

Planinitiativ for HOLSFJORDEN PANORAMA Skjæret 3410 Sylling , GBNR 194/1



Fig. 1

Fagkyndig: **Arkitektkontoret Hauger AS** (org.nr.: 916 256 035)

Forslagsstiller: **BRE Eiendomsutvikling AS** (org.nr.: 928 082 474)

Utarbeidet: **23.11.2021**

Innhold

A. Formål med planen	3
B. Planområdet	3
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	4
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	6
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter.....	8
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser.....	8
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid.....	8
H. Berørte interesser av planinitiativet	19
I. Samfunnssikkerhet	19
J. Samarbeid og medvirkning	20
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	20

A. Formål med planen

Området er tidligere omtalt som «58 Skjæret». Hensikten med dette planinitiativet er å få regulert arealer til boligformål med typologien: rekkehus og enebolig. Formålet til arealet ble ved ny kommuneplan endret fra LNF, hensynssone landskap til boligformål. Områdets potensial ble i konsekvensutredning estimert til 20 boliger.

B. Planområdet

Adkomst til planområdet foregår via Ringeriksveien/Modumveien/Holsfjordveien.

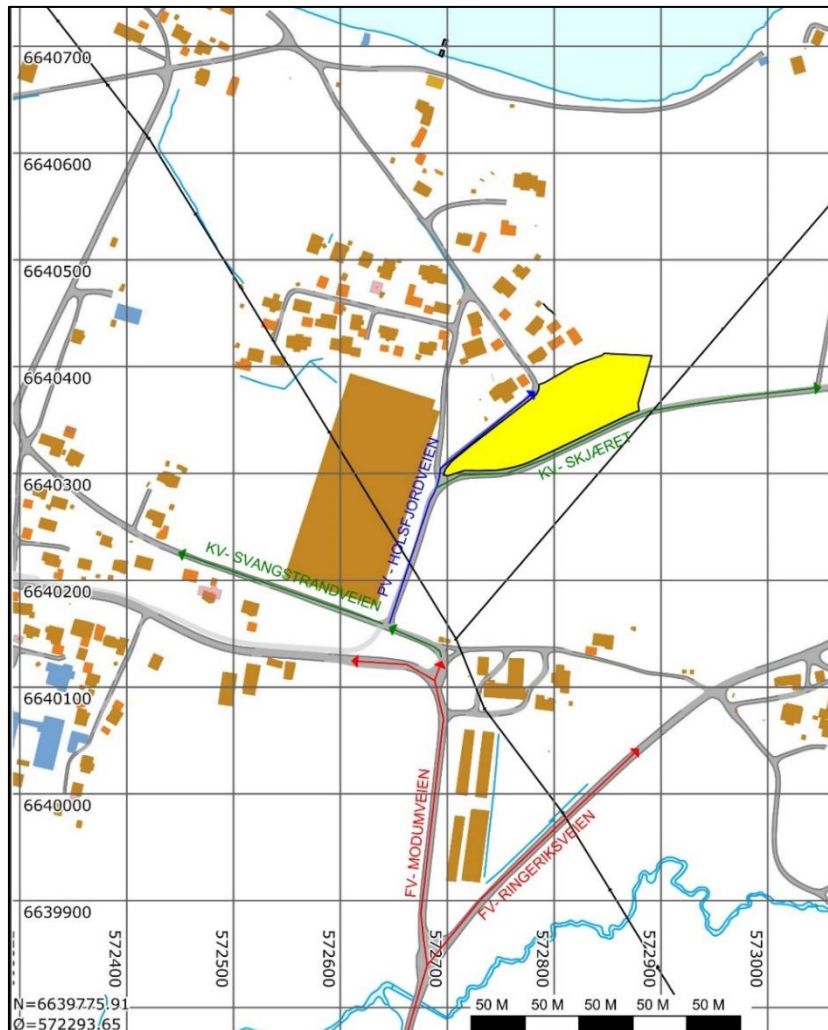


Fig 2: Atkomstveier

Planområdet vil berøre eksisterende bebyggelse både utenfor planområdet ved at veiene må betjene flere enheter. Veikryss er tatt med i planområdet for å sikre at trafikksikkerheten blir ivaretatt.



Fig 3: Konsept planområdet

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I samsvar med kommuneplanens arealdel legges det opp til boligbebyggelse.

Området er preget av en småhuskarakter som videreføres i planforslaget med rekkehus og enebolig. Det finnes ikke noen eksisterende bebyggelse, kun vegetasjon på aktuelt planområde. Det går en sti gjennom planområdet. Denne ivaretas i reguleringsplanen. Det finnes en offentlig vannledning som ligger under stien, denne blir ivaretatt med en hensynssone på 4 meter på hver side.



Fig 4: Byggeområdet med avgrensning og sti

Byggegrensen settes til 4 meter fra eiendomsgrensen/Veikant/planens avgrensning for å sikre forsvarlig avstand til naboer og veibane.

Eneboligtomtene legges mot øst og får direkte utsyn mot fjorden. De får gode uteoppholdsareal mot sør og adkomst foregår via en forlengelse av Holsfjordveien.

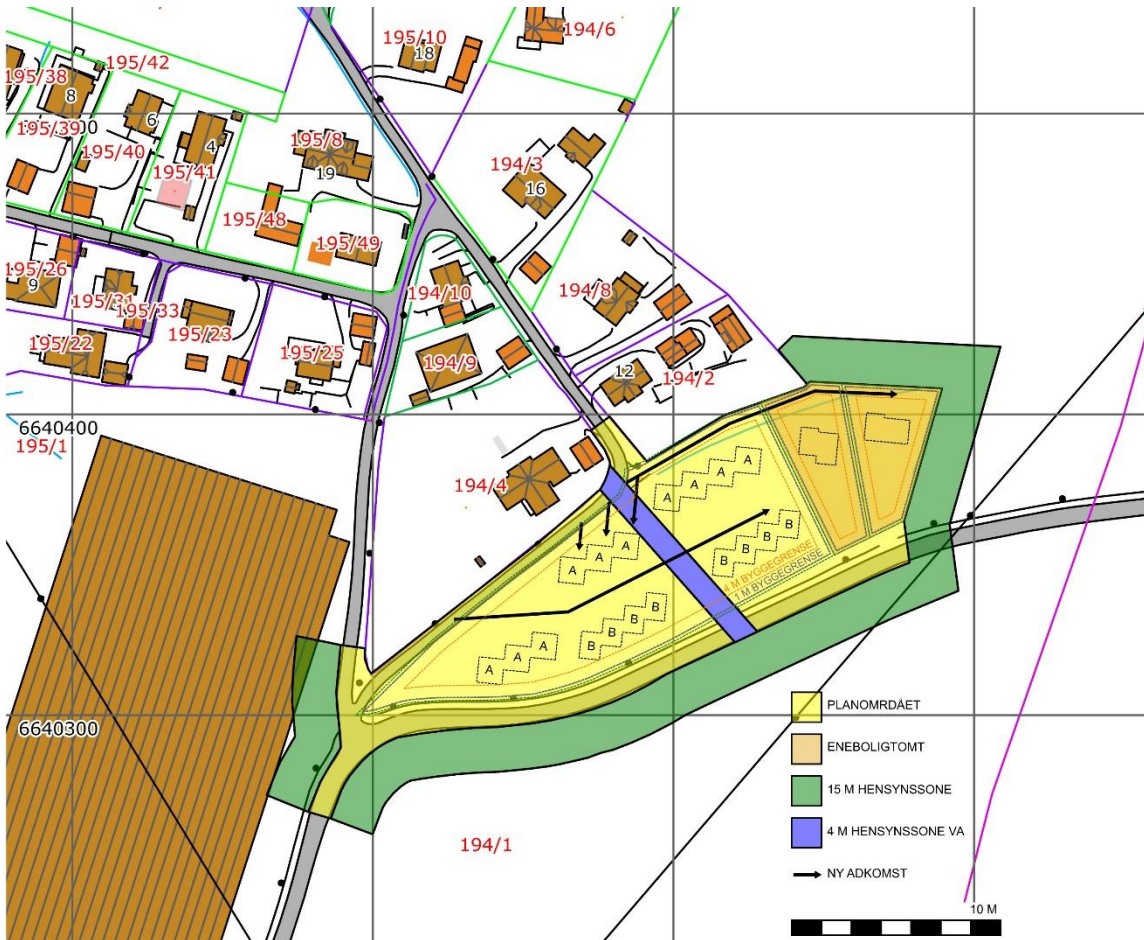


Fig 5: Planområdet med diverse hensynssoner, byggelinjer og tiltenkt bebyggelse

Rekkehusene organiseres i to rader og bygges i rekker på 3 og 4 for å oppnå lys og luft mellom boligene. Rekkene følger terrenget og den fremre rekken ligger lavere i terreng enn den bakre rekken, og dermed sikres god og flott utsikt for alle boligene. Rekkehusene får sørvendte, private hager.

Planområdets adkomstvei er Holsfjordveien, som går gjennom planområdet og er en privat vei. Den betjener i dag 6 andre boenheter. Det legges opp til at 3 rekkehus har avkjørsel direkte ut i Holsfjordveien, samt to interne adkomstveier fra Holsfjordveien. En traktorvei på nordsiden av eiendommen reguleres til en intern adkomstvei for 4 rekkehus og to eneboliger. Det etableres en intern adkomstvei mellom de to radene som betjener 10 rekkehus sør på planområdet.

Utviklingsfaser

Oppstart snarest mulig.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumene har en firkantet form med flatt-tak som vil oppføres i naturlige materialer og gis et moderne preg som tilpasses tiden de bygges i. Mye av den eldre bebyggelsen er i henhold til reguleringsplanen Svangstrand fra 1985 oppført med 1-2 etasjer og saltak. Nyere bebyggelse som ligger øst for planområdet er bygget med mer moderne preg med flatt tak og bebyggelsen vår vil spille videre på dette uttrykket.

Planområdet ligger i enden av bebyggelsen og området tåler derfor at denne bebyggelsen får et mer moderne preg.

Ved å oppføre ny bebyggelse med flatt tak sikrer man at alle boenhetene får utsikt mot fjorden.

Området er preget av skrånet terreng. Byggevolumene blir tilpasset terrenget og får derfor en underetasje som ligger delvis under terrenget. Her får hvert rekkehus en innvendig parkeringsplass, samt andre rom som ikke trenger dagslys. Den nedre rekken av rekkehus ligger lavere i terrenget enn den bakre rekken og alle rekkehus får derfor flott utsikt mot fjorden. Den fremre rekken har en halv 3.etasje og demper noe av uttrykket til planområdet. Dette blir en fin overgang fra eneboligene til rekkehusområdet.



Fig 6: Planområdet sett fra vest med tiltenkt bebyggelse.



Fig. 7: Planområdet sett fra nord med tiltenkt bebyggelse.

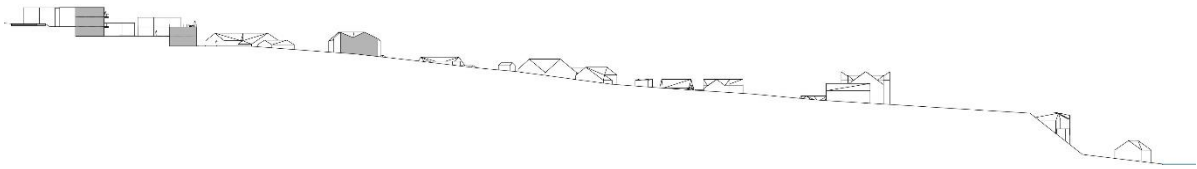


Fig. 8: Lengdesnitt som viser ny bebyggelse, eksisterende bebyggelse og ned mot fjorden.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Sylling er et eksisterende tettstedsområde i Lier slik at infrastrukturen for et nytt boligområde her allerede eksisterer. Skolen og idrettshallen har i nyere tid blitt bygd ut for å ta imot flere barn.

Lier er i likhet med mange andre steder i Norge preget av en voksende befolkning som blir eldre og ved å tilrettelegge for flere boliger vil man stimulere mer vekst i form av diverse tilbud i lokalsamfunnet samtidig som at det vil generere mer tilflytning. Typologien er attraktiv for småbarnsfamilier og en yngre befolkning. Dette vil stimulere skattemessige inntekter for kommunen og sørger for en variert befolkning. Sylling er pekt ut som et område der det skal legges til rette for lokalsenterutvikling noe som samsvarer godt ved å tilrettelegge for et økende innbyggertall.

Området er i dag kun bestående av kratt og løvtrær, så tenkte tiltak beslaglegger ikke noen arealer som brukes til dyrket mark.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Bebyggelsen tilpasses eksisterende terreng. Eiendommen er preget av et skrånet terreng og den nye bebyggelsen avtrappes ned mot fjorden. I likhet med eksisterende bebyggelse roteres boligene mot fjorden, noe som fører til at alle boenheter får flott utsikt.

Rekkehusene fordeles på to rader og utplasseres i rekker på 3 og 4 boenheter for å skape gode uterom og luft mellom boenhetene. Eneboligtomtene plasseres mot øst.

Eksisterende sti som går igjennom planområdet ivaretas ved ny bebyggelse og danner en intern forbindelse mellom de to radene av rekkehus.

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Nytt planarbeid er i tråd med kommuneplanen på følgende områder:

- *Arealet er avsatt til formål: bolig. Planen er i tråd med kommuneplanens arealdel.*
- **§ 3-1: Utnyttelsesgrad på boligeiendommer:** «Maksimalt tillatt utnyttelsesgrad er 25% BYA. Parkeringsplasser på terreng skal medregnes i utnyttelsesgraden med 18 m² per plass.»

«Med 18 Rekkehus, 2 eneboliger, 25 biloppstillingsplasser (en per husstand + gjesteparkering) samt søppelhåndtering ser utnyttelsesgraden ut som følger:»

	ANTALL	BYA	BYA TOT
REKKEHUS – TYPE A	10	72,3 m ²	723 m ²
REKKEHUS – TYPE B	8	61,2 m ²	489,6 m ²
PARKERING	23	18 m ²	450 m ²
ANNET	1	46,8 m ²	46,8 m ²
TOT			1958,4 m²

PLANOMRÅDET FOR REKKEHUS ER PÅ: 6976,6 m². Utnyttelsesgraden er på 24% og dermed i tråd med kommuneplanens arealdel.

Eneboligtomtene er på 1139,4 m² og 1078,6 m². Utnyttelsesgraden her vil ikke overstige 25%, i tråd med kommuneplanens arealdel.

Det er lagt opp til en veibredde på 3,5 m.

- **§ 3-2: Byggehøyder på boligeiendommer (PBL § 11-9 nr. 5):** «På boligeiendommer skal gesimshøyden for bolighus ikke overstige 8,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter. Begge høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen... Ved oppføring av pulttak kan øverste gesims være opptil maksimal mønehøyde for området, under forutsetning av at laveste gesims ikke overstiger maksimal gesimshøyde for området.»

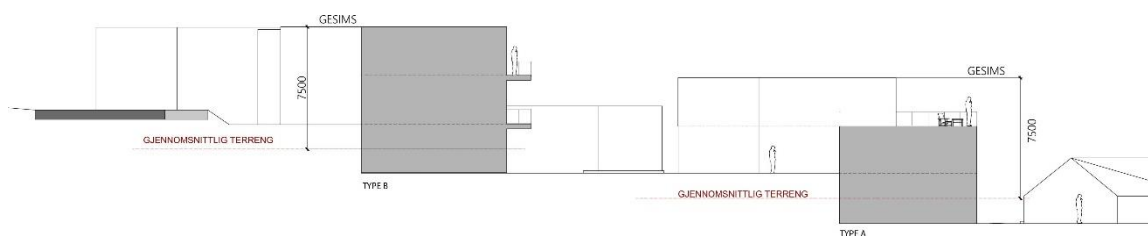


Fig. 9: Ny bebyggelse med gjennomsnittlig terreng og gesimshøyder.

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel.

- **§ 3-3: Parkeringskrav for boliger (PBL § 11-9 nr. 5):** «Det avsettes og opparbeides parkeringsplasser for bil på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor.»

Boligkategori	Grunnlag pr. p-plass	Resten av kommunen
Småhus- Boenhet under 150 m ²	Boenhet	Min. 2
Småhus- Boenhet over 150 m ²	Boenhet	Min. 3

«Minimum 20 % av parkeringsplassene (minst 1) skal være tilgjengelig som besøksparkering på terreng eller i åpent parkeringsanlegg. Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal det stilles krav om at det tilrettelegges for ladestasjon for el-bil for felles parkeringsanlegg.»

Rekkehusene vil ha BRA under 150 m². Parkeringskravet er derfor 2 per rekkehus. Parkeringen løses med en innvendig parkering samt en biloppstillingsplass i gårdsplassen. Det legges opp til utendørs gjesteparkering med en dekning på minimum 1 gjesteparkering per 4. boenhet.

Eneboligene blir potensielt større enn 150 m² BRA og vil derfor ha krav om minimum 3 parkeringsplasser. Dette kan løses ved en dobbelt garasje og en biloppstillingsplass i egen gårdsplass.

Ved utarbeiding av reguleringsplanen vil det stilles krav om at det tilrettelegges for ladestasjon for el-bil for alle boenheter.

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Krav til sykkelparkering:

Bygningstype/arealbruk	Grunnplass pr. p-plass	Resten av kommunen
Enebolig og tomannsbolig	Boenhet	0
Andre boligbygninger	Boenhet	2

Følgende generelle krav gjelder for alle sykkelparkeringer:

- Plasseringen skal gi rask og enkelt tilkomst til målepunktet.
- Gangavstanden fra bebyggelsen til sykkelparkeringen skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelsen og parkeringsanlegget for bil. Alternativt kan sykkelparkeringen plasseres ved bygningens hovedinngang.
- Sykkelparkeringen skal etableres i samme etasje som gateplan og 50% av plassene skal være under tak.
- Utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike sykler som lastesykkel og sykkelvogn.

Boliger med mer enn fire boenheter skal ha tyverisikker sykkelparkering.

Alle boenheter utstyres med en sportsbod som er lett tilgjengelig fra garasjen. Denne er tyverisikker. Det vil ellers være muligheter for sykkelparkering i egen gårds plass. På grunn av terreng er det naturlig at skissert søppelrom får to etasjer der den nederste etasjen benyttes til søppelhåndtering og den øverste etasjen kan brukes som en felles sportsbod som er mulig å tyverisikre.

Vi anser med dette at planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel.

- **§ 3-6: Estetiske bestemmelser (PBL § 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1):** «Ved behandling av plan- og byggesaker skal det legges avgjørende vekt på bevaring av Liers grønne preg, med spesiell oppmerksomhet på å ivareta kulturlandskapet, de grønne åssidene utenom strekningen. Gullaug – Nordal vest for markagrensa, åsprofiler og landskaps silhuetter... I skrånede terreng hvor arealet under bygningen er brattere enn 1:5, skal bygningene oppføres med kjeller/-underetasje.»

Vi anser at planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel.

- **§ 3-7: Minste uteoppholdsareal- MUA (PBL § 11-9 nr. 5):** «Det skal minimum avsettes og opparbeides uteoppholdsareal for boliger på egen eiendom i samsvar med tabellen nedenfor. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA. Uteoppholdsarealene skal oppfylle kvalitetskravene i § 3-8.»

Boligkategori	Grunnsats m^2	Grunnlag for beregning	Arealkrav m^2
Enebolig med BRA over $70 m^2$	0	Boenhet	200
Småhus- boenhet under $150 m^2$	200	Boenhet	50

Rekkehusene vil ha en BRA på under $150 m^2$ og har derfor krav om uteoppholdsareal på $50 m^2$ privat og $200 m^2$ felles. Rekkehus Type A går over 2 og $\frac{1}{2}$ etasje og får sørvendte uteoppholdsareal på terreng på minimum $50 m^2$ og en veranda på $36 m^2$.

Rekkehus Type B går over 3 fulle etasjer og får sørvendte uteoppholdsareal på minimum $50 m^2$ samt et par balkonger på $6,8 m^2$.

Vest på planområdet sammen med sandlekeplassen avsettes det nok fellesareal til å tilfredsstillere kravet om uteoppholdsareal.

Eneboligene vil få sørvendte uteoppholdsareal som tilfredsstillere arealkravene.



Fig. 10: Uteoppholdsareal

- **§ 3-8: Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (PBL § 11-9 nr. 5):** Uteoppholdsarealet skal være egnet til formålet og minimum oppfylle følgende krav:
 - a) Det skal være sollys på minst 25 % av arealet klokken 15.00 ved vårjevndøgn.
 - b) Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter.
 - c) Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal.
 - d) Støynivået skal ikke overstige Lden 55 dBA. Arealet skal heller ikke utsettes for andre former for forurensning som overstiger terskelverdier gitt i forskriften med veiledere.
 - e) Arealet skal ha soner for leg, sosialt samvær og rekreasjon.

«Uteoppholdsareal kan bestå både av privat og felles areal for flere boenheter. Med unntak for enebolig, tomannsbolig og tremannsbolig skal minimum 50% av kravet være fellesareal på terreng. Åpne verandaer/terrasser kan regnes med som uteoppholdsareal.»



Fig. 11: Uteoppholdsareal kl. 15 ved vårjevndøgn.

Vi anser at kvaliteten på uteoppholdsarealene er i tråd med kommuneplanens arealdel.

- **§ 4-1: Generelle krav til lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5):** Lekeplasser skal tilfredsstille følgende minimumskrav:
 - a) Det skal være sollys på 25% av arealet klokken 15.00 ved vårjevndøgn.
 - b) Arealet skal ikke være bratter enn 1:3. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, f.eks. akebakke.
 - c) Arealet skal ha trafiksikker plassering og atkomst.
 - d) Lekeplasser skal tilrettelegges for orienterings- og bevegelsehemmede i den grad dette er terrengmessig mulig.
 - e) Barn og unge skal kunne utøve varierte aktiviteter på lekeplasser.
 - f) 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.
 - g) Lekeplasser skal være tilfredsstillende belyst og skjermes mot veg med vegetasjon, terrengmessige tiltak eller på andre hensiktsmessige måter.
 - h) Lekearealer på tak godkjennes ikke som eneste løsning.
 - i) Lekearealer skal møbleres med benk/sittegruppe og slik at de også kan fungere som sosiale møteplasser.

Vi anser at de generelle kravene til lekeplasser er i tråd med kommuneplanens arealdel.

- **§ 4-2: Størrelse på lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5):** Det skal avsettes og opparbeides lekeareal i samsvar med tabellen nedenfor ved etablering av boliger.

Antall boenheter	Sandlek
11-20	2*150 m ²

Det etableres 2 lekeplasser med en størrelse på minimum 150 m². Vi anser at de generelle kravene til lekeplasser er i tråd med kommuneplanens arealdel.

- **§ 4-3: Krav til sandlekeplass (PBL § 11-9 nr. 5):** «Ved oppføring av fire eller flere boenheter skal det opparbeides sandlekeplass beregnet for barn mellom 2 og 6 år. Sandlekeplassen etableres innenfor formålet for boligbebyggelse og kommer i tillegg til kravet til felles uteoppholdsareal. Det skal legges til rette for lek med sand og andre elementer, løping, klatring, sykling osv. I tillegg til punktene for generell utforming av lekeplasser i § 4-1, skal følgende minimumskrav være oppfylt:»
 - a) Størrelsen på sandlekeplassen fremgår av tabellen i § 4-2. Avstanden skal ikke være lenger enn 50 meter fra inngangen til boligene. Dersom veier skal krysses for å nå sandlekeplass fra boligene, skal fartsgrensen ikke overstige 30 km/t og det skal være god oversikt på veistrekningen.
 - b) Sandlekeplassene skal møbleres med sandkasse, lekstativ eller lekehytte.
 - c) Arealet kan opparbeides samlet eller fordeles på inntil 3 lekeplasser innenfor det enkelte boligfelt. Ingen av lekeplassene skal være mindre enn 100 m².

Avstanden fra rekkehus til lekeplass er under 50 meter, og fartsgrensen på veien de må krysse skal ikke overstige 30 km/t. Lekeplassene legger til rette for lek med sand og andre elementer i henhold til kommuneplanens arealdel. Vi anser at krav til sandlekeplass er i tråd med kommuneplanens arealdel.

- **§ 4-6: Krav til bolignære rekreasjonsområder (PBL § 11-9 nr. 5):** «Nye boligområder skal innenfor en avstand på 500 meter ha tilgang til bolignære rekreasjonsområder på minimum 5 daa.»
 - a) Rekreasjonsområdene skal tilfredsstillende følgende minimumskrav:
 - b) Hovedatkomst skal være langs gang- og sykkelvei, fortau eller en lite trafikkert vei. I tillegg bør det også være atkomst langs sti i grøntdrag. Det skal ikke være nødvendig å krysse vei med ÅDT større enn 2000 for å nå arealene.
 - c) Arealet skal ikke utsettes for forurensning som overskrider terskelverdier gitt ved forskrifter og veiledninger for forurensning. I tillegg skal det være sikret mot direkte innsyn, trafikk og annen helsefare.
 - d) Det skal være belysning ved inngangspartier og opparbeidete møteplasser.
 - e) Arealet skal være tilrettelagt for varierte former for aktivitet av brukere i ulike aldre. Terrenget skal være variert, og det skal praktiseres ulike grad av tilrettelegging.
 - f) Området skal inneha stier og møteplasser, og i den grad det er terrengmessig mulig skal arealene tilrettelegges for orienterings- og bevegelseshemmede.

Planområdet har en attraktiv lokasjon med tanke på nærhet til Svangstrand som ligger nærmere enn 500 meter fra planområdet. Vi anser at krav til bolignære rekreasjonsområder er i tråd med kommuneplanens arealdel.

- **§ 6-2: Vann og avløp (PBL § 11-9 nr. 3):** Vann og avløp skal reguleres og bygges i tråd med den til enhver tid gjeldende VA norm for Lier kommune, dersom det er avvik mellom VA normen og TEK10 gjelder TEK10.
- **§ 7-1: Støykrav (PBL § 11-9 nr. 6):** «Ved etablering av bygninger med støyfølsom bruk, ved etablering av ny støyende virksomhet og ved vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet skal følgende grenseverdier oppfylles.»

«Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016 «Støy i arealplanlegging» skal for øvrige legges til grunn for forståelsen av disse bestemmelsene og ved arealplanlegging som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.»

I henhold til miljøstatus kan vi ikke se at området er utsatt for støy. Miljøverndepartementets retningslinje vil legges til grunn ved håndtering av støy i arealplanen.

- **§ 7-2: Sikkerhet mot flom og økt havnivå (PBL § 11-9 nr. 5):** «NVEs retningslinjer nr. 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.»

Planområdet er ikke berørt av flom eller skredfare i henhold til miljøstatus.

- **§ 7-3: Krav om plan for redusert klimabelastning (PBL § 11-9 nr. 6 og 8):** «Ved utarbeidelse av reguleringsplan for utbygging til næringsformål og offentlig formål av enhver art eller ved utbygging av tre eller flere boenheter, skal det utarbeides en redegjørelse for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett. Planen skal klargjøre på hvilken måte utbyggingen bidrar til den målsettingen om et klimanøytralt Liersamfunn innen 2030 og Liers mål om å bli et lavenergi- og lavutslippssamfunn.»

«Det skal benyttes kommunal mal for slik plan som omfatter anerkjente beregningsmetoder. Planen skal inngå i alle plansaker som omfattes av første ledd, og danner grunnlaget for eventuell utbyggingsavtale.»

- **§ 7-4: Krav om mobilitetsplan (PBL § 11-9 nr. 8):** «Det skal utarbeides mobilitetsplan for alle reguleringsplaner og nødvendige tiltak skal sikres gjennomført i reguleringsplan.
Retningslinjer:
 - Vekst i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport.
Mobilitetsplanen skal bl.a. redegjøre for:
 - Hvordan infrastruktur, bygninger og uteområder tilrettelegges for å begrense transportbehovet, fremme miljøvennlig transport og sikre trygg og hensiktsmessig varelevering, parkering og tilkomst for alle trafikantgrupper.
 - Eksisterende situasjon i forhold til kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende skal vurderes og omtales, og det skal foreslås tiltak der dette er relevant.»

- **§ 7-5: Krav til lokal overvannshåndtering (PBL § 11-9 nr. 3 og nr. 14.1.6):**
«Ved reguleringsplanlegging skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Håndtering av overvann skal løses lokalt. Temaplan overvann Lier kommune legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.»

- **§ 7-6: Flomveier (PBL § 11-8 bokstav a, 14.2):**
«Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Bygninger anlegg ved flomveier skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas. Det skal avsette areal for nye flomveier ved planlegging og søknad om tiltak som berører eksisterende flomveier. Ved etablering av flomveier skal omkringliggende arealer, som bygninger og annen infrastruktur sikres mot flomskader.»

«Temakart for flomsoner, erosjon, flomveier, forsenkninger og stormflo i Lier kommunens kartløsning skal legges til grunn i plan- og byggesaker.»

- **§ 7-7: Lukkede bekker (PBL § 11-8, bokstav a, 14.3):**
«Det tillates ikke å lukke bekker.
Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorates retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr. 2/2011, siste revisjon).
Ved gjenåpning av lukkede bekker forutsettes det at det foreligger nødvendig dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.»

- **§ 7-8: Fare for kvikkleireskred (PBL § 11-9 nr. 5):**
«I områder med løsmasser under marin grense skal fare for kvikkleireskred utredes og ivaretas i reguleringsplaner.»

- **§ 7-9: Holsfjordens drikkevannskilde:**
«Innenfor Holsfjordens nedslagsfelt skal alle nye tiltak vurderes i forhold til om de vil forurense eller representere en fare for forurensning av drikkevannskilden. Tiltak som vil forurense eller kan representere en fare for forurensning av drikkevannskilden og deres nedbørsfelt er ikke tillatt.»

- **§ 9-2: Hensynssone -Faresone skredfare H310:**

«Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak etter PBL skal det dokumenteres tilfredsstillende sikkerhet i forhold til fare for kvikkleireskred og steinsprang. Vurderinger og dokumentasjon skal utføres av geoteknisk fagkyndig og være i henhold til NVEs retningslinjer nr. 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplaner» og NVEs retningslinjer 1(2008 #Retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag.»»

- **Kapittel 10: Krav til utomhusplan:**

«Ved utbygging til næringsformål og offentlig formål av enhver art eller ved utbygging av tre eller flere boenheter, skal det utarbeides og sendes inn utomhusplan i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak. Utomhusplanen må være godkjent av kommunen før byggetillatelse kan gis.»

«Alle utomhustiltak skal være gjennomført senest innen ett år etter at midlertidig brukstillatelse er gitt. Det gis ikke ferdigattest før samtlige arbeider som fremgår av utomhusplanen er ferdigstilt.»

«Utomhusplanen skal leveres i henhold til kap. 10 i Lier kommune sine bestemmelser. (se pkt a-k)»

- **§ 11-3 : Krav til og innholdet i utbyggingsavtaler (PBL § 11-9, nr.2):**

«Innenfor områdene Lierstranda, Lierbyen, Amtmannsvingen- Åby, Lille Valle, Gjellebekkområdet, Tranby, Pukkverket, Sylling... Skal det inngås utbyggingsavtale om teknisk infrastruktur, grønnstruktur, energiløsninger og energidistribusjon. Det skal vurderes bruk av utbyggingsavtaler også for andre områder og andre forhold enn det som fremgår av foregående ledd.»

«Utbyggerne innenfor et utbyggingsområde skal selv bære avtalte kostnader med tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur.»

- **§ 11-9 : Krav til matjordplan (PBL § 11-9, nr.8):**

«I følgende områder skal det stilles krav om matjordplan ved utarbeidelse av reguleringsplan:

- 58. Skjæret.

Matjordplanen skal blant annet inneholde opplysninger om mengde matjord, hvordan den tas av, eventuell mellomagring og hvordan den skal disponeres. Det må også foreligge bekreftelse fra Mattilsynet i forhold til om jorda er befengt med floghavre eller andre farlige ugras eller planteskadegjørere.

Matjordplanen skal godkjennes av landbruksmyndighetene før det gis igangsettingstillatelse.

Reguleringsplanen skal også inneholde krav til at matjorda tas av på en skånsom måte og forflyttes til andre dyrka eller dyrkbare arealer slik at den fortsatt utnyttes til matproduksjon.»

Nytt planarbeid er i sterk kontrast til reguleringsplan som berører deler av planområdet:

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SVANGSTRAND:

§2 Områder for boligbebyggelse (B)

a) For hver enkelt boligtomt er største tillatte utnyttelsesgrad 0,12

b) Boligene skal oppføres i 1. etasje. Boligene kan tillates oppført i 2 etasjer eller 1 etasje med underetasje når terrenget og forholdene for øvrig etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det.

c) Bygningens gesimshøyde skal ikke overstige 3,5 m for 1 etasjes hus og 6,5 m for 2 etasjes hus over ferdig planert terreng. For hus med innredet underetasje gjelder dette for minst en av bygningens sider.

d) Bygningens mønehøyder over gesims skal ikke overstige 2,5 m.

e) Når parkering løses individuelt for den enkelte bolig skal det i tillegg til en garasje avsettes 2 biloppstillingsplasser på egen tomt.

f) Bebyggelsen skal ha saltak.

Det er ingen andre eksisterende eller pågående reguleringsplaner som berører planarbeidet vårt.

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal (pkt. 3-7, 3-8 og kap 4)

Rekkehusene vil ha en BRA på under 150 m² og har derfor krav om privat uteoppholdsareal på 50 m² samt 200 m² felles uteoppholdsareal. Rekkehus type A får sørvendte uteoppholdsareal på terrenget på minimum 50 m² og en veranda på 36 m². Rekkehus type B får sørvendte uteoppholdsareal på minimum 50 m² samt et par balkonger på 6,8 m². Vest på planområdet sammen med sandlekeplassen avsettes det nok fellesareal til å tilfredsstille kravet om uteoppholdsareal.

Eneboligene vil få sørvendte uteoppholdsareal som tilfredsstiller arealkravene.

Se fig. 10 og 11.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering (pkt. 3-3)

Rekkehusene vil ha BRA under 150 m². Parkeringskravet er derfor 2 per rekkehus. Parkeringen løses med en innvendig parkering samt en biloppstillingsplass i gårdsplassen. Det legges opp til utendørs gjesteparkering med en dekning på minimum 1 gjesteparkering per 4 boenhet.

Eneboligene blir potensielt større enn 150 m² og vil derfor ha krav om minimum 3 parkeringsplasser. Dette kan løses ved en dobbelt garasje og en biloppstillingsplass i egen gårds plass.

Boliger med mer enn fire boenheter skal ha tyverisikker sykkelparkering.

Alle boenheter utstyres med en sportsbod som er lett tilgjengelig fra garasjen. Denne er tyverisikker. Det vil ellers være muligheter for sykkelparkering i egen gårds plass. På grunn av terrenget er det naturlig at søppelrom får to etasjer der den nederste etasjen benyttes til søppelhåndtering og den øverste etasjen kan brukes som en felles sportsbod som er mulig å tyverisikre.

Parkering er i krav til kommuneplanens bestemmelser.

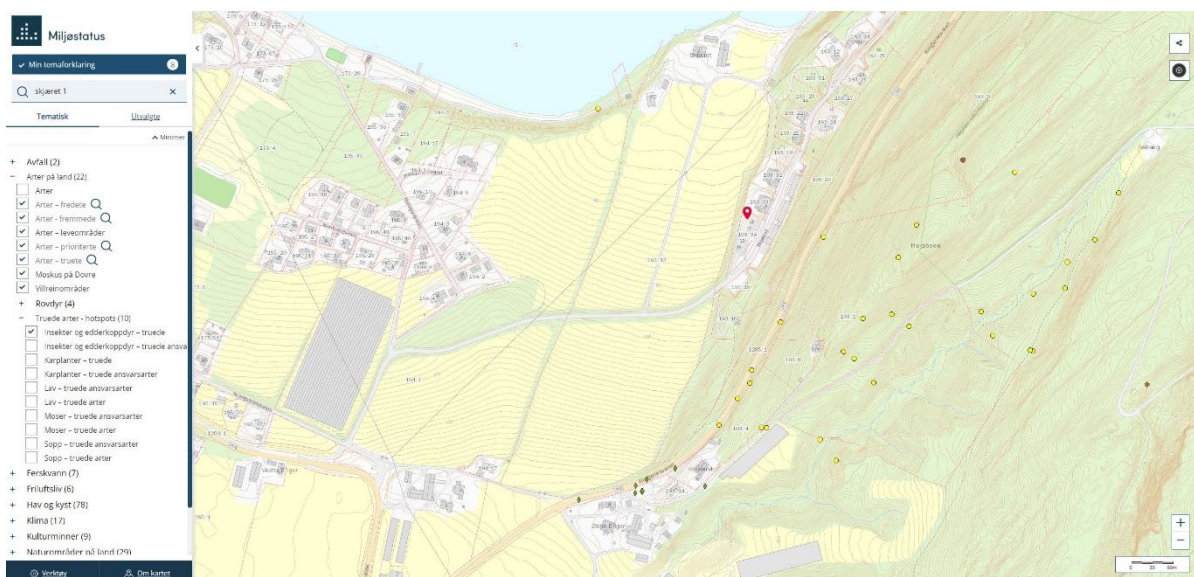
H. Berørte interesser av planinitiativet

På eiendommen er det ikke registrert noen viktige naturområder, naturtyper eller truede arter. Eiendommen er heller ikke registrert viktig i forhold til landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø.

Fig 12: Oversikt over arter i området. Det er ingen fredete/fremmede/prioriterte/truede arter i vårt planområde.



Fig 13: Oversikt over kulturminner i området. Det er ingen kulturminner eller Sefrak-registrerte bygg i vårt planområde.



I. Samfunnsikkerhet

Det er ingen temaer knyttet til samfunnsikkerhet som berøres i planarbeidet.

J. Samarbeid og medvirkning

Naboer og berørte parter vil varsles med brev der de får mulighet til å komme med tilsvarende i forbindelse med oppstart vil det avholdes et møte med naboer og andre interesserte fagmyndigheter der planens formål gjennomgås og spørsmål knyttet til dette kan stilles.

*Ved planoppstart vil følgende offentlige berørte parter varsles;
(Listen er ikke endelig)*

- Viken Fylkeskommune,
- Fylkesmannen i Oslo og Viken,
- Statsforvalteren i Oslo og Viken,
- NVE
- Statens Vegvesen,
- Drammenregionens brannvesen IKS,
- RfD
- Glitre Energi Nett AS
- Sør- Øst politidistrikt
- Riksantikvaren
- Brakar AS
- Vestre Viken HF
- Drammenregionens brannvesen
- Vestre Viken Ambulansedistrikt
- Drammen Taxi
- Natur og ungdom
- Naturvernforbundet
- Sylling skole

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Planinitiativet er vurdert iht. plan- og bygningslovens §4-1 Planprogram og tilhørende §10 i «Forskrift om konsekvensutredninger» (FOR-2017-06-21-854)

Planinitiativet er vurdert til å ikke ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og faller derfor ikke inn under §4-1. Det vil derfor ikke være behov for et planprogram eller en konsekvensutredning.

Kommuneplanens arealdel blir lagt som grunnlag for utarbeiding av reguleringsplanen, og reguleringsplanen vil derfor i hovedsak samsvare med kommuneplanens arealdel.

På eiendommene som skal reguleres er det ikke registrert viktige naturområder, truede arter eller naturtyper innenfor eiendommen. Eiendommene er heller ikke registrert som viktig i forhold til landskap, naturmiljø, kulturminner eller kulturmiljø (kilde: miljostatus.no).