

Sammendrag av merknader i forbindelse med offentlig ettersyn Detaljregulering for Haugerudbråtan

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 |

Sammendrag av merknadene

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken - innsigelse

Statsforvalteren har innsigelse på bruk av dempet fasade som erstatning på stille side.

Støy: Etter vurdering legges det opp til en utstrakt bruk av dempet fasade som erstatning for stille side, uten at dette avviket fra T-1442 er tilstrekkelig redegjort for i planbeskrivelsen og/eller i støyutredningen. Statsforvalteren mener at det bør være mulig å sikre tilfredsstillende støyforhold for samtlige boenheter. Stille side kan oppnås for eksempel gjennom endret planløsning, redusert antall boenheter og/eller annen planlegging av bygningskroppene. Det er planlagt flere ensidige leiligheter ut mot støyutsatt fasade i felt BBB. Bemerkningen vurderer at planforslaget innebærer et vesentlig avvik fra T-1442/2021, og fremmer derfor innsigelse.

Barn- og unges interesser: Bemerkningen stiller spørsmål om lekeplassen BLK vil få en tilfredsstillende utforming, skjermet mot helsefare. Det bes om at kommunen vurderer om trafiksikkerheten mot krysset Hennemveien/Bratromveien er godt nok ivaretatt i planforslaget. Bestemmelsen § 2-9 bokstav c, som beskriver unntak for ballplass, er særlig uheldig. Fordi den åpner for lekearealer i gul støysone, inkludert lekearealer utover ballplassen, samt at det er uklart hvordan bestemmelsen skal praktiseres. Statsforvalteren vil sterkt anbefale at bestemmelsen omformuleres. Kommunen må vurdere om den planlagte støyskjerm kan forlenges slik at også ballbanen skjermes. Dersom det ikke er gjennomførbart må det sikres at unntak i §2-9 bokstav C kun vil gjelde fotballbanen, og ikke øvrige lekearealer. Det anbefales videre i bemerkningen at sandlekeplasser innenfor felt BBB legges inn i plankartet.

Naturmangfold: Bemerkningene stiller spørsmål til hvilke faktorer for beregning av tilstand som ligger til grunn for vurderingen om lokalitetskvalitet på edellauvsskog. Det gis ingen

opplysninger om hvilke arter som definerer vegetasjonstype eller kartleggingsenhet. Det er i tidligere undersøkelser med naturtypekartlegging i Lier, 2018, og tidligere undersøkelser, ikke avdekket naturtyper. Statsforvalteren påpeker at det ikke er fulgt standard metodikk for naturtypekartlegging, og at det derfor er knyttet stor usikkerhet til rundt registreringer som er gjort. Statsforvalteren oppfordrer kommunen til å gjøre en grundig vurdering av om kunnskapsgrunnlaget for planarbeidet er godt nok slik det foreligger.

Avløp: Nye abonnenter knyttet til Lignes avløpsanlegg vil etter egenkontrollrapportering, bli betraktet som en forsettlig økning av ulovlig utslipp. Bemerkningen etterspør problematisering av avløp i planforslaget. Det kommer ikke fram hvilket renseanlegg de nye boligene skal tilkobles. Planen vil ikke kunne gjennomføres før det er gjort betydelige tiltak på avløpsinfrastrukturen, og det anbefales sterkt at dette synliggjøres i planbeskrivelsen. Det anbefales at det fastsettes konkrete rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen for å sikre avløpssituasjonen i det planlagte området.

Innsigelse trukket

Statsforvalteren ser at planforslaget er endret med nye boligtyper og reviderte støybestemmelser. Innsigelsen er dermed løst. De ser det som positivt at det også er gjort endringer som sikrer bedre støyforhold på lekeplassen BLK1, og at unntak fra støyretningslinjen kun skal gjelde for ballplassen.

2. Viken fylkeskommune

Samferdselsfaglige merknader: Det savnes en redegjørelse for trafikkavvikling ut på fv. 282, hvor kapasiteten i krysset mellom Kirkelina/Hennumveien og rundkjøringen mellom Kirkelina/Joseph Kellers vei blir vurdert. Det bes om oppdatert trafikknotat som tar for seg disse trafikale forholdene.

Planfaglige merknader: Det anbefales at kommunen vurderer om lekeplassen BLK får tilstrekkelig kvalitet. Lekeplassen er relativt smal (ca 15m) og ligger langs med Hennumveien. Veien oppgis å være lite trafikkert, men det anbefales likevel at det vurderes om trafiksikkerheten er godt nok ivaretatt.

Planbestemmelsene sier at det skal etableres gangforbindelser gjennom planområdet. Det er bra at det sikres løsninger for myke trafikanter. Kommunen kan vurdere å legge inn disse ganglinjene i plankartet, enten med eget arealformål eller som bestemmelseslinjer. Dette kan gi forbindelsene en god beliggenhet innad i planområdet, og sikre koblinger mot gangforbindelser utenfor planområdet.

3. Naboer i Haugerudbråtan 35, 37, 39, 41, 43, 72, 76 og 78

Merknader og kommentarer nedenfor sendes inn samlet fra eierne av Haugerudbråtan 35, 37, 39, 41, 43, 72, 76 og 78, som ligger nord eller øst for planområdet. I det området som er bygget ut som småhusområde som en del av Tranby 3 reguleringen. Bemerkningen ønsker at de samme bestemmelser også bør gjelde for planområde. I Tranby reguleringen tillates det eneboliger i en etasje og rekkehus i to etasjer.

Blokkbebyggelse på området vil oppleves som et «overgrep» mot avsenderne og skape en mur mot et trivelig boligområde. Det etterspørres også utbyggers hensyn til innspill fra byggesaksavdelingen til oppstartsmøte.

Solforhold, utsikt, himmelsyn og innsyn: Den planlagte bebyggelsen vil redusere solforhold, utsikt og himmellys, og gi innsyn inn i boliger og på utearealer. Flere boliger nord for planområdet vil ligge i skygge tidlig på ettermiddag på vår og høst. Med erfaring fra hvor mye Hallingstادتunet reduserer sol, lys og utsikt er naboene bekymret for hvor mye de planlagte blokkene vil skygge og gi redusert bokvalitet for sine eiendommer.

Trafikksituasjonen: Eksisterende boliger som har soverom mot Bratromsveien vil bli berørt av økt trafikk i Bratromveien. Krysset Bratromveien/Joseph Kellers vei er svært trafikkert av ungdomselever som kommer fra Hennummarka og Tranby Skole. Ved utbygging må det ivaretas et godt og oversiktlig gangfelt i krysset.

Bemerkningen er vedlagt illustrasjoner som skal illustrere konsekvenser for utsikt fra naboeiendommer.

4. Naboer i Hennumveien 26, 28 og 32

Naboene nord for planområdet og øst for Hennumveien har bemerkninger til planen.

1: De er bekymret for at folk og dyr skal ta seg til rette med økt befolkningstetthet. De ønsker derfor en støyskjerm mellom planområdet og deres tilgrensende eiendom. Det ønskes ingen gangvei fra eiendommene til planområdet.

2: Det tas avstand fra å flytte blokker fra den østre delen ned til den vestre delen.

3: Lier kommune må i forbindelse med planarbeidene legge til rette for å koble Hennumgrenda på det kommunale avløpsnett, og strekke avløpsrør langs Hennumveien mot Hennumtorget.

5. Erik Hennum m. fl.

Bemerkningen påpeker at den vestre delen av planområdet inngår i hensynssone kulturlandskap, og at det må følges opp. Det bes om at det reguleres til jordbruk og at matjorda tilbakefylles. Det ønskes å bruke tilstøtende arealer til jordbruk. Et nytt boligfelt vil gjøre denne driften problematisk. Det bes om at hensynssone kulturlandskap og jordbruk opprettholdes vest for GS-brua og sikres i planen.

6. Boligsameiet Kaprifolveien

Boligsameiet grenser til planområdet på den andre siden av Bratromveien. De har følgende ønsker oppsummert i kulepunkter:

1) Kulturlandskapet ønskes bevart i sin nåværende form.

2) Eneboliger og småhus må videreføres, og blokkbebyggelse må samles andre steder. Gjeldene reguleringsbstemmelser for Tranby 3, felt B, må videreføres med bestemmelse om maks 2 etasjer og saltak.

3) Forslaget vil gi økt trafikk til området. Bratromveien er allerede betydelig belastet med stor trafikk med tunge kjøretøyer, lastebiler, traktorer og andre jordbruksmaskiner.

4) Det er bekymring for betydningen for støy med økt trafikk i Bratromveien. Alle soverommene i sameiet vender ut mot Bratromveien.

5) Innkjøringen til planområdet vest for gangveien må flyttes fra Bratromveien til Hennemveien pga. støy i forbindelse med akselerasjon fra avkjørselen.

6) Det må stilles krav om at utbygger setter opp effektiv støyskjerming mot eksisterende bebyggelse.

7. Birgit Brohaug og Trine Palm Bräutigam

Innsenderne er bekymret for hensynet til jordbruk og konflikt mellom jordbruk og boligformål. De ønsker at det tilrettelegges for færrest mulige hendelser med skade på mennesker eller eiendom. Med økt nærhet mellom boligområder er innsenderne bekymret for sikkerheten til gårdsdyr og konflikter som kan føre til nedleggelse, og i neste omgang en sikker tilgang til jordbruksprodukter.

8. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)

Renovasjonsselskapet kommer med en generell tilbakemelding til høring med henvisning til deres retningslinjer. Retningslinjene er hjemlet i forskrift om husholdningsavfall.

9. Marit Hennem Mørk

Innsenderen peker på hensyn til jordvern, arealnøytralitet, kulturlandskap, friluftsområde og landbruk. Hun ønsker at den vestre delen av planområde reguleres til grønt areal.

Forslagsstillers og Kommunedirektørens kommentarer til merknadene

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren har innsigelse på bruk av dempet fasade som erstatning på stille side.

Støy: Veileder for støy T-1442/2021 legges til grunn for planen. Den anbefaler $L_{den} \geq 55$ db støynivå utenfor vinduer i rom til støyfølsomt bruksformål. I støyfølsomt bruksformål inngår for boliger soverom, stue og arbeidsrom. Kravet om tilfredsstillende støyforhold innendørs og egnet uteoppholdsareal er gitt i byggeteknisk forskrift. Veilederen beskriver 3 kvalitetskriterier: tilfredsstillende støynivå innendørs, tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå og stille side. Det kan unntaksvis tillates dempet fasade som erstatning for stille side. Ulempen med stille side må veies opp og kompenseres med andre kvaliteter som tilgang til sol og lys, utsikt, etc.

Økt bruk av støyskjerming kunne ha gitt stille side mot Bratromveien. Støyskjerming lager imidlertid visuelle og fysiske grenser i landskapet. Med høyde over øyehøyde vil de hindre visuell kontakt mellom mennesker og gi negative konsekvenser for sosial kontakt. Det har

derfor vært et ønske å unngå bruk av støyskjerming mot Bratromsveien. Lokal støyskjerming av fasaden er mindre avvisende for kontakt mellom mennesker og landskap.

Sammen med andre innspill etter høring har forslagsstiller revidert prosjektet til 2. gangsbehandling. Leilighetsbygg på det østre feltet er blitt erstattet med rekkehus. Resultatene fra reviderte støyyvurderinger viser at støynivå, Lden, fra veitrafikk overskrider den aktuelle grenseverdien i T-1442/2021 på fasader som vender mot Bratromveien og Joesph Kellers vei. Se vedlagt rapport fra SWECO datert 09.03.23. Alle boligene får tilgang til stille side. Rekkehus må utformes gjennomgående, med minst 1 soverom og minimum halvparten av alle oppholdsrom mot stille side. Boliger skal ha tilgang til uteareal med støynivåer under grenseverdier iht. kommuneplanens bestemmelser. Alle boenheter skal ha minst et soverom mot stille side.

Det er beregnet flere enn 10 hendelser av overskridelse av grenseverdien L5AF 75 dB på fasade tilhørende rekkehus helt øst på planområdet, der støynivået er L5AF = 79 dB. Soverom må derfor ikke plasseres med vindu mot Bratromveien hvor støynivået er L5AF > 78 dB uten at avbøtende tiltak utføres her. Dette gjelder kun 1 bolig, på østenden av rekkehus planlagt øst på planområdet.

Det forventes med dette at innsigelsen kan trekkes.

Natrumangfold: Dette kommenteres av Lier kommune

Barn- og unges interesser: Lekeplassen skal være et tilbud til et større område. Med sin henvendelse og visuell kontakt med Hennemveien og Bratromveien vil den kunne tilføre positiv sosial kontakt mellom nye og eksisterende beboere i nabolaget. Det er planlagt gjerde mot tilsluttende gater for å sikre at lekeplassen også kan benyttes av de minste barna.

Bemerkningen om skjerming av støy mot lekeplass er tatt til følge. Unntaket for lekeplass vil kun vil gjelde ballplassen. Ny utforming av 2-9 bokstav c): Boliger i felt BKS 1 og BKS 2 skal ha tilgang til felles sandlekeplass og nærlekeplass, der støynivået ikke skal overstige Lden=55 dBA, bortsett fra ved ballplass.

Forslagstiller ser det ikke som hensiktsmessig å avsette arealer for sandlekeplass innenfor det enkelte felt for utbygging før til rammesøknad. Til rammesøknad vil forholdet mellom terreng og bygg undersøkes mer detaljert for å finne riktig plassering av disse.

Avløp: Se vedlagte rapport om VA fra COWI. Det er bekreftet fra Lier kommune at eksisterende spillvannsledning har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den planlagte utbyggingen. Lier kommune formulerer rekkefølgekrav som skal imøtekomme Statsforvalterens krav til renseanlegg.

Kommunedirektørens kommentarer

Støy: Det vises til forslagstillers kommentar og vurderingen av støy i saksfremlegget. Planforslaget er revidert og innspillene fra Statsforvalteren er imøtekommet. Innsigelsen er trukket etter ny oversendelse for uttalelse.

Naturmangfold: Planområdet er befart av naturforvalter og arborist, og det er gjort registreringer av asketrær som er vurdert som verdifulle. Planområdet består i hovedsak av beiteområder, uten særlig biologisk interesse. Kommunedirektøren mener det er positivt at de trærne som er registrert er vurdert etter tilstand og opp mot utbyggingen, slik at det er mulig å bevare deler av grøntområdet og asketrærne. Fagpersoner har vurdert området

etter naturmangfoldlovens §§ 8-12, og Kommunedirektøren mener rapporten som følger planforslaget og tilhørende bestemmelser om bevaring bør være tilstrekkelig.

Avløp: Etter oppfordring fra Statsforvalteren har kommunen laget rekkefølgekrav og innarbeidet disse i bestemmelsene. Se Saksfremleggets vurdering av dette i kapittel 5.2.

2. Viken fylkeskommune

Samferdselsfaglige merknader: Forslagsstiller har endret på prosjektet. Det er nå planlagt rundt 65 enheter mot tidligere 100. Det vil gi redusert belastning på veinettet enn tidligere anslått.

Planfaglige merknader: Forslagstiller mener beliggenheten langs Henumveien kan være positiv for lekeplassen som møteplass. Henumveien er lite trafikkert og brukes mye til rekreasjon for sykling og gåturer. Lekeplassen kan for forbipasserende familier være et naturlig mål eller en møteplass langs veien. Lekeplassen BLK1 ligger på den slakeste delen av tomten for å ivareta krav til universell utforming. BLK2 ligger i bratt terreng og i arealer som er satt av til naturområde. BLK1 og BLK2 vil til sammen gi et bredt tilbud av lekearealer. Se også kommentarene over til Statsforvalterens innspill om lekeplassen.

Forslagsstiller finner det ikke hensiktsmessig å bestemme plassering av ganglinjene i reguleringsplanen. Det bør være en fleksibilitet i plasseringen av denne og bebyggelsen for å tilpasse utbygging til terreng. Dette vil bli lettere å løse i prosjekteringen av rammesøknaden.

Kommunedirektørens kommentarer

Trafikkrapporten er oppdatert i tråd med nytt planforslag. Trafikken er beregnet i de nærmeste kryss og veier som er antatt å bli påvirket av trafikken. Krysset mellom Joseph Kellers vei og Kirkelina er for få år seiden oppgradert med rundkjøring og har god kapasitet. Igangsatt planarbeid for Tranby sentrum vil se på helheten for trafikken i området, og det blir mer aktuelt med slike beregninger her.

Lekearealene vil få ulik kvalitet og innhold, og vil oppfylle kommunens krav til størrelse og kvalitet. BLK1 er plassert på den flateste delen av eiendommen for å utnytte arealet til blant annet ballspill. Støyskjermen er forlenget til å skjerme lekeplassen mer mot veien.

3. Naboer i Haugerudbråtan 35, 37, 39, 41, 43, 72, 76 og 78

Solforhold, utsikt, himmelsyn og innsyn: Forslagstiller har tatt bekymringene til de nærmeste naboene til etterretning og har omarbeidet prosjektet på den østre delen. Reviderte sol- og skyggediagrammer dokumenterer konsekvenser for sol og skygge på naboeiendommene.

Det er etterspørsel etter boliger i Tranby. Fornuftig areal og transportplanlegging tilsier å fortette der det er god forbindelse til kollektivtrafikk og sentrumsfunksjoner. Når det skal bygges nye boliger bør det derfor tilstrebes en større tetthet enn allerede etablerte boligområder på Tranby. Enebolig og lav bebyggelse vil gi færre mennesker på et større areal. Det er bedre arealutnyttelse og transportøkonomisk å bygge med større tetthet. Rekkehus opp i tre etasjer kan tilpasses eksisterende bebyggelse og hensynet til naboer.

Forslagsstiller har tatt merknadene til etterretning og revidert planforslaget med mindre volum. Illustrasjoner av dette vise i planbeskrivelse av revidert forslag.

Trafikksituasjonen: Det vil bli etablert fortau langs med Bratromveien i forbindelse med utbygging.

Kommunedirektørens kommentarer

Kommunedirektøren mener merknaden er godt imøtekommet med det reviderte planforslaget. Rekkehus vil gi et helt annet inntrykk enn blokkbebyggelse. Høydene som nå er foreslått tilsvarer plan- og bygningslovens og kommuneplanens standard byggehøyder for småhus. Både solforhold og trafikktallene blir vesentlig bedre med det nye forslaget.

4. Naboer i Hennumveien 26, 28 og 32

Støyskjerm mot naboer i nord vil gi uheldig virkning på opplevelsen og sammenhenger i landskapet og være en visuell barriere. Gjerde vil være tilstrekkelig for å hindre folk og dyr over eiendommene.

Det foreligger ikke planer om å flytte blokker til den vestre delen.

Etablering av kommunale ledninger i Hennumveien har ingen direkte sammenheng med utbyggingen og må vurderes av Lier kommune.

Kommunedirektørens kommentarer

Det skal ikke kobles gangveier inn på eksisterende boligeiendommer. Nytt boligfelt skal kobles på eksisterende gangveinett gjennom området.

Denne planen utløser ikke krav om videre avløpsledninger innover Hennumveien. Dette må eventuelt løses i andre prosjekter. Tilkoblingspunkter o.l. vurderes av kommunen når det legges nye ledninger i Bratromveien/Hennumveien.

5. Erik Hennum m. fl.

Bestemmelser om hensynssone kulturlandskap er en del av kommuneplanen. Bebyggelsen vil i størst mulig grad følge bestemmelsene og tar hensyn til eksisterende topografi og vegetasjon. Forslagstiller anser ikke planen som problematisk eller i konflikt med landbruk sør for Hennumveien eller nord for planområdet.

Kommunedirektørens kommentarer

Den vestre delen er nylig blitt avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan. Planområdet blir nå kun bebygget med småhusbebyggelse og tilhørende grøntarealer.

6. Boligsameiet Kaprifolveien

Det er i støyrapporten vist støy fra Bratromveien før og etter utbygging. Rapporten viser at støybilde for boligsameiet i Kaprifolveien ikke blir vesentlig endret med utbyggingen. Det er ikke planlagt støyskjerming av eksisterende bebyggelse.

Forslagstiller har tatt ut blokkbebyggelse av planforslaget.

Kommunedirektørens kommentarer

Dersom støyen ikke økes i forhold til dagens situasjon, kreves det ikke skjerming av eksisterende bebyggelse. Dette er vist i støyrapporten. Revidert forslag viser en reduksjon på 35 boliger, noe som vil føre til mindre trafikk og noe mindre støy. Det er uaktuelt å flytte adkomsten til Hennemveien, da dette vil trekke trafikken videre ned Bratromveien og inn på en mindre egnet adkomstvei.

7. Birgit Brohaug og Trine Palm Bräutigam

Området som ønskes regulert, grenser i hovedsak til boligområder. Forslagstiller tar hensyn til nærhet til jordbruk med buffersone for boligbebyggelse mot jorder i nord. Gårdbruker må ha forsvarlig inngjerding av sine husdyr. Forslagsstiller mener boligene tåler nærhet til landbruk uten fare for konflikt på samme måte som tilliggende boligbebyggelse.

Kommunedirektørens kommentarer

Landbruksarealer ligger stort sett på motsatt side av Hennemveien og er adskilt fra boligområdet. Nord for felt BKS1 ligger det dyrka mark som vil bli adskilt med naturområdet og naturlekeplassen i nord.

8. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)

Forslagsstiller har i perioden fram til høring vært i kontakt med RfD om renovasjonsløsninger. På grunn av gangbruas begrensede høyde må renovasjonsbil med høyde over 3,6 meter snu i Bratromveien. Sammen med renovasjonsselskapet er det vurdert som mest hensiktsmessig å snu renovasjonsbilen ved avkjørslene inn til planområdet, øst og vest for brua. Endelig løsning for renovasjon vil avklares til rammesøknad.

9. Marit Hennem Mørk

Merknader er delvis tatt til følge. Planforslaget foreslår å regulere deler av arealet på den vestre delen til lekeplass, naturlekeplass og naturområde. Hensyn til terreng, landskapets karakter og kulturverninteresser skal ivaretas innenfor det som er rimelig og kan kombineres med utbyggingen.

Kommunedirektørens kommentarer

Den vestre delen er nylig blitt avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan. Planområdet blir nå kun bebyggt med småhusbebyggelse og tilhørende grøntarealer.