79
8.4	Kulturminner og kulturmiljø	79
8.5	Naturmangfold	79
8.5.1	Naturverdier	79
8.5.2	Biologisk mangfold	80
8.5.3	Verdifull vegetasjon	80
8.5.4	Fisk- og viltinteresser	80
8.5.5	Økologiske funksjoner	80
8.5.6	Forhold til kravene i Naturmangfoldloven, kap.II	80
8.6	Friluftsliv	81
8.7	Trafikk	81
8.8	Barn og unges interesser	82
8.9	Sosial infrastruktur og folkehelse	82
8.10	Universell tilgjengelighet	82
8.11	Risiko- og sårbarhet (ROS)	82
8.11.1	Grunnforhold/Områdestabilitet	82
8.11.2	Støy	83

8.11.3	Vannforskriftens §§ 4-7 og 12.....	83
8.11.4	ROS-analyse.....	83
8.12	Jordressurser (jordvern), mineralressurser og fiskeriinteresser.....	84
8.13	Teknisk infrastruktur.....	84
8.15	Interessemotsetninger	85
8.16	Juridiske forhold.....	86
9	FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING OG FAGLIGE BEGRUNNELSE	87
9.1	Oppsummering og avbøtende tiltak.....	87
10	ILLUSTRASJONER	88
	RAPPORTER OG VEDLEGG	95

1 FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Figur 1: Eksisterende situasjon.

1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon



Figur 2: Mulig fremtidig situasjon.

2 SAMMENDRAG

Planforslaget legger til rette for utbygging av maksimalt 25 boliger på eiendommen gnr./bnr. 61/83 på Egge i Lier. Bebyggelsen planlegges som en blanding av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Planområdet er på ca. 39 daa, hvorav omtrent 21 daa utgjør selve utbyggingsområdet.

Planen viderefører områdets eksisterende småhuskarakter og legger vekt på god terrengtilpasning i det bratte terrenget. Det tilrettelegges for ny offentlig vei og fortau langs Sognaveien, oppgradering av Øvre Solspillet og etablering av trygge møteplasser for myke trafikanter.

Det avsettes areal til felles lekeplasser på flere nivåer i feltet og en sti som knytter boligområdene sammen. Planen sikrer også god håndtering av overvann, trygg byggegrunn og nødvendig infrastruktur for vann, avløp og strøm.

Gjennomføring av planen vil bidra til en naturlig videreutvikling av eksisterende boligområde på Solspillet, med gode bokvaliteter og varierte boligtyper tilpasset ulike livsfaser.

3 BAKGRUNN

3.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan som tilrettelegger for bygging av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, primært eneboliger med innslag av tomannsboliger/flermannsboliger og kjedehus. Det planlegges for maksimalt 25 boliger.

I området er det relativt bratt terreng, og en viktig del av prosjektet har vært plassering og tilpasning av veianlegg og bygninger for å minimere terrenginngrep. Ny bebyggelse vil forholde seg til byggehøyder i tråd med områdets eksisterende småhusbebyggelse. Der terrenget gjør det naturlig, er det planlagt bygg med sokkeletasje. Tilhørende anlegg er uteoppholdsareal/lekeplasser, adkomstveier, stier/smett m.m.

3.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller

Søndre Solspillet AS
Vebjørns vei 5, 3414 Lierstranda
Org.nr.: 930 820 628

Plankonsulent

Areal⁺ AS
v/ Espen Brustuen
Storgata 64A, 2609 Lillehammer
Org.nr.: 920 798 462

Hjemmelsforhold

Planområdet omfatter hovedsakelig eiendommen med gnr./bnr. 61/83. I tillegg er hele eller deler av flere eiendommer inkludert for å gi en hensiktsmessig avgrensning av planområdet (se figur 1):

Eiendom (gnr./bnr./snr.)	Hjemmelshaver	Eiendom (gnr./bnr.)	Hjemmelshaver
61/83	Astrid Stenholen	61/50/2	Kjersti Solberg Morten Hjelmesæth
61/28	Ella Solli	61/52	Gry-C Bestvold-Sviland Kasper Bestvold-Sviland
61/43	Hilde og Roar Øfstedal	61/53	Erik Finnanger
61/40	Lier kommune	61/54	Tor-Andre Hjertø Flusund Andrea Landenget
61/44	Dag og Kristin Sveaas	61/64	Kent Åsen
61/46	Bjørn Mogen	61/65	Kristoffer Justad
61/49	Benedichte Halvorsen	61/66	Ieva Modalsli Kjetil Modalsli
61/50/1	Jonas Lund	61/82	Randi Lykken Espen Haftun

3.3 Utbyggingsavtale

Samtidig med varsel om oppstart av planarbeid, ble det varslet oppstart av forhandling om utbyggingsavtale. Det er foreløpig ikke fremkommet krav om utbyggingsavtale.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Medvirkning og framdrift

4.1.1 Medvirkning

Planarbeidet har fulgt en ordinær medvirkningsprosess, hvor kravene i plan- og bygningsloven når det gjelder informasjon og medvirkning er fulgt. Alle berørte parter, regionale myndigheter og sektorinteresser har fått varsel om oppstart tilsendt. Planoppstart har også blitt kunngjort i Drammens Tidende og Lierposten.

4.1.2 Fremdriftsplan

Oppstartsmøte	18.2.25
Varsel om oppstart av planarbeid	19.3.25
Frist for innspill til planarbeidet	24.4.25
Planforslag sendes til kommunen	
Første gangs behandling i planutvalget	
Planforslaget ute på høring	
Annen gangs behandling i planutvalget	
Vedtak i kommunestyret	

4.1.3 Varsel om oppstart

Varsel om planoppstart ble sendt ut med e-post og via Altinn 19.3.25, og det ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 20.3.25.

OPPSTART AV PLANARBEID for
Søndre Solspillet
Egge - Lier kommune

I samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-14 kunngjøres oppstart av detaljreguleringsplan for Søndre Solspillet på Egge i Lier kommune. Samtidig varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, jf. plan og bygningsloven kapittel 17. Planarbeidet utføres av Areal+ AS på vegne av Søndre Solspillet AS. Det er avklart med Lier kommune at planarbeidet ikke utfører krav om konsekvensutredning.



Planområdet
Planområdet omfatter hovedsakelig gnr./bnr. 61/83. For å sikre adkomstmuligheter fra veiene Øvre Solspillet, Sognaveien og Nedre Solspillet, er en naturlig del av disse veiene inkludert i planområdet. De eksisterende eiendommene med gnr./bnr. 61/28, 61/43, 61/44, 61/46, 61/49, 61/50, 61/52, 61/53, 61/54, 61/64, 61/65, 61/66 og 61/82 er innlemmet for å gi en hensiktsmessig avgrensning av planområdet. Det foreslåtte planområdet er totalt på ca. 39 daa. Planavgrensningen er foreløpig og kan bli innsnevret når detaljene i planforslaget avklares.

Hensikt
Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljreguleringsplan som tilrettelegger for bygging av frittliggende boligbebyggelse, primært eneboliger med innslag av kjedehus/rekkehuse/tomannsboliger. Det planlegges for totalt ca. 25 boliger. Tilhørende anlegg vil være uteoppholdsareal/lekeplaser, adkomstveier, stier/smått m.m.

Eksisterende reguleringsplaner
Planlagt tiltak er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Selve utbyggingsområdet er ikke detaljregulert, men det grenser i nord mot reguleringsplanene Torstadsåsen – felt B10, vedtatt 29.5.01, og Torstadsåsen, vedtatt 16.3.99. Med hensyn til adkomstveier, er deler av disse planene inkludert i planområdet. Ny reguleringsplan vil erstatte overlappende deler av de eldre reguleringsplanene.

Medvirkning
Innspill til planarbeidet rettes til Areal+ AS v/ Espen Brustuen; espen.brustuen@arealpluss.no, ev. pr post: Storgata 64A, 2609 Lillehammer. Kopi sendes Lier kommune: postmottak@lier.kommune.no ev.: Lier kommune, Postboks 205, 3401 Lier.

Frist for uttalelser er **24. april 2025**. Kart og annet planmaterieil i saken er tilgjengelig på: www.arealpluss.no og www.lier.kommune.no

Alltid på

Figur 3: Annonse i Lierposten og Drammens Tidende

4.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

4.2.1 Liste over merknader

1.	Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus	22.04.2025
2.	Buskerud Fylkeskommune	23.04.2025
3.	NVE	15.04.2025
4.	Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)	28.03.2025
5.	Drammenregionens brannvesen IKS	20.03.2025
6.	Merete Ask – Justadveien 18	24.04.2025
7.	Roar Øfstedal - Øvre Solspillet 3	23.04.2025
8.	Kjetil Steinvik - Sognaveien 20	30.03.2025
9.	Tor-Andre Hjertø Flusund – Øvre Solspillet 4	19.03.2025
10.	John William Dudley – Nedre Solspillet 1	14.04.2025
11.	Dag Mørk Sveaas – Øvre Solspillet 5	25.03.2025

4.2.2 Sammendrag av merknadene

1. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

a) Jordvern

- Deler av planområdet er registrert som fulldyrka jord og samtidig avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Siden kommuneplanens arealdel ble vedtatt, har nasjonale føringer for jordvern blitt forsterket med vedtak av ny nasjonal jordvernstrategi og nytt jordvernmål. En omdisponering er derfor nå i større grad konfliktfull vurdert opp mot nasjonale jordverninteresser.

De anbefaler i alle tilfelle kommunen om å innarbeide krav om flytting dersom den dyrka jorden omdisponeres, slik at den kan benyttes til matproduksjon andre steder. Kompetanse fra det lokale landbrukskontoret bør brukes i planprosessen.

- Planområdet ligger videre kant i kant med dyrka mark. For å unngå mulige konflikter mellom bolig- og landbruksinteresser og press på jordbruksarealene, mener de det må planlegges med sikte på å unngå slike konflikter. Blant annet bør bruk av buffersone eller beplantning vurderes.

b) Barn og unge, medvirkning og levekår

- Ved planlegging for boliger må de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. De viser spesielt til punkt 5 b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre.

I tillegg kreves det at en vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planprosessen. Statsforvalteren presiserer også at det må redegjøres for trafiksikker skolevei og at prinsippene om universell utforming vektlegges

slik at alle uansett funksjonsevne har mulighet til å benytte seg av leke- og uteoppholdsarealer.

c) Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

- NVE sitt kartbaserte veiledningsverktøy for reguleringsplaner bør benyttes for å identifisere sårbarhet og risiko (herunder naturfare og kvikkleire). Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom planbestemmelser.
- En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) jf. pbl. § 4-3 må utarbeides og vedlegges planforslaget. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbygging. De ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.
- Ellers vises det til relevante veiledere utgitt av NVE, deriblant Sikkerhet mot kvikkleireskred nr. 1/2019. I planarbeidet må det tas hensyn til naturfarer, samt eksisterende og fremtidige klimaendringer. Planen må legge opp til en forsvarlig overvannshåndtering. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder.

d) Avløp

- Nye utbygginger må ikke skje i områder uten tilstrekkelig avløpskapasitet, eller på bekostning av tiltak satt i verk for å sikre at kommunen driver i tråd med krav for avløp gitt i eller i medhold av lov. De viser i den forbindelse til § 27-2 som sier at bortledning av avløpsvann skal være sikret og i samsvar med forurensningsloven før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent. Det påhviler bygningsmyndighetene å forsikre seg om at det foreligger akseptable løsninger for avløp før nye utbygginger skjer.
- De kan ikke se at det fremgår hvilket renseanlegg de nye boligene skal tilkobles. Dersom de nye boligene skal kobles på Linnes renseanlegg, må dette ikke gjøres før anlegget er i lovlig drift og har kapasitet til å motta og behandle avløpsvannet fra boligene. De minner om at så lenge Linnes renseanlegg ikke overholder krav til utslipp, vil ethvert nytt utslipp av nye abonnenter, private eller næring, bli betraktet som en forsettlig økning av ulovlig utslipp.

Forslagsstillers kommentar

a) *Jordvern*

- *Dersom jorda omdisponeres, skal det utarbeides en matjordplan i samarbeid med lokalt landbrukskontor, NIBIO og grunneiere. Matjordplanen skal sikre at matjorda kan flyttes og tas i bruk til matproduksjon på andre egnede arealer. Dette er sikret i bestemmelsene.*
- *Justadveien vil fungere som en naturlig buffer mellom dyrka jord og boligbebyggelsen.*

b) *Barn og unge, medvirkning og levekår*

- *Lekearealer for barn og unge iht. kommuneplanens bestemmelser er sikret i planforslaget og en redegjørelse finnes i punkt 7.9 i planbeskrivelsen. Det er redegjort for trafikksikker skolevei i planens mobilitetsplan og i punkt 6.9.3 i planbeskrivelsen.*

Prinsippene for universell utforming er vektlagt i planforslaget. Terrenget er bratt, men det skal etableres en lekeplass ved hver av adkomstveiene, slik at alle boenheter, uavhengig av beliggenhet i terrenget, får hensiktsmessig adkomst til ett leke- og oppholdsareal.

c) *Samfunnssikkerhet og klimatilpasning*

- *Det er gjennomført fagutredninger for alle relevante tema, og disse følger planen som vedlegg. En egen overvannsrapport er utarbeidet, og resultatene fra denne er også implementert i planforslaget.*
- *Områder med sårbarhet og risiko er identifisert i ROS-analysen og er innarbeidet i planforslaget. Nødvendige sikringstiltak mot identifiserte uønskede hendelser er innarbeidet i planen.*

d) *Avløp*

- *Det er planlagt at nye boenheter skal påkobles Linnes renseanlegg. Påkobling vil først skje når renseanlegget er dokumentert å ha både tilstrekkelig kapasitet og godkjent rensestandard.*

2. Buskerud Fylkeskommune

a) *Plan*

- *Det vises til Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035. Den regionale planen gir blant annet føringer om at det skal tas hensyn til forsvarlig overvannshåndtering, viktig naturmangfold, kulturhistoriske verdier, estetiske kvaliteter, sikre overordnet grønnstruktur og tilgang til grøntområder.*

b) *Barn og unges interesser og landskapshensyn*

- *Det vises videre til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen og T2-08 Om barn og planlegging. Her er det lagt vekt på å legge til rette for et godt oppvekstmiljø for barn og unge med bl.a. trygg skolevei og egne leke- og uteoppholdsareal i nærmiljøet. For å sikre en hensiktsmessig form og plassering av felles leke- og uteoppholdsareal anbefaler de at dette reguleres inn i plankartet med arealformål for dette, alternativt med bruk av bestemmelsesområde. De legger til grunn at dette sikres opparbeidet, og at det gis bestemmelser som sikrer tilrettelegging for lek og opphold for varierte grupper av barn og unge og varierte årstider. Lekeareal skal ha gode solforhold, være skjermet fra eventuell støy over grenseverdiene, ikke ha helning brattere enn 1:3 eller være smalere enn 10 meter.*
- *De ser det er et noe kupert terreng innenfor planområdet og vi anbefaler at det legges vekt på god landskaps- og terrengtilpasning, og at landskapsvirkning*

belyses i planbeskrivelsen med illustrasjoner som er egnet for dette, som eksempelvis snitt og andre illustrasjoner.

c) Universell utforming

- Det vises til prinsippene om universell utforming. Dette er forhold som må redegjøres for i planen og som må sikres fulgt opp gjennom bestemmelsene. Universell utforming er viktig som et ledd i å tilby området på en slik måte at så mange som mulig kan ta det i bruk på en likeverdig måte. Hensikten er å oppnå like muligheter til samfunnsdeltakelse og å motvirke diskriminering på grunnlag av nedsatt funksjonsevne. Fylkeskommunen viser til Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

d) Vannmiljø

- Alle planområder håndterer vann som drenerer til bekker, vassdrag og sjø, og ut ifra det de kan se vil vann innenfor planområdet gå til vannforekomstene Bergfløtbekken med bekkefelt (011-12-R) og Sogna (011-56-R), med henholdsvis dårlig og svært dårlig tilstand. Eksisterende vannveier i området må undersøkes og det må sikres at planleggingen bidrar til måloppnåelse i samsvar med den regionale vannforvaltningsplanen. Planarbeidet må utrede hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene. Dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Dersom det skal gjøres fysiske inngrep i vassdrag, og tiltaket ikke er konsesjonspliktig etter vannressursloven, må tiltaket vurderes etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

e) Samferdsel

- Planområdet berører ikke fylkesvei direkte, men har adkomst via kommunal vei, ut på fv. 2700, Vestsidveien. Utbygging og utvikling av et område medfører økt aktivitet, trafikk og trafikkbelastning i kryss og avkjørsler. Forholdet til dagens og fremtidig trafikksituasjon, trafikkavvikling, kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder trygg skolevei), samt kapasitet og belastning i kryss og avkjørsler må redegjøres for i det videre arbeidet med planen.

Forslagsstillers kommentar

a) Plan

- *Tas til etterretning. Relevante delmål fra den regionale planen er ivaretatt i planarbeidet.*

b) Barn og unges interesser og landskapshensyn

- *Lekearealer for barn og unge iht. kommuneplanens bestemmelser er sikret i planforslaget og en redegjørelse finnes i punkt 7.9 i planbeskrivelsen. Lekeplasser er regulert med eget formål i planen og har tilhørende rekkefølgebestemmelser. Det er redegjort for trafiksikker skolevei i planens*

mobilitetsplan og i punkt 6.9.3 i planbeskrivelsen.

- *God landskaps- og terrengtilpasning har vært et viktig tema i planarbeidet. I planbeskrivelsen punkt 8.2 er det redegjort for landskapsvirkning, med tilhørende illustrasjoner og snitt.*

c) Universell utforming

- *Terrenget i planområdet er bratt, men prinsippene for universell utforming er vektlagt i planforslaget. Det er redegjort for universell utforming i punkt 7.8 i planbeskrivelsen.*

d) Vannmiljø

- *Det er utarbeidet en egen fagrapport om overvannshåndtering som vedlegg til planforslaget. Plankart og bestemmelser er tilpasset for å sikre at overvann føres til godkjente infiltrasjonsløsninger eller trygge, lokale flom- og fordrøyningsløsninger, i tråd med overordnede vannforvaltningsmål. Se også punkt 8.11.3 i planbeskrivelsen.*

e) Samferdsel

- *Det er utarbeidet en egen mobilitetsplan som følger planforslaget. Det er redegjort for samferdsel i punkt 6.9 og 7.5 i planbeskrivelsen.*

3. NVE

- Det foreslåtte planområdet ligger forholdsvis bratt. Det ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleire og aktsomhet for skred i bratt terreng (snøskred).
- De viser til NVE Fakta 7/2018: Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen. De er et viktig kunnskapsgrunnlag når konsekvenser av klimaendringene skal vurderes jf. SPR for klimatilpasning kap. 4.3.
- Helhetlig forvaltning av vannets kretsløp med nødvendig infrastruktur i et endra klima er en planoppgave jf. pbl. § 3-1, første ledd bokstav i og g. Overvann er en del av vannets kretsløp. De generelle sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-1 gjelder for overvann. Kommunen må bestemme hva som er tilstrekkelig sikkerhet eller bruke NVEs anbefaling, se kap. 4.1.2 i NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar: korleis ta omsyn til vassmengder?. Ifølge SPR for klimatilpasning kap. 4.3 skal planer ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Dersom det velges andre løsninger enn naturbaserte så skal det begrunnes hvorfor.

a) Veiledning for planområdet

- Det er viktig å sette av areal til håndtering av overvann i det aktuelle planområdet. Ta alltid utgangspunkt i overvannets naturlige vannveier. Helhetlig forvaltning forutsetter at planen og utbygging tar hensyn til hvor vannet renner og tilpasser seg nedbørfeltets kapasitet til å infiltrere, fordrøye og lede vekk vann. Forslagsstillers ansvar er å kartlegge reell fare og planlegge risikoreduserende tiltak. Kommunen må påse at trygg byggegrunn er

dokumentert.

- Faresoner skal vises på plankartet som hensynssoner. Utbygging skal styres vekk fra faresoner, eller det må planlegges risikoreduserende tiltak (det må settes vilkår). Flomveier bør være utredet og merket på plankartet. I utgangspunktet bør det ikke bygges i flomveiene evt. bør de legges om som fortsatt åpne flomveier.

b) Sikkerhet mot skred i bratt terreng

- Det er registrert steinsprang nær området, som omtalt i referat fra oppstartsmøtet. Tilstrekkelig sikkerhet mot skred må være dokumentert når planen legges ut til offentlig ettersyn, jf. byggteknisk forskrift og NVEs veileder.
- NVEs aktsomhetskart for skred i bratt terreng viser at det i deler av planområdet kan være fare for snøskred, steinsprang, jord- og/eller flomskred. Dersom planen skal åpne for bygging i disse aktsomhetssonene må det vises at alle former for skred i bratt terreng er vurdert, og at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet når planen legges ut til offentlig ettersyn.
- Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. Det må også sikres at reguleringsplanen ikke åpner for tiltak som kan øke faren for skred som løsner innenfor planområdet og rammer areal utenfor planområdet.
- NVEs aktsomhetskart for snøskred (kartlaget S3) viser at det i planområdet kan være fare for snøskred. Dersom planen åpner for bygging i disse aktsomhetssonene, må tilstrekkelig sikkerhet være dokumentert med en faglig vurdering når planen legges ut til offentlig ettersyn, jamfør Byggteknisk forskrift (TEK17).
- Viser faresoneutredningen at det er arealer som ikke oppfyller kravene til sikkerhet i TEK17, må disse arealene vises som hensynssoner med tilhørende bestemmelser som gir krav om sikring. Reguleringsplanen må heller ikke åpne for tiltak som kan øke faren for skred som løsner innenfor planområdet og rammer areal utenfor planområdet, jf. TEK17 § 7-1, 2. ledd.

c) Sikkerhet mot kvikkleireskred

- Det er mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire innenfor planområdet.
- Plandokumentene må vise at utbygging kan gjennomføres med tilstrekkelig sikkerhet mot kvikkleireskred, jamfør byggteknisk forskrift § 7-3. Kravet til sikkerhet er også knyttet til mulighet for at planlagte tiltak ligger i utløpsområde for skred. Arealer med utilstrekkelig sikkerhet må vises som hensynssoner og gis tilhørende bestemmelser som gir krav om nødvendig sikring. Dersom konsulent gjennom nye grunnundersøkelser får ytterligere kunnskap om eksisterende eller nye faresoner for kvikkleireskred, bør dette meldes inn til NVE. Reguleringsplanen må vise hvordan tilstrekkelig sikkerhet

oppnås.

Forslagsstillers kommentar

a) Veiledning for planområdet

- *Det er utarbeidet en egen fagrapport om overvannshåndtering som vedlegg til planforslaget. Plankart og bestemmelser er tilpasset for å sikre at overvann føres til godkjente infiltrasjonsløsninger eller trygge, lokale flom- og fordrøyningsløsninger.*
- *Faresoner og flomveier er vist på plankartet og har tilhørende bestemmelser. Flomveier skal være åpne.*

b) Sikkerhet mot skred i bratt terreng

- *Skred er utredet i egen fagrapport som følger planforslaget. Resultater fra rapporten er innarbeidet i planforslaget i tråd med merknaden.*

c) Sikkerhet mot kvikkleireskred

- *Trygg byggegrunn er dokumentert i egen fagrapport. Resultater fra rapporten er innarbeidet i planforslaget i tråd med merknaden.*

4. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)

- Planområdet i denne saken har sterk stigning. For å sikre stabil og driftssikker gjennomføring av renovasjon må forholdene vinterstid hensyntas for plassering og valg av renovasjonsløsninger. De ber om at det lages en renovasjonsteknisk plan i planarbeidet.

Denne planen bør beskrive utredningene over løsninger som er vurdert og valgt. Hensiktsmessig areal bør avsettes og reguleringsbestemmelsene bør være tydelige på:

- System for renovasjon
- Godkjent, detaljert plan skal foreligge før rammetillatelse/igangsetting kan gis
- Den detaljerte planen for renovasjon skal være godkjent av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen

RfD bistår gjerne aktivt i planarbeidet for å sikre at det beste renovasjonssystemet blir valgt og de planlagte løsningene er hensiktsmessige og i henhold til regelverket.

Forslagsstillers kommentar

- *Det er laget en beskrivelse av renovasjonsløsninger for de nye boenhetene innenfor planområdet. Se punkt 7.14.1 i planbeskrivelsen. RfD har godkjent*

den skisserte løsningen.

5. Drammenregionens brannvesen IKS

- Generelt vil all utbygging av store enkeltobjekter, boligområder, industriområder samt lokalisering av skoler, institusjoner m.v kreve at det tas hensyn til brannvesenets innsatstider, bemanning, utstyr, kompetanse, behov for slukkevann osv. For nærmere beskrivelse av krav for innsatstid, se Forskrift om organisering, bemanning og utrustning av brann- og redningsvesen og nød meldesentralene (brann- og redningsvesen forskriften) §22.
- I henhold til Forskrift om brannforebygging, § 21 skal kommunen sørge for at den kommunale vannforsyning fram til tomtegrense i tettbygd strøk er tilstrekkelig til å dekke brannvesenets behov for slukkevann. Før nye utbyggingsområder som planlegges må det avklares om behovet kan dekkes. Det samme gjelder for etablering av virksomheter hvor vann til sprinkleranlegg kan være aktuelt. Det forutsettes at preaksepterte ytelser til vannforsyning, i Veiledning til forskrift om tekniske krav til byggverk (VTEK) §11-17 følges.
- Som del av prosjekteringen må ansvarlig prosjekterende innhente informasjon fra brannvesenet om dimensjoneringskriterier for atkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler. Dette samt andre dimensjoneringskriterier for DRBVs region står beskrevet i veileder om «Brannredningsarealer og tilrettelegging for brannvesenets innsats».
- Videre er det hensiktsmessig å vurdere buffersoner mellom boligbygg og eksisterende vegetasjon i området, for å redusere risikoen for en eventuell skogbrann. Slik buffersoner kan for eksempel være lekeplasser, gangveier og andre typer friluftsområder.

Forslagsstillers kommentar

- *Tilstrekkelig vannforsyning for slukkevann er dokumentert gjennom reguleringsplanens VA-plan og punkt 7.13 i planbeskrivelsen.*
- *Øvre Solspillet er ikke i tråd med brannvesenets standard dimensjoneringskriterier for atkomstvei. Brannvesenet har godkjent veiløsningen slik den er i planforslaget.*
- *Det planlegges eneboligbebyggelse i Øvre Solspillet som grenser direkte mot skog, og det anses uhensiktsmessig å opparbeide egne buffersoner som lekeplasser eller gangveier i dette området. Byggegrenser med private hager vil gi en naturlig buffersone i dette området.*

6. Merete Ask - Justadveien 18

- Justadveien er adkomstvei for bil for beboerne i Justadveien 20 og 18 og må derfor ikke berøres. På vinterstid ved dårlige kjøreforhold nedover, mot øst, er de helt avhengige av å kjøre oppover, til Sognaveien, mot vest, for å komme seg til hovedveiene.
- På kartgrunnlaget er deler av Justadveien i sør feilaktig benevnt som Sognaveien. Sognaveien slutter ved Sognaveien 20 etter hennes syn.
- På veien inn til Justadveien 18 ligger et kommunalt pumpehus. Hvordan tenker planleggerne at adkomsten dit skal foregå? Via Justadveien?
- Av de vedlagte bildene av forslag til hus er mange upassende med tanke på hvordan strøket her er fra før. Flate tak og pulttak vil ikke passe inn visuelt. Hele området er synlig fra hele Lierdalen.
- Våningshus og låve på 61/83 bør bevares. Disse har høy verneverdi. Våningshuset har en svært gammel laftet tømmerkjerne. Denne plassen heter Solspillet og har gitt navn til hele boligområdet.

Forslagsstillers kommentar

- *Deler av Justadveien reguleres til dagens bruk i planforslaget. Planforslaget medfører ikke økt biltrafikk på denne delen av Justadveien.*
- *I det offentlige kartgrunnlaget går skillet mellom Sognaveien og Justadveien i krysset ved Sognaveien 22.*
- *Det er ikke planlagt noen endringer i adkomst til pumpehuset, da dette ikke inngår i planområdet.*
- *Planforslaget stiller ingen krav til takform. God landskaps- og terrengtilpasning har vært et sentralt tema i planarbeidet. I planbeskrivelsen punkt 8.2 er det gjort rede for landskapsvirkning, med tilhørende illustrasjoner og snitt.*
- *Hverken fylkeskommunen eller kommunen har kommet med krav om bevaring av disse byggene. Byggene er i særs dårlig forfatning og i planforslaget er de foreslått revet.*

7. Roar Øfstedal – Øvre Solspillet 3

- Etterlyser konkretisering av hvor de 25 nye boenhetene skal plasseres, og om det er planlagt eneboliger eller rekkehus –dette er viktig mht. trafikkmengde.
- Øvre Solspillet har en relativt bratt stigning med en venstre sving som begrenser muligheten for å se videre innover i veien. Veien har i dag en bredde på mellom 3 – 4 meter. Det er ikke mulig at 2 biler kan passere hverandre på andre steder enn i

innkjørsler til enkelte eiendommer. På vinteren er det en utfordring å kjøre opp veien, da veien starter med en sving og stiger mye. Problemer fortsetter i venstre svingen. I forbindelse med en møtesituasjon vil bilen på vei opp være nødt til å rygge ned til Sognaveien. Igangsetting i veien er ikke mulig pga glatt og bratt vei.

- Dersom det planlegges for utvidelse av Øvre Solspillet vil dette medføre at veien vil bli vesentlig mer trafikkert. Dersom det planlegges for eneboliger hvor man tenker 6 boenheter vil dette medføre over 12 biler i bruk hver dag, i tillegg til dagens ca 15 biler. Hvis det planlegges rekkehus vil antall biler stige ytterligere.

Det er bekymringsfullt å bruke eksisterende vei uten at bredden utvides.

- Han lister opp flere punkter som han mener er viktige å ta med videre i arbeidet:
 - Øvre Solspillet er ikke dimensjonert for kjøring av tunge lastebiler da den allerede i dag har store ujevnheter.
 - Øvre Solspillet er for smal for mer enn dagens 7 boenheter.
 - Øvre Solspillet må gjøres bredere.
 - Øvre Solspillet må forbedres i hele sin lengde dersom man tenker å benytte Øvre Solspillet til transport av masser både opp og ned.
 - Kan man flytte innkjøringen til det nye feltet fra lengre inn i Sognaveien?
 - Hvor mange boenheter kan det være i en privat vei?
 - En mulig møteplass i venstresvingen fremstår som lite gjennomtenkt da igangsetting fra møteplassen vil være utfordrende på vinteren.
 - Det må gjøres gode vurderinger for drenering av vann, da det kommer mye vann ned i Øvre Solspillet ved regn.
 - Han frykter utglidning av masser og murer på eiendommen grunnet sprenging og transport av tunge kjøretøy.
- Han ber om at alle i Øvre Solspillet gis mulighet til å være med på en befarings i Øvre Solspillet. Dette for å gi en forståelse for de faktiske utfordringene i Øvre Solspillet.

Forslagsstillers kommentar

- *En konkretisering av boligtyper og plassering følger av planforslaget som skal ut på offentlig ettersyn.*
- *I planforslaget legges det til grunn en oppgradering av Øvre Solspillet, i form av breddeutvidelser, møteplasser etc. som vil gi en tilfredsstillende løsning for både ny og eksisterende bebyggelse.*
- *I Øvre Solspillet er det planlagt 6 nye eneboliger (med ev. sekundærleiligheter) i planforslaget. Utbedring av veien er et rekkefølgekrav før nye boenheter kan tas i bruk.*
- *Forslagsstiller er av den oppfatning at planforslaget svarer godt på alle punktene, med unntak av forslag til innkjøring lengre inn i Sognaveien.*
 - *På grunn av topografi og eiendomsforhold er det uaktuelt med adkomst fra et annet sted i Sognaveien.*

- *I Lier kommunes veinorm er angitt at private veier kan ha opptil 30 boenheter.*
 - *Møteplassen i svingen er kun ett av flere tiltak som foreslås for å bedre trafikksituasjonen i Øvre Solspillet.*
 - *Tiltak for utbedring og tilpasning av Øvre Solspillet omfatter både stigningsforhold, møteplasser, grøfter og andre relevante tiltak.*
- *Det er planlagt å avholde et informasjonsmøte med berørte naboer ifm. offentlig ettersyn og en befaring kan, om ønskelig, tas i sammenheng med dette.*

8. Kjetil Stenvik – Sognaveien 20

- Sognaveien står oppført som kommunal vei. Dette stemmer ikke for den delen av Sognaveien som deler aktuelt område i to. Deler av utbyggingsområdet vil derfor trolig benytte privat vei for tilgang.

Forslagsstillers kommentar

- *Forslagsstiller eier den del av Sognaveien som går gjennom utbyggingsområdet. Denne veien vil bli regulert som offentlig vei i planforslaget.*

9. Tor-Andre Hjertø Flusund – Øvre Solspillet 4

- Han uttrykker bekymring for at planlagt møteplass ved hans eiendom i Øvre Solspillet og tilhørende anleggsarbeid (vibrasjoner fra tyngre maskiner, masseforflytning, endret drenering) kan svekke en eksisterende natursteinsstøttemur med risiko for utglidning eller steinras. Dette mener han kan utgjøre en sikkerhetsrisiko for både hans eiendom og den planlagte møteplassen.
- Han anbefaler å styrke utsatt del av muren ved å benytte større kampesteiner og steinmasser som allerede ligger i området, spesielt i svingen der muren er mest eksponert.
- Ber om at nødvendige sikringstiltak inkl. forsterkning av muren beskrives i prosjektets gjennomføringsplan.
- Han setter pris på en dialog rundt dette og er tilgjengelig for befaring dersom det er hensiktsmessig.

Forslagsstillers kommentar

- *Ved utbedring av Øvre Solspillet vil detaljprosjektering avdekke omfang av ev. nødvendige tiltak på eksisterende anlegg. De tiltak, herunder sikringstiltak, som anses nødvendige vil bli gjennomført ifm. utbygging.*

- *Det er planlagt å avholde et informasjonsmøte med berørte naboer ifm. offentlig ettersyn og en befaring kan, om ønskelig, tas i sammenheng med dette.*

10. John William Dudley – Nedre Solspillet 1

- Som et minimumskrav bør Nedre Solspillet, den delen av Sognaveien/Justadveien forbli/bli kommunale veier.
- Er det redegjort for økt trafikk, trafiksikkerhet for myke trafikanter og barn? Det henvises til Justadveien som skolevei for barn, men denne er privat og hva sier så veilaget til denne uttalelsen?
- Det henvises til eksisterende lekeplass som kommunal. Dette stemmer vel ikke? Skal eksisterende lekeplass inkluderes i regulering av dette feltet bør det også stilles krav til utbygger om å utbedre og oppgradere lekeplass.

Forslagsstillers kommentar

- *Nedre Solspillet forblir offentlig vei. Sognaveien gjennom det nye utbyggingsområdet reguleres som offentlig vei.*
- *Trafikk og trafiksikkerhet er det redegjort for i planens mobilitetsplan og i punkt 6.9 og 7.5 i planbeskrivelsen. Justadveien benyttes som skolevei i dag, og i referat fra oppstartsmøtet har kommunen bekreftet at Justadveien fortsatt vil være skolevei for barna i området.*
- *Den eksisterende strøkslekeplassen er kommunal eiendom. Den inngår ikke i planområdet.*

11. Dag Mørk Sveaas – Øvre Solspillet 5

- Øvre Solspillet er ikke i forsvarlig stand for økt trafikk. Underlaget har setningsskader, utglidninger og kan ikke tåle tungtransport ved utbygging. Veien er privat, og alle kostnader til utbedring, vedlikehold og brøyting bæres i dag av beboerne. Utbygger bør pålegges å oppgradere, sikre og istandsette eksisterende vei før byggetillatelse gis, slik at den ikke forringes ytterligere og kostnadene ikke påføres beboerne.
- Planforslaget angir ikke tydelig om det legges opp til eneboliger, rekkehus eller annen boligtype. Dette vanskeliggjør en konkret vurdering. Det anmodes om en ny høringsrunde når utbygger har avklart boligtypene. Som beboer ønsker Sveaas at dagens eneboligprofil videreføres og at det ikke godkjennes andre boligtyper.
- Øvre Solspillet er smalere og brattere enn Nedre Solspillet, noe som skaper utfordringer med trafiksikkerhet og fremkommelighet, spesielt vinterstid.

Parkering langs Sognaveien er et problem som hindrer snørydding, og dette bør utredes.

- Området er utsatt for overvann på grunn av skråninger og vann fra åsen. Det bør stilles krav om tilfredsstillende overvannsanlegg for å unngå at ny bebyggelse skaper ytterligere problemer for eksisterende boligområde.

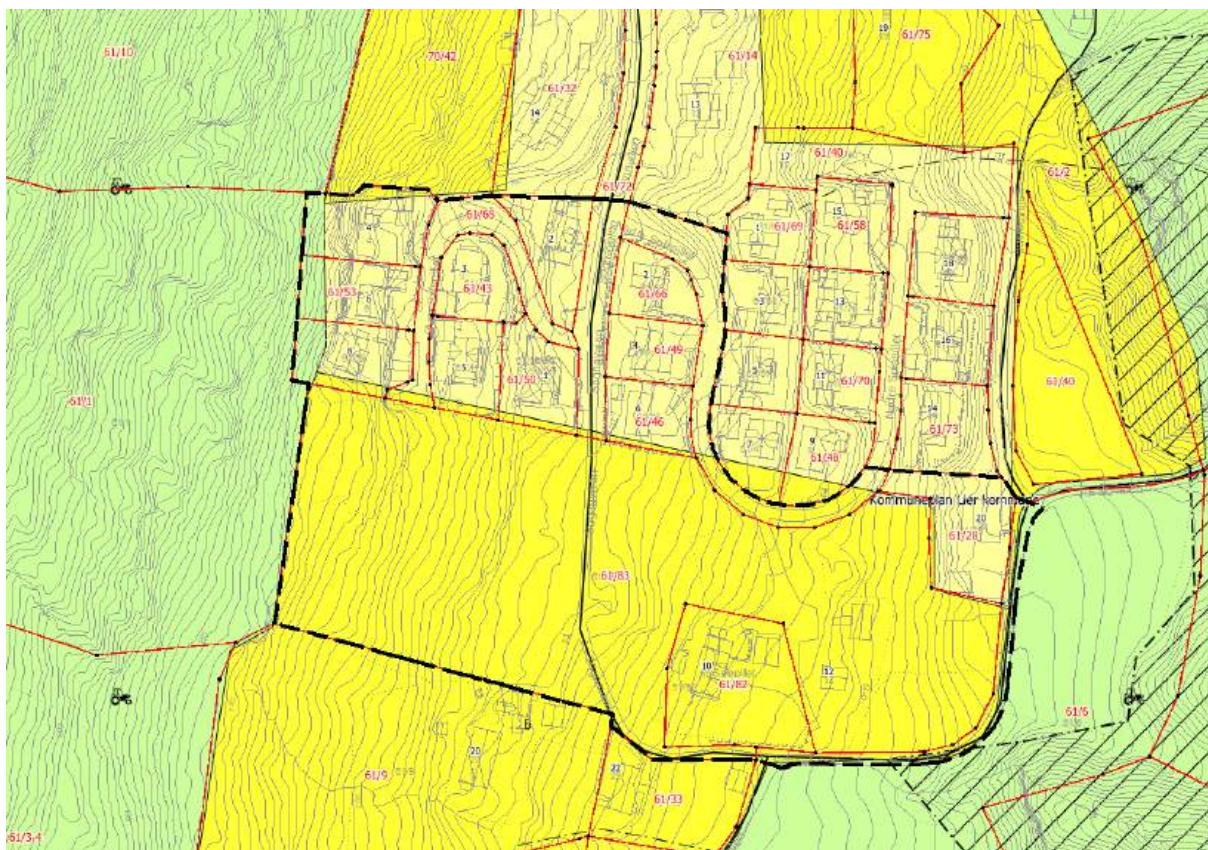
Forslagsstillers kommentar

- *I planforslaget legges det til grunn en oppgradering av Øvre Solspillet, i form av breddeutvidelser, møteplasser etc. som vil gi en tilfredsstillende løsning for både ny og eksisterende bebyggelse.*
- *En konkretisering av boligtyper og plassering følger av planforslaget som skal ut på offentlig ettersyn.*
- *En egen overvannsrapport er utarbeidet, og resultatene fra denne er implementert i plankart og bestemmelser.*

5 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

5.1 Overordnede planer (gjeldende)

Utbyggingsområdet, gnr./bnr. 61/83, er i gjeldende kommuneplan, vedtatt 18.6.19, avsatt til «boligbebyggelse – fremtidig». Området grenser inntil hensynssone for bevaring av naturmiljø i øst.



Figur 4: Planområdet i kommuneplanens arealdel.

Underfølgende planbestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel er framhevet som relevante for planarbeidet i referatet fra oppstartsmøtet:

Bestemmelser

- § 3-3 Parkeringskrav for boliger
- § 3-4 Parkeringskrav for annen bebyggelse
- § 3-5 Krav til sykkelparkering
- § 3-6 Estetiske bestemmelser
- § 3-7 Minste uteoppholdsareal (MUA)
- § 3-8 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal
- § 4-1 Generelle krav til lekeplasser
- § 4-2 Størrelse på lekeplasser
- § 4-3 Krav til sandlekeplass
- § 4-4 Krav til nærlekeplass
- § 4-5 Krav til strøkslekeplass

- § 4-6 Krav til bolignære rekreasjonsområder
- § 7-1 Støykrav
- § 7-3 Krav om plan for redusert klimabelastning
- § 7-4 Krav om mobilitetsplan
- § 7-5 Krav til lokal overvannshåndtering
- § 7-6 Flomveier
- § 7-7 Lukkede bekker
- § 7-8 Fare for kvikkleireskred
- § 9-2 Hensynssone – Faresone skredfare H310

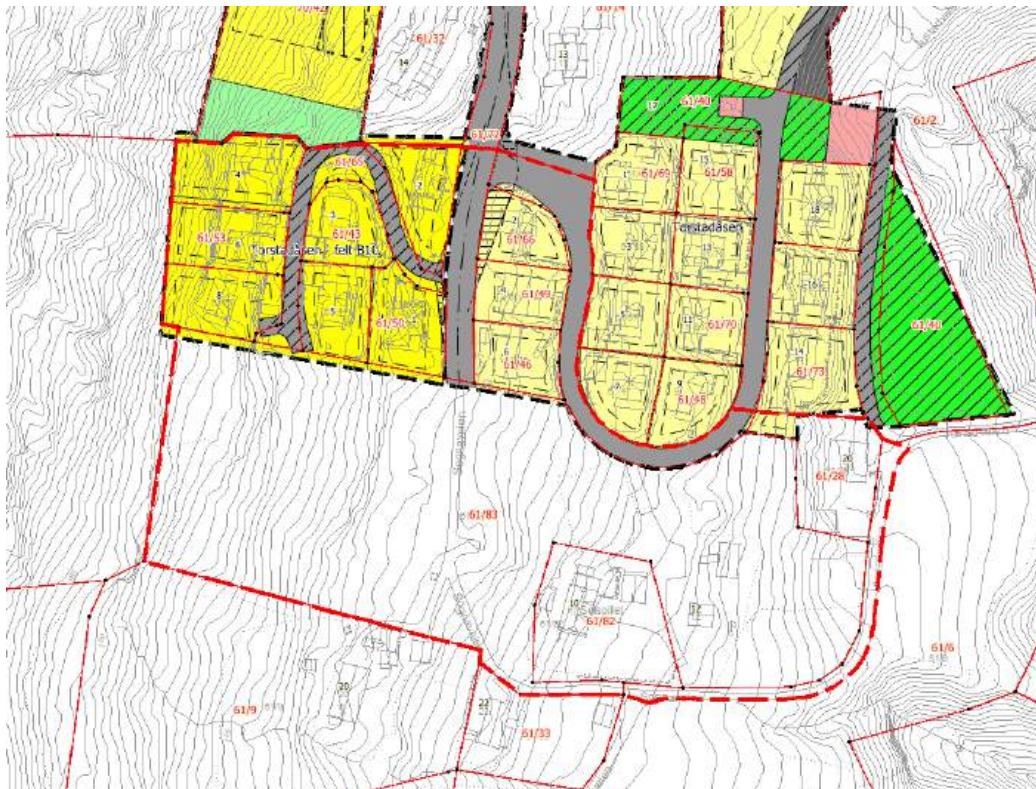
Generelle retningslinjer

- § 11-3 Krav til innholdet i utbyggingsavtaler
- § 11-9 Krav til matjordplan

5.2 Reguleringsplaner (gjeldende)

Selve utbyggingsområdet er ikke detaljregulert, men det grenser i nord mot reguleringsplanene «Torstadåsen – felt B10», planid 3312 504-903-03-04, vedtatt 29.5.01 og «Torstadåsen», planid 3312 504-903-03-04, vedtatt 16.3.99.

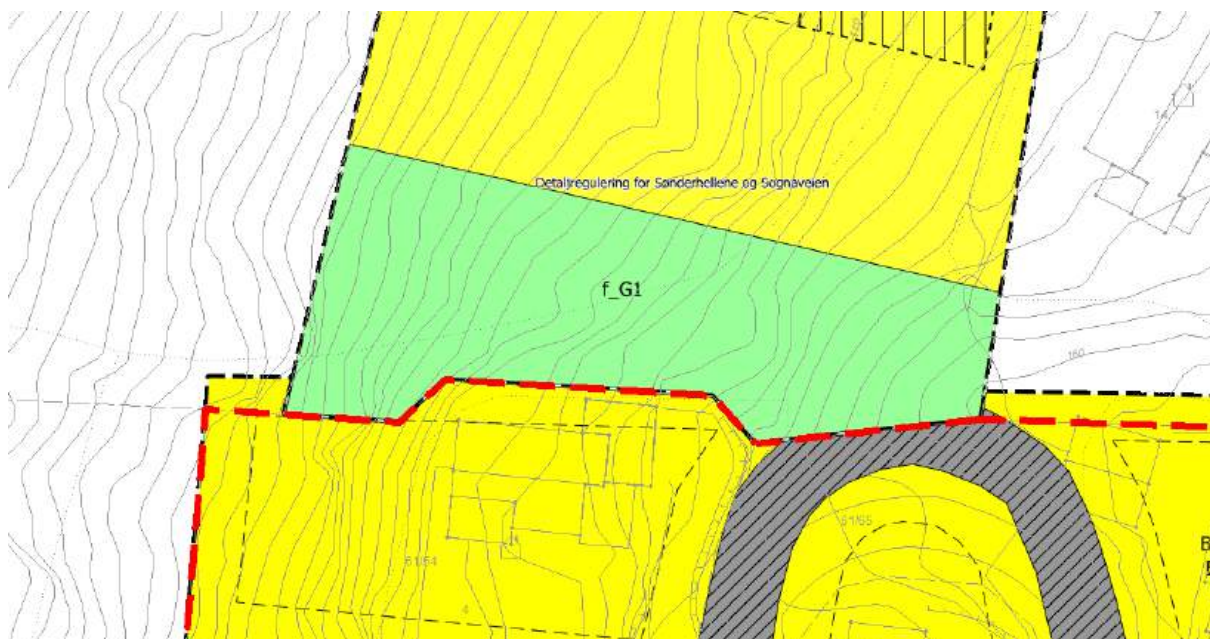
Med hensyn til adkomstveier, er deler av disse planene inkludert i planområdet. Ny reguleringsplan vil erstatte overlappende deler av de eldre reguleringsplanene.



Figur 5: Gjeldende reguleringsplaner i området.

5.3 Tilgrensende planer (gjeldende)

Utover planene som er oppgitt i punkt 5.2, må planen tilpasses mot reguleringsplan for «Sønderhellene og Sognaveien», planid 3312 504-903-16-02, vedtatt 11.11.16.



Figur 6: Planen deler grense med reguleringsplan for "Sønderhellene og Sognaveien" i nordvest.

5.4 Pågående planarbeid i nærområdet

Det er ikke kjent at det pågår annet planarbeid i området.

5.5 Temaplaner

Følgende kommunale planer er relevante og legges til grunn i planforslaget:

- Temaplan vei, 2025-2044.
- Veinorm, 2023.
- Temaplan for vann og avløp, 2023-2041.
- Temaplan overvann, 2025.
- Energi- og klimaplan, 2017-2020.
- Temaplan for jordvern, 2025-2035.
- Strategi for mobilitet og trafiksikkerhet, 2022-2025.

5.6 Statlige planbestemmelser og statlige retningslinjer (Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer), rammer og føringer

Planen berøres av følgende lover, overordnede føringer, rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser:

- Den Europeiske landskapskonvensjon, godkjent i Norge 23.10.01 (ikraft 1.2.04).
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027.
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet, 24.1.25.
- Barn og unges interesser i planleggingen, 20.9.95

- Veileder - Barn og unge i plan og byggesak, 5.11.2021
 - Rundskriv T-2/2008 Barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima og energi, 20.12.24
- Nasjonal jordvernstrategi, prop. 121 S (2022-2023).
- Regional planstrategi for Buskerud 2024-2027, 23.10.24.
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027, 31.10.22.
- Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035, 14-15.2.18.
- Kollektivtransportplan for Buskerud, 2012.

6 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (eksisterende forhold)

6.1 Beliggenhet og avgrensning

6.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Egge i Lier kommune, ca. 4-5 kilometer nordvest for Lierbyen. Adkomst til planområdet fra Lierbyen er via de eksisterende veiene Eikseterveien og Sognaveien.



Figur 7: Oversiktskart hvor planområdet er markert.

6.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet omfatter hovedsakelig eiendommen med gnr./bnr. 61/83. For å sikre adkomstmuligheter fra veiene Øvre Solspillet, Sognaveien og Nedre Solspillet, er en naturlig del av disse veiene inkludert i planområdet. I tillegg er flere boligeiendommer innlemmet for å gi en hensiktsmessig avgrensning av planområdet. Det foreslåtte planområdet er totalt på ca. 39 daa, der utbyggingsområdet utgjør ca. 21 daa av dette.



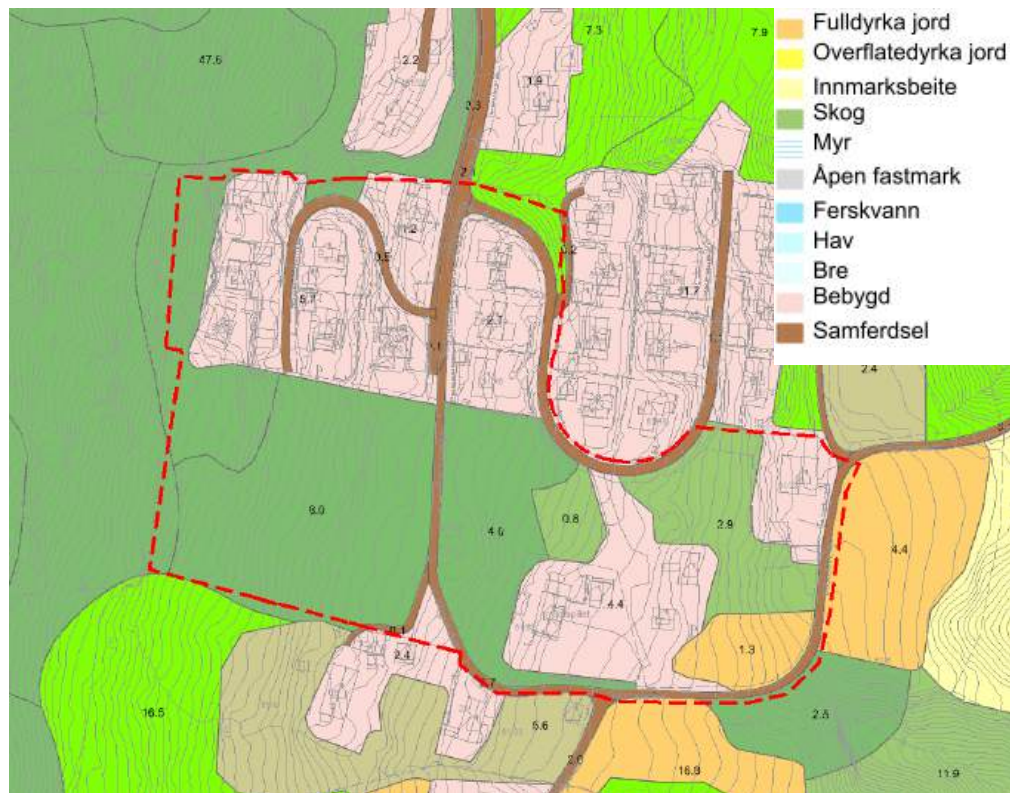
Figur 8: Planområdet.

6.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Ca. 1,3 daa av utbyggingsområdet er klassifisert som fulldyrka jord, men er omdisponert til boligformål i kommuneplanens arealdel. Arealressurskartet under viser arealbruken i nærområdet, som hovedsakelig består av bebygde arealer, skog (uproduktiv, skog med lav bonitet og skog med høy bonitet), åpen fastmark og fulldyrka jord.



Figur 9: Utsnitt av 3D-modell som viser dagens bruk av planområdet.



Figur 10: Arealressurskart.

6.3 Stedets karakter

6.3.1 Struktur og estetikk

Takformen i området er hovedsakelig saltak, hvor møneretningen i stor grad følger kotene, med noen unntak.

6.3.2 Eksisterende bebyggelse

Selve utbyggingsområdet, gnr./bnr. 61/83, er ubebygget, med unntak av et eldre våningshus med tilhørende låve. Bygningene er kondemnabile og ikke i bruk. Våningshuset er registrert med SEFRAK-status 2, dvs. at det er meldepliktig i henhold til kulturminneloven §25.

Den omkringliggende bebyggelsen består av frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger i 1-2 etasjer + ev. sokkeletasje.

6.4 Landskap

6.4.1 Topografi og landskap

Planområdet ligger i et skrående terreng som heller mot øst. Det ligger tett inntil en skogkledd ås, og nært innfarten til Eiksmarka. Området har fantastisk utsikt mot sør og øst, med greie solforhold og ligger i overgangen mellom kulturlandskapet og skogsområdet/friluftsområdet. Området ligger innenfor den definerte landskapstypen «middels kupert ås- og fjellandskap

under skoggrensen». Landskapstypen omfatter middels kuperte ås- og fjellandskap med høydeforskjeller mellom 100 og 250 meter innenfor avstander på 1 kilometer.



Figur 11: Landskapet rundt planområdet. Sett fra Tranby stadion.

Utbyggingsområdet har sitt laveste punkt på ca. kote 130 moh. i øst og stiger ca. 50 meter øverst mot vest, til kote ca. 180 moh., se figuren under.



Figur 12: Lengdeprofil gjennom planområdet.

6.4.2 Solforhold

Planområdet ligger sør-øst vendt, og har gode solforhold morgen, formiddag og tidlig ettermiddag om sommeren, og først og fremst om morgen/formiddag i vinterhalvåret.



Figur 13: Vårjevndøgn, kl. 12.



Figur 14: Vårjevndøgn, kl. 15.



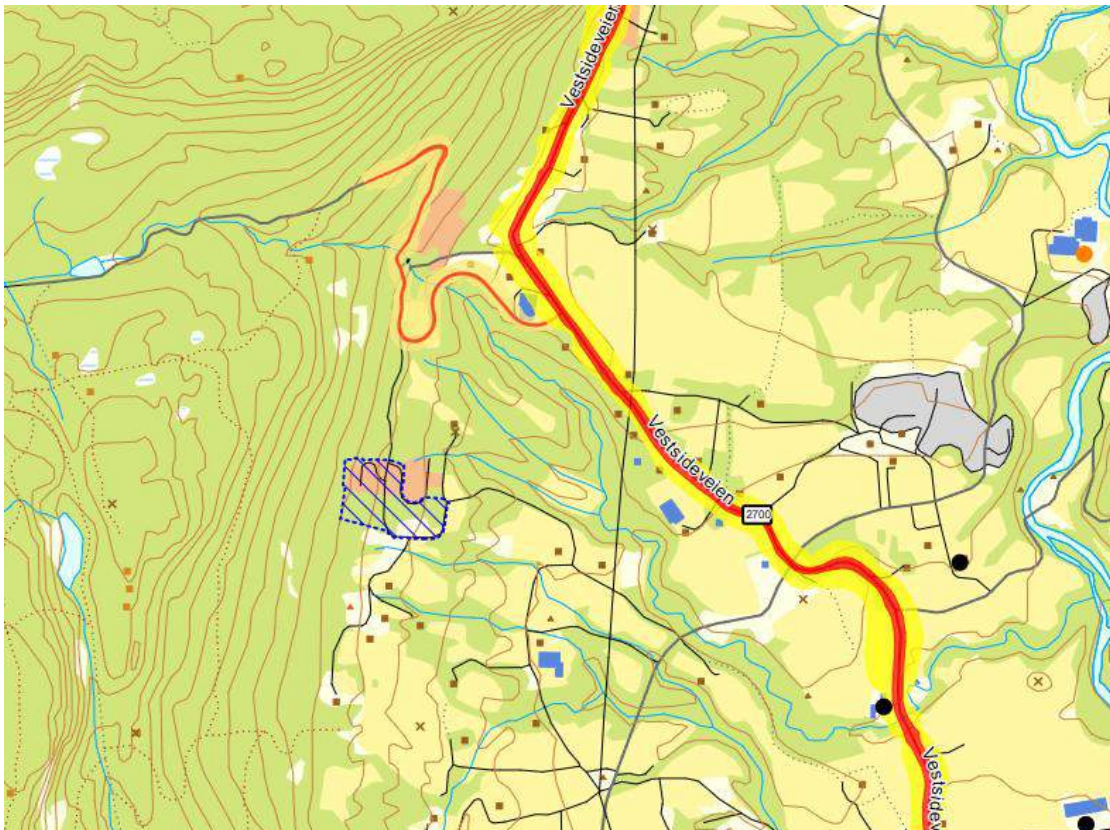
Figur 15: 20. juni, kl. 12.



Figur 16: 20. juni, kl. 16.

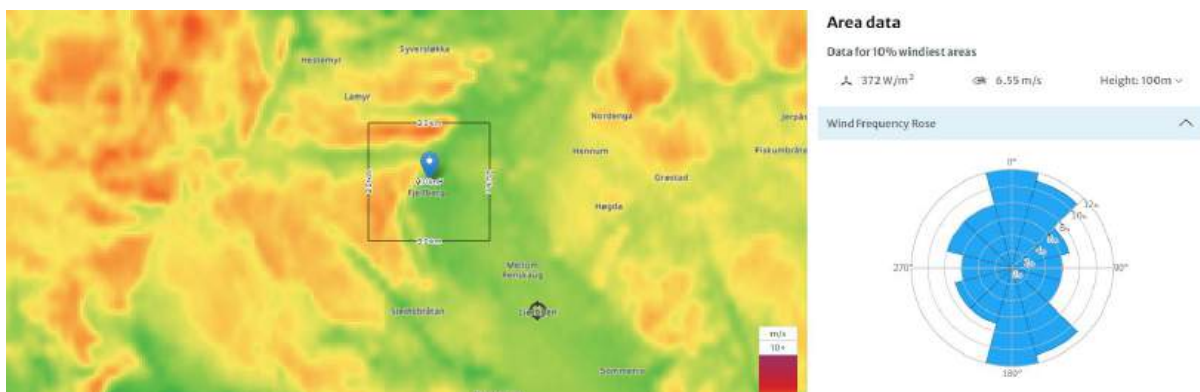
6.4.3 Lokalklima

Kommunens luftsonekart viser at planområdet ligger med god avstand til kartlagte gule og røde forurensningssoner. Lokal kilder til luftforurensning er hovedsakelig veitrafikk/eksos.



Figur 17: Utsnitt støysonekart. Kilde: Lier kommune.

De vanligste/hyppigste vindretningene i området nordlige og sørlige vinder, som vist i figuren under.



Figur 18: Vindkart og vindrose. Kilde: globalwindatlas.info

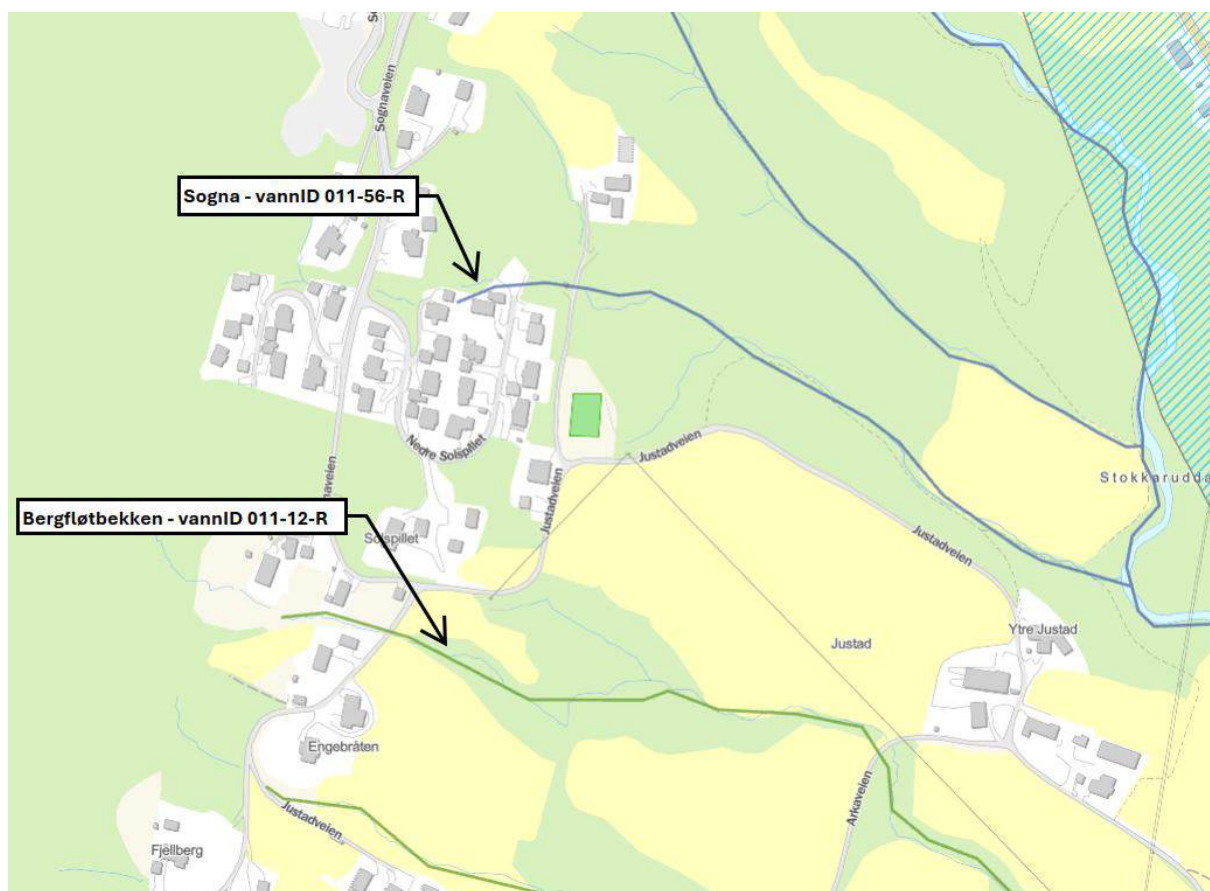
6.4.4 Estetisk og kulturell verdi

Planområdet har ingen særlig estetisk eller kulturell verdi med bakgrunn i dagens bruk og tilstand.

6.4.5 Vassdrag

Planområdet drenerer mot vannforekomstene Bergfløtbekken (011-12-R) og Sogna (011-56-R), som i henhold til regional vannforvaltningsplan er klassifisert til henholdsvis *dårlig* og *svært dårlig* økologisk tilstand. Vannforskriften stiller krav om at tilstanden i berørte vannforekomster skal beskyttes, forbedres og gjenopprettes, og at nye tiltak ikke skal føre til

forringelse.



Figur 19: Kart med inntegnede vannforekomster som planområdet drenerer mot.

Vannforekomst	Miljøtilstand		Registrerte eksisterende påvirkninger
	Økologisk	Kjemisk	
Sogna	Dårlig	God	<u>Middels grad</u> • Dammer, barrierer og sluser for annen aktivitet • Diffus avrenning fra fulldyrket mark • Diffus avrenning fra spredt bebyggelse <u>Liten grad</u> • Diffus avrenning fra beite og eng • Diffus avrenning fra husdyrhold/husdyrgjødsel • Diffus avrenning fra skogbruk • Diffus avrenning og utslipp fra transport/infrastruktur • Diffus – sur nedbør
Bergfløtbekken	Svært dårlig	God	<u>Stor grad</u> • Dammer, barrierer og sluser for flomsikring

			• Diffus avrenning fra fulldyrket mark • Diffus avrenning fra husdyrhold/husdyrgjødsel <u>Middels grad</u> • Diffus avrenning fra spredt bebyggelse • Punktutslipp fra renseanlegg 2000 PE <u>Liten grad</u> • Diffus avrenning fra beite og eng • Diffus avrenning og utslipp fra transport/infrastruktur • Diffus – sur nedbør • Fysisk endring grunnet annen ingeniørvirksomhet • Fysisk endring grunnet veikonstruksjon
--	--	--	---

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

I utbyggingsområdet er det et eldre våningshus med tilhørende låve. Våningshuset er registrert med SEFRAK-status 2, dvs. at det er meldepliktig i henhold til kulturminneloven §25.

Buskerud fylkeskommune v/kulturarv har gitt følgende uttalelse til planarbeidet:

«Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor plangrensen. Det er kjent et bosetning-aktivitetsområde fra jernalder 650 meter nordøst for planområdet. Etter en systematisk gjennomgang av historiske- og topografiske kart, samt LiDAR har vi konkludert med at potensialet for funn av automatisk fredete kulturminner er lavt. Området har ikke blitt befart.

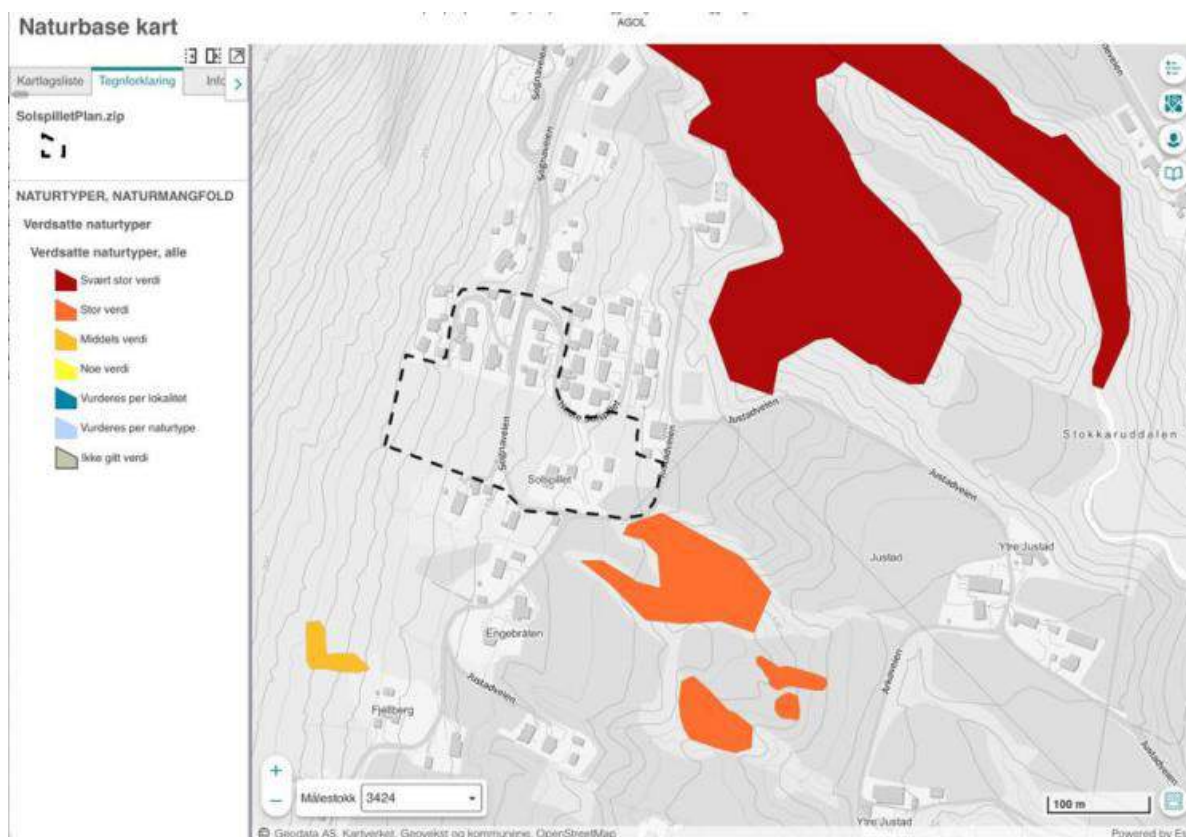
Selv om det ligger en lokalitet i relativ nærhet, er forholdene, spesielt topografisk, svært forskjellige. Historiske bilder viser at nyere tids industri har formet og påvirket skogsarealene. I 2003 ble tilsynelatende hele skogen hugget i den sørvestre delen av plangrensen. Det vil derfor ikke bli stilt krav til arkeologisk registrering når reguleringsplanen blir varslet.»



Figur 20: Eksisterende våningshus og låve i utbyggingsområdet.

6.6 Naturverdier

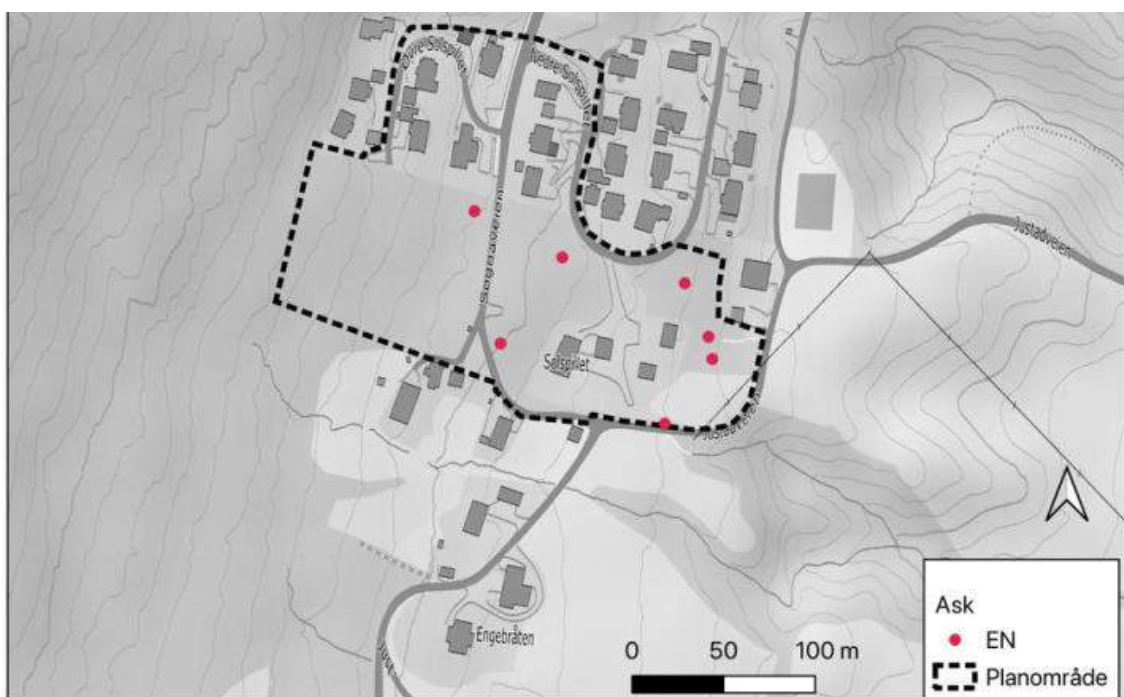
I Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert naturvernområder eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet.



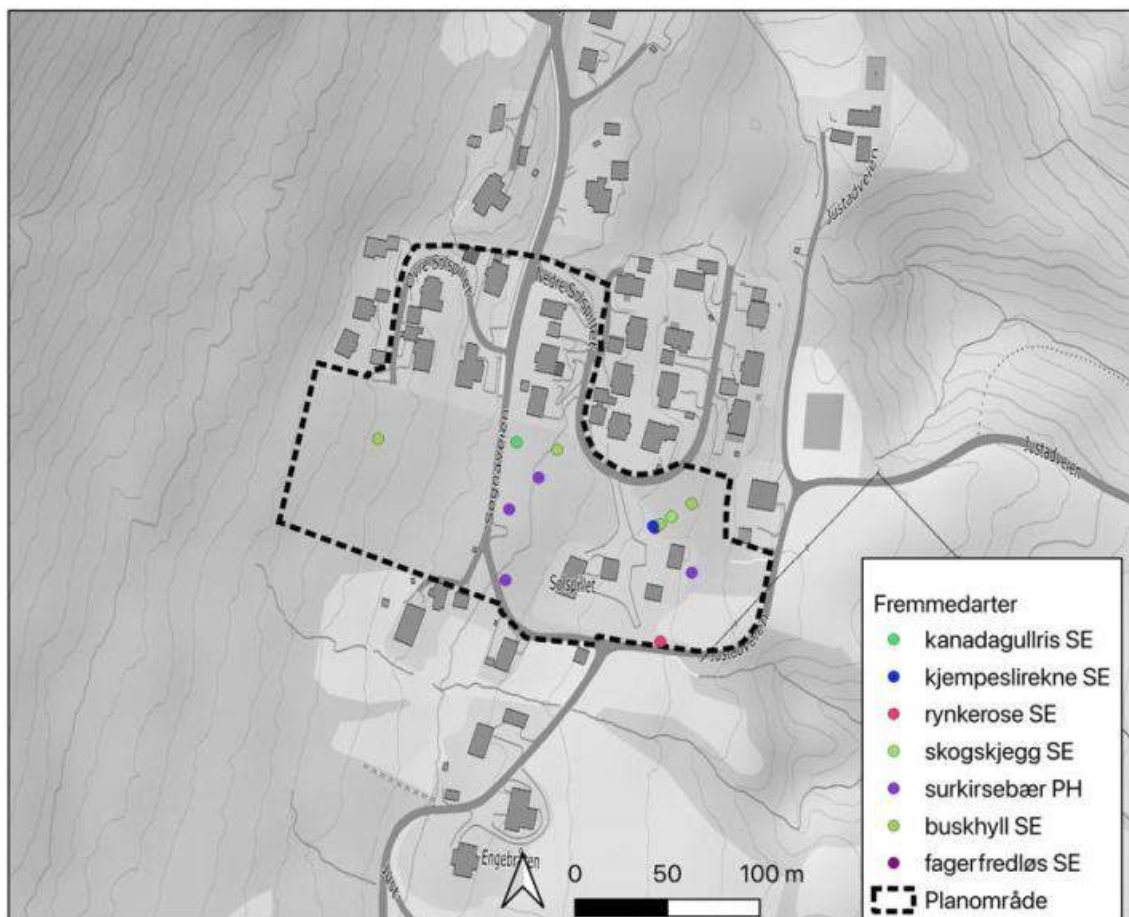
Figur 21: Registrerte naturtyper i Naturbase rundt planområdet (Naturbase 2025).

Som en del av planarbeidet har Miljøfaglig Utredning AS kartlagt naturmangfold i planområdet etter Miljødirektoratets instruks, samt kartlagt rødlistearter og fremmede arter. En oppsummering av kartleggingen følger her:

«Skogen i planområdet har vært gjenstand for flatehogst i løpet av de siste 20 årene og består idag av ungskog. Øvre deler har vært en svak lågurtgranskog (T4-C2) i blanding med bærlyngskog med furu (T4-C5). Nedre deler der leira kommer inn i grunnen er det ung lågurtskog (T4-C3) med stort innslag av edelløvtrær som ask og spisslønn. Området er tidligere kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (2020) uten at det er registrert spesielle naturtyper her. Det ble under kartleggingen ikke registrert naturtyper som tilfredsstillter kriteriene etter Miljødirektoratets instruks. Av rødlistearter ble det registrert flere asketrær (EN). Av fremmede arter ble buskhyll (SE), kjempeslirekne (SE), kanadagullris (SE) skogskjegg (SE) fagerfredløs (SE), rynkerose (SE) og surkirsebær (PH) registrert.»



Figur 22: Forekomst av ask i planområdet. (Ikke alle enkeltforekomster er registrert her, bare et utvalg.) (Miljøfaglig Utredning, 2025).



Figur 23: Funn av fremmedarter i planområdet (Miljøfaglig Utredning, 2025).

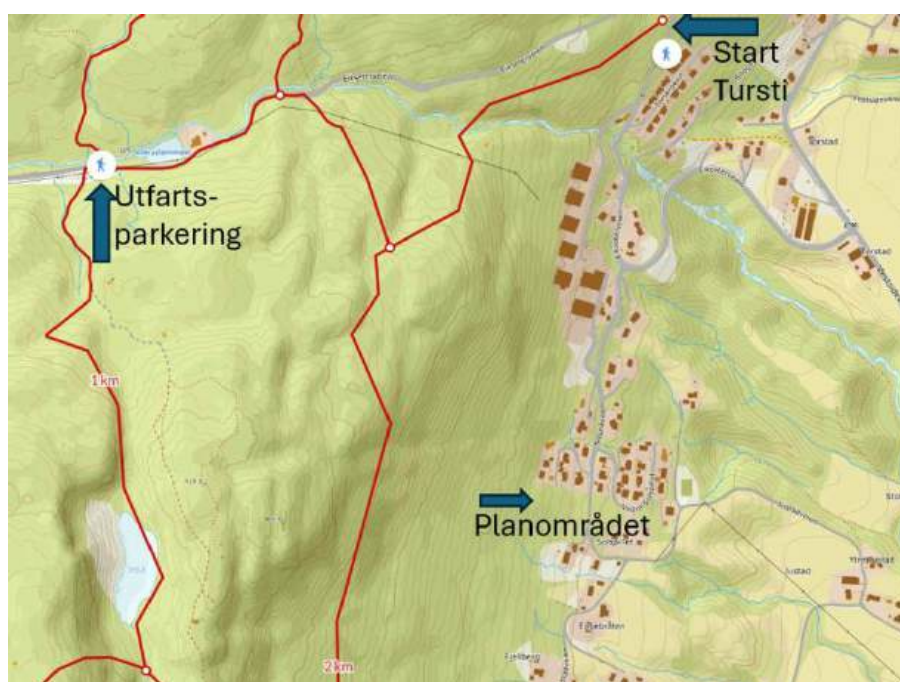
6.7 Friluftsliv

Planområdet grenser i vest mot det kartlagte friluftsområdet «Finnemarka midtre». Området har et utstrakt sti- og løypenett med mange populære turmål, og er registrert som et svært viktig friluftslivsområde i Miljødirektoratets Naturbase. Det er sammenhengende fortau langs Sognaveien/Eikseterveien fra planområdet frem til Sønderhellene, hvorfra det kun er 170 meter til starten av oppmerket tursti. Videre ligger det utfartsparkeringer 2,2 km og 2,7 km vestover langs Eikseterveien. Disse parkeringsplassene gir tilgang til et utvidet nettverk av sommerstier, langrennsløyper og Eggevollen Skisytteranlegg.

Det er ellers ikke registrert rekreasjonsområder eller friluftslivsinteresser innenfor planområdet.



Figur 24: Kartlagt friluftslivsområde.

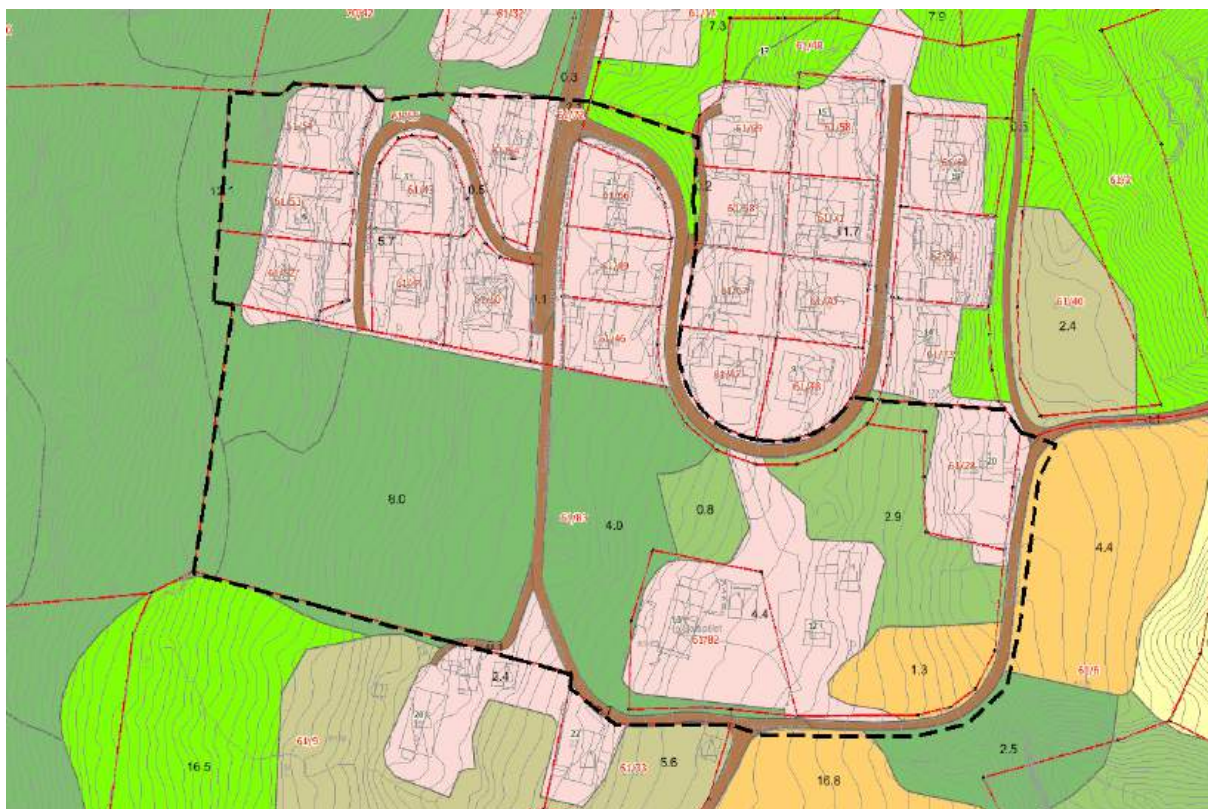


Figur 25: Turstier ved planområdet (Stener Sørensen, 2025).

6.8 Landbruk og jordressurser

Skogen i planområdet har vært gjenstand for flatehogst i løpet av de siste 20 årene og består i dag av ungskog.

Ca. 1,3 daa av utbyggingsområdet er klassifisert som fulldyrka jord, men er omdisponert til boligformål i kommuneplanens arealdel. Det er ikke registrert annen dyrkbar jord innenfor planområdet.



Figur 26: Arealressurskart. Areal med fulldyrka jord i sørøst.

6.9 Trafikkforhold

6.9.1 Kjøreadkomst, veisystem og trafikkmengde

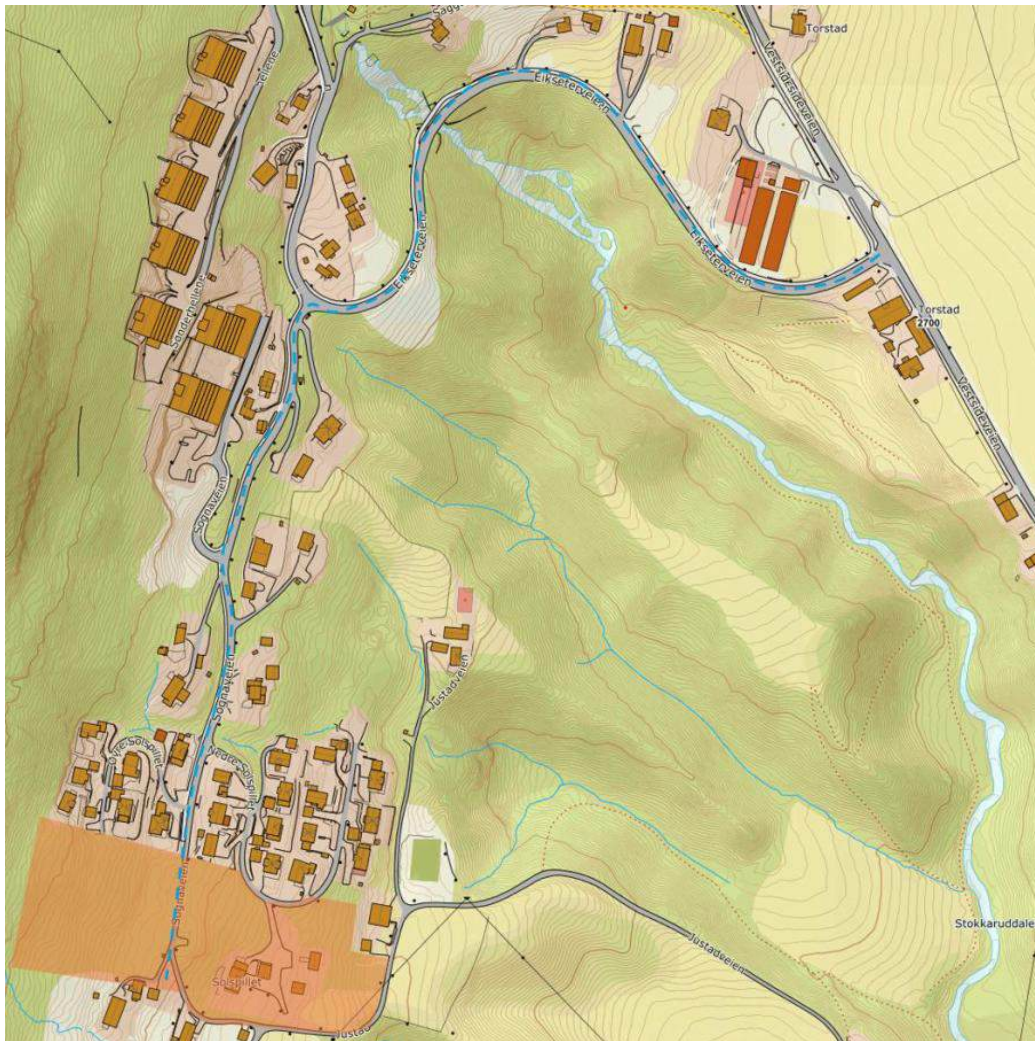
Adkomst til planområdet skjer via eksisterende veier som Eikseterveien, Sognaveien, Øvre Solspillet og Nedre Solspillet.

Hovedveien ved planområdet er fylkesvei 2700 (Vestsideveien), som ifølge Statens vegvesen har en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 3000. For de øvrige adkomstveiene – Eikseterveien, Sognaveien, Nedre Solspillet og Øvre Solspillet – er det ikke målt ÅDT, men trafikkmengden er estimert basert på antall boliger. I henhold til Lier kommunes retningslinjer for turproduksjon, er et turproduksjonstall på 5 turer per boenhet benyttet. Dette tallet reflekterer at planområdet ligger i et distriktsnært område med lengre avstand til tettsteder, noe som forventes å generere et høyere antall bilturer per husstand sammenlignet med boliger i mer sentrumsnære strøk med bedre tilgang til kollektivtransport og nærservice.

Tabellen nedenfor viser beregnet ÅDT for hver vei basert på dette turproduksjonstallet:

Vei	Antall boenheter	Turproduksjonstall	ÅDT
Sognaveien før Solspillet	42	5	210
Øvre Solspillet	7	5	35
Nedre Solspillet	15	5	75
Justadveien	11	5	55
Total for Sognaveien	75	5	375

Figur 27: ÅDT for veiene i planområdet (Stener Sørensen, 2025).



Figur 28: Adkomstveier til planområdet (Stener Sørensen, 2025).

6.9.2 Ulykkesituasjon

Det er ikke registrert noen trafikkulykker i nærheten av planområdet siste 10 år.

6.9.3 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det eksisterende gang- og sykkelanlegget til og fra planområdet vurderes som relativt godt, spesielt med tanke på forbindelsen til Lierbyen. Det er etablert fortau langs de nærmeste boligveiene. Fra fortauet i Sognaveien og Eikseterveien er det tilrettelagt med gang- og sykkelvei langs nesten hele lengden av fylkesvei 2700 frem til Ringeriksveien. En strekning på cirka 750 meter av fylkesvei 2700 mangler gang- og sykkelvei, men Linjeveien, som går parallelt, fungerer som en liten boligvei der kjørende og syklist deler veibanen, der er også veien er skiltet med sykkelruteskilt. Fra krysset med Ringeriksveien er det enten fortau eller en etablert gang- og sykkelvei videre mot Lierbyen.

6.10 Kollektivtilbud

Nærmeste kollektivpunkt til planområdet er bussholdeplassen Eikseterveien, som ligger i gangavstand ved krysset Eikseterveien x Vestsideveien (1,1 km nordøst). Herfra går rute nr. 63 med avganger omtrent hver time til Lierbyen og Sylling. I tillegg betjener skolebuss rute nr. 66 holdeplassen med avganger morgen og ettermiddag på hverdager mellom Sylling og Lierbyen.

Basert på kvalitetsvurderingen av kollektivtilbud i Nasjonal reisevaneundersøkelse fra 2024, defineres dette tilbudet som "dårlig tilgang", gitt kriteriene om over 1 km til holdeplass og kun én avgang per time.

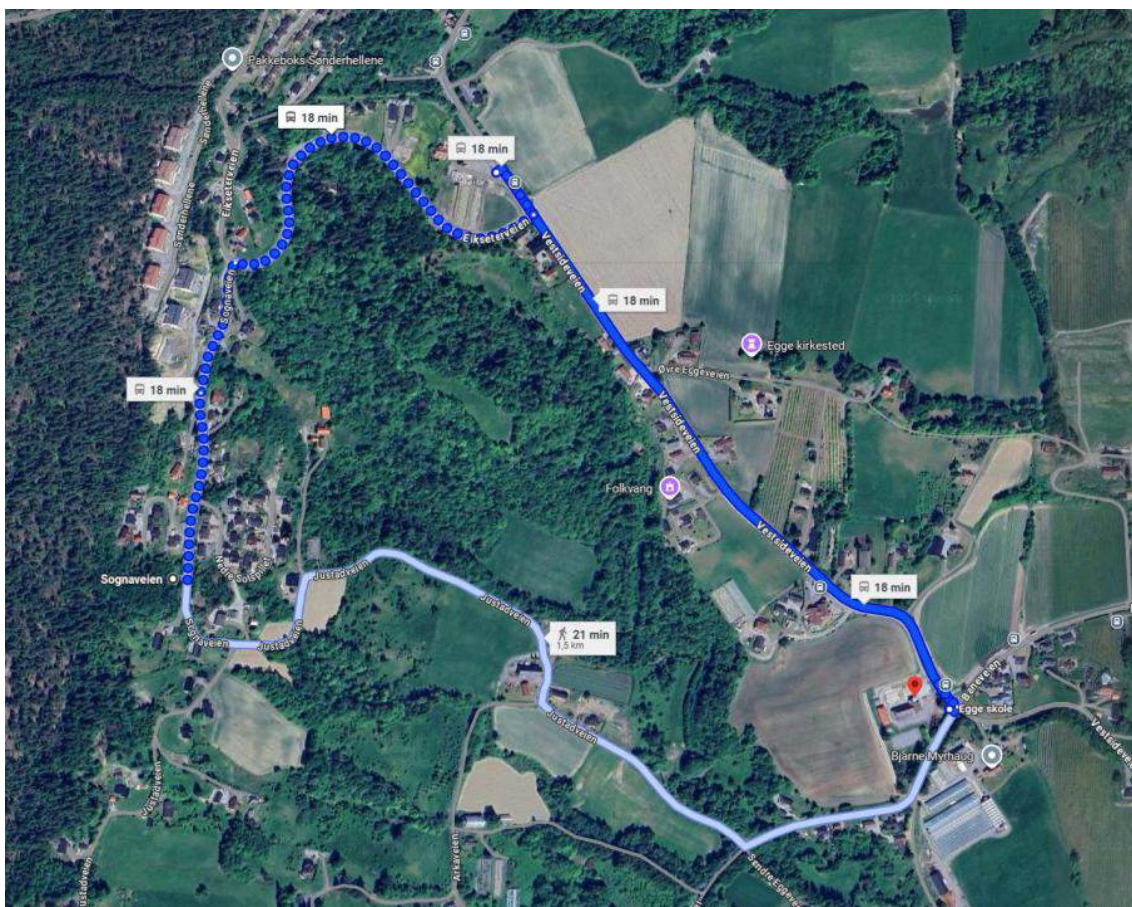
De nærmeste togstasjonene, Brakerøya og Lier stasjon, ligger ca. 12 km fra planområdet, og tilbyr pendlerparkering samt togavganger hver halvtime mot Oslo og Drammen. Dette gir en mulighet for de som ønsker å kombinere bil med tog for lengre reiser.

6.11 Barn og unges interesser

Utbyggingsområdet er ikke tilrettelagt for lek og opphold i dag, og brukes sannsynligvis i noen grad kun til uorganisert opphold. Det er imidlertid ikke vesentlige spor etter slik aktivitet.

Egge skole ligger 1,5 km unna, med gangavstand langs Justadveien og Søndre Eggevei. Det kan også brukes en kombinasjon av gang- og kollektiv transport til Egge Skole via Sognaveien og Eikseterveien til Bussholdeplassen Eikseterveien og videre 2 stopp med buss til Egge skole.

For reise til Lierbyen skole er det samme gangrute og buss som for reise til Egge skole. Total skolereise på morgenen for ungdommer er 37 minutter. Ungdommer har ikke alltid faste tider at de reiser til eller fra skolen, dersom de ikke benytter seg av skolebusslinje 66, og dens få avganger, blir reisen til og fra planområdet omtrent 57 minutter.



Figur 29: Reiseruter til Egge skole.

6.12 Sosial infrastruktur og folkehelse

6.12.1 Offentlige tjenester

Offentlig tjenester er først og fremst knyttet til Lierbyen, som kan nås innen 10 minutter med bil og 20 minutter med sykkel. Det er ca. 15 minutter med bil og 35 minutter med sykkel til Lier stasjon.

6.12.2 Idrettsanlegg

Nærmeste offentlig idrettsanlegg er Tranby Idrettspark. Det er ca. 10 minutter med bil og 35 minutter med sykkel til Tranby Idrettspark.

6.12.3 Skolekapasitet

Planområdet hører til Lierbyen skolekrets med barneskolene Egge og Hegg. Ungdomsskole er Lierbyen skole.

Det er ikke gitt noen tilbakemelding fra kommunen om problemer med skolekapasitet i Lierbyen krets.

6.12.4 Skolefritidsordning

SFO er et frivillig tilbud før og etter skoletid for barn på 1.– 4. årstrinn. Alle kommunens barneskoler har skolefritidsordning.

Det er ikke gitt noen tilbakemelding fra kommunen om problemer med SFO-kapasitet i Lierbyen krets.

6.12.5 Barnehagedekning

I Lierbyen krets ligger de private barnehagene Bakkeli barnehage, Espira Eikenga barnehage, Foss friluftsbarnhage, Helgerud barnegård, Lier natur- og landbruksbarnehage, Utsikten barnehage og Veslefrikk FUS barnehage.

Det er ikke gitt noen tilbakemelding fra kommunen om problemer med barnehagedekning i Lierbyen krets.

6.13 Universell tilgjengelighet

Utbyggingsområdet har i dag ikke universell tilgjengelighet. Utbyggingsområdet har sitt laveste punkt på ca. kote 130 moh. i øst og stiger ca. 50 meter øverst mot vest, til kote ca. 180 moh.

6.14 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Linnes avløpsrenseanlegg har Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus 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. Dette betyr at vi verken overholder rensekrav eller maksimalt tillatt belastning på anlegget, og kan derfor ikke belaste anlegget ytterligere med flere tilknytninger.

Kommunestyret i Lier, Drammen og Asker har vedtatt et forpliktende samarbeid for etablering av et regionalt renseanlegg i Drammen innen 2030. Kommunestyre 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 Linnes renseanlegg forventes ferdigstilt i løpet av 2025.

6.14.1 Ledninger

Utbyggingsområdet har i dag ingen offentlig tilknytning til avløp. Næreste tilknytningspunkt er i krysset Sognaveien/Nedre Solspillet. Det er planlagt tilrettelegging for videre tilknytning av eksisterende boenheter sørover i området, men i henhold til Temaplan vann og avløp for Lier kommune, er ikke dette planlagt før etter 2033.

Eksisterende avløpssystem består av en kombinasjon av pumpe- og selvfallsledninger. Fra Sognaveien ligger kommunal SP 160 mm PVC ledning mot Solspillet avløpsumpepestasjon. To private stikkledninger er også knyttet direkte til sumpepestasjonen, begge med dimensjon 125 mm. Avløpsvannet pumpes så opp igjen fra Solspillet sumpepestasjon mot Sognaveien. Deretter selvfall videre fra Eikseterveien og Vestsidveien.



Figur 30: Eksisterende VA-ledninger i området.

6.14.2 Trafo

Det er en eksisterende trafo langs Sognaveien, rett innenfor planområdet mot nord, på eiendommen med gnr./bnr. 61/64. Videre er det en stolpetrafo rett utenfor planområdet langs Justadveien i sørøst.

Det er avklart med konsesjonshaver Glitre Nett AS at det må reguleres plass til ny trafo innenfor planområdet for å forsyne de nye boligene.



Figur 31: Eksisterende trafo langs Sognaveien.

6.14.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m.

Det er ikke fjernvarmenett i området.

6.15 Grunnforhold

6.15.1 Stabilitetsforhold og rasfare

Løvlien Georåd har utført geotekniske feltundersøkelser for prosjektet. De utførte 4 totalsonderinger.

Utførte undersøkelser indikerer at det er små dybder til berg på planområdet. Lømassene over berg består trolig av tørrskorpeleire, toppjord eller fyllmasser. Øst for planområdet stiger løsmassemektheten mot borpunkt LG103, hvor sonderingen indikerer marine avsetninger av leire med innslag av silt og sand. Det er ikke påtruffet lag som indikerer forekomst av kvikkleire eller sprøbruddmateriale i utførte sonderinger.

Det er boret til berg i 4 av 4 borpunkt. Dybde til antatt berg eller berg varierer mellom ca. 1 og 8 meter i borpunktene. Det ble registrert mye berg i dagen under befaringsundersøkelserområdet.

Områdestabiliteten er vurdert i henhold til TEK17 § 7-3, plan- og bygningsloven § 28-1 og NVEs veileder 1/2019. Tiltaksområdet ligger ikke innenfor et mulig løсне- eller utløpsområde og områdestabiliteten vurderes å være tilfredsstillende.



Figur 32: Borpunkter (Løvlien Georåd, 2025).

6.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

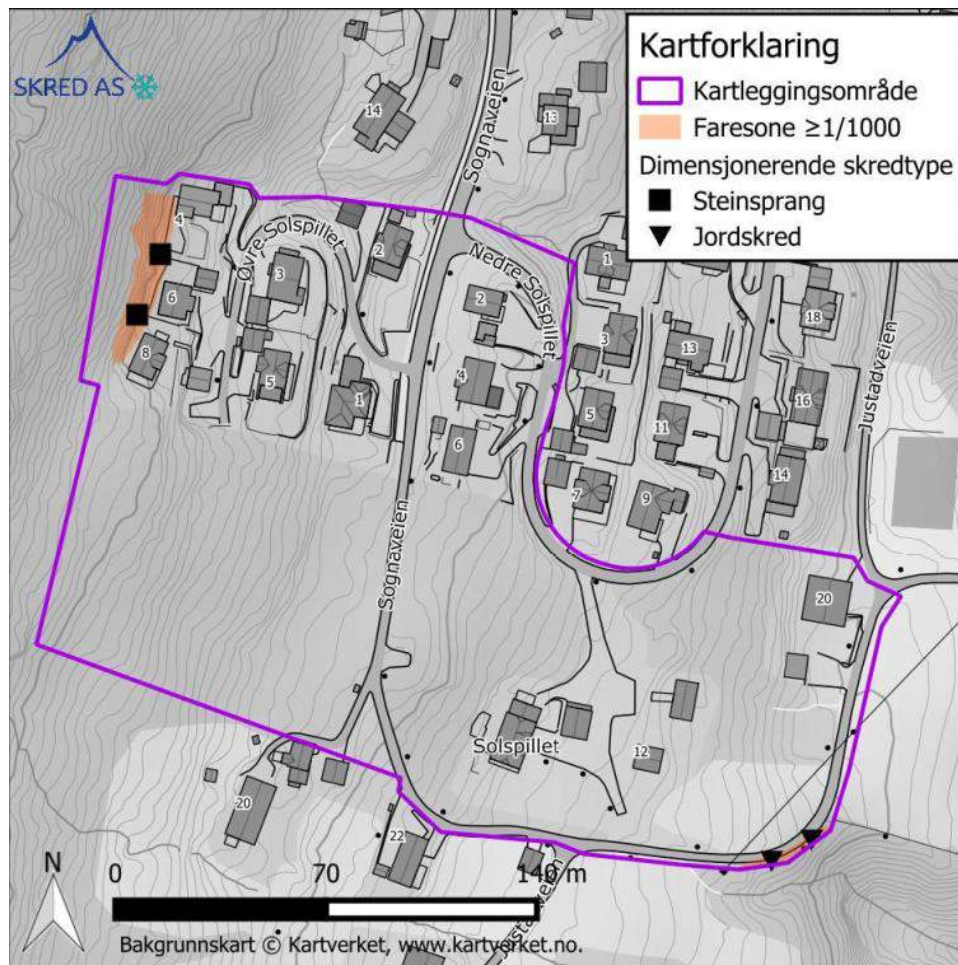
6.16.1 Skred

Planområdet ligger innenfor NVEs aktsomhetssoner for snøskred uten skogeffekt, jord- og flomskred og delvis innenfor aktsomhetskart snøskred med skogeffekt. Skred AS har derfor utført en skredfarevurdering iht. NVEs veileder for skredfare i bratt terreng for planområdet. Vurderingen er derfor gjort iht. TEK 17 § 7-3 andre ledd for sikkerhetsklasse S1 og S2. Vurderingen er gjort for dagens skogforhold hvor skogens effekt er vurdert i henhold til NVEs veileder.

Skred AS konkluderer med at den årlige nominelle sannsynligheten for skred i kartleggingsområdet er mindre enn 1/100 for hele planområdet, men større enn 1/1000 for en liten del av planområdet. Dimensjonerende skredtype er steinsprang og jordskred.

Kravet om sikkerhet mot skred iht. TEK17 § 7-3 sikkerhetsklasse S1 er dermed oppfylt for hele kartleggingsområdet, mens kravet for sikkerhetsklasse S2 ikke er oppfylt for 2 mindre deler av området. Det er ikke eksisterende eller planlagt bebyggelse (nåværende plan)

innenfor faresonene.

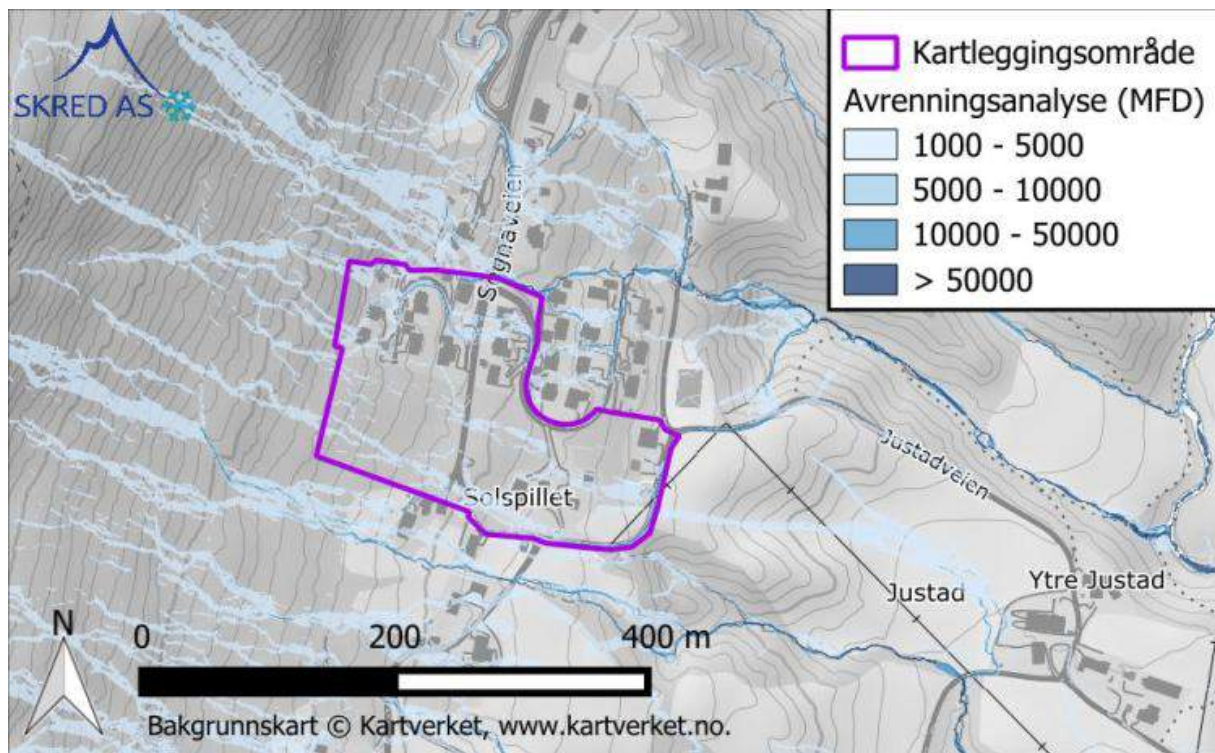


Figur 33: Kart som viser samlet skredfare og hvilke skredtyper som er dimensjonerende (Skred AS, 2025).

6.16.2 Overvann

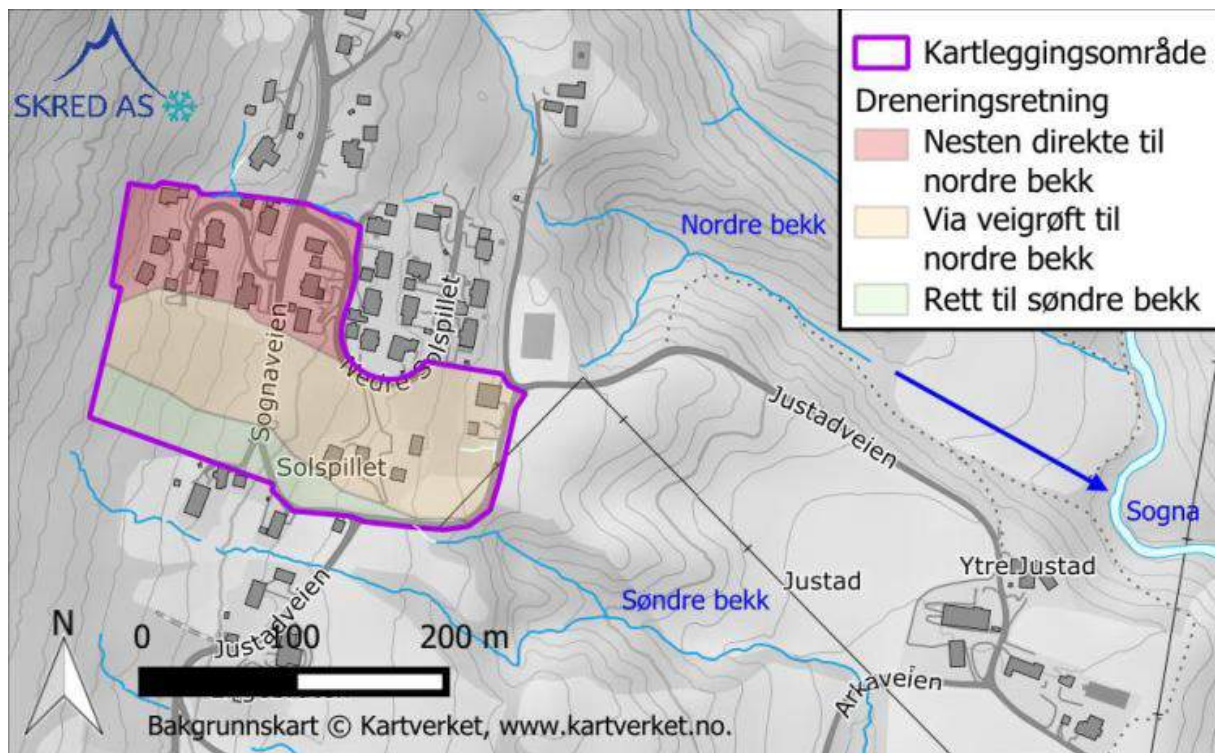
Skred AS er også engasjert for å utarbeide en overordnet overvannsvurdering for planområdet. For å kartlegge eksisterende situasjon, har de utført en GIS-analyse av en etablert terrengmodell for å generere dreneringslinjer og lavpunkter. De identifiserte dreneringslinjene representerer en situasjon med tette stikkrenner. Det er ingen identifiserte lavpunkter større enn på 20 m² i planområdet.

Figuren under viser identifiserte dreneringslinjer med tilrenningsfelt større enn 0,1 ha i tilknytning til planområdet basert på terrenganalysen. Dreneringslinjene virker å stemme ut ifra observasjoner på befaring. Skred AS forventer at mer vann havner ned i søndre bekken enn ned langs Justadveien i den nederste delen av planområdet.



Figur 34: Identifiserte dreneringslinjer (Skred AS, 2025).

Skred AS har vurdert hvor avrenning fra planområdet vil havne ut fra avrenningsanalyse og vurderinger gjort på befaring. Det eksisterende boligfeltet nord i planområdet drenerer mot bekken nord for planområdet via veiene. Mesteparten av det planlagte utbyggingsområdet derimot drenerer mot øst og vil samles langs Justadveien. Videre nedover vil det enten krysse veien gjennom rør eller dra over veien til nordre bekk. Den sørligste delen av planområdet drenerer ut mot den sørlige bekken. Figuren under viser hvordan avrenningen i dag fordeler seg på de to bekkene.



Figur 35: Fordeling av avrenning fra planområdet (Skred AS, 2025).

6.16.3 Forurensing i grunnen

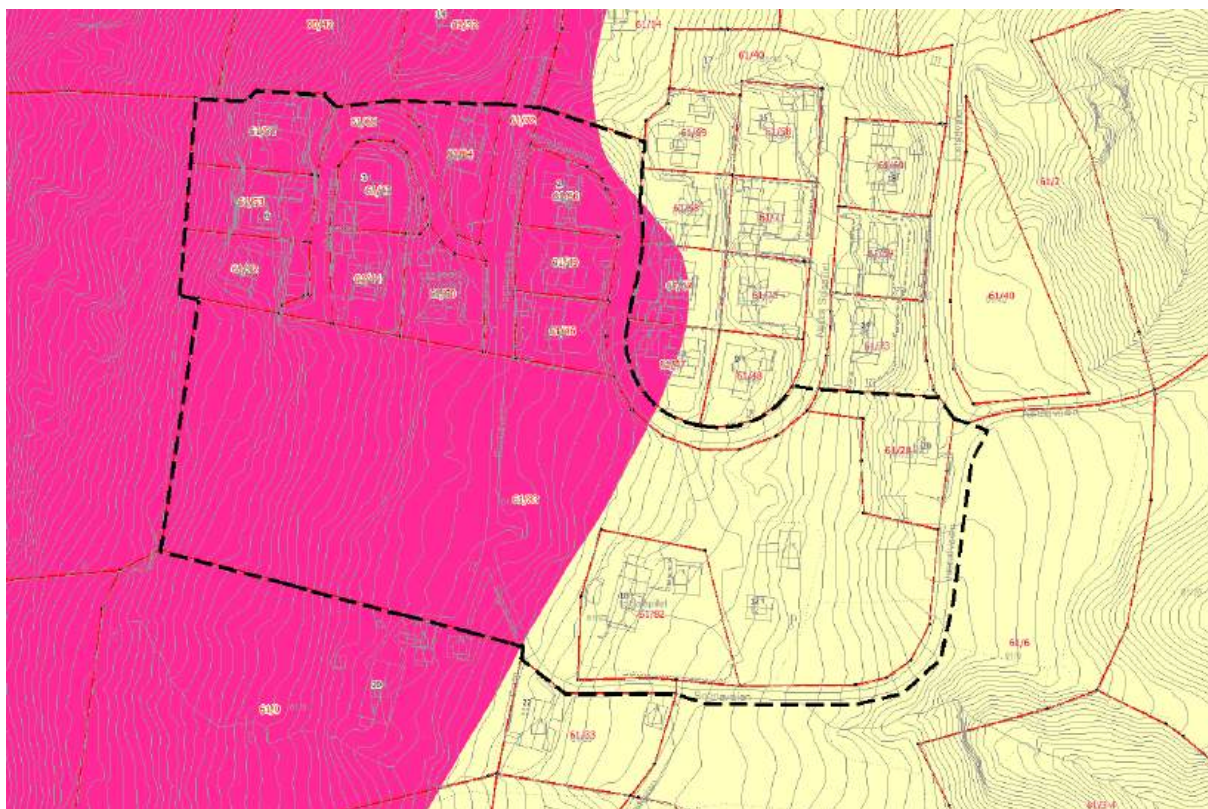
Miljødirektoratets Naturbase viser at det er påvist forurenset grunn i form av oljeforurensning på Sognaveien som går gjennom området. Påvirkningsgraden er klassifisert som «akseptabel tilstand med dagens arealbruk».



Figur 36: Forurenset grunn i Sognaveien.

6.16.4 Radon

Planområdet er registrert med både høy og moderat til lav aktsomhet for radon.



Figur 37: Radon.

6.16.5 Høyspent

Trasé for høyspent krysser planområdet helt i sørøst og ender i en stolpetrafo langs Justadveien, rett utenfor planområdet.



Figur 38: Høyspent.

6.17 Støy

Kommunens luftsonekart viser at planområdet ligger med god avstand til kartlagte gule og røde støysoner.

6.18 Analyser/utredninger

Følgende utredninger omtaler også dagens forhold:

- Overvannsvurdering
- Geoteknisk datarapport
- Sikkerhet mot naturpåkjenninger
- Mobilitetsanalyse
- Kartlegging av naturmangfold
- Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng
- VA-plan

7 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (planlagt tiltak)

7.1 Planlagt arealbruk



Figur 39: Plankartet.

Reguleringsformål

Arealtabell			
Betegnelse	Formål	SOSI-kode	Areal m2
<i>Bebyggelse og anlegg</i>			
B	Boligbebyggelse	1110	12710
BF	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	1111	10293
BK	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse	1112	6137
EA	Energianlegg	1510	40
RA	Renovasjonsanlegg	1550	180
LEK	Lekeplass	1610	704
<i>Samferdsel</i>			
KV	Kjøreveg	2011	4470
FO	Fortau	2012	392
AVG	Annen veggrunn – grøntareal	2019	3929
<i>Grønnstruktur</i>			
TD	Turdrag	3030	259
<i>Hensynssoner</i>			
H140	Frisikt	140	60
H190	Andre sikringssoner (flomvei)	190	1244
H310	Ras- og skredfare	310	572

H370	Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)	370	1187
H390	Annen fare (forurenset grunn)	390	434
#1	Midlertidig bygge- og anleggsområde		2411

7.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

7.2.1 Bebyggelse og anlegg

B1-5 omfatter de eksisterende eneboligtomtene som er innlemmet i planforslaget. BF1-4 er foreslåtte nye områder for frittliggende småhusbebyggelse. BK1-2 er foreslåtte nye områder for konsentrert småhusbebyggelse.

Det er regulert areal til en ny trafo sentralt i området, i feltet EA2.

f_RA1 er felles renovasjonsområde for boenhetene i BF1-2. f_RA2 er felles renovasjonsområde for boenhetene i BK1-2.

f_LEK1-3 er areal til nye sandlekeplasser innenfor utbyggingsområdet.

7.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

o_KV1 er den offentlige veien Sognaveien. Veien er adkomstvei til boenhetene i BF3-4.

o_KV2 er den offentlige veien Nedre Solspillet. Veien er adkomstvei til boenhetene i B4.

f_KV3 er den private veien Øvre Solspillet. Veien er adkomstvei til boenhetene i B1-3 og BF1-2.

f_KV4 er ny adkomstvei for boenhetene i felt B5 og BK1-2.

KV5 er Justadveien.

KV6 er en mindre del av Sognaveien som er adkomst til gnr./bnr. 61/9.

o_FT1-2 er fortau langs Sognaveien.

AVG er grøfteareal langs veiene i planområdet.

7.2.3 Grønnstruktur

f_TD1-2 er turdrag/sti innenfor utbyggingsområdet.

7.3 Bebyggelsens plassering og utforming

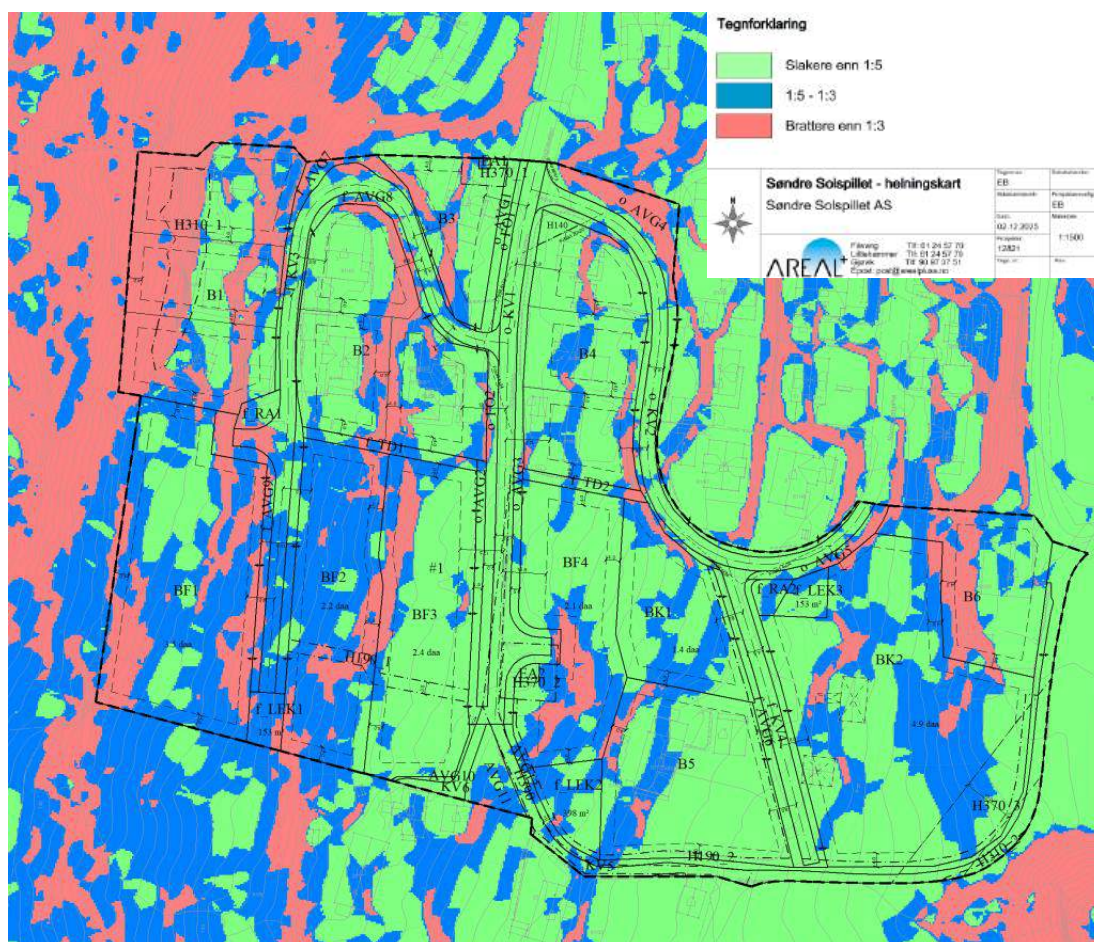
7.3.1 Bebyggelsens høyde og plassering

Den nye boligbebyggelsen innenfor planområdet skal ha en maksimal gesimshøyde på 8,0 meter og maksimal mønehøyde på 9,0 meter, målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette tilsvarer bebyggelse med inntil to hovedetasjer. I skrånende terreng brattere enn 1:5 skal det bygges med sokkeletasje eller underetasje, slik at bebyggelsen kan tilpasses terrenget uten store inngrep. Normal etasjehøyde er ca. 3,0 meter inkludert dekker. For bebyggelse med sokkeletasje vil høyden kunne fordeles med ca. 2,8 meter per etasje, inkludert dekker og gesims/møne.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene som er vist i plankartet. Interne veier, støttemurer og parkering, samt bod og garasje tillates etablert utenfor byggegrense. Ved tomteplassering er det lagt vekt på god terrengtilpasning og å unngå unødvendige skjæringer og fyllinger. I områder med bratt terreng er det tilrettelagt for bebyggelse med sokkeletasje for å redusere behovet for sprengning og terrengbearbeiding.

Det er utarbeidet snitt og illustrasjoner som viser hvordan bebyggelsen kan tilpasses terrenget, og hvordan høydene oppleves i landskapet. Se vedlagte illustrasjoner og punkt 8.2 i planbeskrivelsen.

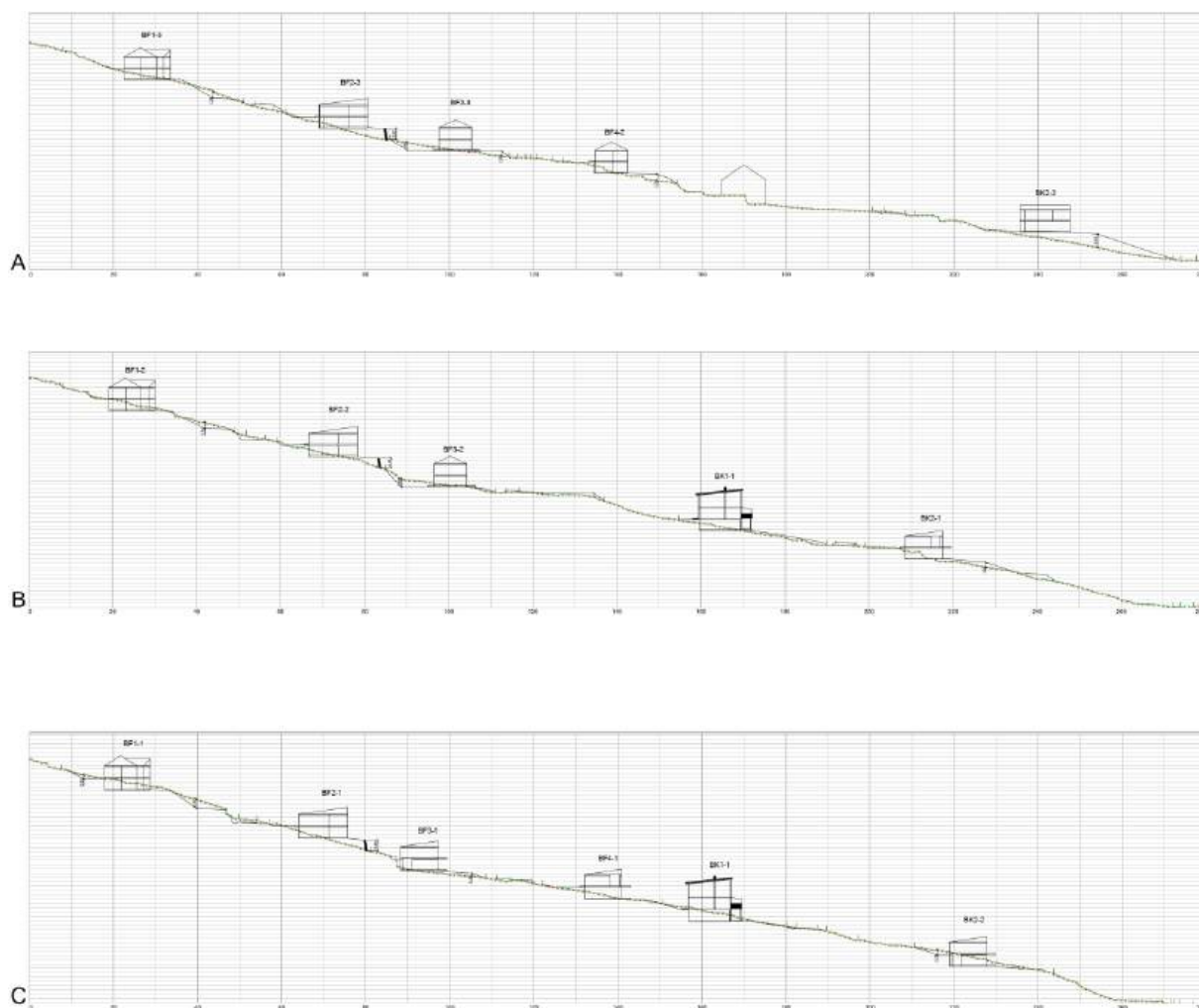
For å dokumentere hvor kravet om sokkeletasje gjelder, er det utarbeidet et helningskart som viser terrenghelning innenfor planområdet. Kartet viser områder med helning brattere enn 1:5 (20 %), hvor det i henhold til bestemmelsene skal bygges med underetasje eller sokkeletasje. Helningskartet er basert på digital terrengmodell og følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Kartet gir et godt grunnlag for å vurdere bebyggelsens plassering og høyde i forhold til eksisterende terreng.



Figur 40: Helningskart.

For å illustrere hvordan bebyggelsen tilpasses terrenget, er det utarbeidet prinsippsnitt gjennom utbyggingsområdet (se figurer under og eget vedlegg for høyoppløselige tegninger). Snittlinjer og tilhørende feltnavn fremgår av illustrasjonsplanen. Snittene viser tenkt plassering av bygningskroppene i forhold til dagens og fremtidig terreng. Foreløpige

beregninger av fyllinger/skjæringer viser at disse kan bli opptil ca. 3 meter på det meste ved planering.



Figur 41: Terrengsnitt med prinsipp for mulig plassering av bygninger i terrenget. Snittene er tatt fra og viser til illustrasjonsplan vedlagt planforslaget.

7.3.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) for frittliggende småhusbebyggelse (B og BF) er 25 % for eneboliger og 35 % for tomannsboliger. For den konsentrerte bebyggelsen i BK1-2 er maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) 35 %.

Eneboliger, og småhus med boenheter over 150 m² BRA, skal ha 200 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Småhus – hvor boenhet er under 150 m² BRA – skal ha 50 m² uteoppholdsareal, pluss 200 m² i grunnareal pr. boenhet.

7.3.3 Boliger

Planforslaget tilrettelegger for bygging av maksimalt 25 nye boenheter, fordelt på ene- og tomannsboliger, firemannsboliger og/eller småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker.

Eksempler på passende hustyper følger i illustrasjonene under (alle eksempler er gjengitt med tillatelse fra Hedalm Anebyhus AS):



Figur 42: Enebolig med saltak tilpasset skrå tomt.



Figur 43: Enebolig med saltak tilpasset skrå tomt.



Figur 44: Enebolig med flatt tak.



Figur 45: Tomannsbolig med saltak.



Figur 46: Tomannsbolig med flatt tak. Hustypen kan settes sammen til rekkehus og alternativt ha saltak.

7.3.4 Energi- og klimaregnskap

Det er utarbeidet et foreløpig klimagassregnskap for reguleringsplanforslaget ut fra kommunens mal, laget av Norconsult. Beregningene viser samlede klimagassutslipp på om lag 5 056 tonn CO₂-ekvivalenter i hovedscenario. Med foreslåtte klimatiltak reduseres utslippene til om lag 4 910 tonn CO₂-ekvivalenter, tilsvarende en reduksjon på rundt 3 %. Klimatiltakene er hovedsakelig knyttet til materialvalg, energieffektive løsninger og transport.

Resultatrapport for utbyggingsområde

Utbyggingsområde: Søndre Solspillet
Dato: 46007

Forutsetninger for beregningene

	Hovedscenario	Scenario med tiltak
Antall boenheter	25	25
Totalt areal (m ² BRA)	2 950	2 803
Betongtype	Lavkarbon B (default)	Lavkarbon B (default)
Asfaltert areal (m ²)	1500	1500
Asfalttype	Asfaltgrusbetong (default)	Gjenbruksasfalt
Anleggsmaskiner	Byggeplass med fossil diesel (default)	Byggeplass med fossil diesel (default)
Massetransport (tonn)	32 200	32 200
Energiklasse bygg	TEK17 (default)	TEK17 (default)
Energiforsyning, el	Strøm	Strøm
Energiforsyning, varme	Strøm (panelovn/elkjel)	Strøm og vedfyring
Arealbruksendring (m ²)	18 400	17 480
Parkeringsrestriksjoner	Nei (default)	Nei (default)
Tiltak sykkel	Nei (default)	Ja

Oppsummering av resultater

MED EUROPEISK ELMIKS	Hovedscenario	Scenario med tiltak
Bygningsmasse og uteområder	827	777
Byggeplass	270	270
Energibruk	2 648	2 026
Arealbruksendring	1 098	1 043
Transport	2 744	2 676
Totalt over 60 år (tonn CO₂e)	7 586	6 792
Totalt over 60 år per boenhet (tonn CO₂e/boenhet)	303	272

Endring i klimagassutslipp med tiltak: -794 tonn CO₂e = -10 %



MED NORSK ELMIKS	Hovedscenario	Scenario med tiltak
Bygningsmasse og uteområder	827	777
Byggeplass	234	234
Energibruk	350	372
Arealbruksendring	1 098	1 043
Transport	2 547	2 484
Totalt over 60 år (tonn CO₂e)	5 056	4 910
Totalt over 60 år per boenhet (tonn CO₂e/boenhet)	202	196

Endring i klimagassutslipp med tiltak: -146 tonn CO₂e = -3 %

Figur 47: Klimakalkulatoren viser at det er mulig å redusere klimagassutslippene ved gjennomføring av tiltak.

7.4 Boligmiljø/bokvalitet

Planforslaget legger til rette for et trivelig og trygt boligmiljø med vekt på gode uteområder, solforhold og terrengtilpasning. Bebyggelsen består av småhus i form av eneboliger, tomannsboliger/flermannsboliger og kjedehus som tilpasses terrenget og omgivelsene, slik at området får et variert og harmonisk preg.

Området ligger sør- og østvendt med greie solforhold og utsikt mot Lierdalen. Den terrengtilpassede bebyggelsen reduserer behovet for store terrenginngrep og gir boliger med gode lys- og utsiktsforhold. Felles lekeplasser og grøntområder er plassert på ulike nivåer i feltet slik at alle får trygg og enkel tilgang til uteoppholdsarealer.

Det legges til rette for gangforbindelser gjennom området og videre mot nærliggende lekeplasser, friluftsområder og skole.

Med lite trafikk, fantastisk utsikt, nærhet til natur og trygge møteplasser vil boligområdet gi et godt grunnlag for et sosialt, funksjonelt og attraktivt bomiljø.

7.5 Trafikk og mobilitet

7.5.1 Mobilitetsplan – grønn mobilitet

Det er gjort grundige vurderinger av mobilitet med utgangspunkt i kommunens veileder «Veileder for mobilitetsplan i reguleringsplaner». Kartlegging og vurderinger inngår som del av utarbeidet mobilitetsanalyse, som følger planforslaget (Stener Sørensen, 2025).

7.5.2 Parkering

Parkering skal etableres i henhold til kommunens parkeringsnorm. Det er ikke krav til opparbeiding av sykkelplasser for eneboliger eller tomannsboliger i Lier kommune, men det skal etableres parkering for boligbygninger med flere enheter etter krav til 2 plasser pr. boenhet i parkeringsnormen.

Krav til parkeringsplasser for bil:

Enebolig med BRA over 70 m ²	min. 3 plasser
Enebolig med BRA under 70 m ²	min. 2 plasser
Sekundærleilighet til enebolig (under 70 m ² BRA)	min. 1 plass
Småhus – boenhet under 70 m ² BRA	min. 1 plass
Småhus – boenhet under 150 m ² BRA	min. 2 plasser
Småhus – boenhet over 150 m ² BRA	min. 3 plasser

7.5.3 Tilknytning til infrastruktur

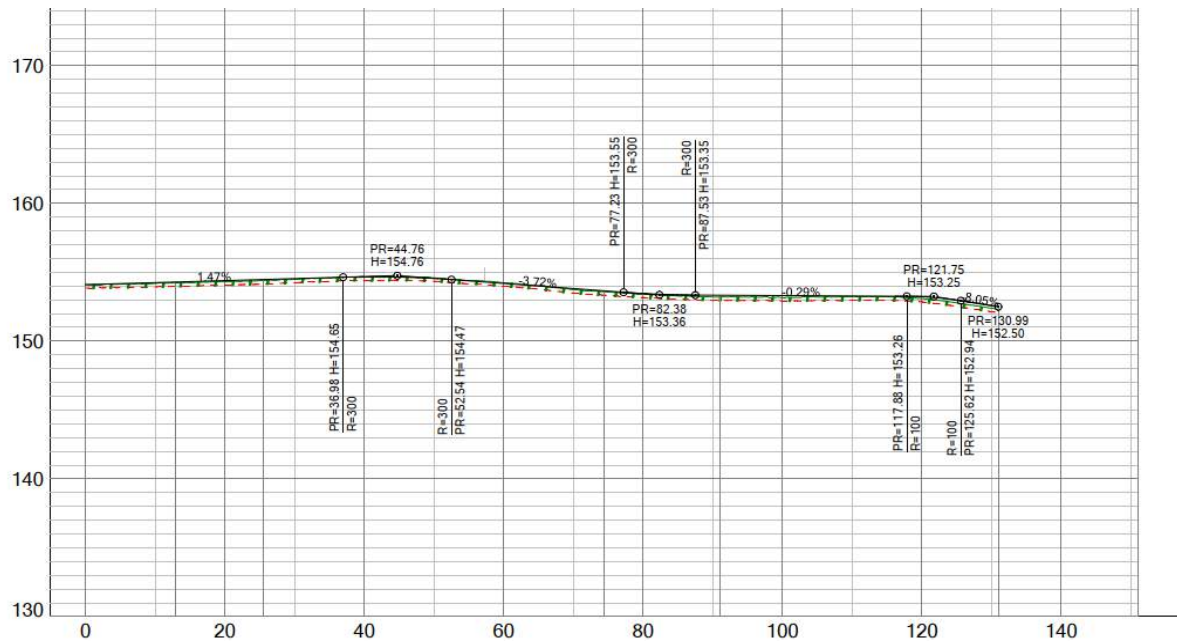
Det vises til punkt «6.9 Trafikkforhold» hvor eksisterende forhold beskrives. Planen endrer ikke eksisterende overordnet tilknytning til infrastruktur når det gjelder trafikk og mobilitet.

7.5.4 Kjøreadkomst og utforming av veier

Tilknytning til overordnet veinett er beskrevet i punkt 6.9. Planforslaget foreslår ikke endringer på det overordnede veinettet.

Den kommunale veien Sognaveien, o_KV1, vil fungere som adkomstvei for de nye boenhetene i felt BF3-4. Fra krysset Sognaveien x Øvre Solspillet vil Sognaveien oppgraderes til veiklasse A3, jf. den kommunale veinormen. Veien har en regulert bredde på 5 meter, pluss grøft. Fortau (o_FO1-2) med 3 meters bredde videreføres også på vestsiden av veien, frem til

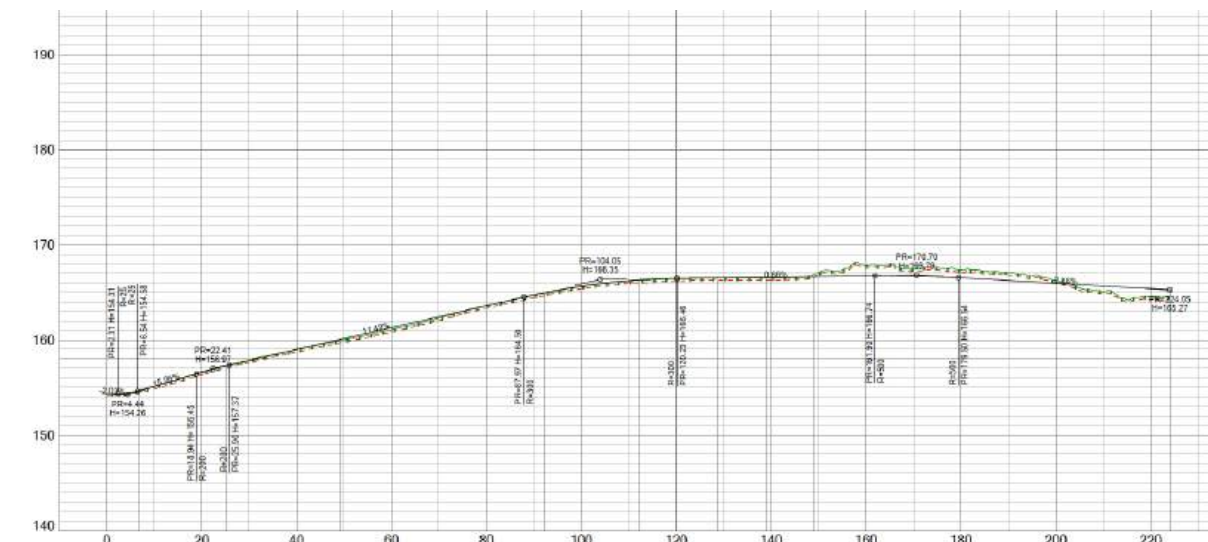
den sørligste tomte på BF3. I enden av veien etableres det en vendehammer dimensjonert for lastebil.



Figur 48: Lengdeprofil for videreføring av Sognaveien, o_KV1.

Feltene BF1-2 vil få adkomst fra en forlengelse av den private veien Øvre Solspillet, f_KV3. I Øvre Solspillet er det foreslått utbedringer for å imøtekomme kravene til veitype A4 i kommunens veinorm. Veien har en regulert bredde på 4,5 meter, pluss grøft. I planforslaget legges det til grunn en oppgradering av Øvre Solspillet, i form av breddeutvidelser, møteplasser etc. som vil gi en tilfredsstillende løsning for både ny og eksisterende bebyggelse. Ny vendehammer for lastebil er regulert i området ved den eksisterende, med størrelse og kurvatur som er i tråd med veinormalen. Plasseringen er valgt mht. terrenginngrep og utnyttelse av området. Plasseringen av vendehammeren er avklart med renovasjonselskapet og brannvesenet.

På grunn av den eksisterende veiens geometri, vil krav til maksimal stigning på 10 % ikke kunne oppfylles for veiens første 100 meter. Her er stigningen på ca. 15 % de første 20 meterne, før den er på ca. 11,5 % de neste 80 meterne. Etter dette flater veien ut. Videre er veiens horisontalkurvatur 16 meter mellom 7-25 meter og 50-90 meter, noe som er et avvik fra veinormens 20 meter. Avvikene er på den eksisterende veistrekningen og ikke på den foreslåtte forlengelsen av veien.



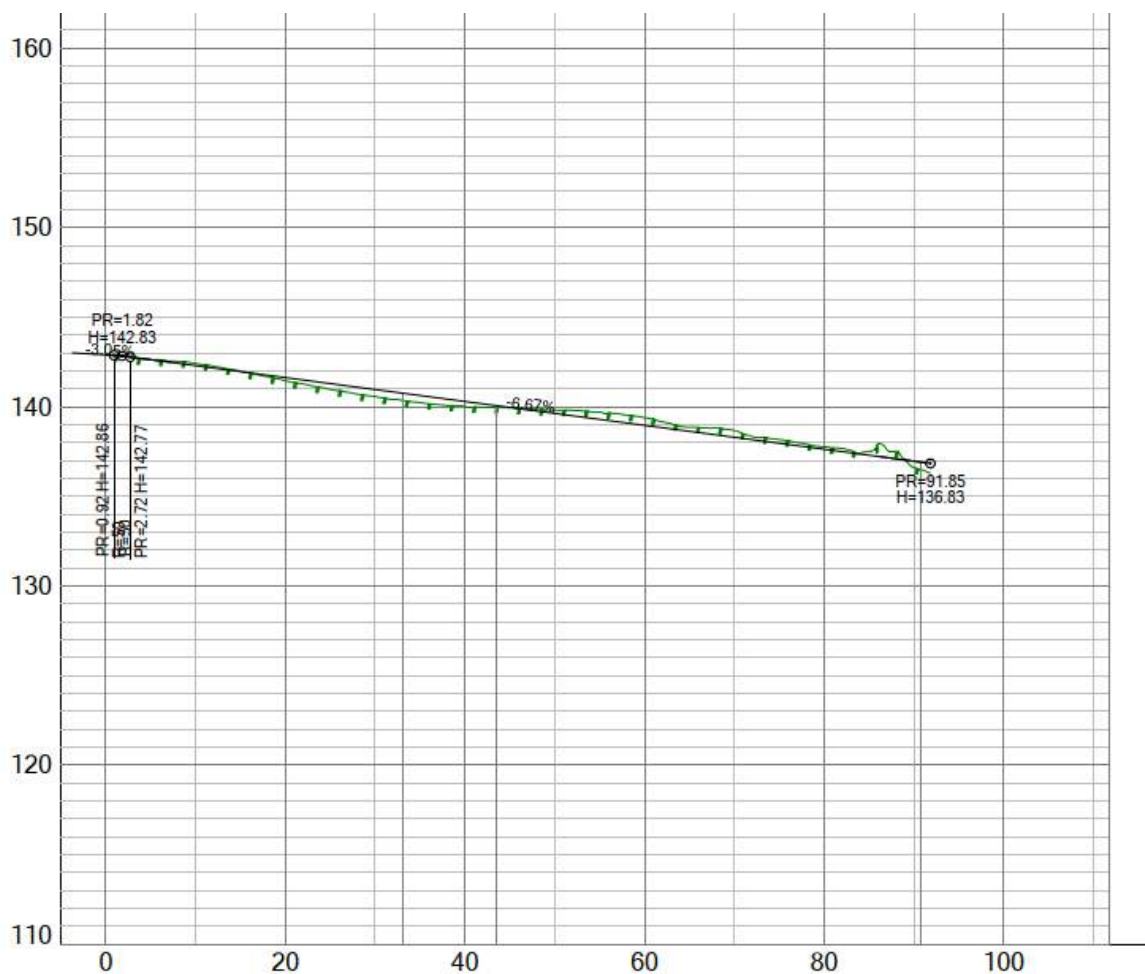
Figur 49: Lengdeprofil for Øvre Solspillet, f_KV3.

Feltene BK1-2 vil få adkomst fra den kommunale veien Nedre Solspillet (o_KV2) og den nye felles veien f_KV4. Nedre Solspillet har i dag en opparbeidet kjørebredde på ca. 4,5 meter. Dette videreføres i planen, hvor den har en regulert bredde på 4,5 meter pluss grøfteareal på hver side.



Figur 50: Nedre Solspillet, o_KV2.

f_KV4 reguleres etter kravene til veiklasse A4 i kommunens veinorm, med en regulert veibredde på 4,5 meter. Denne veien har en maksimal stigning på ca. 6,5 %.



Figur 51: Lengdeprofil for f_KV4.

Frisikt i kryssene i planområdet er regulert i tråd med kommunens veinorm.

7.5.5 Eiendomsforhold (veier)

Sognaveien (o_KV1) og Nedre Solspillet (o_KV2) er regulert til offentlige veier. Øvre Solspillet (f_KV3) og ny adkomstvei (f_KV4) er regulert til felles, private veier. Det forutsettes at felles eierskap og bruk sikres i privatrettslig avtale.

Justadveien (KV5) og KV6 reguleres til private veier.

7.5.6 Krav til samtidig opparbeidelse

Rekkefølgekrav sikrer at nye adkomstveier og fortau langs Sognaveien blir opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for nye boenheter langs de ulike veiene.

7.6 Planlagte offentlige anlegg

Gjennom utbyggingsområdet vil en forlengelse av Sognaveien bli oppgradert i henhold til kommunal standard, inkludert videreføring av fortau. Dette anlegget er regulert som offentlig.

Det er regulert areal til ny nettstasjon innenfor felt EA2.

Det etableres nødvendig infrastruktur for vann og avløp. Denne infrastrukturen dimensjoneres for videre utbygging sørover og for at eksisterende boliger i området uten offentlig avløp kan tilknyttes.

7.7 Miljøoppfølging og miljøtiltak

Planforslaget bygger på gjennomførte fagutredninger innen naturmangfold, overvann, geoteknikk og skredfare. Resultatene er innarbeidet i plankart og bestemmelser, og følges opp i byggesaken gjennom krav til utomhusplan, overvannsplan og nødvendige tiltaksplaner.

Naturkartleggingen viser ingen verdifulle naturtyper, men registrerte fremmede arter skal fjernes og håndteres på en måte som hindrer spredning. Overvann håndteres etter tretrinnsstrategien med åpne og lokale løsninger.

Geotekniske undersøkelser viser tilfredsstillende sikkerhet, og hensynssoner sikrer oppfølging av identifiserte skredforhold. Områder med registrert forurenset grunn skal håndteres i tråd med godkjent tiltaksplan før anleggsarbeider.

Det skal utarbeides matjordplan for de områdene der dyrka mark omdisponeres til andre formål. Matjordplan skal utarbeides i tråd med kommunens veileder og skal blant annet inneholde opplysninger om mengde matjord, hvordan den tas av og hvordan den skal disponeres.

Det vises for øvrig til punkt «7.3.4 Klima- og energiregnskap».

7.8 Universell utforming

Det er bratt terreng innenfor planområdet og det kan bli utfordrende å legge til rette for lik bruk for alle.

Det skal etableres sandlekeplasser på hvert nivå i utbyggingsområdet, slik at alle boenheter, uavhengig av beliggenhet i terrenget, får hensiktsmessig adkomst til minst ett leke- og oppholdsareal.

Da terrenget tilsier at mye av bebyggelsen bør utformes med underetasjer som krever trappeforbindelse og hovedfunksjonene må fordeles over flere plan, vil det ikke være mulig å utforme all bebyggelsen etter prinsippet av universell utforming og tilgjengelighet.

7.9 Friluftsliv og uteoppholdsareal

Felles og privat uteoppholdsareal

Størrelseskrav til privat og felles uteoppholdsareal forholder seg til kommuneplanens bestemmelser. Dvs. at det i planen stilles slike krav til størrelse på uteoppholdsareal for ulike boliger:

Boligkategori	Grunnsats m2	Grunnlag for beregning	Arealkrav m2
Enebolig med BRA over 70 m2	0	Boenhet	200
Enebolig med BRA under 70 m2	0	Boenhet	100
Sekundærleilighet til enebolig (under 70 m2 BRA)	0	Boenhet	50
Småhus – boenhet under 150 m2 BRA	200	Boenhet	50
Småhus - boenhet over 150 m2 BRA	0	Boenhet	200
Andre bygninger – boenhet under 150 m2 BRA	0	Boenhet	50
Andre bygninger – boenhet over 150 m2 BRA	0	Boenhet	80

Uteoppholdsareal og fellesareal skal være egnet til formålet og utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter. Uteoppholdsarealene kan bestå av både private og felles areal for flere boenheter. Åpne verandaer/balkonger/terrasser og takterrasser kan medregnes som uteoppholdsareal, men minst 50% må være fellesareal på terreng. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av minste uteoppholdsareal (MUA).

Lekeplasser

Lekeplassene skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:

- Det skal være sollys på 25 % av arealet klokka 15.00 ved vårjevndøgn.
- Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, f.eks. akebakke.
- Arealet skal ha trafiksikker plassering og atkomst.
- Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede i den grad dette er terrengmessig mulig.
- Barn og unge skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplasser.
- Støynivået skal ikke overstige Lden 55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt ved forskrift med veiledere.
- Lekeplasser skal være tilfredsstillende belyst og skjermes mot vei med vegetasjon, terrengmessige tiltak eller på andre hensiktsmessige måter.
- Det tillates ikke bruk av gummiflis ved etablering av lekeplasser.

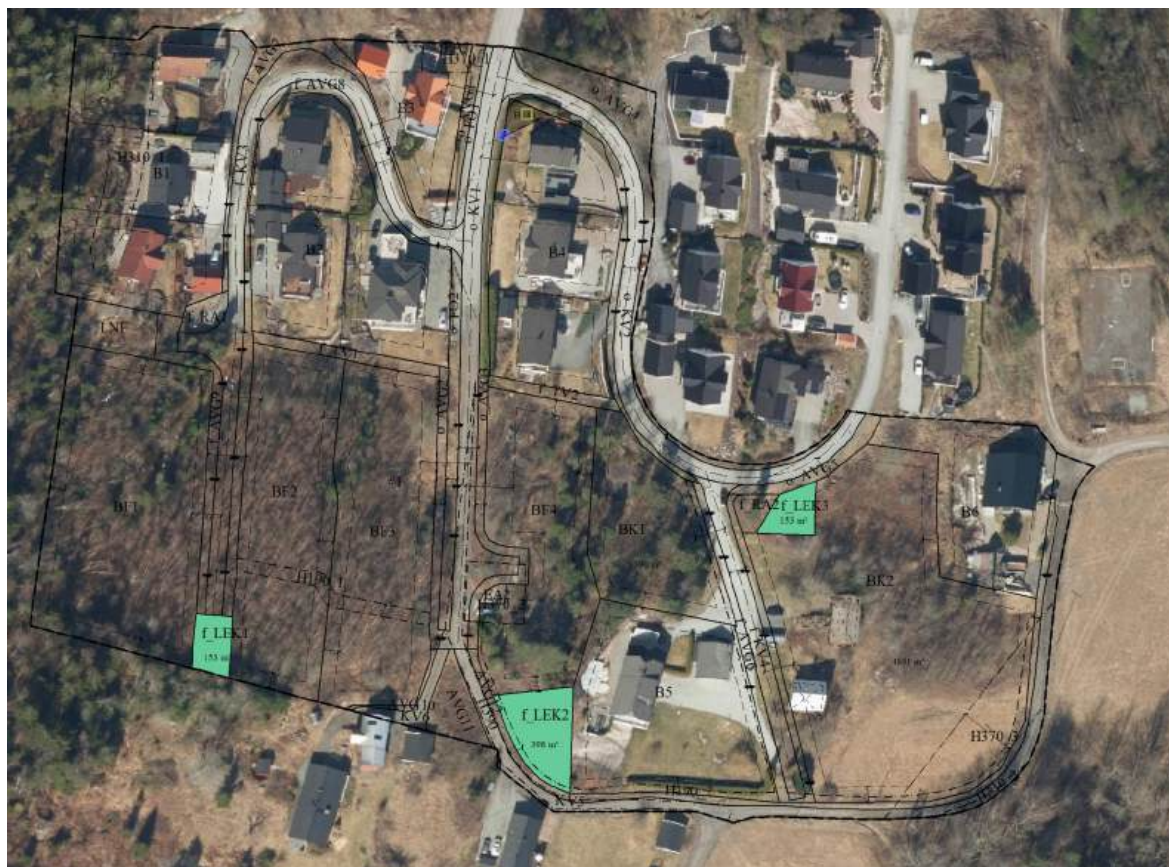
- i) Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser.

I tråd med kommuneplanen er det regulert 3 sandlekeplasser innenfor utbyggingsområdet i planforslaget. Det er regulert lekeplasser på ulike terrengnivå i utbyggingsområdet, ved hver av adkomstveiene Øvre Solspillet (f_KV3), Sognaveien (o_KV1) og Nedre Solspillet (f_KV4) slik at alle boenheter, uavhengig av beliggenhet i terrenget, får hensiktsmessig adkomst til minst en sandlekeplass. I utgangspunktet sokner boenhetene i BF1-2 til f_LEK1, boenhetene i BF3-4 til f_LEK2 og boenhetene i BK1-2 til f_LEK3.

Krav til sandlekeplass i planforslaget er som følgende:

- a) Sandlekeplasser etableres innenfor f_LEK1-3, og kommer i tillegg til kravet til felles uteoppholdsareal (MUA). Det skal legges til rette for lek med sand og andre elementer, løping, klatring, sykling osv.
- b) Sandlekeplassene skal møbleres med sandkasse, lekestativ og/eller lekehytte.

Regulert størrelse på f_LEK1 er 153 m², f_LEK2 398 m² og f_LEK3 153 m².



Figur 52: De regulerte lekeplassene i planforslaget.

Utenfor planområdet skal den eksisterende nærlekeplassen på gnr./bnr. 61/40 oppgraderes. Nærlekeplassen skal opparbeides med ballbane med flate egnet for ballspill, klatrestativ og huskestativ. Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelsen.



Figur 53: Mulig opparbeidelse av nærlekeklassen.

Turdrag/sti

Det er regulert et turdrag/sti (f_TD1-2) gjennom planområdet fra Øvre Solspillet til Nedre Solspillet. Stien skal sikre en snarvei til videre forbindelse mot Egge skole.

Utomhusplan/rekkefølgekrav

Før det gis igangsettestillatelse til bygge- og anleggstiltak, skal det foreligge godkjent utomhusplan i samsvar med krav til innhold gitt i 2-6. Utomhusplanen skal dekke den enkelte tomt innenfor BF1-4 og BK1-2. Utomhusplanen skal bl.a. omfatte lekeplasser og eksisterende og planlagt vegetasjon og terreng.

7.10 Folkehelse og sosial infrastruktur

Planen tilrettelegger for gode sosiale møteplasser. Den relative nærheten til turruter, idrettsanlegg, offentlige tjenester, skole og barnehage gjør området attraktivt som bosted. Tiltaket er i samsvar med Folkehelsestrategien 2019–2028 og vil bidra til å nå målet om «Et helsefremmede samfunn med flere og bedre leveår med jevnere kår».

Lier kommune har i sin strategi utarbeidet en sjekkliste for helsefremmende samfunnsutvikling. I tråd med rettleidingen i strategien er de spørsmålene som er relevante for planarbeidet svart ut i tabellen under. Nummerering henviser til nummerering i strategiens sjekkliste.

Nr	Sjekkliste	Ja/Nei	Kommentar
6	Bidrar planen/tiltaket til at det er trygt å gå og sykle, også om natten?	Ja	Planen regulerer videreføring av fortau langs Sognaveien. Dette er et lyssatt anlegg.

7	Bidrar planen/tiltaket til at det er møteplasser som er tilgjengelige og som innbyr til liv, lek, samvær og tilhørighet for liunger i alle aldre?	Ja	Innenfor planområdet er det regulert lekeplasser, felles uteoppholdsareal og intern sti som tilrettelegger for ferdsel, lek og samvær.
8	Bidrar planen/tiltaket til å styrke nærhet til grøntområder for aktivitet og rekreasjon?	Ja	Planområdet grenser i vest mot det kartlagte friluftsområdet «Finnemarka midtre». Området har et utstrakt sti- og løypenett med mange populære turmål. Det er sammenhengende fortau langs Sognaveien/Eikseterveien fra planområdet frem til Sønderhellene, hvorfra det kun er 170 meter til starten av oppmerket tursti.
9	Bidrar planen/tiltaket til å styrke reell og praktisk tilgang til aktivitetstilbud og kulturelle opplevelser for alle?	Nei	Nærmeste offentlig idrettsanlegg er Tranby Idrettspark. Det er ca. 10 minutter med bil og 35 minutter med sykkel til Tranby Idrettspark. Det er en grusbane ved Egge skole som er tilgjengelig for uorganisert aktivitet.
10	Bidrar planen/tiltaket til å styrke barnehage og skole sin mulighet til å være helsefremmende og inkluderende?	Ja	Området ligger i gangavstand til Egge skole. Aktiviteter som initieres av skolen vil være lett tilgjengelige for beboere i planområdet.
12	Bidrar planen/tiltaket til å styrke grunnlaget for handel der folk bor og aktiv transport?	Nei	Nærmeste matbutikk ligger ved Lyngåskrysset og nærmeste område med andre butikker er Lierbyen. Utvikling av boliger er imidlertid i tråd med kommunens mål om å opprettholde og utvikle lokalmiljøet knyttet til skolekretsen rundt Egge skole.
14	Bidrar planen/tiltaket til å styrke mulighetene for en helhetlig boligmasse med tilstrekkelig og variert boliger til liunger i alle livsfaser med ulike ressurser?	Ja	Planen legger til rette for en variert boligmasse, flermannsboliger, tomannsboliger og eneboliger. Dette stimulerer til et bomiljø med beboere i ulike livsfaser. Med nærhet til Egge skole vil boligene trolig være særlig attraktive for barnefamilier.

7.11 Jordressurs og landbruksfaglige vurderinger

Planområdet berører ca. 1,3 daa fulldyrka jord som allerede er omdisponert til boligformål i kommuneplanens arealdel. Før tillatelse til tiltak som berører dyrka mark, skal det utarbeides matjordplan i tråd med kommuneplanens bestemmelser, slik at matjord kan tas vare på og brukes på egnet areal.

Planområdet grenser mot dyrka mark i sør, på motsatt side av Justadveien. I stedet for å regulere en egen 15-meters buffersone, vurderes Justadveien å fungere som en tilstrekkelig og naturlig buffer mellom landbruksarealet og den planlagte bebyggelsen. Veien skaper fysisk avstand, fungerer som tydelig avgrensning og reduserer potensiell konflikt mellom landbruksdrift og boligformål.

Byggegrensen for BK2 ligger ca. 9–10 meter fra dyrka mark, målt fra veikant på Justadveien. Samlet sett vurderes avstanden, kombinert med veiens funksjon som barriere, å gi et tilstrekkelig skille som ivaretar både landbruksinteresser og bokvalitet. Det etableres ikke tiltak i planforslaget som vil påvirke driftsforhold eller tilgjengelighet til den dyrka marka.

7.12 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert noen kulturminner eller kulturmiljø i planområdet. Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagget etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Selve utbyggingsområdet er ubebygget, med unntak av et eldre våningshus med tilhørende låve. Bygningene er kondemnabile, ikke i bruk og er planlagt revet. Våningshuset er registrert med SEFRAK-status 2, dvs. at det er meldepliktig i henhold til kulturminneloven §25.

7.13 Overflatevann, vann- og avløp

Overvann

Det er redegjort for overvannshåndtering i rapporten «Overvannshåndtering for detaljreguleringsplanen Søndre Solspillet», utarbeidet av Skred AS. Ved videre detaljprosjektering og detaljutforming skal rapporten legges til grunn for løsninger for overvannshåndtering. Rapporten ligger vedlagt planforslaget i sin helhet.

Oppsummering og anbefalinger fra rapporten er som følger:

«Det skal settes av tilstrekkelige og hensiktsmessige arealer til overvannshåndtering gjennom åpne løsninger. Takvann skal føres åpent ut på terreng og gis mulighet for infiltrasjon før det ledes videre mot flomveier.

Mindre nedbørhendelser skal håndteres lokalt i planområdet ved at tette flater reduseres slik at mindre nedbør gis mulighet til infiltrasjon. Dagens feltgrenser og avrenning tilstrebes opprettholdt ved at det anlegges et kontrollert utløp mot bekken i sør.

Ved større nedbørhendelser er det viktig å ha definerte flomveier som leder vannet trygt bort fra og forbi bebyggelsen. Som et utgangspunkt anbefaler vi at det settes av en bredde på 3,5 meter i reguleringsplanen til flomveier. Flomveiene bør komme frem av

utomhusplanen.

Overvannsplanen i vedlegg C viser forslag til håndtering av overvann med illustrert avrenningsmønster og fordrøyningsområder. Fordrøyningsområdene skal utformes som nedsenkede grøntområder eller regnbed som kan kombineres med andre formål. Det kan være behov for drenerør i bunn av fordrøyningsløsningene for å sikre at de tømmes mellom regnskyl, men det avhenger av infiltrasjonsevnen på stedet. Det er trolig kort vei til fjell de fleste steder i planområdet.

Trinn 1: Mindre nedbørhendelser infiltreres lokalt i grøntområder. Takvann og avrenning fra andre tette flater ledes til grøntområder. De første 10 mm håndteres internt.

Trinn 2: Fordrøyning i nedsenkede uteområder som samler takvann og annen avrenning med begrenset utløp (maks 146 l/s fra planområdet) for en 25-årshendelse med 40 % klimapåslag. Det er beregnet et nødvendig fordrøyningsvolum på 428 m³ som skal håndteres i åpne, nedsenkede områder.

Trinn 3: Ved ekstreme nedbørhendelser ledes vannet bort fra bebyggelsen. Interne flomveier skal sikres i plankartet med en nødvendig bredde på 3,5 meter.



Figur 54: Overvannsplan for Søndre Solspillet (Skred AS, 2026).

Vann- og avløp

Det er utarbeidet en overordnet VA-plan som vedlegg til reguleringsplanen. Planen viser prinsipiell løsning for vann- og spillvannshåndtering, og danner grunnlag for videre detaljprosjektering i tråd med gjeldende forskrifter og Lier kommunes VA-norm. Deler av VA-planen bygger videre på utredning, "Solspillet - Avkloakkering, 18.06.2020", utført av

Lier kommune, som viser muligheter for tilkobling av eksisterende boliger i området. Videre er det i VA-planen lagt til rette for videre utbygging av området mot sør og øst, iht. avsatte områder til bolig i kommuneplanen.

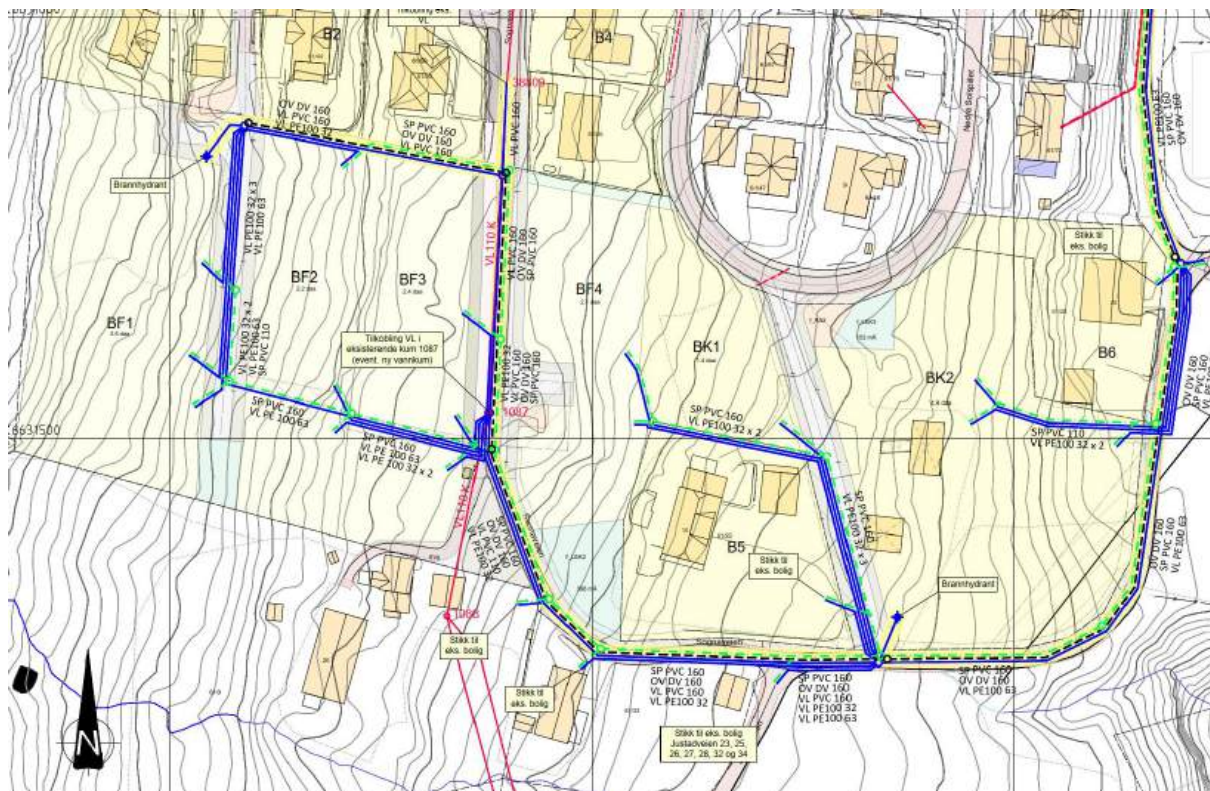
Hovedledning tilknyttes eksisterende kommunal vannledning i Sognaveien, i overgang mellom Ø150 og Ø110. Kommunal vannledning videre mot eksisterende vannkum 1087 skiftes ut til Ø160 PVC. Vestover mot brannhydrant inne på område BF1 legges vannledning, Ø110 PVC. Videre legges ny vannledning, Ø63 PE, for forsyning av nye tomter, samt som ringledning. Det legges også ny vannledning, Ø160 PVC, sør/østover for tilførsel til brannhydrant tilknyttet område BK2. Videre føres ny vannledning, Ø63 PE fram til ny vannkum, ved eksisterende spillvannskum 41177, som tilknyttes kommunal vannledning.

Kapasitetsberegning utført av Godt Vann på bestilling av Lier Kommune, rapportnr.:LI2025-11-27, viser tilstrekkelig kapasitet i eksisterende vannkum 1087 (24,8 l/s), men nye brannhydranter vil ligge i grenseland for å dekke krav til brannvann for småhusbebyggelse på 20 m/s. Hvis kraves ikke dekkes, må ny vannledning mellom eksisterende vannkum 51426 og 38762 etableres. Disse kummene er utenfor plantegning i nord, se rapport fra Godt Vann for skisse.

Spillvann i området er tenkt basert på selvfall, foruten fremtidig spillvann fra Justadveien 1, 2, 4 og 6 som pumpes opp til hovedledning i Justadveien, iht. utredning "Solspillet avkloakking". Ny hovedspillvannsledning, Ø160 PVC, tilknyttes i eksisterende kommunal spillvannskum 41177. Etter foreløpige beregninger utført av Lier kommune, vil kapasiteten i eksisterende pumpestasjon i Solspillet mest sannsynlig være for liten og må derfor trolig oppgraderes.

Overvann skal behandles etter treleddsstrategien, se rapport utarbeidet av Skred AS. Etter avklaring med Lier kommune etableres ny overvannsledning, Ø160 DV, for drenering av vannkummer, i hele traseens lengde for planlagt kommunal VA-trase.

Alle angitte ledningsdimensjoner og traséer i VA-planen er foreløpige, og endelig utforming fastsettes i detaljprosjekteringen.



Figur 55: Utsnitt av overordnet VA-plan.

Det er rekkefølgebestemmelser knyttet til redusert kapasitet på renseanlegg:

Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal bortledning av avløpsvann være i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2. Tilknytningen av avløpsvann fra planområdet kan ikke finne sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget som tilknyttes har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.

7.14 Teknisk infrastruktur

7.14.1 Renovasjon

For boligene innenfor BF1-2 er det regulert plass til felles renovasjon innenfor felt f_RA1, ved vendehammeren i Øvre Solspillet. For boligene i BK1, BK2 og B5 skal det etableres felles renovasjonspunkt innenfor f_RA2, langs Nedre Solspillet. De resterende boligene vil ha renovasjon på hver enkelt tomt, ev. felles renovasjon for to og to av tomtene der det er hensiktsmessig.

7.14.2 Trafo

Det er avklart med konsesjonshaver Glitre Nett AS at det må reguleres plass til ny trafo innenfor planområdet for å forsyne de nye boligene. Det er regulert plass til denne innenfor felt EA2, ved vendehammeren i Sognaveien.

7.15 ROS

7.15.1 Sammendrag av ROS-analysen

Det er ikke kartlagt hendelser som er til hinder for gjennomføring av reguleringsplanen. Hendelsene med uønskede konsekvenser for planområdet følges opp i det videre planarbeidet. Det vurderes slik at gjennomføring av risikoreduserende tiltak vil medføre at risiko og sårbarhet knyttet til planområdet vil reduseres og at det etter en samlet vurdering ikke vil medføre negative konsekvenser for omgivelsene.

7.15.2 Forslag til løsninger og avbøtende tiltak

Risikoreduserende tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy/ info til kommunen
2 Forurensning av grunn eller vassdrag	
Det er påvist forurensning på Sognaveien/Justadveien og det skal derfor iht. forurensningsforskriften kap. 2 utarbeides en tiltaksplan for håndtering av forurensede masser. Denne tiltaksplanen skal sendes inn og godkjennes av kommunen før oppstart av gravearbeidene.	Det er satt rekkefølgekrav om at det før igangsetting skal være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, samt at det skal foreligge tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kap. 2.
11 Overvann og avrenning til bekker	
• Utarbeidet overordnet overvannsplan som del av reguleringsplanen. • Planforslaget skal følge tretrinnsstrategi for overvannshåndtering. • Det sikres flomveier innenfor planområdet • Detaljprosjektene løsninger for overvann for plantiltaket.	I planbestemmelsene er det stilt krav om at det skal etableres anlegg for oppsamling, fordøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer, i henhold til Temaplan overvann Lier kommune, med tilhørende sjekkliste for regulering. Dette gjelder også for overflatevann som kommer fra områder utenfor planområdet. Det må avsettes tilstrekkelig areal til dette. Plan for håndtering av overflatevann skal godkjennes av kommunen.
15 Skred i bratt terreng	
Oppfølging av rapporten «25250 Lier, Søndre Solspillet - Skred, flomveier og overvann for reguleringsplan, frittliggende boligbebyggelse», datert 10.6.25.	Kartlagte faresoner er innlemmet i plankartet med tilhørende reguleringsbestemmelser.
17 Kvikkleireskred	
Ev. behov for supplerende undersøkelser må vurderes av rådgivende ingeniør for geoteknikk videre i prosjektet.	Rekkefølgebestemmelse som sikrer at en slik vurdering skal følge rammesøknad.
19 Skog- og lyngbrann (tørke)	
Tilrettelegge for tilkomst med brannbil og etablere brannhydranter. Brannkrav i henhold til TEK17. Begrense vegetasjon mot bygningsmassen.	Sikres i plankart, bestemmelser og VA-plan.

7.15.3 Registrering av grunnundersøkelser i NADAG

Grunnundersøkelser er lagt inn i NADAG 21.5.25.

7.16 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene i planen skal sikre at utbyggingen skjer trinnvis og på en forsvarlig måte, med nødvendig infrastruktur, miljøtiltak og kvaliteter på plass før boligene tas i bruk.

Før det gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overflatevann. Der tiltak berører dyrka mark, skal det i tillegg foreligge godkjent matjordplan som sikrer forsvarlig håndtering av matjord.

Før igangsettingstillatelse kan gis, skal utomhusplan være godkjent, og eventuell forurensset grunn skal være kartlagt og håndtert i henhold til tiltaksplan.

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis, skal bl.a. veier, lekeplasser og stier være ferdigstilt.

Bestemmelsene sikrer at utbyggingen gjennomføres helhetlig og gir et ferdig utbygd og funksjonelt bomiljø med god teknisk standard og høy bokvalitet.

8 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med formålet i kommuneplanens arealdel for Lier kommune 2019-2028. Planområdet er i kommuneplanen avsatt til «boligbebyggelse-fremtidig».

Jamfør kommuneplanens samfunnsdel 2019-2028, er utvikling av boliger i tråd med kommunens mål om å opprettholde og utvikle lokalmiljøet knyttet til skolekretsen rundt Egge skole.

Planforslaget er derfor ikke i konflikt med kommunens overordnede planer og mål.

8.2 Landskap

En utbygging i tråd med planforslaget vil være en naturlig videreføring av det eksisterende boligområdet. Den øverste delen av bebyggelsen legges inntil åsryggen og underordner seg horisonten. Bestemmelsene stiller krav om bruk av farger som skal harmonere med eksisterende struktur og terreng, noe som bidrar til å minimere fjernvirkningen. Det er videre krav om bruk av glassflater med lav refleksjonsgrad og takmaterialer som skal være ikke-reflekterende, for å redusere visuell eksponering i landskapet.

Bebyggelsen tilpasses terrenget for å redusere behovet for terrenginngrep, og der inngrep er nødvendige, skal de gjennomføres på en skånsom måte. Der terrenget er bratt, legges det til rette for boliger med sokkeletasje. Dette gir en god balanse mellom tilpasning til landskapet og funksjonelle boliger med gode lys- og utsiktsforhold. Veier og uteområder er planlagt slik at naturlige terrengformer i størst mulig grad bevares.

For å etablere ny bebyggelse må eksisterende vegetasjon fjernes, men området vil benytte en forlengelse av de eksisterende veiene til adkomst, slik at fjernvirkningen av nye veianlegg begrenses.

Planområdet vil ikke medføre endringer i lokalklimaet.

Figurene under viser sol-/skyggeanalyse av planområdet, samt fjernvirkning av den planlagte bebyggelsen.



Figur 56: Jevndøgn kl. 12.00.



Figur 57: Jevndøgn kl. 15.00.



Figur 58: Planområdet sett fra Egge skole.



Figur 59: Planområdet sett fra Tranby kirke.

8.3 Stedets karakter

Planforslaget bygger videre på den etablerte småhusstrukturen i nærområdet.

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger i 1–2 etasjer, og ny bebyggelse viderefører denne skalaen. Krav til materialbruk, fargevalg og helhetlig utforming skal bidra til et rolig og sammenhengende preg som harmonerer med eksisterende bebyggelse.

Bebyggelsen er lagt i terrenget på en måte som begrenser behovet for større terrenginngrep, og volum og plassering tilpasses nærliggende boligstruktur. Den overordnede strukturen med adkomstveier, interne stier og felles lekeplasser gir et lett forståelig og funksjonelt boligmiljø.

Planen legger til rette for en variasjon av boligtyper, herunder eneboliger, tomannsboliger/flermannsboliger og kjedehus. Dette gir et differensiert bomiljø med plass til ulike husholdningstyper og livssituasjoner.

Uterommene organiseres med felles lekeplasser, interne turforbindelser og grønne oppholdsarealer som skal fungere som møteplasser og som grønne kvaliteter i området. Vegetasjon og terrengformer tas i bruk der det er mulig, både for å forankre utbyggingen i landskapet og for å sikre gode overganger mot natur- og landbruksområdene rundt.

Oppsummert legger planforslaget til rette for en skånsom boligutvikling som viderefører og styrker områdets karakter, med vekt på tilpasning til terreng, god byggeskikk og en helhetlig utforming av bebyggelse og uterom.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

Planområdet omfatter et eldre våningshus med tilhørende låve. Bygningene er imidlertid i dårlig teknisk stand, ikke i bruk og planlagt revet i forbindelse med utbyggingen. Våningshuset er registrert i SEFRAK-registeret med status 2, noe som innebærer meldeplikt i henhold til kulturminneloven § 25. For våningshuset er det dermed lovfestet at fylkeskommunen må gjøre en vurdering før bygge- eller rivningssøknad kan godkjennes av kommunen.

Oppsummert vurderes planen å ikke ha negative konsekvenser for kulturminner eller kulturmiljø.

8.5 Naturmangfold

Som en del av planarbeidet har Miljøfaglig Utredning AS kartlagt naturmangfold i planområdet etter Miljødirektoratets instruks, samt kartlagt rødlistearter og fremmede arter, se vedlagt rapport og punkt 6.6.

8.5.1 Naturverdier

Det ble under kartleggingen ikke registrert naturtyper som tilfredsstiller kriteriene etter Miljødirektoratets instruks.

8.5.2 Biologisk mangfold

Se punkt 6.6 for oversikt over artsforekomster i planområdet.

8.5.3 Verdifull vegetasjon

Skogen i planområdet har vært gjenstand for flatehogst i løpet av de siste 20 årene og består i dag av ungskog. Ingen verdifull vegetasjon blir derfor berørt som følge av planen.

8.5.4 Fisk- og viltinteresser

Området har ingen fisk- og viltinteresser. Ingen fisk- og viltinteresser blir derfor berørte som følge av planen.

8.5.5 Økologiske funksjoner

Området har ingen økologiske funksjoner. Økologiske funksjoner blir ikke berørt som følge av planen.

8.5.6 Forhold til kravene i Naturmangfoldloven, kap.II

Miljøfaglig Utredning har i sin rapport vurdert §§ 8-10 i naturmangfoldloven, mens tiltakshaver har vurdert §§ 11-12:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Fagrapporten er utarbeidet for å vurdere verdier i utredningsområdet. Utredningen har vært basert på standard metodikk for verdisetting og konsekvensvurderinger. Kartleggingene har fanget opp både arters forekomst i området, utbredelsen til ulike naturtyper og tilstanden. Det har vært lagt vekt på forekomst av rødlistede arter og verdifulle naturtyper, med grunnlag i nasjonale oversikter over slike. Gjennom både generelle vurderinger av omfang og spesifikke vurderinger av de verdisatt lokaliteter er virkningene av planlagt tiltak på dem gjennomgått. Vurderingene er basert på generell kunnskap om artene sine krav til livsmiljø og naturtypene sine viktige kilder til variasjon.

§ 9 Føre-var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget, gjennom datainnsamling og feltarbeider vurderes som godt. Usikkerheten knyttet til forekomst av naturtyper (og rødlistearter) er redusert gjennom registreringene som nå foreligger. Føre-var prinsippet kommer derfor ikke til anvendelse.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

I planene er det ikke lagt opp til å beslaglegge naturtypelokaliteter etter Miljødirektorets instruks da det ikke er registrert slike i planområdet. Tiltaket vil derfor ikke øke den samlede belastningen for naturtyper i området.

I området forekommer rødlistearten ask (EN). Ask vurderes som sterkt truet på grunn av sykdommen askeskuddssjue. I Lier kommune er arten vidt utbredt. En utbygging som foreslått vil medføre ubetydelig belastning for forekomst av ask i kommunen.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaver er klar over, jf. § 11 i NML (2009), at kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder skal dekkes av tiltakshaver. Her omfatter dette særlig hensynsfull massehåndtering for å unngå spredning/reetablering av fremmede arter.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Alternative lokaliseringer er ikke vurdert, da utbyggingsområdet fra før er avsatt i overordnede planer. Det forutsettes at tiltakshaver tar utgangspunkt i slike driftsmetoder, og slik teknikk og lokalisering, som unngår eller begrenser potensielle skader på naturmangfoldet.

8.6 Friluftsliv

Det er ikke registrert rekreasjonsområder eller friluftslivsinteresser innenfor planområdet.

Planforslaget viderefører fortauet langs Sognaveien, som går langs Sognaveien/Eikseterveien fra planområdet frem til Sønderhellene. Derfra det kun er 170 meter til starten av oppmerket tursti. Videre ligger det utfartsparkeringer 2,2 km og 2,7 km vestover langs Eikseterveien. Disse parkeringsplassene gir tilgang til et utvidet nettverk av sommerstier, langrennsløyper og Eggevollen Skisytteranlegg.

Innenfor planområdet reguleres det turdrag/sti gjennom planområdet for å sikre en snarvei til videre forbindelse mot Egge skole.

8.7 Trafikk

Stener Sørensen AS har utarbeidet en mobilitetsanalyse som følger planforslaget. Konklusjon fra analysen er som følger:

«Denne mobilitetsplanen for Søndre Solspillet i Lier kommune er utarbeidet i tråd med kommunens grønne mobilitetsstrategi for å håndtere transportbehovet fra 25 nye boliger. Området er distriktsnært, og selv om det eksisterende kollektivtilbudet er begrenset (definert som "dårlig tilgang" med 1,1 km til nærmeste bussholdeplass og timeavganger), er planen utformet for å sikre et funksjonelt og trygt transportsystem. Trafikkberegninger, basert på Lier kommunes retningslinjer med et turproduksjonstall på 5 turer per boenhet, indikerer en forventet trafikkvekst som dagens og fremtidige infrastruktur er dimensjonert for å håndtere. Reiser med el-bil blir tilrettelagt for med oppgradering av det elektriske infrastruktur til planområdet.

Planen innebærer en betydelig oppgradering av veinettet ved planområdet. Øvre Solspillet vil ombygges til veiklasse A4, med en veibredde på 4,5 meter og et vedlikeholdsareal på 1,5 meter på hver side for å imøtekomme kravene i snøsone 1, noe som gir en total regulert veibredde på minst 7,5 meter. Den private delen av Sognaveien vil også oppgraderes i tråd med gjeldende veinorm. Disse tiltakene vil sikre at Sognaveien, med en forventet ÅDT på 500, opererer godt innenfor veinormens krav for en A3-vei. For å styrke trafikksikkerheten og bomiljøet i hele boligfeltet, foreslås det å regulere fartsgrensen til 30 km/t. Dersom krav til en helhetlig fartsgrensesone (30-sone) er oppfylt, bør dette vurderes.

I tillegg til veinettet er det fokus på forbedring av gang- og sykkelnettet. Eksisterende gang- og sykkelveier, som allerede tilbyr relativ god tilgang til Lierbyen og turstier, vil opprettholdes og forbedres. Spesielt vil forlengelsen av fortau gjennom planområdet sikre en trygg og sammenhengende forbindelse for myke trafikanter. Felles sykkelparkering tilrettelegger for bruk av dagens gang- og sykkelveinett. Dette bidrar til å fremme aktiv transport og legger til rette for beboere som ønsker å gå eller sykle til skoler, bussholdeplasser og nærliggende friluftsområder.

Samlet sett sikrer de planlagte oppgraderingene av både veinettet og gang-/sykkelnettet at infrastrukturen er robust, sikker og tilrettelagt for å håndtere den forventede trafikkveksten fra de nye boligene. Selv om de 25 nye boligene alene ikke vil medføre en merkbar endring i kollektivtilbudet, vil en ytterligere utbygging av området over tid kunne bidra til å styrke grunnlaget for et utvidet kollektivtilbud. Dette understøtter kommunens mål om å balansere vekst med et funksjonelt og trygt bomiljø for alle trafikanter.»

Utover mobilitetsanalysen, vises det til kapittel 6.9 Trafikkforhold, 6.10 Kollektivtilbud, 6.11 Barn og unges interesser og 7.5 Trafikk og mobilitet.

8.8 Barn og unges interesser

Utbyggingsområdet er ikke tilrettelagt for lek og opphold i dag, og brukes sannsynligvis i kun noen grad til uorganisert opphold. Det er imidlertid ikke vesentlige spor etter slik aktivitet. Det er lagt vekt på å tilrettelegge for et godt oppvekstmiljø for barn og unge. Det er, i tråd med kommuneplanens arealdel, regulert flere felles lekeplasser i området, plassert på ulike terrengnivå slik at alle boenheter får trygg og hensiktsmessig tilgang.

Området grenser til omkringliggende grøntområder og friluftsområder. Dette gir både gode muligheter for lek, sosialt samvær og hverdagsaktivitet i nærmiljøet, og kort vei til større naturområder som kan benyttes til idrett og rekreasjon.

Skoleveien til Egge skole er vurdert som trygg, med gang- og sykkelforbindelse langs Justadveien og Søndre Eggevei. Det er også bussforbindelse i gangavstand, som kan benyttes til både skole og fritidsaktiviteter.

Oppsummert legger planen til rette for at barn og unge får gode og trygge oppvekstsvilkår med tilgang til varierte leke- og uteoppholdsarealer, samt trygg skolevei.

8.9 Sosial infrastruktur og folkehelse

Det vises til kapittel 6.12 og 7.10 som svarer ut dette. Videre finnes BUA Lier og bibliotek i Lierbyen. Sykehjem i nærheten er bl.a. Nøstehagen, Fosshagen og Liertun. Det er eldresenter ved bl.a. Klaratreff – Lierbyen seniorsenter. For øvrig har Lier kommune mange tilbud og attraktive arenaer for sosialt samvær og aktivitet for alle aldersgrupper.

8.10 Universell tilgjengelighet

Området er ikke universelt tilgjengelig i dag. Det skal etableres sandlekeplasser på hvert nivå i utbyggingsområdet, slik at alle boenheter, uavhengig av beliggenhet i terrenget, får hensiktsmessig adkomst til minst ett leke- og oppholdsareal.

Veilys skal etableres i tråd med kommunens veilysnorm.

8.11 Risiko- og sårbarhet (ROS)

Det vises til vedlagte ROS-analyse, samt kapittel 7.15 hvor aktuelle temaer er oppsummert.

8.11.1 Grunnforhold/Områdestabilitet

Områdestabiliteten er vurdert i henhold til TEK17 § 7-3, plan- og bygningsloven § 28-1 og NVEs veileder 1/2019. Tiltaksområdet ligger ikke innenfor et mulig løsn- eller utløpsområde og områdestabiliteten vurderes å være tilfredsstillende.

8.11.2 Støy

Planforslaget vil medføre noe trafikkøkning i veiene Sognaveien, Øvre og Nedre Solspillet i forhold til dagens situasjon. Det vurderes at en utbygging i tråd med planforslaget alene vil gi ubetydelig økning av trafikkstøy i området.

8.11.3 Vannforskriftens §§ 4-7 og 12

Planforslaget legger opp til en overvannshåndtering basert på åpne løsninger og lokal infiltrasjon. Takvann og overflatevann føres ut på terreng og gis mulighet til infiltrasjon før videre avrenning ledes kontrollert mot definerte flomveier. Det etableres fordrøyningsløsninger som reduserer risiko for erosjon og tilførsel av partikler til bekkedrag.

Det planlegges for at eksisterende boliger med spredt avløp i området kan knyttes til en offentlig avløpsløsning, noe det er dimensjonert for i VA-planen. Dette vil bidra til å redusere miljøbelastningen og sikre en helhetlig og bærekraftig håndtering av avløpsvann i området.

Arealer avsatt til boligformål og lekeplasser medfører ikke avrenning som kan påvirke vannkvaliteten i de berørte vannforekomstene negativt. Veiene innenfor planområdet har videre lav trafikkmengde, og det forventes derfor ikke avrenning med fare for skade på naturmiljøet fra tungmetaller eller andre komponenter fra trafikk.

Det er satt rekkefølgekrav om at det før igangsetting skal være gjennomført nødvendige grunnundersøkelser, samt at det skal foreligge tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kapittel 2, for den forurensede grunnen i planområdet. Dette skal sikre at bygge- og anleggsfasen ikke medfører økt risiko for spredning av forurensning eller skade på vannmiljøet.

Det legges ikke opp til fysiske inngrep i vassdrag eller direkte utslipp. Planforslaget vurderes derfor ikke å forringe tilstanden i vannforekomstene. Tvert imot vil etablering av infiltrasjons- og fordrøynings tiltak kunne bidra til å redusere belastningen sammenlignet med dagens situasjon.

Planen vurderes å være i samsvar med målsetningene i den regionale vannforvaltningsplanen, ved at tiltakene ikke vil hindre oppnåelsen av miljømålene for Bergfløtbekken og Sogna.

Oppsummert vil planforslaget ikke forringe miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og legger til rette for løsninger som bidrar til bedre overvannshåndtering, reduksjon av utslipp fra spredt avløp, oppfølging av forurenset grunn og minimal risiko for negativ påvirkning fra trafikkavrenning.

8.11.4 ROS-analyse

Det er ingen hendelser med uakseptabel risiko. Det vurderes dermed å ikke være fare for uønskede hendelser som ikke ivaretas av gjennomføring av avbøtende tiltak, vanlig prosjektering og byggeprosess.

8.12 Jordressurser (jordvern), mineralressurser og fiskeriinteresser

Planforslaget berører ca. 1,3 daa fulldyrka jord som allerede er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Omfanget er begrenset, og det skal utarbeides matjordplan i tråd med kommunens krav for å sikre forsvarlig håndtering og gjenbruk av matjord. Dette bidrar til at tiltaket ikke fører til varig tap av matjordressurser utover det som er avklart i overordnet plan.

Planområdet grenser mot dyrka mark på motsatt side av Justadveien. Veien fungerer som en naturlig og tilstrekkelig buffer mellom landbruksarealet og ny bebyggelse, og byggegrensen i BK2 ligger ca. 9–10 meter fra dyrka mark. Utbyggingen vurderes derfor ikke å påvirke driftsforhold eller medføre økt konflikt mellom bolig- og landbruksinteresser.

Det finnes ikke registrerte mineralressurser eller fiskeriinteresser innenfor eller i tilknytning til planområdet. Planen vurderes dermed ikke å være i konflikt med slike interesser.

8.13 Teknisk infrastruktur

Det vises til vedlagt overvannsvurdering, VA-plan, samt kapittel 7.3.4. (Energi- og klimaregnskap), 7.13 (Overflatevann, vann og avløp) og 7.14 (Teknisk infrastruktur).

8.13.1 Rensing/renseløsning

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. Kommunestyre 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 Linnes renseanlegg forventes ferdigstilt innen 2025.

Lier kommune har pr. oktober 2025 fått ny utslippstillatelse for Linnes avløpsanlegg, som innebærer en betydelig økning av dagens kapasitet. Tillatelsen er nå utvidet fra 26 000 pe til

40 000 pe, noe som gir kommunen et større handlingsrom for videre utvikling og framtidig utbygging. Kravet om nitrogenrensing er samtidig forskjøvet fra 2030 til 2032. Dette gjør at kommunen unngår en ny byggestopp i perioden før det planlagte regionale renseanlegget i Nordbykollen i Drammen står ferdig i 2032.

Den midlertidige oppgraderingen av Linnes renseanlegg pågår for å oppfylle nasjonale krav til biologisk rensing frem til det regionale anlegget overtar.

Planforslaget legger til grunn at tilknytning fra nye boliger først kan skje når kommunen dokumenterer at anlegget drives i henhold til gjeldende utslippstillatelse og har tilstrekkelig kapasitet, jf. rekkefølgebestemmelse § 2-1.

8.14 Økonomiske konsekvenser for Lier kommune

Nye boliger vil bruke av den kapasiteten som er ledig på eksisterende skoler, barnehager og kommunale servicefunksjoner.

En videreføring av Sognaveien, med tilhørende fortau, gjennom planområdet reguleres som offentlig vei. Dette vil medføre utgifter for kommunen når det gjelder drift og vedlikehold av veien.

Utbyggingen medfører behov for oppgradering og utbygging av vann- og avløpsnett, men hoveddelen av kostnadene for interne anlegg dekkes av utbygger i henhold til plan- og bygningsloven § 18-1. Kommunen vil ha ansvar for drift og vedlikehold etter overtakelse av offentlig teknisk infrastruktur.

Tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett gir økte inntekter til kommunen gjennom tilknytningsgebyrer og årlige brukerbetalinger, samtidig som eksisterende boliger med spredt avløp kan knyttes til felles avløpsløsning. Dette gir bedre miljøtilstand og reduserte drifts- og kontrollkostnader knyttet til enkeltrenseanlegg.

Det forventes ingen særskilte kostnader for Lier kommune utover ordinær drift og vedlikehold. Planforslaget innebærer derfor ikke nye økonomiske forpliktelser for kommunen. Endelig avklaring gjøres gjennom forhandling om utbyggingsavtale.

8.15 Interessesetninger

I planprosessen er det avdekket noen interessetsetninger mellom utbyggingsinteressene og eksisterende naboer, samt enkelte hensyn til landbruk og naturmiljø.

Noen naboer har uttrykt bekymring for økt trafikkbelastning, veistandard og anleggstrafikk i Øvre Solspillet. Dette er fulgt opp i planforslaget gjennom krav om oppgradering av veien, etablering av møteplasser og rekkefølgebestemmelse som sikrer at tiltakene gjennomføres før nye boliger tas i bruk.

Statsforvalteren har påpekt at deler av området omfatter fulldyrka jord. Det er sikret i bestemmelsene at dersom jorda omdisponeres, skal det utarbeides en matjordplan i samarbeid med lokalt landbrukskontor, NIBIO og grunneiere. Matjordplanen skal sikre at matjorda kan flyttes og tas i bruk til matproduksjon på andre egnede arealer.

Det er også kommet merknader knyttet til landskapsvirkning og bevaring av eksisterende bygninger. Våningshuset på gnr./bnr. 61/83 har SEFRAK-status, men bygningen er i dårlig teknisk stand og ikke vurdert som verneverdig av fylkeskommunen.

Interessemotsetningene er i hovedsak håndtert gjennom planløsning, bestemmelser og rekkefølgekrav. Etter planforslagets utforming vurderes det at planen balanserer hensynet til naboer, miljø og overordnede samfunnsinteresser på en god måte, og at eventuelle konflikter er redusert til et akseptabelt nivå.

8.16 Juridiske forhold

Alle eiendomsgrenser som berøres av utbyggingstiltak har status som sikre grenser.

Det forutsettes at eventuelle forhold knyttet til bruksrett for privat vei blir ivare tatt av aktuelle parter.

9 FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING OG FAGLIGE BEGRUNNELSE

9.1 Oppsummering og avbøtende tiltak

Planforslaget for Søndre Solspillet legger til rette for en videreutvikling av det eksisterende boligområdet på Solspillet, og viderefører strukturen og karakteren til eksisterende småhusbebyggelse. Hensikten har vært å skape et boligområde som kombinerer god terrengtilpasning, grønne kvaliteter og funksjonelle løsninger for trafikk og infrastruktur.

Utbyggingen omfatter maksimalt 25 boenheter fordelt på eneboliger, tomannsboliger/flermannsboliger og kjedehus. Bebyggelsen er tilpasset landskapet slik at behovet for store terrenginngrep reduseres. Med begrenset byggehøyde og bruk av naturlige farger vil området fremstå som en naturlig forlengelse av eksisterende bebyggelse.

Planen sikrer gunstige solforhold og ivaretar den fantastiske utsikten i området. Grøntarealer og uteoppholdsarealer er utformet i samsvar med kommuneplanens krav. Det er regulert tre lekeplasser på ulike nivåer, samt turdrag/sti gjennom området som gir trygg forbindelse til nærliggende lekeplass og Egge skole.

Trafikkløsningen er planlagt med utgangspunkt i eksisterende veinett, men forbedres gjennom oppgradering av Øvre Solspillet og videreføring av fortau langs Sognaveien. Det gir et trafiksikkert og funksjonelt system for både kjørende og gående. Vann- og avløpsløsninger, overvannshåndtering og teknisk infrastruktur er dokumentert gjennom egne fagrapporter og ivaretar krav til sikkerhet, miljø og kapasitet.

Gjennom planarbeidet er hensyn til jordvern, landskap, naturmangfold og kulturmiljø vurdert og ivaretatt. De avveiningene som er gjort mellom ulike interesser vurderes som balanserte og i tråd med nasjonale og kommunale mål for arealbruk.

Forslagsstiller vurderer at planen gir et robust og bærekraftig grunnlag for utbygging, med gode kvaliteter for beboerne og liten negativ påvirkning på omgivelser og miljø. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealformål og bidrar til en ønsket og kontrollert boligvekst i Lier kommune.

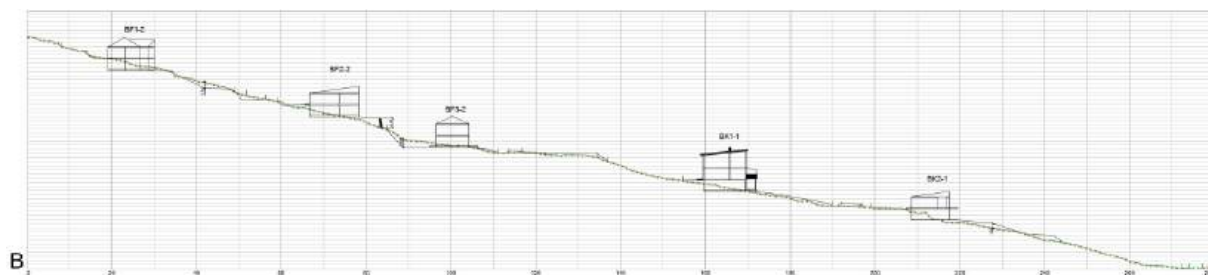
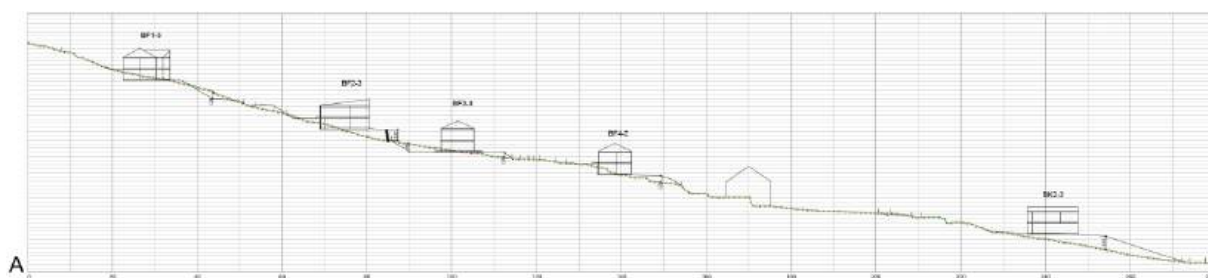
10 ILLUSTRASJONER

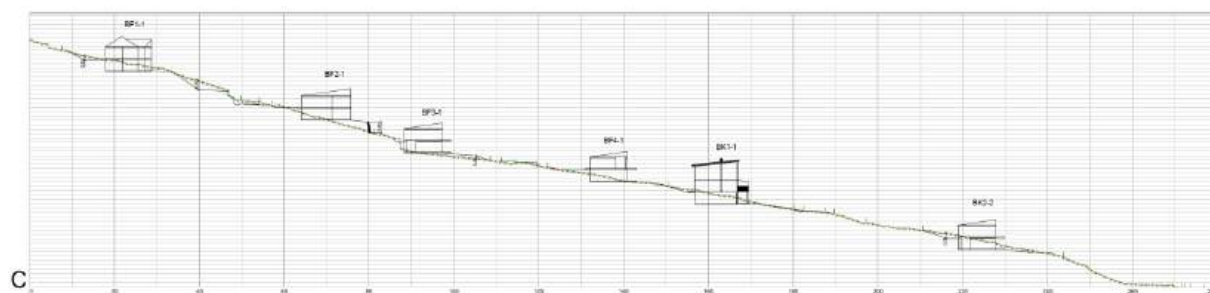
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget:

Illustrasjonsplan



Snitt





Sol- og skyggeanalyse



Figur 60: 20. mars kl. 0900.



Figur 61: 20. mars kl. 1200.



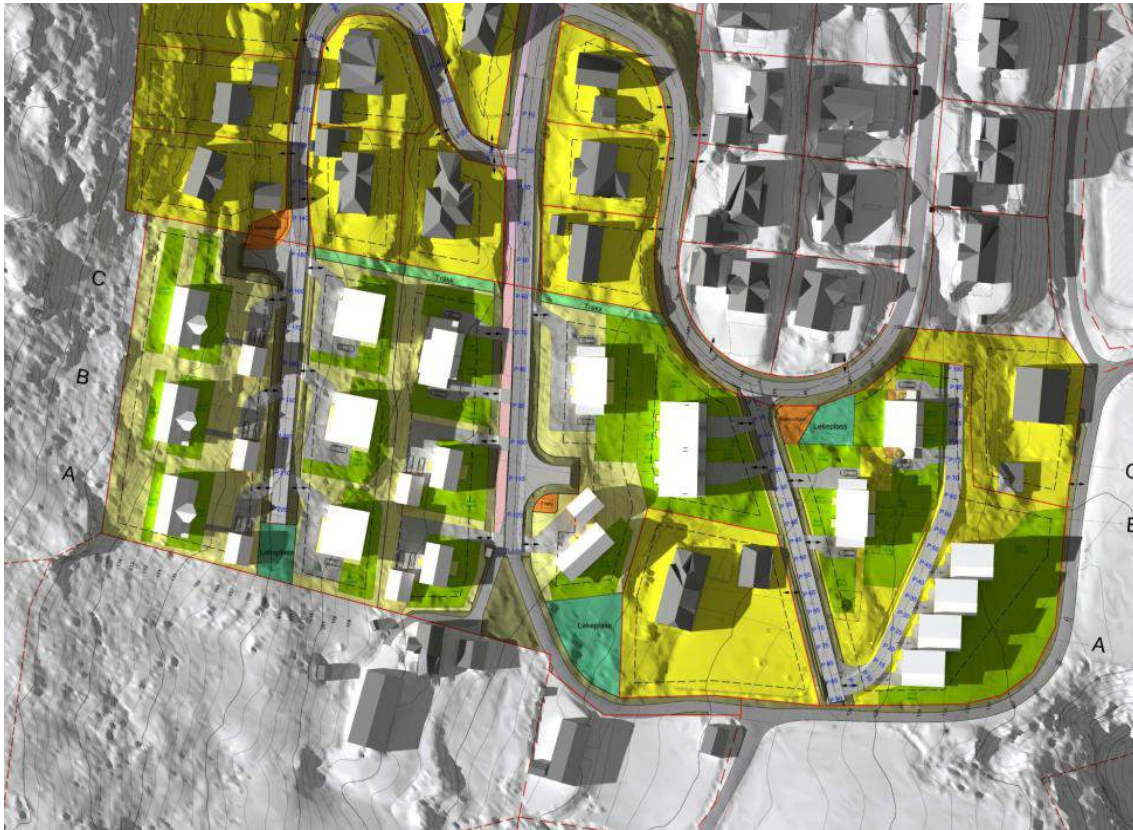
Figur 62: 20. mars kl. 1500.



Figur 63: 21. juni kl. 0900.



Figur 64: 21. juni kl. 1500.



Figur 65: 21. juni kl. 1800.

Illustrasjoner/fjernvirkning



Figur 66: Planområdet sett fra Egge skole.



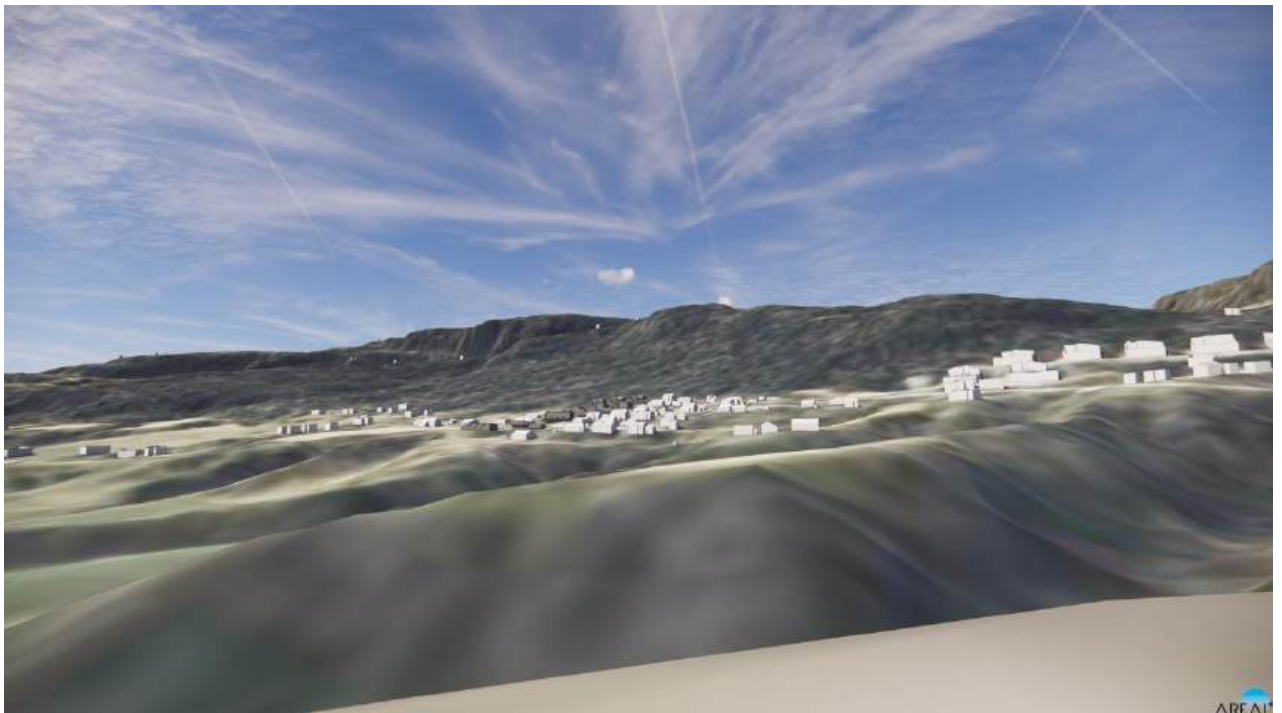
Figur 67: Planområdet sett fra Tranby kirke.



Figur 68: Planområdet sett fra Justadveien.



Figur 69: Planområdet sett fra Søndre Eggevei.



Figur 70: Planområdet sett fra Vestsidveien.

RAPPORTER OG VEDLEGG

1. Plankart	datert 14.04.26
2. Bestemmelser	datert 14.04.26
3. ROS-analyse	datert 24.11.25
4. Illustrasjonsplan	datert 14.04.26
5. VA-plan	datert 27.01.26
6. Innkomne innspill ved oppstart	
7. Lengdeprofiler vei	datert 17.11.25
8. Overvannsvurdering	datert 15.01.26
9. Sikkerhet mot naturpåkjenninger	datert 19.05.25
10. Geoteknisk datarapport	datert 19.05.25
11. Mobilitetsanalyse	datert 30.05.25
12. Kartlegging av naturmangfold	datert 26.06.25
13. Utredning av sikkerhet mot skred	datert 10.06.25
14. Helningskart	datert 12.02.26
15. Sol-skyggeanalyse	
16. Terrengsnitt	datert 07.04.26
17. Illustrasjoner fjernvirkning	
18. Klimakalkulator	datert 16.12.25
19. Godkjent renovasjonsteknisk løsning	datert 11.11.25
20. Illustrasjonsplan/illustrasjoner nærlekeplass	datert 20.01.26