



## SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2021/1976-88      Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

### Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
2/2023	Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse	19.01.2023
9/2023	Utvalget for miljø og plan	25.01.2023
3/2023	Kommunestyret	07.02.2023

## Sluttbehandling av Detaljregulering for Eplegrenda, Soltun og Langenga

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Detaljregulering for Eplegrenda, Soltun og Langenga – alternativ 2, som vist i plankart datert 04.01.23, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.22, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

### Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelses vedtak:

Rådets innstilling:

Rådet støtter etablering av tilrettelagte boliger for unge voksne med nedsatt funksjonsevne på deler av planområdet.

Planområdet er i tilknytning til nærmiljøet på Tranby hvilket vil gi muligheter for aktivitet, sannsynligvis opprettholdelse av kontakt med venner og familie og valgmuligheter på lik linje.

Rådet mener at differensiert boligutbygging er vesentlig for denne målgruppen. Rådet håper dette gir valgmuligheter i utforming, og eie eller leie. Vi viser til NOU 2016:17 og Artikkel 19.

Rådet har en bemerkning som handler om parkeringsplasser. Leietaker eller eier vil sannsynligvis ha behov for tjenester og tjenesteutøvere til stede før eller siden. All erfaring og realitet tilsier at det vil være behov for flere parkeringsplasser. Dette vil også være vesentlig for opprettholdelse av muligheter for besøk av familie og venner.

Rådet mener derfor at det samlet må være 2 parkeringsplasser pr. enhet. Vi viser til at andre boenheter har 2 parkeringsplasser.

Rådet er bekymret for trafiksikkerheten for beboerne. Vi ber om at det etableres avbøtende tiltak når det gjelder trafikk.

Rådet har ikke tatt stilling til øvrige deler av reguleringsplanen, herunder antall boenheter, endring av stedets karakter, gesimshøyder eller veier etc.

Mange personer med utviklingshemming i Lier kommune må dessverre vente lenge på tildeling av bolig, noe som fører til at de bor i foreldrehjemmet lenger enn de ønsker. Mange opplever å ikke få valgmuligheter når det gjelder hvor og hvordan deres egen bolig skal være.

Rådet viser til NOU 2016: 17. Artikkel 19 Retten til et selvstendig liv og til å være en del av lokalsamfunnet:

« – Mennesker med nedsatt funksjonsevne skal ha anledning til å velge bosted, boform og hvor og med hvem de vil bo på lik linje med andre

– Mennesker med nedsatt funksjonsevne skal være inkludert i og delta i samfunnet

– Mange voksne utviklingshemmede har ikke anledning til å flytte ut av foreldrehjemmet

– Utviklingshemmede har få reelle muligheter til å velge bosted og boform, og om de vil leie eller eie

– Utviklingshemmede bor ofte samlet i segregerte boformer.»

### **Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelses behandling:**

Rådet vedtok innstilling gitt i vedtak.

### **Utvalget for miljø og plans vedtak:**

Detaljregulering for Eplegrenda, Soltun og Langenga med tilrettelagte boliger til voksne med funksjonsnedsettelse – alternativ 2, som vist i plankart datert 04.01.23, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.22, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12

### **Utvalget for miljø og plans behandling:**

**Vidar Havellen (MDG)** fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av AP, V og MDG:

§2.2.3 nytt pkt h

For felt B/T skal det være etablert borettslag med vedtekter i tråd med feltets formål for tilrettelagte boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. Boligene skal ikke kunne selges fritt i markedet, men kun til personer innenfor borettslagets formål.

**Camilla Synøve Celius (SP)** fremmet følgende alternativforslag på vegne av FRP, H og SP:

Detaljregulering for Eplegrenda, Soltun og Langenga med tilrettelagte boliger til voksne med funksjonsnedsettelse – alternativ 2, som vist i plankart datert 04.01.23, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.22, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Tilleggsforslaget fremmet av Vidar Havellen (MDG) falt med 4 stemmer (1AP, 1MDG, 2V) mot 5 stemmer (3H, 1FRP, 1SP)

Forslaget fremmet av Camilla Synøve Celius (SP) ble satt opp mot kommunedirektørens forslag til vedtak. Alternativforslaget fra FRP, H og SP ble vedtatt enstemmig.

### **Kommunestyrets vedtak:**

Detaljregulering for Eplegrenda, Soltun og Langenga med tilrettelagte boliger til voksne med funksjonsnedsettelse – alternativ 2, som vist i plankart datert 04.01.23, med tilhørende bestemmelser datert 22.12.22, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12

Ordet vanskeligstilte skiftes ut med mennesker med nedsatt funksjonsevne gjennomgående i reguleringsbestemmelsene.

### **Protokolltilførsel fremmet av Vidar Havellen (MDG) med tilslutning fra Arbeiderpartiet:**

*Det anmodes om at Lier kommune går inn i prosjektet med minst en eierandel, og tar initiativ til etablering av et borettslag med formålsparagraf om at leilighetene kun skal tildeles personer med nedsatt funksjonsevne. Videre skal det være vedtektfestet at leilighetene ikke skal kunne omsettes fritt i markedet men kun til personer innenfor borettslagets formål.*

### **Protokolltilførsel fremmet av Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:**

*Vi anmoder utbygger om å innhente tilstrekkelig informasjon om faktisk parkeringsbehov for beboerne i de tilrettelagte boligene slik at udekket parkeringsbehov ikke belaster nabolaget.*

**Kommunestyrets behandling:**

**Espen Lahnstein (SP)** fremmet følgende forslag:

Nytt punkt: Ordet vanskeligstilte skiftes ut med mennesker med nedsatt funksjonsevne gjennomgående i reguleringsbestemmelsene.

Utvalget for miljø og plan sin innstilling til kommunestyret med endring fremmet av Espen Lahnstein (SP) ble vedtatt med 40 stemmer (15H, 11AP, 4FRP, 3MDG, 4SP, 2SV, 1V) mot 1 stemme (1KRF) som stemte mot.

**Vidar Havellen (MDG) fremmet følgende protokolltilførsel:**

Arbeiderpartiet slutter seg til protokolltilførselen.

*Det anmodes om at Lier kommune går inn i prosjektet med minst en eierandel, og tar initiativ til etablering av et borettslag med formålsparagraf om at leilighetene kun skal tildeles personer med nedsatt funksjonsevne. Videre skal det være vedtektfestet at leilighetene ikke skal kunne omsettes fritt i markedet men kun til personer innenfor borettslagets formål.*

**Elsbet Pilskog (SV) fremmet på vegne av AP og SV følgende protokolltilførsel:**

*Vi anmoder utbygger om å innhente tilstrekkelig informasjon om faktisk parkeringsbehov for beboerne i de tilrettelagte boligene slik at udekket parkeringsbehov ikke belaster nabolaget.*

## **Sammendrag**

Solli arkitekter AS har utarbeidet forslag til detaljregulering for boligfeltene Eplegrenda, Soltun og Langenga langs Gamle Ringeriksvei. I tillegg har kommunedirektøren utarbeidet et alternativt forslag som inkluderer tilrettelagte boliger for unge voksne med nedsatt funksjonsevne, på deler av planområdet. Begge alternativene har vært ute til offentlig ettersyn, og planforslaget er nå justert og fremmes til sluttbehandling. Kommunedirektøren anbefaler alternativ 2.

Planforslagets alternativ 2 legger opp til 21 boliger av typen eneboliger og tomannsboliger, i tillegg til 8 tilrettelagte boliger for unge voksne med nedsatt funksjonsevne. Dersom de tilrettelagte boligene ikke blir realisert, vil det være mulig å oppføre to eneboliger på det samme område, noe som vil gi totalt 23 boenheter. Alternativ 1 legger til rette for 23 boenheter, uten tilrettelagte boliger. Planen innebærer også utbedring av Gamle Ringeriksvei. Utvidelse av veien vil berøre ca. 146 m<sup>2</sup> med dyrket mark.

## **Saksutredning**

### **1. Bakgrunnen for at saken fremmes for behandling**

På vegne av Eneo Eiendom AS, Gamle Ringeriksvei AS og Bjarne Thenderup Jensen, har Solli arkitekter AS utarbeidet forslag til detaljregulering for boligfeltene Eplegrenda, Soltun og Langenga langs Gamle Ringeriksvei i nærheten av Tranby. De tre områdene befinner seg innenfor to felt avsatt til fremtidig boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Lier. Før oppstart ble det enighet om et plansamarbeid mellom de ulike utbyggingsfeltene og grunneierne.

I første utkast av planen, ble det foreslått en utnyttelse på 48 boenheter med tilhørende nærlekeplass og fortau langs Gamle Ringeriksvei. Etter mottatte innspill fra naboer og drøftinger med administrasjonen, ble antall boenheter mer enn halvert, ned til 23 boenheter, uten krav om nærlekeplass eller fortau. Dette er mer i tråd med områdets identitet, og vil skape mindre belastning for de eksisterende boligene. I tillegg ble det vurdert at utvidelse av vei med fortau ville kreve store arealer til grunnverv, noe som ville gjøre planforslaget vanskeligere å gjennomføre. Noen av rapportene som følger planforslaget tar derfor høyde for en høyere utnyttelse enn det endelige planforslaget legger opp til.

Bakgrunnen for at området Langenga ble tatt med i forrige kommuneplanrullering var et ønske om bofellesskap/tilrettelagte boliger for unge voksne med nedsatt funksjonsevne, på deler av planområdet. På grunn av reduksjoner i utnyttelsen da planforslaget skulle førstegangsbehandles, valgte forslagsstiller å trekke disse boligene av økonomiske årsaker, og heller planlegge for to eneboliger. Kommunedirektøren valgte derfor å legge ut et alternativt

planforslag, som tillater noen flere boliger i feltet Langenga, slik at de tilrettelagte boligene kan realiseres. Se mer om dette i kapittel 5.3.

## **2. Beskrivelse av forslaget**

Planforslaget består av 3 eiendommer med hver sin grunneier, samt felles adkomst langs den kommunale veien Gamle Ringeriksvei som knytter planområdet til nærmiljøet på Tranby. Boligområdene er regulert til bebyggelse for eneboliger og tomannsboliger/småhus, samt kombinert bebyggelse for bolig og tjenesteyting – «tilrettelagte boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet». Det legges opp til bebyggelse med regulert gesims- og mønehøyde på hhv. 8 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det er foreslått sandlekeplasser, uteoppholdsarealer og parkering i tilknytning til boligene.

Adkomstveien Gamle Ringeriksvei reguleres frem til nærmeste kryss, frem til Hallingstadveien. Gamle Ringeriksvei er i dag en smal grusvei og skal oppgraderes med noe breddeutvidelse og anlegges med fast dekke. Kravet om fortau ble opphevet da antall boenheter ble redusert etter avklaringer med kommuneadministrasjonen og Lier VVA.

## **3. Offentlig ettersyn og innkomne merknader**

### **3.1 Offentlig ettersyn**

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Utvalget for miljø og plan i møte den 7. september 2022, og senere lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 19.10.2022 til 01.12.2022. Høringen ble kunngjort i Drammens Tidende og Lierposten 20.10.2022, og planforslaget med to alternativer ble gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

### **3.2 Liste over merknader**

1. Aslaug Hatlestad, 30.11.22
2. Bente Knutsen og Simen Veirud, 30.11.22
3. Dirk Theodoor Bakker, 30.11.22
4. Else Marie Skogen, 30.11.22
5. Gamle Ringeriksveis venner, 30.11.22
6. Håvard Andreas Steensen, 02.12.22
7. Jon Olav Skavhaug, 30.11.22
8. Jon Opsahl, 29.11.22
9. Kari-Mette Kristiansen og Rune Kristiansen, 30.11.22
10. Kimerud AS, 02.11.22
11. Lars Larson, 09.11.22
12. Lars Thomas Johannessen, 30.11.22
13. Naturvernforbundet i Lier, 30.11.22
14. Norsk Forbund for Utviklingshemmede, 28.11.22

15. Signe Dahl, 13.11.22
16. Tommy Thoresen, 27.11.22
17. Annett Knutsen, 25.11.22
18. Ola Knutsen, 25.11.22
19. Tommy Larsen og Anne Marie Tiller, 26.11.22
20. Beate Stenberg og Pål Stenberg, 29.11.22
21. RfD, 24.10.22
22. Snorri Leifsson Sanni, 20.10.22
23. Soltun Vannverk, 01.12.22
24. Solveig Thorseth Knetter, 01.12.22
25. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 30.11.22
26. Svein Rune Rype, 30.11.22
27. Torill Rolfsvåg, 27.11.22
28. Viken fylkeskommune, 02.12.22
29. Vilrun Hatlestad, 30.11.22
30. Øyvind Rasmussen og Iselin Davø Fredriksen, 01.12.22

### **3.3 Sammendrag av merknadene**

Det kom inn merknader fra totalt 30 naboer, offentlige myndigheter, organisasjoner og lignende i forbindelse med offentlig ettersyn. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren i vedlegg 8. Alle merknadene i sin helhet finnes i vedlegg 20.

I hovedsak handler merknadene om at nye boliger i området vil endre stedets karakter, og at det ikke er ønskelig å avstå grunn til utvidelse av veien. Gamle Ringeriksvei blir også sett på som en kvalitet i seg selv, og ønskes stort sett bevart slik den er. På den annen side er det noen som ønsker oppgradert vei. Det er også kommet bekymringer som gjelder trafikk, støy og avtaler om et vannverk som benyttes av flere.

Det er også kommet flere innspill som støtter planforslagets alternativ 2 (med tilrettelagte boliger). De skriver at behovet er stort, og at slike boliger vil passe fint inn her.

I forbindelse med oppstart av planen ble det avholdt et nabomøte der forslagsstiller informerte om sine foreløpige planer, og naboer fikk muligheten til å stille spørsmål og kommentere. Innspillene fra nabomøtet ble behandlet sammen med merknader til varsel om oppstart ved førstegangsbehandling av planforslaget.

### **3.4 Kommunedirektørens generelle kommentar til merknadene**

Det er forståelig at det blir interessekonflikter når det skal bygges nye boliger i nærheten av etablerte nabolag. I slike saker må man vurdere viktigheten av flere temaer, og gjøre prioriteringer, samtidig som man skal lytte til naboers



interesser, grunneiernes interesser, og kommunens egne interesser. Siden første runde er planforslaget blitt bearbeidet, og flere tiltak er tatt med for å imøtekomme de ulike interessene. Antall boenheter er redusert til akseptabelt nivå, med store tomter og lav utnyttelse. Det er ellers gjort justeringer i bestemmelsene og plankartet etter siste runde med merknader (se kap. 3.6).

Flere naboer har foreslått å finne andre områder i kommunen å bygge nye boliger på. Kommunedirektøren viser til at kommuneplanen er styrende for hvor boligbygging og annen utvikling i Lier skal skje, og viser til andre deler av kommunen der naboer har fått store boligfelt, næringsområder, større veiprosjekter etc. i sine nærområder. Dette planforslaget skal legge til rette for mindre utbygging med hensikt å følge opp kommuneplanens arealdel og samtidig ivareta behovet for tilrettelagte boliger i kommunen.

Kommunedirektøren merker seg at flere er positive til de tilrettelagte boligene, og mener det er for få slike boliger i Lier. Det er derfor viktig å følge opp innspillet til kommuneplanen, slik at planen og boligene vil komme til nytte til de som sårt trenger det.

Se vedlegg 8 for mer utdypende kommentarer til alle merknadene.

### **3.5 Innspill fra Boligkontoret**

Boligkontoret og Vedtakskontoret er involvert og stiller seg positive til alternativ 2 i sin uttalelse til planforslaget. De er også positive til at det anbefales en lavere parkeringsdekning da de potensielle boligeierne i mindre grad vil disponere egen bil. Det er avholdt møte mellom forslagsstiller, planavdelingen og Boligkontoret som en del av planprosessen. Videre medvirkning og involvering fra kommunens side, vil være aktuelt når boligene skal bygges og fordeles til brukerne. Innspillet fra Boligkontoret/Vedtakskontoret er vedlagt saken i vedlegg 9.

Denne saken legges frem for Rådet for mennesker med funksjonsnedsettelse før planen sluttbehandles.

### **3.6 Endringer etter offentlig ettersyn**

Etter høringsrunden har kommunedirektøren og forslagsstiller gjennomført merknadsbehandling, og i enighet kommet frem til noen justeringer i planforslaget. Endringene er lagt inn i reviderte plankart og bestemmelser.

Antall boenheter i alternativ 2: Området Soltun skal etableres med 7 boenheter, mens Langenga skal etableres med 8 leiligheter i alternativ 2. Området Langenga var i alternativ 1 tenkt med to eneboliger, men dette området er nå trukket ut som et eget felt (B/T). I bestemmelsene som lå til høring var boenheter til både Soltun og Langenga vist i samme bestemmelse – totalt 9 stk. I revidert planforslag er derfor § 3-1 e) redusert fra 9 til 7 boenheter for felt BFS2-3 (Soltun), slik det var ment i alternativ 2.

Oppholdsrom for ansatte i alternativ 2: Innenfor formålet «Tjenesteyting» kan det tillates døgnkontinuerlig tilsyn, i de tilfeller beboerne har behov for dette. Det er derfor presisert at det tillates etablert oppholdsrom i tråd med formålet i § 3-2 a) punkt 4.

Byggegrenser: I bestemmelsene var det åpnet for at balkonger, karnapper, utvendige trapper og andre mindre bygningsmessige konstruksjoner kunne overskride byggegrenser med inntil 1,5 meter avstand mot eiendomsgrense. Etter flere naboinnspill er denne bestemmelsen tatt vekk, og det er kun tillatt mindre tiltak med inntil 1,5 meter utenfor byggegrenser mot vei. Dette er vist i § 2-4 a). Interne veier og parkering tillates også utenfor byggegrense mot vei. Mot naboeiendommer skal plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand gjelde.

Begrensning av takterrasser: Planforslaget har ingen forbud mot takterrasser, men det tillates at MUA kan beregnes fra både balkonger, terrasser og uteareal. Det er imidlertid foreslått at eventuelle takterrasser ikke skal vende mot eksisterende bebyggelse, for å hindre innsyn mot naboer. Dette er vist i § 2-6 d).

Vegetasjonsskjerm: Vegetasjonsskjermene GV1-2 var sikret i plankartet, men uteglemt i bestemmelsene. Skjermene er nå sikret med bestemmelser om bevaring av vegetasjon og skjøtsel.

Hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø: Viken fylkeskommune har i sin uttalelse bedt om at en hensynssone legges over kulturminnene fra nyere tid som ligger utenfor veien, for å sikre opplevelsen av landskapet langs veifaret. Gamle Ringeriksvei er et historisk veifar, og utbygging i området bør så langt det er mulig ta hensyn til veiens kvaliteter. Det ligger flere rydningsrøyser og åkerreiner bevart langs veien. I revidert planforslag er hensynssonen tatt med for det aktuelle strekket. Bestemmelsen knyttet til bevaring av trær og kulturminner langs veien er nå flyttet til å gjelde for hensynssonen.

#### **4. Forholdet til overordnede planer**

Planområdet er i tråd med avsatte boligfelt i kommuneplanens arealdel (nr. 45 Gamle Ringeriksvei og nr. 49 Langenga). I tillegg til de to avsatte arealene, er adkomstveien Gamle Ringeriksvei tatt med innenfor planområdet. De to boligfeltene kom inn i kommuneplanen ved forrige rullering. I den forbindelse ble det spilt inn ønske om omsorgsboliger og et begrenset antall eneboliger.

I kommuneplanens konsekvensutredning er det beregnet et potensiale på 44 boliger innenfor de to feltene til sammen. Adkomstveien ble ikke vurdert i denne sammenheng, og dette setter en sterk begrensning på det faktiske utbyggingspotensialet, da veien er smal og uten fortau.

Planforslaget slik det nå foreligger er dermed i tråd med formål i kommuneplanen, og boligtypene gjenspeiler de innspilte ønskene som kom i forbindelse med kommuneplanrulleringen.

## **5. Vurderinger**

### **5.1 Adkomstveien**

Adkomstveien til de nye boligfeltene er Gamle Ringeriksvei, en smal grusvei som ender ut i Hallingstadveien og videre ut i Henumveien. Dette har vært et viktig tema i saksbehandlingen, ettersom flere nye boliger automatisk krever en utbedring av veien.

Etter diskusjoner og en reduksjon i antall boenheter, anbefaler kommunedirektøren at veien reguleres som en boligvei 1, (B1) ihht. kommunens veinormal. Veinormalen viser anbefalte veibredder og andre forhold som skal vurderes når nye veier skal planlegges og opparbeides. B1 benyttes i utgangspunktet for veistrekk med inntil 30 boenheter og er uten fortau. Ettersom Gamle Ringeriksvei er en viktig del av kulturlandskapet med et spesielt særpreg, er det foreslått å lempe på kravet til breddeutvidelse og fortau når veien skal utbedres.

Målet med å holde veien smal er å bevare identiteten, kulturminner og flere av eiendommene og trærne langs veien. Det er foreslått en hensynssone langs veien, etter innspill fra Viken fylkeskommune. Denne skal sørge for at rydningsrøysen og andre kulturminner blir bevart. Dette vil imøtekomme flere av nabouttalelsene i forbindelse med planoppstart. At veien holdes til en begrenset bredde vil også holde kjørehastigheten nede og gjøre det vanskeligere å etablere flere nye boligfelt innover langs Gamle Ringeriksvei.

Det kommer frem av nabouttalelser til oppstart og offentlig ettersyn at det ikke er enstemmige ønsker når det gjelder veien. Der noen ønsker å beholde grusveien, ønsker andre å få fast dekke. Noen ønsker fortau, mens andre ønsker smal vei. Gamle ringeriksvei er kommunal vei, og kommunen har som ambisjon å få fast dekke på alle sine veier i fremtiden. Lier VVA har derfor stilt et krav om at veien må utbedres med fast dekke.

Kommunedirektøren anbefaler forslaget om enkelte innsnevring på veien, etter samråd med Lier VVA. I likhet med fartshumper vil dette være fartsreducerende tiltak. Innsnevringene vil også redusere inngrep på eiendommer langs Gamle Ringeriksvei. Enkelte steder står det garasjer, hus, store trær m.m. tett på veien. For å bevare mest mulig av de private eiendommene og veiens preg, av vil dette være et forslag.

### **5.2 Utnyttelse og boligtyper**

Planforslaget ble først sendt inn med en utnyttelse på 48 boenheter fordelt på eneboliger, rekkehus og leiligheter. Høyere tetthet gikk delvis på bekostning av parkeringsdekning, uteoppholdsarealer, lekearealer og byggegrenser. Krav til veiutbedring og fortau, ble også en viktig årsak til reduksjonen i antall boenheter.

Forslagsstillers nye planforslag (alternativ 1) vises nå med en begrensning på 23 boenheter fordelt på de to feltene.

- Felt BFS1 (Eplegrenda) planlegges med 14 boenheter og en utnyttelse på 25% BYA.
- Felt BFS2 (Soltun og Langenga) planlegges med 9 boenheter og en utnyttelse på 28%.
- Boligtypene er nå foreslått som småhus i form av eneboliger og tomannsboliger.

I det opprinnelige planforslaget var det ønske fra forslagsstiller og kommunen at området Langenga skulle reguleres for tilrettelagte boliger/bofellesskap for unge voksne. Det ble foreslått 8 leiligheter i et tun innenfor dette feltet, i tillegg til en enhet for ansatte. Etter at planene ble redusert ville det, ifølge forslagsstiller, ikke lønne seg å etablere disse boligene. Det ville kreve et større antall leiligheter enn det nye forslaget la opp til. Slik alternativ 1 nå foreligger, er området Langenga redusert til 2 eneboliger.

I reguleringsplaner er det ikke anledning til å bestemme hva slags boliger det legges til rette for eller hvem som skal bruke dem. Det vil derfor alltid være en risiko for at regulerte boliger tiltenkt spesielle brukergrupper, selges på det åpne markedet. Kommunedirektøren har i den forbindelse foreslått et alternativ som skal sikre den ønskede boligtypen innenfor formålet tjenesyting. Alternativet ble lagt ut til offentlig ettersyn sammen med forslagsstillers alternativ.

### **5.3 Kommunedirektørens alternative forslag (Alternativ 2)**

I kommuneplanens innspill for Langenga/Soltun ble det fremmet mulighet for utvikling av tilrettelagte boliger på deler av eiendommen: *«Den ene 1/3 del av eiendommen vurderes bygget ut i samarbeid med Lier Kommune for bygging tilrettelagte boliger for unge voksne med psykiske funksjonshemninger.»*

Området ble deretter vedtatt og lagt inn i kommuneplanens arealdel med ønske om at prosjektet skulle realiseres. Delområdet Langenga ble foreslått for dette formålet, men senere redusert til to eneboliger i alternativ 1.

Kommunedirektøren mener det er uheldig at planens opprinnelige hensikt forsvinner som følge av økonomiske årsaker og nødvendige reduksjoner i det opprinnelige planforslaget. Det er derfor utarbeidet et alternativ for Langenga, der det åpnes for kombinert bebyggelse for bolig/tjenesteyting. Her tillates det

opp til 8 boenheter i form av bofellesskap for vanskeligstilte på boligmarkedet. Boligene skal ha mulighet for døgntilsvarende tilsyn.

Dersom prosjektet likevel blir vanskelig å gjennomføre, vil det være mulig å bygge inntil 2 eneboliger, slik det er foreslått. I det alternative forslaget er det lagt inn begrensninger som hindrer at det kan bygges 8 leiligheter for det åpne markedet:

- Området B/T kan bebygges med formål boliger og/eller tilrettelagte boliger for vanskeligstilte på boligmarkedet.
- Dersom det kun bygges boliger, skal dette begrenses til 2 boenheter i form av eneboliger, slik forslagsstillers alternativ viser.
- For bofellesskap kan det bygges konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokk med inntil 8 boenheter. %-BYA settes til 28 %.
- Det tillates etablert oppholdsrom for ansatte for døgntilsvarende tilsyn.
- For bofellesskap settes en parkeringsdekning på 0,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. MUA-krav settes til minimum 50 m<sup>2</sup> pr. boenhet.
- Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Bestemmelsene setter et lavt parkeringskrav for feltet og begrenser derfor bilbruken. Boligene vil benyttes av beboere som genererer mindre bilkjøring. Transport vil i større grad bestå av samkjøring og samordning av varelevering og tilsyn, sammenlignet med boliger for barnefamilier.

I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn flere innspill som støtter alternativ 2, og kommunedirektøren anbefaler at dette alternativet vedtas.

#### **5.4 Uteoppholdsarealer og lek**

Uteoppholdsarealene i planforslaget er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser når det gjelder størrelse og kvalitet. Arealene fordeles på fellesareal og privat areal. Ettersom utnyttelsen er redusert, vil naturlig nok hele området fremstå grønnere og med romslige utearealer, slik at det bedre tilpasses eksisterende omgivelser. Etter offentlig ettersyn er bestemmelsene justert slik at eventuelle takterrasser ikke kan vendes mot eksisterende boliger.

I planforslaget er det krav om sandlekeplasser på 150 m<sup>2</sup> i forhold til antall boliger. Sandlekeplassene skal vises i utomhusplanen som skal være godkjent før igangsettingstillatelse.

#### **5.5 Trafikk og støy**

Trafikken gjennom planområdet er i dag lav, ettersom veien kun er adkomst til noen få boliger. Veien er skiltet med gjennomkjøring forbudt, og fremstår som en rolig gruset landevei. Når kommuneplanen åpner for nye boligfelt, vil det naturlig nok påvirke både veien og trafikken. I det opprinnelige planforslaget var det foreslått 48 boenheter, og det ble i den forbindelse gjort trafikkvurderinger som anbefalte utbedringer av veiene frem til boligfeltene. Planforslaget vil bidra

til økte trafikk tall, men i mindre grad enn først beregnet, ettersom utnyttelsen senere ble redusert. For alternativ 2 er to eneboliger erstattet med 8 tilrettelagte leiligheter for personer som i mindre grad benytter egen bil.

Ny vei prosjekteres i tråd med kommunens veinorm for en boligvei 1 med tilstrekkelig grøfter for overvann og snøopplag. Se kap. 5.1 der veiens bredde og krav til utbedringer er vurdert.

Det etableres en felles avkjørsel til planområdet Soltun og Langenga via Soltun fra Gamle Ringeriksvei. På Eplegrenda legges det opp til to avkjørsler til ulike tomter på eiendommen. Eiendommer som i dag har direkte adkomst til veien kan få justert denne som følge av veiutbedringer. Forslagstiller vil ta videre kontakt med de det gjelder, og gå i dialog for å diskutere mulige endringer av eksisterende adkomster og i hvilken grad de påvirkes, da dette vil variere for ulike eiendommer.

Det vises til trafikkanalyse i vedlegg 11.

#### Støy:

Det er utført støyberegninger i forbindelse med planarbeidet. (Se støyrapport vedlegg 12). Planområdet er ikke berørt av støysoner beregnet langs kommunal vei, på grunn av lav trafikkmengde på Gamle Ringeriksvei.

Ifølge utførte støyberegninger vil boliger være lite utsatt for støy fra veitrafikk, med begrenset trafikk, lav fartsgrense og ingen tungtrafikk av betydning. I henhold til støyretningslinje T-1442/2021 er det ikke nødvendig med en mer detaljert støyutredning når gjennomsnittlig trafikkmengde er lavere enn 500 kjøretøy per døgn. Forenklete punktberegninger bekrefter at støynivå på de aktuelle tomtene vil være tilfredsstillende sammenlignet med gjeldende grenseverdier for støy fra veitrafikk.

Støyberegningene ble utført før planen ble redusert med en halvering av antall boenheter. Det vil si at antall kjøretøy og støynivå vil være mindre enn beregnet. Det er derfor ikke krevd nye vurderinger av dette forholdet.

## **5.6 Naturmangfold**

Området er sjekket ut for arter og naturtyper uten funn innenfor planavgrensningen. Det er registrert noe skogsmark med Lågurtskog i nærområdet, men dette berøres ikke direkte av planforslaget. På bakgrunn av naturmangfoldlovens § 8 mener Kommunedirektøren at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig oppfylt. Ettersom det ikke er registrert noen arter/naturtyper av spesiell interesse her, anses ikke §§ 9-12 å være nødvendig for videre vurderinger.

## **5.7 Kulturminner**

Viken fylkeskommune har foretatt arkeologiske registreringer av det varslede planområdet. Registreringen ble gjennomført ved visuell overflaterregistrering i skogsområdene og sjakting på jordbruksområdene.

Det er ikke registret verneverdig bebyggelse eller nye automatisk fredete kulturminner på noen av tomtene. Det er funnet noen mindre rydningsrøyser i og rundt planområdet, og en større steinstreng mellom Gamle Ringeriksvei og jordet på gbnr. 148/1. Disse er nyere tids kulturminner og er derfor ikke automatisk freda, men en del av kulturlandskapet og kan ha opplevelsesverdi. I forbindelse med offentlig ettersyn ba fylkeskommunen om at kulturminnene langs veien ble bevart med en hensynssone. I revidert planforslag har sidearealet til veien fått en hensynssone der kulturminnene befinner seg, langs gbnr. 148/1. Planområdet er ikke utvidet til å omfatte hele forekomstene, men kun sidearealene som blir delvis berørt av de nevnte kulturminnene. Hensynssonen er vist i plankartet og sikret med bestemmelser.

Utenfor planområdet ved Eplegrenda er det registret en hulvei øverst i planområdet som ble kartlagt ytterligere ved befaring med fylkeskommunen høsten 2021. Denne er automatisk fredet, men blir ikke berørt av planforslaget, da denne delen av eiendommen ble tatt ut av planområdet.

I bestemmelsene er det sikret at automatisk fredete kulturminner som påtreffes under anleggsarbeidene, skal meldes til fylkeskommunen, jf. kulturminneloven § 8.

Det vises til vedlagt arkeologisk rapport i vedlegg 16.

### **5.8 Barn og unges interesser**

Det er gjennomført barnetråkkundersøkelser på skolene på Tranby og på Nordal skole. Ifølge kommunens barnetalsperson avdekker ikke disse viktige leke- og oppholdsarealer i planområdet, eller andre særskilte hensyn. Det er ingen store opparbeidet oppholds- og lekeplasser i umiddelbar nærhet for barn til å leke på. Planforslaget tilrettelegger for nye lekearealer med krav om sandlekeplasser. Antall boliger som planlegger utløser ikke krav om nærlekeplass.

Gode bomiljøer er viktig sett i et folkehelseperspektiv. Dette kjennetegnes blant annet av nærhet til funksjoner som skole, nærbutikk, et visst tjenestetilbud innen service og helse, kollektivknutepunkt, nærmiljøanlegg, og til større rekreasjonsområder. Planområdet ligger utenfor større etablerte boligfelt og lokalsentrum, men det er likevel under 1 km til Tranby sentrum, der man finner disse tilbudene.

I planforslaget er det vurdert ulike interesser opp mot hverandre når det gjelder vei med eller uten fortau, og ønske om å bevare veiens preg i størst mulig grad. At det legges til rette for nye boliger uten fortau kan gå på bekostning av trafikksikkerheten, men Kommunedirektøren mener det er funnet en mellomløsning i det reduserte alternativet. Det tillates noen flere boliger enn kommunens veinorm anbefaler, men dette gir også mindre inngrep langs veien og på private tomter. Det er lagt inn forslag til avbøtende tiltak i planen som skal

trygge myke trafikanter og skolebarn, og redusere hastigheten gjennom området. Innsnevringene som er foreslått langs veien skal blant annet bidra til redusert fart.

Et viktig tiltak for å lede skolebarn vekk fra de mest trafikkerte delene av veien, er å sikre gode forbindelser eller snarveier til skolen. I bestemmelsene er det stilt krav om godkjent plan for opparbeidelse av smett mellom Hallingstadveien og Villvinveien. Dette er en kjent snarvei i området, og leder gående fra Gamle Ringeriksvei gjennom de mindre bolig gatene og opp til Tranby sentrum og skolene. Denne smetten er regulert til veiareal i reguleringsplan for Tranby II, men er ikke opparbeidet som vei eller gangvei. I dag kan denne oppleves som en mindre sti og brukes allerede av blant annet skolebarn.

### **5.9 Overvannshåndtering**

Det er utarbeidet et overvannsnotat som en del av planarbeidet. Dette finnes i vedlegg 15. I overvannsnotatet vises avrenningsmønster for delområdene. I bestemmelsene er det stilt krav om at skal etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Anbefalinger og tiltak i overvannsnotatet skal følges opp og redegjøres for i rammesøknaden.

Som følge av utbygging er det beregnet at avrenningskoeffisienten øker noe i forhold til dagens avrenning. Det er likevel mye grønt areal igjen som vil ta seg av det meste av nedbøren. Notatet viser til at eksisterende flomveier for begge delområdene opprettholdes etter utbygging. Generelt for nedbørsområdet påpekes det at kulverter nedstrøms, under Ringeriksveien, vil ha kapasitet til å ta unna en årlig middelflom, men vil ha kapasitetsproblemer ved større nedbørhendelser.

Helt sør i planområdet ligger en aktsomhetssone for flomfare, i tilknytning til Gamle Ringeriksvei. Overvannsnotatet konkluderer med at det i områdene berørt av sonen skal gjøres ytterligere vurderinger av erosjonssikring av veien og flomfare i senere fase. Områdene som blir berørt er markert med en hensynssone i plankartet. Det er sikret i bestemmelsene at skal dokumenteres tilfredsstillende stabilitet og erosjonssikring av veien for flom i området innenfor hensynsonen, før igangsettingstillatelse gis.

### **5.10 Geotekniske forhold**

Det er utført geotekniske vurderinger og undersøkelser innfor planområdet, og det vises til samlede geotekniske rapporter i vedlegg 18. Rapportene konkluderer med at det er tilfredsstillende grunnforhold til å bygge nye boliger direkte på morenemasser eller berg.

Det er ikke identifisert noe løsnemråde for skred i nærheten eller registrert noen skredhendelser fra høyereliggende terreng som kan true planområdet.



### **5.11 Energi og klima**

I planarbeidet er kommunens klimakalkulator benyttet for å beregne utslipp fra anleggsvirksomhet, energibruk, materialer og transport. Regnskapet viser hvordan ulike tiltak bidrar til reduksjon i utslipp. Dette vises spesielt på energibruk, der tiltak som solceller og varmepumpe gir store utslag. Det vises også en del utslipp i forbindelse med transport. Området er regnet for å være bilbasert, da det ligger utenfor tettbebygde områder, og det er ikke lagt inn parkeringsrestriksjoner for dette området.

Klimaregnskapet er oppdatert etter at planen ble revidert og antall boenheter ble redusert. Resultatene vises i vedlegg 17.

### **5.12 Risiko og sårbarhet**

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planmaterialet. ROS-analysen er oppdatert etter at fortauet ble tatt ut og antall boenheter ble redusert. Denne finnes i vedlegg 10. ROS-analysen har identifisert aktuelle hendelser og faremomenter som har betydning for vurdering av risiko og sårbarhet ved gjennomføring av planen. Disse er ansett å ha akseptabel risiko eller er hendelser der tiltak kan vurderes. Dette gjelder overvann, flom, radon skolevei og miljø. Trafikk og trafiksikkert for myke trafikanter er vurdert til gult nivå, ettersom fortau ikke er krevd. Det er samtidig færre boliger og biler som vil benytte veien. I disse tilfellene skal tiltak vurderes. Se kap. 5.8 – barn og unges interesser for foreslåtte tiltak for trafiksikkerhet.

## **6. Kommunedirektørens anbefaling**

Planforslaget er bearbeidet etter flere runder med avklaringer og innspill. Antall boenheter er tilpasset slik at planforslaget kan anbefales med kun en mindre utbedring av adkomstveien. Kommunedirektøren fremmer et parallelt forslag om kombinert formål for bolig og tjenesteyting for delområdet Langenga.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslagets alternativ 2, med tilrettelagte boliger, godkjennes ihht. plan- og bygningslovens § 12-12.

### **Vedlegg**

1. Plankart del 1, begge alternativer, datert 04.01.23
2. Plankart del 2, alternativ 1, datert 04.01.23
3. Plankart del 2, alternativ 2, datert 04.01.23
4. Plankart del 3, begge alternativer, datert 04.01.23
5. Bestemmelser, alternativ 1, datert 22.12.22
6. Bestemmelser, alternativ 2, datert 22.12.22
7. Planbeskrivelse
8. Merknadsbehandling
9. Uttalelse fra Boligkontoret, Lier kommune

- 10.ROS-analyse
- 11.Trafikkanalyse
- 12.Støyvurdering
- 13.Matjordplan
- 14.Mobilitetsplan
- 15.Overvannsnotat
- 16.Arkeologisk rapport
- 17.Klimakalkulator, resultater
- 18.Geoteknisk vurdering
- 19.Grunnervervskart
- 20.Alle merknader i sin helhet
- 21.Tilleggsnotat til Kommunestyret