



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2020/5291-63
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
45/2023	Utvalget for miljø og plan	26.04.2023
42/2023	Kommunestyret	09.05.2023

Sluttbehandling av detaljregulering for Haugerudbråtan

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Detaljregulering for Haugerudbråtan, som vist i plankart datert 02.03.2023, med tilhørende bestemmelser datert 10.03.2023, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Alt.arkitektur as har utarbeidet forslag til detaljregulering for boligfeltet Haugerudbråtan. Planforslaget består av to ubebygde områder avsatt til bolig i kommuneplanen. Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn og blitt endret etter mottatte høringsuttalelser. Revidert planforslag legger opp til 65 boliger i form av rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende uteoppholdsareal, lekeplasser og parkering. Boligene utløser krav om fortau langs Bratromveien. Det omdisponeres totalt ca. 12,7 daa matjord fra den vestre og østre delen. Kommunedirektøren anbefaler at planen slik den nå foreligger, kan godkjennes.

Saksutredning

Utvalget for miljø og plans vedtak:

1. Detaljregulering for Haugerudbråtan, som vist i plankart datert 02.03.2023, med tilhørende bestemmelser datert 10.03.2023, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Utvalget for miljø og plans behandling:

Helge Jagland **(AP)** fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak.

Kommunedirektørens forslag til vedtak fremmet av Helge Jagland (AP) ble vedtatt med 6 stemmer for (AP, FRP, H, SP) og 3 stemmer mot (MDG, V).

Følgende protokolltilførsel ble fremmet av Vidar Havellen **(MDG)** på vegne av **MDG og V**:
Protokolltilførsel MDG og Venstre mener tiltaket ikke er i samsvar med nasjonale føringer for vern av dyrkbar mark, og området burde derfor vært tilbakeført til LNF-område ved neste rullering av kommuneplanen.

Kommunestyrets vedtak:

Detaljregulering for Haugerudbråtan, som vist i plankart datert 02.03.2023, med tilhørende bestemmelser datert 10.03.2023, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende endring

1. Støyberegningene for eksisterende boliger langs Bratromveien skal kvalitetssikres etter at nye boliger er ferdigstilt. Om nødvendig må det foretas støymålinger før bygging og ett år etter ferdigstilling av nye boliger. Hvis kvalitetssikringen avdekker at det blir en merkbar endring i støynivå (3 dB eller mer) for eksisterende boliger, skal støytiltak gjennomføres.
2. Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng. Mønehøyde på rekke 2, 3 og 4 på felt BKS2 skal ikke overskride 7,5 meter over planert terreng. Bebyggelse oppføres med variert mønehøyde som bebyggelse på felt BKS1, vist på illustrasjon «3D utsnitt fra modell» og «Oppriss langs Hennemveien» og skal i størst mulig grad hensynta eksisterende boligets utsikt og solforhold.

Kommunestyrets behandling:

Erik Hennem (SP) fikk kommunestyrets tilslutning til å fratrukke seg som inhabil. **Arne Flatebø (SP)** tiltrådte i hans sted.

Tove Hofstad (V) fremmet følgende endringsforslag:

Detaljregulering for Haugerudbråtan, som vist i plankart datert 02.03.2023, med tilhørende bestemmelser datert 10.03.2023, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende endring

1. Støyberegningene for eksisterende boliger langs Bratromveien skal kvalitetssikres etter at nye boliger er ferdigstilt. Om nødvendig må det foretas støymålinger før

bygging og ett år etter ferdigstilling av nye boliger. Hvis kvalitetssikringen avdekker at det blir en merkbar endring i støynivå (3 dB eller mer) for eksisterende boliger, skal støytiltak gjennomføres.

Tove Hofstad (V) fremmet følgende endringsforslag:

Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter. Gesimshøyden skal ikke på noen steder av fasadene overstige 9,0 meter over planert terreng. Mønehøyde på rekke 2, 3 og 4 på felt BKS2 skal ikke overskride 7,5 meter over planert terreng. Bebyggelse oppføres med variert mønehøyde som bebyggelse på felt BKS1, vist på illustrasjon «3D utsnitt fra modell» og «Oppriss langs Hennemveien» og skal i størst mulig grad hensynta eksisterende boligets utsikt og solforhold.

Utvalget for miljø og plan sin innstilling til kommunestyret ble fremmet og enstemmig vedtatt.

Endringsforslag 1 fremmet av **Tove Hofstad (V)** ble enstemmig vedtatt.

Endringsforslag 2 fremmet av **Tove Hofstad (V)** ble vedtatt med 25 stemmer (15H, 3SP, 3MDG, 2SV, 1V, 1KRF) mot 16 stemmer (11AP, 4FRP, 1SP)

1. Bakgrunnen for at saken fremmes for behandling

Alt.arkitektur as har på vegne av Boligbyggelaget Usbl utarbeidet et planforslag for Haugerudbråtan på Tranby. Området er avsatt til fremtidig og nåværende boligformål i gjeldende kommuneplan for Lier. Hensikten med planen er å legge rammene for utbygging av til sammen 65 boliger i form av rekkehus, fordelt med 37 boenheter på den vestre delen, og 28 boenheter på den østre delen.

Den østre delen av planområdet er regulert til landbruksformål, mens den vestre delen er uregulert. Boligprosjektet utløser behovet for en ny detaljregulering uten krav om konsekvensutredning.

2. Beskrivelse av forslaget

Planforslaget viser 3 regulerte felt for bolig. En eksisterende boligeiendom (BKS3) reguleres i tråd med dagens bruk, og er ikke er tenkt bygd ut. Resten av planområdet (felt BKS1 og BKS2) er planlagt for ny boligutvikling. Utnyttelsen er foreslått til 35 %-BYA.

Rekkehusene er foreslått med kommuneplanens høydebestemmelser for småhusbebyggelse. Gesimshøyde skal ikke overskride 8,0 meter og mønehøyde skal ikke overskride 9,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Byggene skal struktureres på langs med terrengkotene, der underetasjene delvis legges ned i terrenget. Felles parkeringskjeller er plassert under hvert enkelt felt. Forslaget er en endring av planforslaget som lå til førstegangsbehandling og til offentlig ettersyn. Det opprinnelig forslaget var planlagt med blokkbebyggelse på den østre delen. Denne er nå endret/reduert til rekkehus i etterkant av høringsperioden. Se mer om endringene i kapittel 3.4.

Det er lagt inn nytt fortau langs adkomstveien Bratromveien. Fortauet kobles sammen med gang- og sykkelveien langs Joseph Kellers vei og avsluttes i krysset med Hennemveien. Her vil fremtidig fortau sørover langs Hennemveien kobles på. Gjennom boligområdene kobles interne veier seg på gangveien nordover og sørover over gangbrua mot Tranby sentrum.

Boligområdene planlegges med sandlekeplasser og nærlekeplasser, samt uteoppholdsarealer i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Parkering er planlagt i kjeller med en noe redusert dekning i forhold til kommuneplanens krav.

3. Offentlig ettersyn

3.1 Førstegangsbehandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Utvalget for miljø og plan i møte den 28. september 2022, og i Kommunestyret den 11. oktober 2022. Forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 02.11.2022 til 15.12.2022. Høringen ble kunngjort i Drammens Tidende og Lierposten 03.11.2022, og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

3.2 Liste over merknader

- | | |
|---|------------|
| 1. Statsforvalteren i Oslo og Viken | |
| a) Innsigelse | 19.12.2022 |
| b) Innsigelse trukket | 24.03.2023 |
| 2. Viken fylkeskommune | 15.12.2022 |
| 3. Naboer i Haugerudbråtan 35, 37, 39, 41, 43, 72, 76 og 78 | 12.12.2022 |
| 4. Naboer i Hennemveien 26, 28 og 32 | 13.12.2022 |
| 5. Erik Hennem m. fl. | 15.12.2022 |
| 6. Boligsameiet Kaprifolveien | 13.12.2022 |
| 7. Birgit Brohaug og Trine Palm Bräutigam | 14.12.2022 |
| 8. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen | 03.11.2022 |
| 9. Marit Mørk | 23.11.2022 |

3.3 Sammen drag av merknadene

Det kom inn totalt 9 merknader i forbindelse med offentlig ettersyn. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren i vedlegg 4. Merknadene i sin helhet er samlet i vedlegg 5.

Uttalelsene er gitt på bakgrunn av det opprinnelige planforslaget med blokker opp til 4 etasjer på den østlige delen av planområdet. I hovedsak handler nabomerknadene om at området i dag er en åpning mellom eksisterende bebygde strøk, og at blokkene vil komme tett på boligene bak og sperre for utsikt og sol. Det er også kommet bekymringer om trafikk og støy som planforslaget eventuelt vil føre med seg, samt utfordringer med å ligge tett på landbruksarealer. Planområdets vestlige del ønskes tilbakeført til LNF, fra enkelte beboere i området.

3.4 Endringer etter offentlig ettersyn

Høringsuttalelser og diskusjoner med kommuneadministrasjonen, har ført til at forslagsstiller har valgt å gjøre endringer i planforslaget. Endringene gjelder stort sett for den østre delen, der blokkbebyggelsen er erstattet med rekkehus.

Endret boligtype – felt BLK2

63 leiligheter er erstattet med 28 rekkehusboliger. Endringen kommer som følge av innspill på volumene og høydene på de foreslåtte blokkene. Et lavere antall boliger fører også med seg andre endringer i form av lavere byggehøyde, mindre trafikk, noe mindre støy, og mer uteoppholdsareal.

Innsigelse – støy

Statsforvalteren hadde innsigelse til planforslaget når det gjaldt støy for boligene i gul støyzone. Ensidige leiligheter er nå erstattet med gjennomgående rekkehus. Dette fører til at alle boenhetene får stille side der boligene er vendt vekk fra veien. Oppdaterte støybestemmelser sikrer støykravene for boligene i tråd med Statsforvalterens krav. Støyskjermer er forlenget for å sikre mer lekeareal mot støy. Innsigelsen er nå trukket. Se kapittel 5.5 for en nærmere beskrivelse av støysituasjonen og endringene som er gjort i planforslaget.

Rekkefølgekrav avløpsrensing

Som følge av skjerpede krav til avløpsrensing, har Statsforvalteren pålagt kommunen å håndtere avløpssituasjonen frem til nytt felles renseanlegg er på plass. Det er etterspurt rekkefølgekrav som skal sikre dette for alle nye utbyggingsprosjekter.

Rekkefølgebestemmelsen er utarbeidet og lagt inn i reviderte bestemmelser – § 2-2-1 e). Se kapittel 5.2 der det står beskrevet hvordan kommunen fremover skal håndtere avløpet.

3.5 Tilleggsvedtak fra Kommunestyret

Da reguleringsplanen ble førstegangsbehandlet, ble saken sendt videre fra utvalget for miljø og plan til Kommunestyret. I Kommunestyrets vedtak ble det lagt til to tilleggspunkter:

7. Området skal etableres med energifleksibel varmeproduksjon med varmepumpe og energibrønner, alternativt tilkobling til Tranby Varmesentral. Det bør tilstrebes plusshus-nivå på utbyggingen, og tilgjengelige flater (tak/fasader) skal i størst mulig grad utnyttes til solceller for strømproduksjon.

8. For å gjøre det enklere for flere å komme inn på boligmarkedet bør en del av boligene tilbys som «Leie til eie»

Tilleggspunktene lar seg ikke innarbeide i reguleringsplanen, da plan- og bygningsloven ikke åpner for denne typen bestemmelser.

- Det kan ikke kreves strengere energikrav enn den lovpålagte standarden TEK17. Energiløsningene skal redegjøres for av utbygger i byggesaken.
- Loven tillater ikke bestemmelser om eieforhold i reguleringsplaner. Ønsket ordning kan diskuteres med utbygger eller innlemmes i frivillige privatrettslige avtaler.

4. Forholdet til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med formål i kommuneplanens arealdel. Den vestre delen av planområdet er satt av til boligbebyggelse – fremtidig, men er uregulert. I dag består området av landbruks- og beiteareal. I kommuneplanen ligger det en hensynsone for kulturlandskap her, som strekker seg videre nordover til Hennemmarka.

Den østre delen er satt av til boligbebyggelse – nåværende, men foreløpig ikke bebygd. I dag er området regulert til landbruksformål og benyttes som hestejorde. Nytt planforslag vil erstatte dagens reguleringsplan for landbruk og legge til rette for boliger, i tråd med kommuneplanen.

5. Vurderinger

5.1 Boligtyper, utnyttelse og høyder – endringer etter offentlig ettersyn

Med de foreslåtte endringene som beskrevet tidligere, mener Kommunedirektøren at planforslaget har blitt bedre og mer tilpasset omgivelsene. Reduksjon i høyder og antall boenheter svarer ut de fleste nabouttalelsene. Kommunedirektøren mener forslagsstiller har gjort en god jobb med å tilpasse prosjektet, etter å ha gått gjennom høringsuttalelser og anbefalinger fra kommunen.

Utnyttelsen er foreslått til en BYA på 35 %, som for Lier er vanlig for nye områder med konsentrert småhusbebyggelse. Området ligger sentralt på Tranby med kort avstand til

sentrumsfunksjonene. Statsforvalteren har tidligere uttalt at planområdet ligger i den sonen som har best kollektivdekning.

Byggehøydene er tenkt i tråd med kommuneplanens bestemmelser med gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 og 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. De fleste boligene ligger i skrånende terreng og vil trappes og tilpasses terrenget.

Solforholdene er dokumentert i oppdaterte soldigrammer i vedlagt planbeskrivelse og illustrasjonshefte. Her vises det at sol- og skyggeforholdene vil holde seg innenfor egen tomt og ikke komme i konflikt med naboarealer.

5.2 Rekkefølgekrav angående avløpssituasjonen

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

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

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

Kommunestyret i Lier, Drammen og Asker har vedtatt et forpliktende samarbeid for etablering av et regionalt renseanlegg i Drammen innen 2030. Kommunestyret i Drammen har vedtatt at inntil regionalt renseanlegg i Drammen er ferdigstilt kan restkapasitet på Solumstrand renseanlegg benyttes av Lier. Arbeid for å iverksette tiltak for overholdelse av krav på Linnes renseanlegg forventes ferdigstilt innen 2025.

Ny bestemmelse som vist i § 2-2-1 e:

- e) *Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge vedtak/avtale om et kommunalt samarbeid for realisering av et regionalt avløpsanlegg.*
- i. *Det skal være igangsatt planer for tiltak som reduserer belastningen ved Linneseanlegg.*
 - ii. *Det skal også foreligge en godkjent avløpsplan fra utbyggingsområdet som gir minst mulig negative belastninger på Linneseanlegg, inntil midlertidig renskapasitet ved Solumstrand rensanlegg utnyttes eller nytt felles regionalt rensanlegg for Asker, Drammen og Lier kommune ved Nordbykollen er i drift. Avløpsplanen skal godkjennes av kommunen (Lier vei, vann og avløp KF).*

5.3 Trafikk og parkering

Det er utført trafikkberegninger for Bratromveien basert på generelle fremtidige anslag og med foreslåtte nye boliger. Trafikkrapporten er oppdatert i tråd med det nye planforslaget og finnes i vedlegg 10. Rapporten konkluderer med at en fartsgrense på 40 km/t, ÅDT på ca. 1 400 kjt/d, samt planlagt fortau langs Bratromveien, vurderes til å gi gode forutsetninger for et trafiksikkert miljø ved planområdet.

Som en del av planarbeidet er det også utarbeidet mobilitetsplan som skal vise avstander til relevante destinasjoner og sannsynlige transportmetoder mellom disse. Planområdet ligger med kort avstand til kollektivholdeplasser, skole, barnehage, idrettsplass og dagligvarehandel. Det er separat gang- og sykkelvei til disse funksjonene. Tranby legesenter, Tranby tannlegesenter, Tranby kirke og større arbeidsplasser ligger også innenfor 1 km radius til planområdet. Mobilitetsplanen finnes i vedlegg 11.

Parkeringsdekningen er foreslått løst i kjeller under hvert felt BKS1 og BKS2.

Parkeringskjellerne er angitt med bestemmelsesområder i plankartet. Planforslaget legger opp til 1,5 p-plasser pr. boenhet for rekkehusene. Dette er lavere enn føringer i dagens kommuneplan, som har et minstekrav på 2 plasser pr. boenhet for småhus under 150 kvadrat.

Kommunedirektøren mener dette området er godt egnet til å utfordre kommuneplanens bestemmelser og satse på de mulighetene som finnes i området når det kommer til kollektivdekning og korte avstander til daglige funksjoner.

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. Noe av uteoppholdsarealet i planområdet ligger innenfor gul støysone. Disse arealene skal ikke medregnes i beregninger av uteoppholdsareal, men skjermingstiltak vil bidra til at mer areal er innenfor støykravet.

Arealer til nærlekeplass er fordelt og regulert inn som eget formål på 2 felt. Det vestre feltet, BLK1, inneholder ballbane og aktiviteter som krever flatt terreng. Det øverste feltet mot øst, BLK2, er kombinert med naturområdet opp mot gangveien, og er utformet som en naturlekeplass. BLK2 og BLK1 er begge kombinert med en sandlekeplass og er tiltenkt barn fra hele planområdet.

Størrelser på lekearealer er tilfredsstillende dersom deler av områdene blir skjermet, og det er ikke nødvendig å medregne naturområdet i lekeplassregnskapet. Naturområdet er likevel et område som kan være attraktivt for barn å oppholde seg i, og samlet sett mener Kommunedirektøren at kravet om arealer til lek og opphold er oppfylt.

På den østre delen er begge sandlekeplasser planlagt innenfor boligformål BLK2, en i øst mot Joseph Kellers vei, og en nord for bebyggelsen. Disse vises ikke i plankartet, men skal vises i utomhusplanen som skal følge rammesøknaden. Lekearealer er også vist i illustrasjonsplanen (vedlegg 8), men denne er ikke bindende.

5.5 Støy - innsigelse

Statsforvalteren hadde innsigelse til reguleringsplanen når det gjaldt støy for boliger på den østlige delen. De foreslåtte blokkene la opp til mer bruk av støydempet fasade enn det som kan tillates.

Statsforvalteren skriver:

«Planbestemmelsene åpner opp for at inntil 35 % av leilighetene på felt BBB og 5 % av rekkehusene tillates å ha dempet fasade som erstatning for stille side, jf. § 2-9 bokstav a. Etter vår vurdering legger planforslaget opp til en utstrakt bruk av dempet fasade, uten at dette avviket fra T-1442 er tilstrekkelig begrunnet eller redegjort for i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen. Vi mener det bør det være mulig å sikre tilfredsstillende støyforhold for samtlige av boenhetene. Stille side kan oppnås for eksempel gjennom endret planløsning, redusert antall boenheter og/eller annen planlegging av bygningskroppene. Vi viser i den sammenheng til at i henhold til illustrasjonstegningene er det planlagt for flere ensidige leiligheter ut mot støyutsatt fasade i BBB, fremfor gjennomgående leiligheter/at disse i stedet blir plassert ut mot stille side.»

I tråd med Statsforvalterens anbefaling og krav, har forslagsstiller endret boligtype og sikret at alle boenhetene er gjennomgående, at alle har stille side, soverom mot den stille siden og direkte tilgang til stille uteoppholdsareal. Dette er sikret i reviderte bestemmelser § 2-9 a). Endret boligtype har også ført til en reduksjon i antall boenheter og dermed redusert trafikk. Støyrapporten er revidert som følge av dette og følger i vedlegg 12.

Statsforvalteren er forelagt revidert planforslag for ny uttalelse, og har i brev datert 24.03.2023 trukket innsigelsen, etter at deres krav er imøtekommet. Brevet følger i vedlegg 6.

Ifølge støyvurderingen kan det være utfordrende å oppnå nok tilfredsstillende uteoppholds- og lekeareal uten nødvendig støyskjerming for trafikken i Bratromveien. Statsforvalteren anbefalte å sikre lekearealene bedre mot støy, ettersom deler av lekeplassen BLK1 ligger innenfor gul støysone. I revidert planforslag er støysonen nå begrenset til deler av ballbanen på nedre del av BLK1. Støyskjermen er forlenget så langt det lar seg gjøre uten å komme i konflikt med frisiktsonen. Ballbanen er plassert på det eneste «flate» området, og Kommunedirektøren vurderer at et unntak for dette området kan tillates til fordel for ballspill og ivaretatt frisikt. Bestemmelsene er endret til at unntaket fra støykravet kun gjelder ballbanen, i tråd med Statsforvalterens innspill. Den forlengede støyskjermen er sikret i plankartet og vist i oppdatert støyrapport.

Alle støytiltak skal være dokumentert før rammetillatelse gis, og utført før det gis brukstillatelse for boligene, ihht. rekkefølgekravene.

5.6 Naturmangfold

Planområdet er befart av naturforvalter og arborist, og sjekket ut for arter og naturtyper. Funnene er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8-12 i vedlagt naturmangfoldsrapport, vedlegg 13.

Det er registrert verdier av den rødlistede naturtypen frisk, rik edellauvskog med den rødlistede arten ask. Asketrærne syd i naturtypen vokser på et høydedrag med tynt, skrint jordsmonn, har lite vann og er vindutsatt. Samlet gjør dette at trærne har satt røtter over et stort område for å samle næring og stå stabilt. Ifølge prosjektets arborist lar det seg ikke gjøre å ta vare på trærne syd i naturtypen, ved utbygging av området. Nordre deler av naturtypen, som har størst mulighet til å tåle en boligutbygging, vil bli tatt vare på med en eget formål og hensynsone med tilhørende bestemmelser.

Naturtypen vurderes å ha stor utbredelse i Asker, Lier og Drammen kommuner. Naturtypen på Haugerudbråtan har et lite areal, og halve naturtypen blir ivaretatt. Samlet belastning på naturtypen vurderes som liten, og utbyggingen vil ikke påvirke mål for naturtypen, jamfør § 4 i naturmangfoldloven. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som oppfylt.

Naturområdet der trærne bevares ligger nordøst i felt BKS1 og i tilknytning til nærlekeplassen som defineres som en naturlekeplass. Kommunedirektøren mener det er positivt at disse kobles sammen til et større grøntareal, med en kombinasjon av naturvern og lek, noe som gir verdi både for nye beboere og for de som beveger seg langs den sentrale gangveien.

5.7 Landbruk og matjord

Planområdet består i dag stort sett av landbruksarealer og regnes som fulldyrka jord og innmarksbeite. Det omdisponeres totalt ca. 12,7 daa (3 200 m³) matjord fra den vestre og østre delen. Det er derfor stilt krav om matjordplan som en del av reguleringsplanen. Matjordplanen viser metoder for best mulig omdisponering av matjorda på eiendommene, og finnes i vedlegg 14. Flytting av matjord er et viktig avbøtende tiltak mot nedbygging av dyrka mark. Det er stilt rekkefølgekrav om godkjent matjordplan før igangsettingstillatelse. Vedlagt matjordplan er allerede godkjent av landbrukskontoret, og det er inngått avtaler med naboeiendommer om mottak av matjorda. Arbeidet med flytting av matjord er allerede igangsatt, og deler av matjorda er pr. i dag flyttet.

På naboeiendommen til felt BKS1 ligger det dyrka mark i nordøst. Regulert naturområde og lekeareal vil fungere som en buffersone mot boligbebyggelsen.

5.8 Kulturminner

Viken fylkeskommune har utført kulturminneregistreringer innenfor planområdet. Det er ikke påvist automatisk fredete arkeologiske kulturminner, men det er registrert noen nyere tids kulturminner i form av et steingjerde og noe rydningsrøyser. Disse ligger spredt ganske sentralt på den vestre delen og vil ikke kunne bevares når området skal bygges.

Deler av eiendommen er avsatt til hensynssone kulturlandskap i gjeldende kommuneplan, men fylkeskommunen vil ikke motsette seg nybygg her, da området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen.

5.9 Barn og unges interesser

Området er i dag ikke spesielt egnet for lek og opphold for barn og unge, ettersom det stort sett består av inngjerdede hestejorder. Det er likevel registrert noe aktivitet her ifølge barnetråkkregistreringer, og områdene ved skogholtet langs gangveien har store kvaliteter som er interessant for barn og unge. Dette arealet ivaretas i stor grad og reguleres til naturområde og tilknyttes nærlekeplassen i nord.

Planforslaget vil åpne hele området og gjøre det mer tilgjengelig for barn og unge. Det reguleres inn nye lekearealer som vil være tilgjengelig for barn som flytter inn og de som bor i nærområdet. Det vil bli etablert nye gangforbindelser på området, som gir trygge bilfrie forbindelser. Nytt fortau langs Bratromveien gir bedre og tryggere forhold for gående i området.

5.10 Overvannshåndtering

Det er utarbeidet et overvannsnotat som en del av planarbeidet, vedlegg 15.

Planområdet består av skrånende terreng og vil motta avrenning fra oppstrøms arealer. Overvannshåndteringen baseres på en kombinasjon av overflatebaserte løsninger og magasiner under bakken. Det er gjort beregninger for nødvendig fordrøyningsvolum fordelt på vestre og østre del av planområdet, inkludert mulighet for infiltrasjon i grunnen.

Planen legger opp til grøntområder på bakkenivå, som utformes slik at mest mulig overvann infiltreres og samles opp i forsenkninger/regnbed/grøfter underveis på tomten. For håndtering av fordrøying vil det likevel være nødvendig med lukket fordrøyningsmagasin, pga. tette flater og helling i området. Overvannsplanen i notatet viser flomveier og regnbed innenfor området.

På den østre delen ligger fjellet nærmere dagen, og det gir lite gunstige forhold for infiltrasjon. Noe areal langs plangrensen som ligger inntil Bratromveien, vil ha direkte avrenning mot offentlig grøft, samt påslipp til offentlig nett med 15 l/s. Dette er avklart med Lier VVA i løpet av planprosessen. Utbyggingsområdet vil ha flomvei til eksisterende flomveier, hovedsakelig i Bratromveien, men også noe til Henumveien.

5.11 Landskap, fjernvirkning og estetikk

Planområdet ligger på en høyde med skrånende terreng mot sørvest. Fremtidige beboere vil ha god utsikt utover Lierdalen, med optimale solforhold. Samtidig vil området være synlig fra høyder på motsatt side av Lierdalen, noe skult bak vegetasjon. For å etablere boliger på tomten må terrenget bearbejdes og terrasseres. Deler av eksisterende vegetasjon må vike for bebyggelsen, mens noe blir bevart.

Ettersom blokkbebyggelsen er erstattet med rekkehus på den østlige delen (BKS2), vil det påvirke nær- og fjernvirkningen i positiv retning. På nært hold vil boligene virke mindre dominerende, og fra avstand vil småhusene på 2-3 etasjer være en god del mindre synlig og gli inn blant bebyggelsen i bakkant. Se oppdaterte illustrasjoner i vedlegg 9.

På den vestre delen (BKS1) er det planlagt rekkehus plassert i terrenget slik at underetasjen tar opp terrengspranget. På den måten tilpasser byggene seg terrenget ved å ligge langs kotene. Mellom rekkene kan det på den måten etableres flatere partier for adkomst og uteoppholdsarealer. Illustrasjonene som følger planforslaget viser rekkehusene med saltaksløsning og takterrasse.

5.12 Geotekniske forhold

Det er foretatt en geoteknisk vurdering av planområdet (se vedlegg 17). Notatet gir oversikt over grunnforhold i området og anbefalinger om grunnundersøkelser.

Området ventes å være preget av moreneavsetninger over fjell. Basert på løsmassekart over området, vurderes fjell å befinne seg tett på terrenget på østsiden av området og skråne mot

vest. Vestsiden er preget av tykk morene, sannsynligvis over fjell. Et stykke vest for planområdet er det tidligere foretatt grunnundersøkelser som indikerer at løsmassene er svært faste og bæredyktige. I bestemmelsene er det stilt krav om at grunnundersøkelser anbefalt i den geotekniske vurderingen, skal utføres og dokumenteres i byggesaken.

5.13 Klima og energi

I planarbeidet er kommunens klimakalkulator benyttet for å beregne utslipp fra anleggsvirksomhet, energibruk, materialer og transport. Det er utarbeidet et notat som dokumenterer klimavurderinger i så langt i prosjektet og som oppsummerer resultatene fra klimakalkulatoren. Notatet finnes i vedlegg 18.

Regnskapet viser hvordan ulike tiltak bidrar til reduksjon i utslipp. Det vises f.eks. at tiltak i forbindelse med transport, gir store utslag på utslippene. Planforslaget legger opp til redusert parkeringsdekning og gode sykkelparkeringsmuligheter. Sentral plassering på Tranby gir også forventninger til mer bruk av sykkel, gange og kollektivtransport.

Materialbruket på rekkehusene vil etter planen være treverk. Forslagsstiller beskriver at det er ønskelig å benytte lokale eller nasjonale leverandører for å begrense transportbehovet og fremme nasjonal produksjon.

5.14 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planmaterialet, som vurderer risikoen ved ulike uønskede hendelser. ROS-analysen finnes i vedlegg 7.

ROS-analysen identifiserer tre uønskede farer som er vurdert:

- 1) Fare for ustabile grunnforhold ved at det forekommer setninger eller ras. Dette er vurdert med lav sannsynlighet. Faren skal følges opp med geotekniske undersøkelser.
- 2) Fare for helseskader som følge av innånding av radongass. Sannsynligheten er vurdert som høy fordi planområdet ligger innenfor en sone på NGUs kartverk med høy aktsomhetsgrad. Nybygg skal prosjekteres iht. retnings-linjer i TEK som skal eliminere risiko for radonkonsentrasjoner.
- 3) Evt. fare for elektromagnetisk stråling fra trafo-stasjon og høyspentlinje. Konsekvensene er usikre og vurdert som lav. Det er fra netteier angitt sikkerhetssoner med avstandskrav til konstruksjoner. Det reguleres hensynssone mot eksisterende høyspentlinje.

6. Kommunedirektørens anbefaling

Planforslaget legger til rette for nye boliger i nærheten av eksisterende boligområder sentralt på Tranby. Området har god kollektivdekning og gangforbindelser, og det legges opp til begrenset parkeringsdekning, krav om sykkelparkering og nytt fortau. Planforslaget er revidert etter offentlig ettersyn, og består nå av rekkehus på begge feltene.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget slik det nå foreligger, kan godkjennes.

Vedlegg

1. Plankart, 02.03.2023
2. Bestemmelser, 10.03.2023
3. Planbeskrivelse
4. Sammendrag av innkomne merknader
5. Innkomne merknader i sin helhet
6. Uttalelse fra Statsforvalteren – innsigelse løst
7. ROS-analyse
8. Illustrasjonsplan, 10.03.2023
9. Illustrasjonshefte, 08.03.2023
10. Notat – trafikk, 03.03.2023
11. Mobilitetsplan
12. Støyvurdering, 09.03.2023
13. Notat – naturmangfold
14. Matjordplan
15. Notat – overvann
16. Notat – risiko for forurenset grunn
17. Geoteknisk vurdering
18. Notat – klima og energi
19. VA-notat