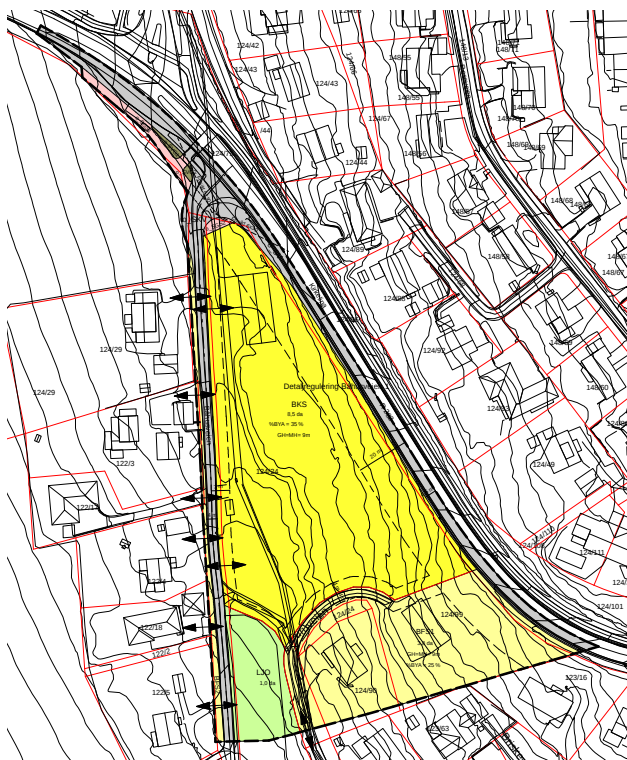


Se også Kommunal- og Moderniseringsdepartementets [veileder T-1490 Reguleringsplan](#), Kapittel 3 Planbeskrivelsen.

Forslagsstillers planbeskrivelse **Detaljregulering for Båhusveien**



Planforslag til offentlig ettersyn

Utarbeidet av :

Forslagsstiller: Boligbyggelaget USBL

Konsulent: Halvorsen & Reine AS

Dato: 03.02.16

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon..	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN	4
3. PLANSTATUS	4
3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	4
3.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	4
4. MEDVIRKNING	5
4.1 Varsel om oppstart.....	5
4.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart	5
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	5
6. DAGENS FORHOLD OG VIRKNINGER AV FORSLAGET.....	6
6.1 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer	6
7. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	10
8. ILLUSTRASJONER.....	11
9. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	11

Dette avsnittet kan utgå hvis illustrasjoner ikke er egnet for å vise endringen:

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

Skisse – eksisterende situasjon



Figur 1 Skisse av planområdet

Skisse - mulig fremtidig situasjon



Figur 2 Enkel skisse av mulig fremtidig situasjon

2. BAKGRUNN

2.1. Oppdragsgiver: USBL

2.2. Planlegger/forslagsstiller

Planlegger/ ansvarlig for utarbeidelse av planforslaget er Halvorsen og Reine AS. Halvorsen & Reine har utarbeidet tilsvarende planer i flere ulike kommuner, og er dermed godt kjent med krav til innlevert materiale, samt med Lier kommunes vedtekter/planer. Halvorsen & Reine AS har sentral godkjenning.

2.3. Eiendoms - og eierforhold

Området eies av:

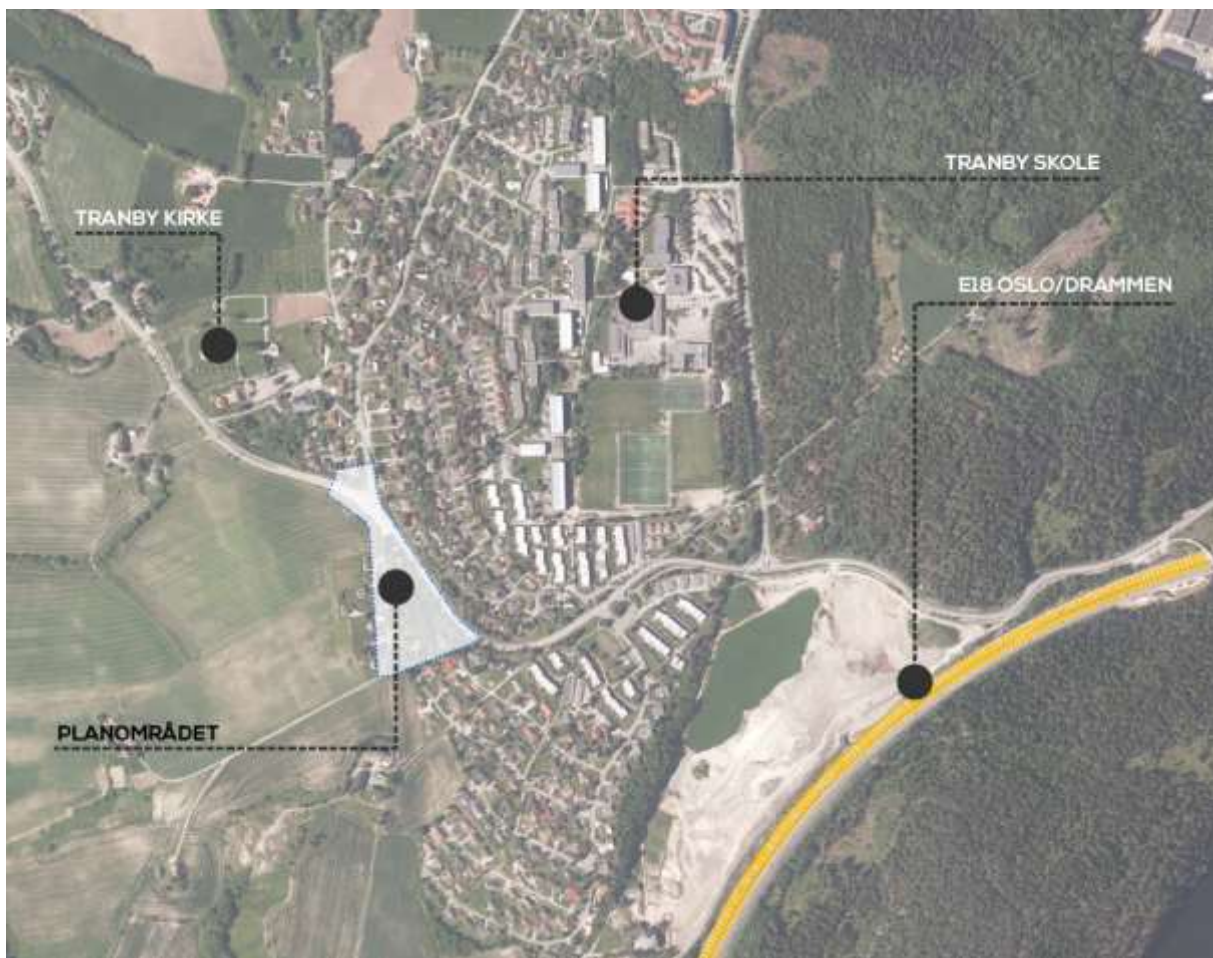
124/24: Boligbyggelaget USBL

124/90: Bjørn Klemetsdal

124/99: Åse Karin Klemetsdal

Eiendommer med gnr/bnr: 124/79, 124/82 er i følge Lier kommunes kartløsning utgått.

2.4. Beliggenhet og dagens bruk



Planområdet ligger nordvest i kommunen, rett i nærheten av Tranby sentrum. Planområdet ligger langs med riksvei R 282, "Kirkelina". Sørvest for planområdet ligger det dyrket mark og jordbruksarealer. Vest og sør for planområdet ligger E18. Hit tar det ca 5 minutter å komme seg med bil.

Planområdet størrelse er på ca 24 dekar. Innenfor området er det i dag preget av mye vegetasjon, samt at det står en eldre lagerbygning lengst nord i planområdet, ved avkjøring fra Kirkelina.



Figur 3 Eksisterende situasjon sett fra nord

2.5. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å omregulere del av plan Tranby I og II, tillegg og endringer, gnr/bnr 124/4, fra industri til boligbebyggelse- småhusbebyggelse. Det er planlagt oppført mellom 26- 28 rekkehus over to etasjer, organisert rundt tun.

2.6. Forhistorie

Oppstartsmøte ble avholdt 04.03.15, varsel om oppstart av regulering ble varslet i Lierposten og Drammens Tidende 26.06.15.

2.7. Gjennomføringen av planen

Planen planlegges innlevert til 1. gangs behandling våren 2016.

3. PLANSTATUS

3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, 2014

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for god steds- og byutvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, 1989

Formålet med retningslinjene er å: Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven, gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling, samt å gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

T-2/08- Om barn og planlegging

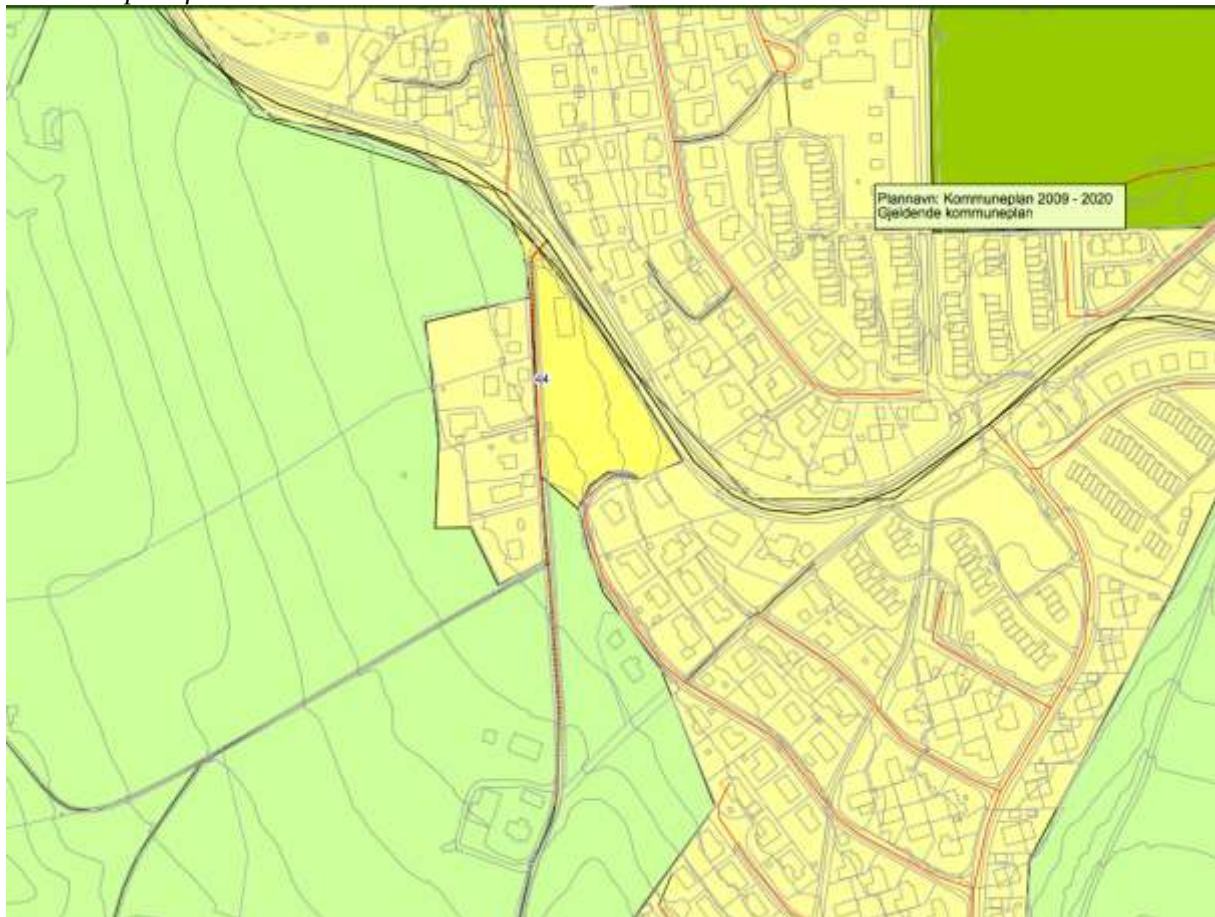
Hensikten med rundskrivet er å presisere kommunenes ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar interessene til de yngste i samfunnsutviklingen, og barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og miljø.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, 2012

Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål. Retningslinjen skal legges til grunn av kommunale, regionale myndigheter og berørte etater ved arealplanlegging etter plan- og bygningsloven.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan for Lier 2009-2020



Figur 4 Gjeldende kommuneplan

Området er i kommuneplanen regulert til boligbebyggelse- fremtidig. Området er i kommuneplanen omsluttet av eksisterende boligbebyggelse og LNF- områder.

Gjeldende regulering

Området er tidligere regulert i reguleringsplan Tranby I og II, tillegg og endringer, ikrafttredelse 24.10.78. PlanID: 0626. Området er her regulert til formål industri.

Pågående planarbeid i nærområdet

Det er ikke kjent at det pågår planarbeid i nærområdet.

4. MEDVIRKNING

4.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart ble annonsert i Lierposten og Drammens Tidende 26.03.15.

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSARBEID FOR Båhusveien 1 i Lier kommune

På vegne av Boligbyggelaget USBL varsles det om oppstart av detaljregulering for:
Båhusveien 1 i Lier kommune
Planområdet omfatter g.bnr.: 124/24

Tomten er i gjeldende reguleringsplan for Tranby I og II regulert til industri grunnet at det tidligere var en kassefabrikk på eiendommen.

I gjeldende kommuneplan for Lier 2009-2020 er området avsatt til boligformål.

Hensikten med planarbeidet er å omregulere tomten fra formålet industri til formålet boliger, slik at tomten kan utvikles iht intensjonen i kommuneplanen.

Forslaget er vurdert av kommunen til å ikke utløse konsekvensutredning (KU).

Det varsles om utarbeidelse av utbyggingsavtaler, blant annet for overtagelse av ledningsnett.



Merknader/kommentarer til det igangsatte planarbeidet kan rettes til:

Halvorsen & Reine AS sivilarkitekter MNAL
Att: Daniel Grande
Postboks 9407 Landfalløya, 3023 Drammen
Tlf: 32215290
Faks: 32215291
e-post: grande@heras.no

Frist for merknader/kommentarer til oppstart av planarbeid er 30.04.15

Figur 5 Kopi av varslingstekst til oppstart av planarbeidet

4.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Liste over merknader

- | | |
|---|----------|
| 1. Buskerud Fylkeskommune | 23.03.15 |
| 2. Fylkesmannen i Buskerud | 23.03.15 |
| 3. Statens Vegvesen | 29.04.15 |
| 4. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS | 28.04.15 |
| 5. Gro og David Overn Mansford | 11.04.15 |
| 6. Kjetil Lauritzen (på vegne av beboere i Furuveien) | 30.04.15 |

Sammendrag av merknadene (merknader er gjengitt i utdrag under, merknader i sin helhet følger saken som eget vedlegg)

Buskerud Fylkeskommune

Fylkeskommunen uttaler seg i forhold til kulturminner. Det er tidligere utført undersøkelser på tomten, uten funn av automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen opplyser på bakgrunn av dette at de ikke har noen merknader til planen, men minner om varslingsplikten i kulturminneloven, §8, 2. Ledd, og foreslår at følgende bestemmelse innlemmes i planmaterialet:

"dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens §8, 2. Ledd."

Forslagsstillers kommentar til merknaden

Tas til etterretning og innarbeides i bestemmelser.

Fylkesmannen i Buskerud

Det bemerkes at ved planlegging må det legges vekt på tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre, og dersom lekearealer blir berørt av planforslaget må disse erstattes. Det skal følge en vurdering av lekemuligheter til planforslaget, tilstrekkelige arealer for lek må sikres. Det må også vurderes om det er behov for sikkerhetstiltak i forbindelse med barn på skolevei i planområdet.

Videre kommenteres det at det er behov for støyutredning, da området er belastet med støy fra Rv 282 Kirkelina. Nødvendig støytiltak må innarbeides i planforslaget, og lek- og uteoppholdsarealer må skjermes mot støy. Det aksepteres ikke avvik fra anbefalte støygrenser. Det kommenteres videre at det må utarbeides bestemmelser om at grenseverdiene i tabell 3 retningslinje T- 1442/2012 skal gjelde for nye boliger og uteoppholds- og lekearealer. Det må også følge dokumentasjonskrav til planen som ivaretar støykrav og aktuelle støytiltak til rammetillatelse, samt rekkefølgekrav som sikrer at tiltak er på plass før boliger tas i bruk.

Videre gjøres det oppmerksom på Stortingsmelding nr. 21 (2011-2012)- norsk klimapolitikk, som gir retningslinjer med tanke på alternative oppvarmingsmåter til strøm. Det vises også til Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og plan og bygningslovens §3-1 bokstav g med krav om at planleggingen skal ta klimahensyn gjennom løsninger for energiforsyning. Fylkesmannen ber om at miljøvennlige energiløsninger blir utredet og at må vurderes krav til forsyning av vannbåren varme.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og nasjonale mål for reduksjon i utslipp av klimagasser trekkes frem, og må følges opp spesielt med tanke på atkomst for gående og syklende, og tilrettelegging for offentlige transportmidler.

Det bemerkes at ny bebyggelse må få god estetisk utforming, og landskapshensyn skal ivaretas i henhold til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging T- 1497. Det vises til Den europeiske landskapskonvensjonen og hvordan Naturmangfoldsloven er fulgt opp. Det bes også om at planleggingen vektlegger prinsipper for universell utforming.

Forslagsstillers kommentar til merknaden

Tas til etterretning.

Statens Vegvesen

Det påpekes at det for større utbygginger vil være nødvendig med trafikkanalyse, og forholdet til kollektivtrafikk og for myke trafikanter. Det påpekes også at normal byggegrense er 50 meter. Det er i

gjeldende reguleringsplan satt byggegrense til 20 meter. Det bemerkes at ved en omregulering må vurdering om byggegrense gjøres på nytt, blant annet i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området.

Merknaden beskriver at boligområdet ligger langt utenfor prioriterte utviklingsområder i Areal- og transportplan for Buskerudbyen. Det er derfor viktig at boligområdet bygges ut med god tilgjengelighet for gang, sykkelbruk og kollektivbetjening.

Forslagsstillers kommentar til merknaden

Planforslaget viderefører byggegrense på 20 meter i plankartet. Det er utarbeidet støyrapport og trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet, og rapportene følger planforslaget. Støyrapport konkluderer med nødvendighet av støyskjerming, og støyskjerming sikres i plankartet. Det er innarbeidet bestemmelser for utforming av bygg innenfor gul støysone.

Planforslaget har innarbeidet rekkefølgekrav for å sikre sikker gangforbindelse til sikker kryssing over "Kirkelina".

Renovasjonsselskapet Drammen IKS

Det påpekes i merknaden at det ved utbygging av nye boligområder er viktig å ta hensyn til planlegging av renovasjonsløsninger, og at krav bør fastsettes allerede på kommune- eller reguleringsplannivå, slik at utbygger kan foreta nødvendige endringer i en tidligfase av prosjektet. Det gjøres oppmerksom på at "Retningslinjer for renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering", skal være til hjelp i planlegging for kommunen og utbyggere. Det anbefales enten å legge inn prinsipiell renovasjonsløsning i planbestemmelser eller at det avsettes konkrete arealer til renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at dersom det etableres løsninger i strid med retningslinjer, kan RfD IKS med hjemmel i forskrift om husholdningsavfall kreve at løsningen endres eller utbedres.

Forslagsstillers kommentar til merknaden

Tas til etterretning.

Gro og David Overn Mansford

Merknaden beskriver en bekymring over en omregulering av merknadsforfatters eiendom som i dag er regulert til landbruksformål. Det anmodes om at eiendommen tas ut av planen.

I tillegg ønsker Overn Mansford å presisere behovet for offentlig gangvei i/nær deres eiendom og Båhusveien 1. Merknadsforfatter bemerker at hvis forbindelsen fjernes uten å erstattes med en ny forbindelse vil det medføre at fotgjengere går over deres eiendom.

Forslagsstillers kommentar til merknaden

Forslagsstiller vil gjerne påpeke at eiendommen er inkludert i planavgrensningen, og at denne avgrensningen er avklart med kommunen. At eiendommen er inkludert i avgrensningen vil derimot ikke si at innebærer en omregulering/endring av reguleringsformål.

Behovet for gangvei er for at utenforstående ikke skal gå over dyrket mark. Det etableres egen gangforbindelse fra ny utvikling i Båhusveien over til kryssning over Kirkelina.

Kjetil Lauritzen, på vegne av beboere i Furuveien

Merknaden uttrykker bekymring for atkomst/avkjøring til planområdet og hvor denne vil komme. Det påpekes at til tider er trafikken stor i Furuveien, og at det til tider er sprengt kapasitet med hensyn på trafikkbelastning.

Forslagsstillers kommentar til merknaden

Planforslaget vil ikke ha atkomst fra Furuveien.

Grethe Klemetsdal

Det bemerkes at det i varsel om oppstart står at planavgrensningen omfatter eiendom med gnr/bnr: 124/24. Planavgrensningen som er vist har inkludert flere eiendommer.

Forslagsstillers kommentarer til merknaden

Det er beklageligvis ikke nevnt flere eiendommer i varslingsannonse- og brev, kun gnr/bnr 124/4. Planavgrensningen inkluderer i tillegg eiendommer med gnr/bnr: 124/99, 124/90, 124/119, 124/79, 124/82.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Arealformål

Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse- Konsentrert småhusbebyggelse	BKS
Boligbebyggelse- Frittliggende småhusbebyggelse	BFS1-2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Vei	o_SV
Kjørevei	o_SKV
Gang- og sykkelvei	o_SGS1-2
Annen veggrunn- grøntareal	o_SVG1-2

Grad av utnytting og høyder

Det vil settes en høydebegrensning på 9 meter fra ferdig planert terreng.

Etasjehøyder vil følge de retningslinjer som følger av TEK10.

% BYA reguleres til 35%.

MUA vil følge krav gitt i kommuneplan.

Bebyggelsens plassering



Figur 6 Utsnitt fra plankart



Figur 7 Utsnitt fra situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering.

Bebyggelsen foreslås plassert som rekkehus rundt et større tun, der private grøntarealer til boligene vender ut mot henholdsvis Båhusveien og Kirkelina. Det er foreslått plassert to bygg mot Båhusveien utenfor rekkehuset, som har sin egen atkomst fra Båhusveien. Det er planlagt parkeringsarealer i nord, sammen med carporter/garasjer mot Båhusveien. Det er romslige grøntarealer rundt bebyggelsen. Det er satt en 20 meters byggegrense langs R282. Dette grøntarealet kan disponeres av boenheter som felles/privat uteoppholdsareal, så lenge gjeldende støykrav innfris.

Landskap

Landskapet på tomten skal arronderes og tilpasses. Landskapet vil trappes ned sammen med bebyggelsen og tilpasses uteoppholdsarealer og forbindelser.

Miljøfaglige forhold

Det settes en begrensning på at utearealer skal skjermes om lydnivået kommer over 55 dB.

Bebyggelsen skal som hovedregel etterkomme føringer i T- 1442, og vil skjerme private utearealer for støy. Det reguleres ikke til virksomhet som genererer støy.

Trafikk

Det er satt en 20 meters byggegrense langs R282. Parkering og interne veier tillates etablert innenfor byggegrensen. Dette grunnet mulige utvidelser av veien i fremtiden. Avkjøring til Båhusveien reguleres med tilfredsstillende dimensjonering i følge håndbøker for renovasjon- og redningskjøretøy. I plankartet er det regulert inn sikker krysning over Båhusveien frem til Kirkelina- kryssing.

Atkomster er vist på plankart med veiledende piler. Fra hvilken vei og til hvilket formål er bindende, men plasseringen er veiledende.

Geoteknikk

Det settes krav om dokumentasjon av tiltak i tråd med geoteknisk rapport som følger planforslaget. Således vil geotekniske forhold være ivaretatt.

Barn og unge

Det reguleres inn lekeplass og utearealer i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Sikker gangforbindelse og sikker kryssing legges inn i plankartet, og sikrer dermed ferdsel for myke trafikanter. Lekeplassen er felles for hele feltet. Lekeplassen skal ha skjerming/gjerde mot kjøreveier, og skal skjermes mot støy. Lekeplassen skal ha gode solforhold slik det er spesifisert i kommuneplan.

Estetikk og byggeskikk

Området reguleres til frittliggende småhusbebyggelse. Det settes krav om tilpasning og plassering av av bebyggelse i forhold til eksisterende terreng på en slik måte at unødige terrenginngrep unngås.

Verneinteresser

Det settes krav umiddelbar stansing av arbeider ved funn av automatisk fredete kulturminner under anleggsarbeider.

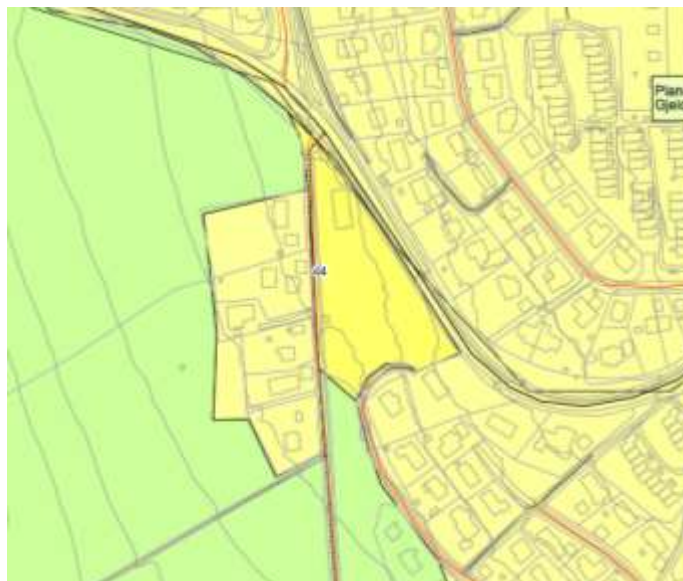
6. DAGENS FORHOLD OG VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Planområdet og forhold til tilliggende areal

Overordnede planer og mål

Dagens forhold:

Området er i kommuneplanen regulert til boligbebyggelse- fremtidig. Området ligger i kommuneplanen omsluttet av eksisterende boligbebyggelse og LNF- områder.



Figur 8 Utsnitt fra gjeldende kommuneplan

Området er tidligere regulert i reguleringsplan Tranby I og II, tillegg og endringer, ikrafttredelse 24.10.78. PlanID: 0626. Området er her regulert til formål industri.



Figur 9 Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan

Virkninger av forslaget:

Planforslaget vil innebære en omregulering. I gjeldende reguleringsplan er området definert som industriområde, og i kommuneplanen definert som boligområde- fremtidig. Det er ønskelig å regulere området hovedsakelig til boligformål. Planforslaget oppfyller således intensjoner i kommuneplanen, men er i strid med gjeldende reguleringsplan.

Natur- og ressursgrunnlaget

Dagens forhold:

Planområdet er i sørvest avgrenset av større jordbruksarealer. Dette området er i kommuneplanen regulert til LNF- område. Det er ikke registrert vilt- eller friluftsinnteresser i planområdet. (*miljøstatus.no*)

Virkninger av forslaget:

Planforslaget vil ikke virke inn på, eller ha negative konsekvenser på eksisterende landbruksområder i omgivelsene. Planforslaget vil heller ikke ha noen innvirkning på friluft-, vilt-, skogbruks- og fiskeriinteresser eller massutvinning.

Landskap

Dagens forhold:

Landskapet heller mot sørvest, og er tomten har gode solforhold. Det er i en liten del av planområdet, og utenfor planområdet, registrert god til svært god jordkvalitet (*miljøstatus.no*). Det er rett utenfor planområdet større landbruksområder.

Virkninger av forslaget:

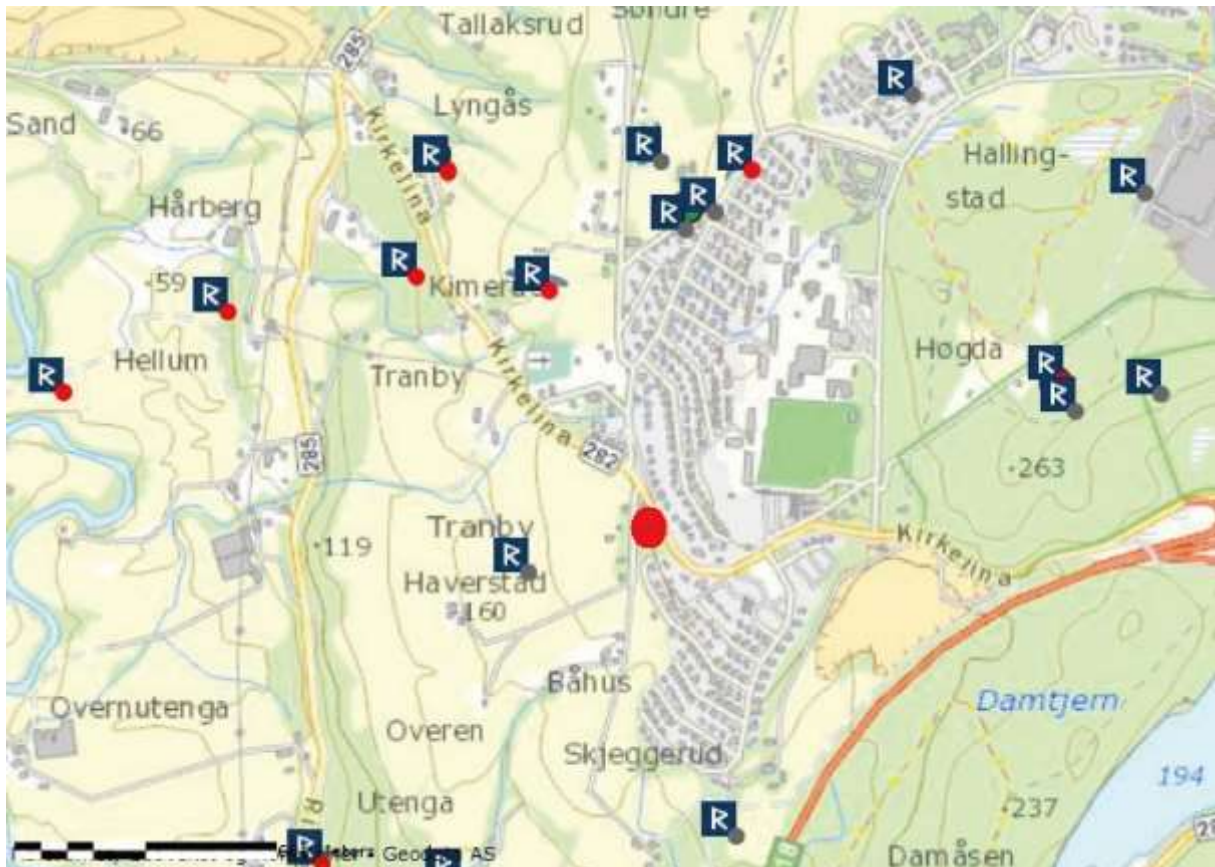
Forslaget vil innebære landskapsbearbeiding. Dette for å sikre tilfredsstillende helning på utearealer samt tilkomst og parkeringsarealer. Det vil legges vekt på en god sammenheng av grøntarealer.

Forslaget vil også åpne for fjerning av eksisterende vegetasjon på tomten for å tilrettelegge for utbygging.

Verneinteresser

Dagens forhold:

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i planområdet. Det er derimot rundt i planområdets omgivelser registrert flere funn, blant annet rester etter gravhauger, kokegroper og lignende. (rapport, Båhusveien 1, Buskerud Fylkeskommune)



Figur 10 Merkede kulturminner i omgivelsene, planområdet er markert i rødt. (rapport, Båhusvn 1, Buskerud Fylkeskommune)

Virkninger av forslaget:

Planforslaget kan ikke ses å ha negative påvirkninger på eksisterende naturverdier og kulturminner, da det ikke er registrert forekomster av ovennevnte i planområdet. (se egen rapport, Båhusveien 1, Buskerud Fylkeskommune.)

Naturmangfold

Dagens forhold:

Det er registrert fremmede arter Hvitsteinkløver og vinterkarse i planområdet og langs Kirkelina. (svartelistede). Det er ikke registrert rødlistede arter i områder, eller verdifulle naturtyper (miljøstatus.no) Det er sporadisk vegetasjon på planområdet, i form av løvskog med mye småtrær og kratt. Bunnvegetasjonen er sparsom, og består i hovedsak av gress/engplanter (rapport, Båhusveien 1, Buskerud Fylkeskommune).

Virkninger av forslaget:

Vurdering av naturmangfold etter Naturmangfoldsloven §§8-12:

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Foreliggende kunnskap, basert på befaringer, lokalkunnskap og registreringer i artsdatabanken, er vurdert å være tilstrekkelig, da det ikke er registrert særskilte naturverdier i området. Det er ikke registrert funn av viktige arter, naturtyper, slik at tiltaket ikke kommer i konflikt med sårbare arter. Tiltaket er vurdert til å ikke ha negativ påvirkning på kulturlandskapet.

§9 Føre-var- prinsippet

Foreliggende kunnskap, basert på befaringer, lokalkunnskap og registreringer i artsdatabanken, er vurdert å være tilstrekkelig for å kunne vite hva slags virkninger beslutningen om plangjennomføring vil få for naturmangfoldet. Det er ingen forhold som tyder på at fjerning av noe vegetasjon på tomten vil føre til skade på naturmangfoldet.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Tiltaket vil sannsynligvis ikke føre til belastning på nåværende økosystem, og vil etter gjennomføring, ikke redusere verken kvaliteten eller bruken av området. Vi mener således at man ved fornuftig bruk av jord og plantetyper vil opprettholde og muligens også forbedre forholdene for naturmangfoldet. Det er ingen forhold som tyder på at fjerning av vegetasjon på tomten vil påvirke eller belaste økosystemet i negativ grad.

§11 Kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Vi kan ikke se at tiltaket vil medføre noen skade på naturmangfoldet. Tiltakshaver vil bære alle eventuelle kostnader ved eventuelle tiltak.

§12 Prinsippet om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

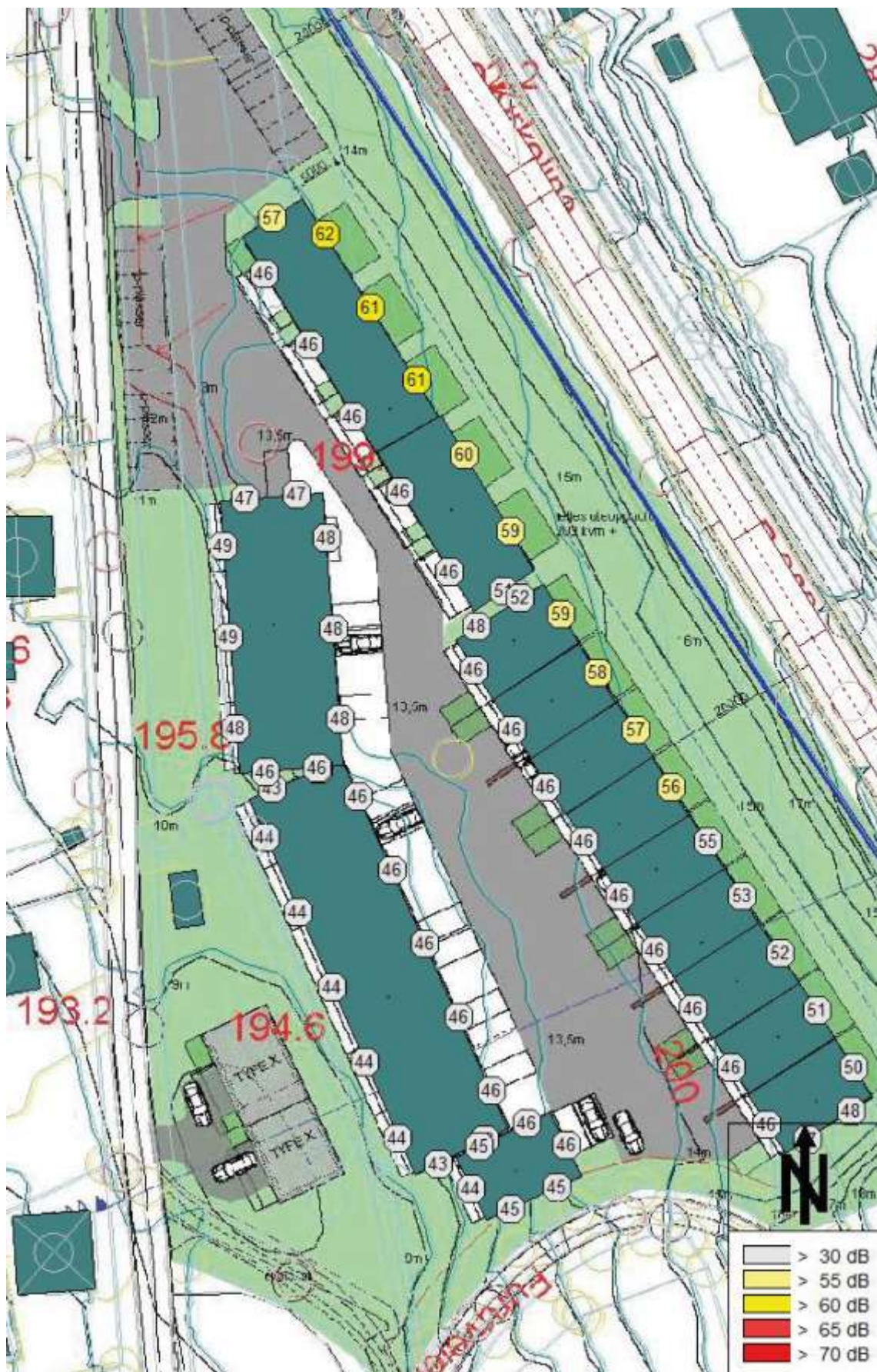
Det blir lagt vekt på å engasjere en dyktig entreprenør for å gjennomføre tiltaket. Dette er nødvendig for å sikre at eksisterende og nytt anlegg i tiltaksområdet får en utforming og kvalitet som er tilpasset de lokale utfordringer. Vurderingene ovenfor har tatt utgangspunkt i bestemmelsene i naturmangfoldlovens § 9 til 12.

Planforslaget vil i all hovedsak være i tråd med overordnede planer. Tiltaket er avveid i henhold til overnevnte paragrafer, og området kan med dette klareres da hverken verdifull vegetasjon eller sårbare arter blir berørt.

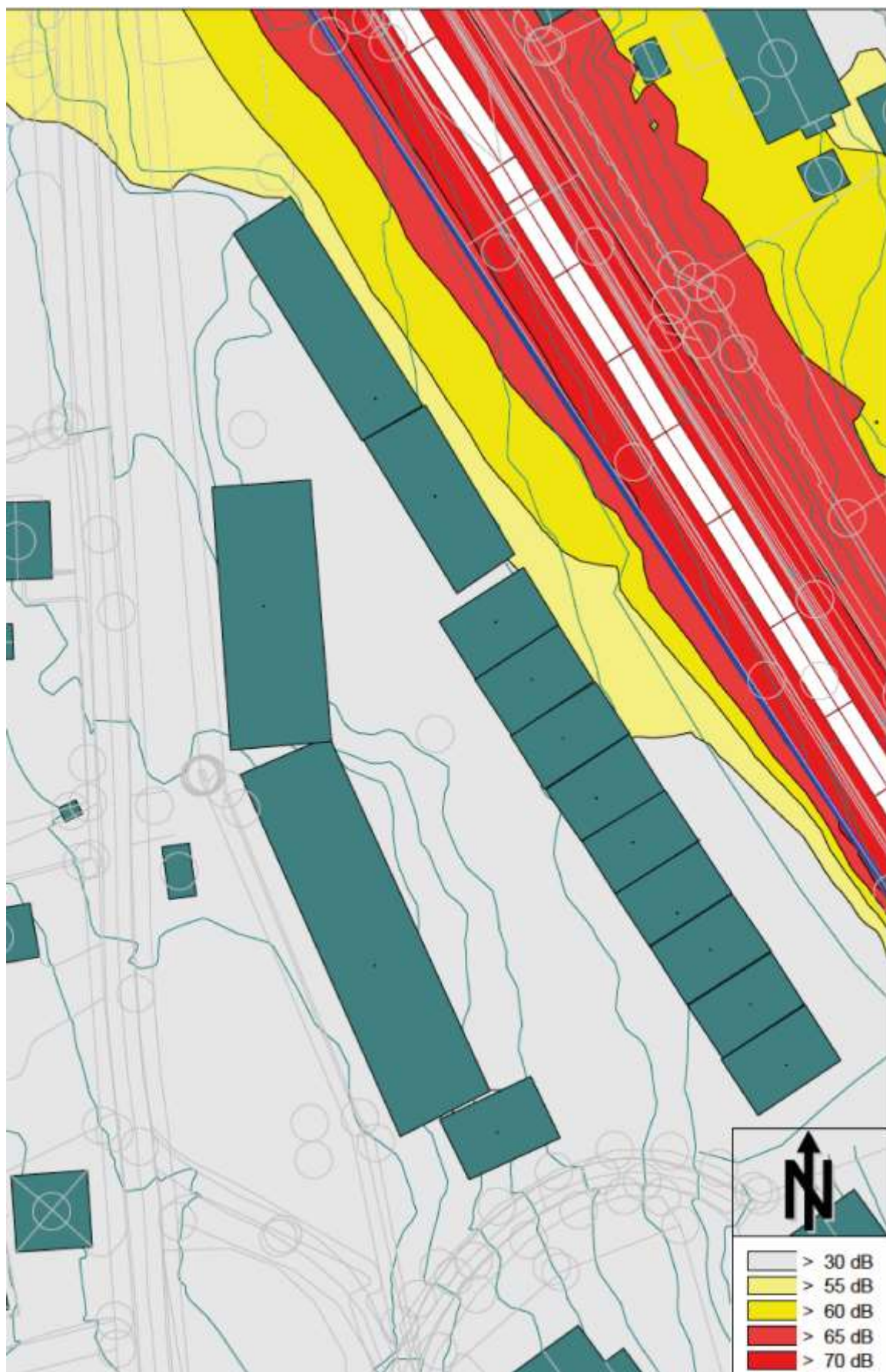
Miljøfaglige forhold

Dagens forhold:

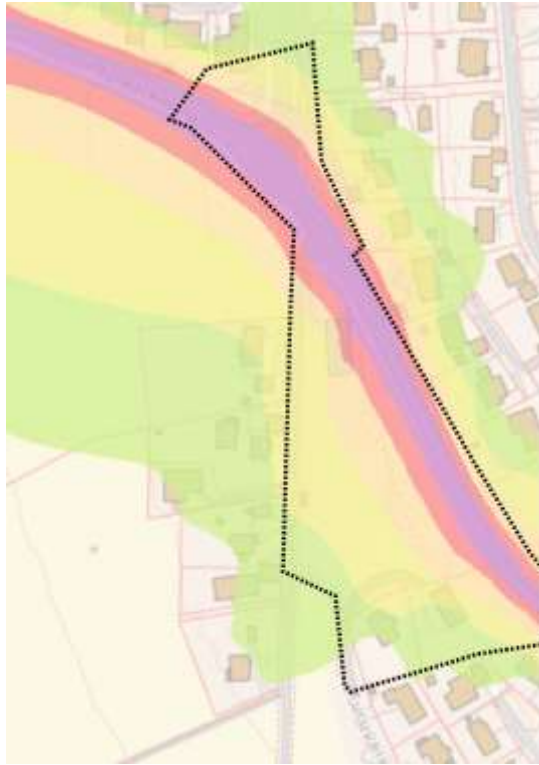
Deler av planområdet ligger i rød og gul støysone langs Kirkelina. Rød støysone ligger langs Kirkelina i en mindre bredde, gul støysone blir noe utvidet ned mot avkjøring til Båhusveien nordover i planområdet. Se støykart, og gul merking av boliger som vil ha støyutsatt fasade. (figur 11 og 12)



Figur 11 Figuren viser oversikt over støynivå på fasade. Gule markeringer viser deler av fasaden der støynivået vil ligge over grenseverdier.



Figur 12 Figuren viser oversikt over støysoner fra vei "Kirkelina"



Figur: Støysonekart(miljøstatus.no)

Området er registrert med høy aktsomhet for radon, (Miljøstatus.no). Det er registrert meget lavt utslipp av SO₂ fra veitransport, og moderat utslipp av CO₂- og NO_x- forbindelser. Det er ikke registrert forurenset grunn i planområdet.

Solforholdene i planområdet er gode, da området heller mot sør og vest. Det er ingen høye bygg eller landskapselementer som kaster skygge over området.

Det er registrert høy forekomst av radon over hele planområdet. (miljøstatus.no) Det er ikke registrert grunnforurensing på tomten.



Figur 13 Området er merket med høy aktsomhet for radon(miljøstatus.no)

Virkninger av forslaget:

Tiltaket vil ikke være av støyende karakter, da området vil reguleres til boligbebyggelse. Det vil heller ikke være økning av støvutslipp eller luftforurensing som følge av tiltaket. Tiltaket vil også hovedsakelig bestå av lavere bebyggelse, og regnes ikke som å påvirke solforhold for omgivelser nevneverdig.

Noen av boligene som etableres, vil ha støyutsatt fasade mot Kirkelina. (figur 11) Dette krever tiltak i form av støyskjerm. I tillegg til dette sikres boligene blant annet minst et soverom mot stille side, se bestemmelser pkt. 2-9 a)-b):

- a) Boenheter og lekearealer skal ha støynivå som ikke overstiger anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, tabell 3.

Det tillates unntak der minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål har vindu mot stille side. Minimum ett soverom skal ligge mot stille side, og det skal være direkte tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.

- b) Alle private uteoppholdsarealer hvor støynivå fra vegtrafikk overskrider $L_{den} 55 \text{ dB}$ skal skjermes.

Det vil etableres en støyskjerm langs Kirkelina, som tiltak mot støy fra veien. Støyskjerming er sikret i plankartet. Det er også satt en 20 meters byggegrense fra senterlinje i Kirkelina, som sørger for god avstand til støykilden.

Arbeid med redusert klimabelastning

Alle tall og opplysninger under er en foreløpig beregning som grunnlag for reguleringsprosess. Alle tall er beregnet i henhold til klimaverktøy Lier kommune.

Omfang og volum:

Det legges opp til i planforslaget til at det skal bygges 27 boenheter, av typen rekkehus. Rekkehusene er ca 100 m², så samlet totalt areal blir på ca 2700 m². Materialbruk vil i hovedsak være tre og betong.

Klimagassutslipp og energibruk i byggeprosessen:

Skal beregnes teoretisk i egen mal fra Lier kommune, der det er beregnet at utslipp fra mobile kilder vil være på 25,8 t CO₂- ekv/år, og stasjonære utslipp på 127,2 t CO₂- ekv/år. Samlet utslipp vil være på 153 t CO₂- ekv/år, og pr bolig vil det være 5,7.

Valg av energimål for de ulike boligene:

Alle boliger skal prosjekteres etter de lover og retningslinjer som følger av TEK10.

Beregning av faktisk energibruk:

Boligene vil prosjekteres etter TEK10, og vil ha energiklasse B. Dette gir et forbruk på 118 kWh/M²/år. 27 enheter vil da ha et forbruk på 3186 kWh/m²/år.

Valg av energiløsninger:

Boligene vil ikke benytte fjernvarme, men vil ha luft til luft varmepumper til hver boenhet, samt strøm/panelovner. Det legges ikke krav i planen til lavenergi/passivhusboliger. Sum utslipp fra stasjonær forbrenning er stipulert til 142 g CO₂- ekv/år.

Trafikkforhold

Dagens forhold:

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til FV 282 Kirkelina, som strekker seg fra E18, og innover i kommunen. Båhusveien vil være planområdets atkomstvei, og har avkjøring fra kryss med Kirkelina. Trafikken på Kirkelina er i følge rapport som følger plandokumentene på 8000 ÅDT. Båhusveien har en ÅDT på 58. Det er 12 boliger som i dag sogner til Båhusveien. Veiene er beregnet til å ha god kapasitet for kommende utvikling. Veiene innenfor avgrensningen tilfredsstiller veinormalen, med avvik i positiv forstand, Båhusveien som har krav til 3,5 meters bredde, er på visse steder bredere/utflytende.

Virkninger av forslaget:

Veiene er beregnet til å ha god kapasitet for kommende utvikling. Krysset mellom Båhusveien og Kirkelina er beregnet til å ha god kapasitet for kommende utvikling, men det anbefales at krysset strammes opp og oppgraderes da arealene er delvis utflytende, og ikke asfaltert. Båhusveien vil få enda en avkjøring, som anbefales plassert så langt unna avkjøring fra Kirkelina som mulig for å unngå konflikt med kjøretøy i avkjøringen, men det ses på som uproblematisk å tilføye en avkjøring til Båhusveien. Det legges til rette med byggegrenser for plass til snøopplag langs Båhusveien.

Det vil bli satt krav om 2 parkeringsplasser per boenhet innenfor området, og parkeringsplasser vil kunne plasseres på terreng eller integrert i bebyggelse.

Tiltaket vil medføre at flere barn i skolealder vil bo i området, derfor er opprettholdelse av sikker kryssing av Kirkelina og sikker skolevei svært viktig.

Utfyllende informasjon kan leses i trafikkrapport, se vedlegg.

Geotekniske forhold

Dagens forhold:

Området består av et høyereliggende parti i nordøst og et lavereliggende parti i sørvest. Massesammensetningen er hovedsakelig av grovere masser (strandavsetning) i sør og vest og fyllmasser i nordøst, noe som stemmer noenlunde bra med gravinger. I tillegg i øst mot Kirkelina står fjell i eller tilnærmet i dagen langs hele tomten. Det høyereliggende partiet er opplyst av en lokalkjent til å være masser som ble fylt inn rundt 1960 i forbindelse med en planlagt utbygging i form av verksted nord på tomten.

Like utenfor planområdet er det registrert liten til svært stor erosjonsrisiko. (miljøstatus.no)



Figur 14 Illustrasjon av erosjonsrisiko (miljøstatus.no) lys lilla farge= liten erosjonsrisiko, mørk lilla= svært stor erosjonsrisiko.

Virkninger av forslaget:

Tiltaket vil ikke ha negativ påvirkning på grunnforholdene. Terreng vil måtte utjevnes og bearbeides, men dette arbeidet kan ikke ses å ha negative konsekvenser på grunnforhold.

Risiko- og sårbarhet

Dagens forhold:

Grunnforhold:

Det er ikke registrert fare for skred eller ras innenfor planområdet. Det er rett utenfor planområdet er det registrert stor erosjonsrisiko.

Miljøfaglige forhold:

Området er registrert med høy aktsomhet for radon.

Deler av området inngår i gul og rød støysone fra vei, Kirkelina.

Sårbare naturområder og kulturmiljø:

Det er store jordbruksområder rett utenfor planområdet, som er sårbare for avrenning fra et eventuelt anleggsområde.

Trafikk:

Avkjøring fra Kirkelina til Båhusveien er noe utflytende.

Virkninger av forslaget:

Grunnforhold:

Utbygging vil ikke medføre økt erosjonsrisiko innenfor planområdet. Utbygging vil ikke forverre grunnforholdene i planområdet. Det er satt krav i bestemmelser på dokumentasjon av tilfredsstillende grunnforhold.

Miljøfaglige forhold:

Planforslaget vil ikke medføre støy, og det reguleres ikke til virksomheter som genererer støy.

Sårbare naturområder og kulturmiljø:

Utbygging kan medføre avrenning fra eventuelt anleggsområde til omgivelsene. Det er viktig å sikre mot avrenning fra planområdet i anleggsperiode.

Trafikk:

Planforslaget medfører en minimal trafikkøkning. Deler av området ligger i gul og rød støysone, og bestemmelser er innarbeidet slik at boliger skal få tilfredsstillende støyforhold på inne- og utearealer. Det er regulert inn støyskjerm i plankartet. Det er satt krav om utbedring av avkjøring fra Kirkelina til Båhusveien i bestemmelser.

Sosial infrastruktur

Dagens forhold:

Planområdet ligger i nærheten av tettstedet Tranby, med 5443 innbyggere (*per jan 2014*). Tranby har store idrettsplasser, legekantor, matbutikker, bensinstasjon og barnehage. Tettstedet og dets umiddelbare omgivelser er preget av et typisk eneboligstrøk med innslag av tettere boformer som blokker og rekkehus/kjedede boliger. Det er turterreng og store skogs- grøntarealer like utenfor tettstedet.

Området ligger også like i nærheten av Tranbyhallen og Tranby skole (*ungdomsskole for Tranby, Nordal, Lierskogen, Hallingstad og Henummarka*). I Tranby ligger også Hallingstad skole- nærmeste barneskole til planområdet, som også har skolefritidsordning, SFO. Det er sikker skolevei for barn i planområdet, over og langs med Kirkelina, opp mot Tranby- og Hallingstad skole forbi idrettsplassen. Det er opphøyd gangfelt med intensivbelysning ved kryssing av Kirkelina.

Det er gode kollektivforbindelser i planområdet. Brakar betjener to bussruter som stopper på holdeplassen Henumkrysset, rett nord for planområdet. Dette er lokarute 71- Drammen- Lierbyen- Tranby-Asker og rute 169 Tranby- Lierskogen- Oslo. Rutene har en frekvenstid på 15 min i rushtid og henholdsvis 30 min og 60 min frekvens utenom rushtid. Rutene betjener arbeidsmarkedene i Drammen, Lier, Asker, Bærum og Oslo.

Virkninger av forslaget:

Utvikling av planområdet vil først og fremst fokusere på førstegangsetablerere og små familier/småbarnsfamilier. Området vil få tilført et større antall tettere boformer enn vanlige eneboliger, som Tranby bærer preg av. Med tettstedet Tranbys tilbud og kvaliteter i form av turterreng, skoler, barnehager og idrettsmuligheter, vil dette trolig bli et attraktivt område å etablere seg. Tiltaket vil sannsynlig medføre at det blir en liten økning i barn i skolealder. Det vil også dermed bli flere som er avhengig av at kryssing av veien, Kirkelina, er trafikk sikker og tilfredsstillende utformet. Flere beboere vil også gi flere som vil benytte seg av kollektivtilbudet.

Teknisk infrastruktur

Dagens forhold:

Det ligger i dag en vannledning over tomten. Denne har god dimensjon, og tilstrekkelig kapasitet for utbygging. Det er ikke registrert tilknytningsplikt til fjernvarmenettet.

Virkninger av forslaget:

Utbyggingen vil ikke ha konsekvenser for ledningsnett i området, og eksisterende ledningsnett har tilfredsstillende kapasitet for kommende utvikling. Det vil måtte etableres en ny brannvannskum på området, da avstanden i dag mellom kummer er for stor for kommende utbygging.

Overflatevannshåndtering

Det etableres kompakte og attraktive boformer, også for førstegangsetablerere, som vil gi variasjon i befolkningen. Å få unge mennesker inn til tettstedet vil mest sannsynlig også øke sjansen for at man skaper røtter på stedet, og etablerer seg på lengre basis i området.

Det vil etableres lekeplass og organiserte grøntarealer for organisert og fri lek. Området vil bli attraktivt for andre barn i området. Området vil bli fortettet, gateløpet langs Kirkelina og Båhusveien defineres, og får mer liv.

Barn og unges interesser

Dagens forhold:

Det er lite leke- og uteoppholdsareal for barn- og unge på området i dag. Det er løvskog med innslag av kratt og busker på området i dag, som kan være attraktivt for barn og leke i. Det er ikke kjent for tiltakshaver at det foregår barnelek eller eksisterer barnetråkk i området i dag. I planområdet er det etablert en sikker krysning over vei Kirkelina, slik at skolebarn trygt kan komme seg over til skoler i sentrum av tettstedet.

Virkninger av forslaget:

Forslaget vil innebære etablering av lekeplass med gode solforhold. Det vil bli mer åpent og oversiktlig, og tryggere for barn å leke der det er mulighet å holde oppsyn. Tiltaket vil være av en slik art at det er sannsynlig at mindre familier kan etablere seg her, noe som vil gi et større antall barn i området. Det etableres en sikker krysning fra tiltaket over Båhusveien, som igjen vil lede til sikker belyst krysning over Kirkelina. Tilføring av lekeplass og større oversiktlige utearealer for lek vil også komme barn som bor i området i dag til nytte. At terrenget i området fremdeles vil være noe kupert enkelte plasser, åpner rom for blant annet vinterlek som akebakker.

Universell utforming

Dagens forhold:

Dagens område er uoversiktlig, det er også stedvis gruslagt. Det er et noe kupert skogområde- og er ikke tilgjengelig for alle. Området er belyst langs overganger over vei, samt langs Kirkelina. Resten av området består av eneboliger med ulik oppføringstidspunkt, og derfor varierende grad av tilgjengelighet.

Virkninger av forslaget:

Forslaget vil bringe med seg en utjevning/arrondering av terreng, samt oppføring av byggverk i henhold til TEK10, som også vil være premissgivende for universell utforming.

Konsekvenser av utbyggingen vil være at området som helhet til bli bedre tilrettelagt i forhold til tilgjengelighetskrav. Området vil bli mer oversiktlig, og det vil være lettere å orientere seg da området vil bli mer åpent som følge av tiltaket.

Juridiske forhold

Dagens forhold:

Virkninger av forslaget:

Dokumentasjonskrav og rekkefølgekrav fra planbestemmelser:

§ 2-2. Rekkefølgekrav

§ 2-2-1. Før tillatelse til tiltak

- a) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse som kan være utsatt for støy som overskrider gjennomsnittsverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012, skal det foreligge redegjørelse til nødvendige støyreducerende tiltak.
- b) Før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området.

§ 2-2-2. Før igangsettingstillatelse

- a) Utomhusplan skal være godkjent i henhold til §2-1.

§ 2-2-3. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

- a) Dersom ikke alle utomhustiltakene kan ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse skal det stilles en økonomisk garanti for utførelse av det godkjente arbeidet. Arbeidene 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.
- b) Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med resten av veianlegget.
- c) Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for felt BKS skal nødvendig støyreducerende tiltak være utført og ferdigstilt i samsvar med tillatelsen.
- d) Lekeareal skal opparbeides samtidig med annen infrastruktur og være ferdigstilt før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, for tilhørende boliger i området.
- e) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal sikker skolevei/gangforbindelse over Båhusveien være opparbeidet og videreført til krysning over vei, o_SV Kirkelina.
- f) Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal avkjøring til o_SKV Båhusveien til o_SV Kirkelina utbedres, herunder at avkjøringen skal være klart avgrenset, og utformet etter dimensjoner i gatenormalen.
- g) Før det gis midlertidig brukstillatelse til hvert trinn skal tilhørende avkjørsel, lekeareal, grøntområder, og skjermingsbelter skal være opparbeidet. Dersom ikke alle tiltak kan ferdigstilles innen dette tidspunktet, skal det stilles økonomisk garanti for framtidig opparbeidelse. Tiltakene skal være opparbeidet senest første sommer (i løpet av september), etter at midlertidig brukstillatelse er gitt for første bolig i tiliggende utbyggingsområde.

Interessemotsetninger

Dagens forhold:

Det er ikke kjent at det er interesse motsetninger innenfor planområdet.

Virkninger av forslaget:

Tiltaket vil ikke medføre interesse motsetninger.

Økonomiske konsekvenser for Lier kommune

Det er ikke kjent at vedlikeholdskostnader for Lier kommune vil bli større enn i dag. Det vil ikke etableres større offentlig vei enn i dag. Kun en gangvei som leder fra planområdet bort til sikker krysning over Kirkelina. Ledningsnett i området er av tilfredsstillende kapasitet og trenger ikke oppgraderes som konsekvens av tiltaket, det skal kun etableres en ekstra brannvannskum.

Utbyggingsavtale

Arbeid med utbyggingsavtale er igangsatt.

7. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Stedsutvikling

Planforslaget legger til rette for økt fortetting, ved omregulering av eksisterende formål industri til boligbebyggelse. Tranby er et tettsted med nærhet til større byer og gode kommunikasjonslinjer, samtidig som tettstedet som ligger landlig til. Det er stort potensial i området for å skape et attraktivt bomiljø for tilflyttere til Tranby, og forslagstiller mener det er et riktig grep med tanke på stedsutvikling å legge til rette for boligutbygging her.

Det er planer for etablering av rekkehus. Planen er utformet med rekkehustypologien som utgangspunkt. Rekkehus er en typologi som ikke er fremmed for Tranby og Lier, der de mest dominerende typologiene er rekkehus, eneboliger, samt gårdsbebyggelse.

Utforming

Det legges høydebegrensing på plankartet på 9 m fra ferdig planert terreng, som vil sikre fortsatt gode solforhold både for boområdet og dets omgivelser. Det sikres også en maksimal BYA på 35% hvilket vil sørge for at området beholder åpen og luftig karakter, samtidig som det vil være mulig med en god boligfortetting.

Det settes krav til god estetikk og utforming, og boligene skal organiseres i tun. Bebyggelsen skal gi inntrykk av å være et felleskap/naboskap. Det legges vekt på en miljøriktig og fremtidsrettet materialbruk.

Utbygging vil oppfylle gjeldende krav til tilgjengelighet. Området vil bli mer oversiktlig og lettere å orientere seg i.

Miljøfaglige forhold

Det er utarbeidet en støyrapport i forbindelse med planforslaget, som viser at området som nå blir omregulert til boligformål, delvis vil omfattes av gul støysone. Dette gir føringer i form av etablering av støyskjerm. Det vil etterkommes krav fra ”rikspolitiske retningslinjer for støy i arealplanlegging” om at minst ett soverom har en stille side.

Dagens formål åpner for mer støyende og forurensende virksomheter i et etablert boligområde, planforslaget vil med omregulering til boligformål, sikre en bebyggelse som ikke blir sjenerende med tanke på generering av støy og støv.

Trafikk

Trafikkrapport viser at nåværende trafikksystem har god nok kapasitet for den utvikling som planforslaget vil medføre. Det skal gjøres utbedringer på avkjøring fra Kirkelina til Båhusveien, og dette vil også komme eksisterende beboere til gode.

Barn og unge

Det legges stor vekt på trafiksikkerhet, spesielt med tanke på sikker skolevei for barn. Det vil etableres sikre overganger over vei, dette vil sikres i plankartet. Barn og unges interesser blir godt ivarettatt i planforslaget ved etablering av bedre organiserte og mer åpne grøntarealer, samt lekeplass. Området vil organiseres som et trygt naboskap, der barn kan bedrive frilek og bevege seg fritt.

Avbøtende tiltak

Grunnforhold:

"Det er ikke registrert fare for skred eller ras, rett utenfor. Det er rett utenfor planområdet er det registrert stor erosjonsrisiko."

Avbøtende tiltak: Dokumentasjon av sikre grunnforhold skal følge byggesak.

Miljøfaglige forhold:

"Området er registrert med høy aktsomhet for radon."

Deler av området inngår i gul og rød støysone fra vei, Kirkelina."

Avbøtende tiltak: Det er satt til dokumentasjon på grunnforhold i bestemmelser.

Sårbare naturområder og kulturmiljø:

"Det er store jordbruksområder rett utenfor planområdet, som er sårbare for avrenning fra et eventuelt anleggsområde."

Avbøtende tiltak: Det må utvises forsiktighet i anleggsperiode, og området må sikres mot avrenning.

Trafikk:

"Avkjøring fra Kirkelina til Båhusveien er noe utflytende."

Avbøtende tiltak: Det er satt krav i bestemmelser om oppstramming av avkjørsel i henhold til gjeldende håndbøker.

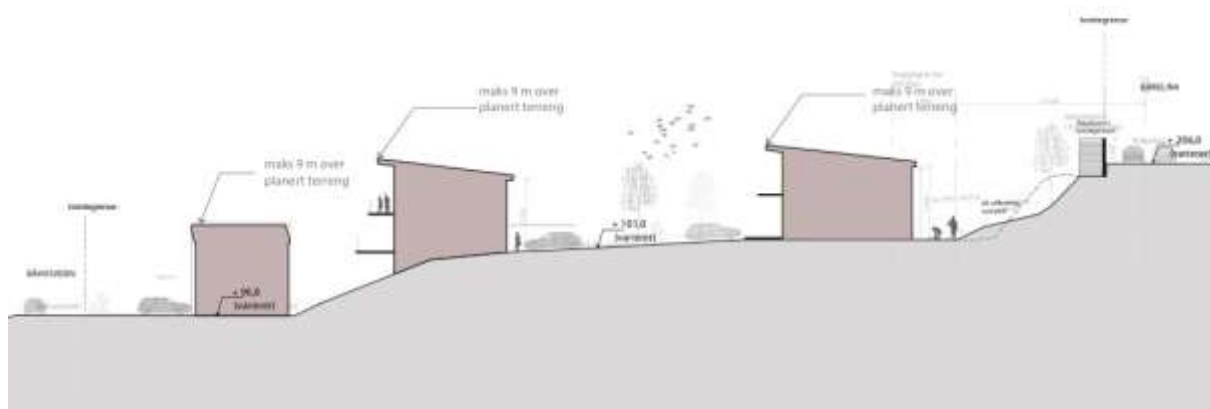
Kulturminner- og kulturmiljø:

"Det er ikke registrert forekomster av kulturminner innenfor området."

Avbøtende tiltak: Det er satt krav i bestemmelser om umiddelbar stansing av anleggsarbeider dersom det fremkommer automatisk fredete kulturminner.

8. ILLUSTRASJONER

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



Figur 15 Snitt som viser terrengfallet i planområdet. Snittet er en illustrasjon av tenkt bebyggelse og terrengarrangering.



Figur 16 Skisse av mulig fremtidig situasjon