



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2022/539-34
Saksbehandler: Gunhild Løken Dragsund

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
104/2023	Utvalg for miljø og plan	29.11.2023
168/2023	Kommunestyret	12.12.2023

Sluttbehandling av detaljregulering for Lierbyen skole

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Detaljregulering for Lierbyen skole, som vist på plankart datert 02.11.23 og med tilhørende bestemmelser datert 18.10.23, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Oppheving av restareal som ikke erstattes av detaljreguleringsplanen for Lierbyen skole: Restareal for veiformål og restareal til offentlig bygning i plan for Buskerud sentralsykehus, avdeling Lier, fra 1992, og restareal for veiformål i plan for Buskerud sentralsykehus, avd. Lier - endring vedtatt i 2001, oppheves.

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Detaljregulering for Lierbyen skole, som vist på plankart datert 02.11.23 og med tilhørende bestemmelser datert 18.10.23, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Oppheving av restareal som ikke erstattes av detaljreguleringsplanen for Lierbyen skole: Restareal for veiformål og restareal til offentlig bygning i plan for Buskerud sentralsykehus, avdeling Lier, fra 1992, og restareal for veiformål i plan for Buskerud sentralsykehus, avd. Lier - endring vedtatt i 2001, oppheves.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Innstilling fra kommunedirektøren ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak:

1. Detaljregulering for Lierbyen skole, som vist på plankart datert 02.11.23 og med tilhørende bestemmelser datert 18.10.23, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Oppheving av restareal som ikke erstattes av detaljreguleringsplanen for Lierbyen skole: Restareal for veiformål og restareal til offentlig bygning i plan for Buskerud sentralsykehus, avdeling Lier, fra 1992, og restareal for veiformål i plan for Buskerud sentralsykehus, avd. Lier - endring vedtatt i 2001, oppheves.

Kommunestyrets behandling:

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

Sammendrag

Forslag til detaljreguleringsplan for Lierbyen skole avklarer formål, utnyttelse og byggehøyder for videre utvikling, etter skolens behov. Planen sikrer grønnsstruktur og uteareal. I utarbeidelsen av planforslaget er det særlig avklaring av grunnforhold som har vært avgjørende og tidkrevende. Etter offentlig ettersyn er byggegrensen for arealformål undervisning redusert slik at den følger avgrensing av fareområde, dette for å unngå stabiliserende tiltak i tilgrensende ravinedal.

Saksutredning

1. Bakgrunn for saken

Formålet med planen er å omregulere gjeldende reguleringsplan for området, slik at dagens og fremtidige virksomheter knyttet til Lierbyen skole blir utviklet i tråd med en oppdatert reguleringsplan med egnede arealformål og tilhørende bestemmelser. Behovet for oppdatert planmaterialet ble utløst av at Lier Eiendom KF planlegger å bygge en paviljong for å avhjelpe på skolekapasiteten de neste ti årene. Den eksisterende reguleringsplanen for området er fra 1992, der skoletomta inngikk i reguleringsplan for Buskerud sentralsykehus avdeling Lier, men det var ikke satt reguleringsbestemmelser for området.

2. Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen legger til rette for undervisningsformål, ulike samferdselsformål og jordbruk i tråd med planes hensikt. Planen ivaretar hensyn til jordvern og sikrer grønnsstruktur, den identifiserer og sikrer området i forhold

til naturfare og den fastsetter vilkår for bruk av arealer. Planen regulerer byggehøyder, utnyttelse og øvrige kvalitetskrav til skolens uteområder. Den tydeliggjør samferdselsanlegg med den hensikt å skape gode trafikale løsninger for kollektivtrafikk, øvrige kjørende og for myke trafikanter. Det er Asplan Viak AS som har utarbeidet planforslaget på vegne av Lier Eiendomsselskap KF.

3. Merknader og kommentarer

I perioden 31. august til 12. oktober var forslag til detaljregulering for Lierbyen skole ute til offentlig ettersyn. Vi mottok fire uttalelser til planforslaget. Det var Statens vegvesen, Statsforvalteren, NVE og fylkeskommunen som hadde kommentarer. Uttalelsene er kort oppsummert under.

Statens vegvesen, 22.09.2023

Uheldig at det på kollektivholdeplassen også åpnes for personbiler i forbindelse med skoleskys. Trafikkarealene er ikke detaljert og forutsettes merket særskilt for de ulike kjøretøy (bestemmelsene punkt 3.3.6).

Norges vassdrags og energidepartement NVE, 11.10.2023

Aktuell skredmekanisme for kvikkleirefunn vil være et rotasjonskred. Det har ikke så stor utstrekning. I geoteknisk rapport utarbeidet av Norconsult (Oppdragsnr.: 52203722 Dokumentnr.: 52203722-RIG-02 Versjon: D03 Dato: 2023-06-06) er fareområdet innskrenket, slik at selve skoleområdet ligger utenfor faresonen.

Det er tegnet inn hensynssone H310 for området som er utsatt for skred i hht. Norconsults rapport av 06.06.2023. Videre er det satt bestemmelser til hensynssonen som ivaretar at tiltak ikke kan finne sted før det gjort stabiliserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig områdestabilitet. Videre er det også gitt en generell bestemmelse knyttet til geoteknikk der det er vist til Norconsults rapport av 06.06.2023. Det går frem av Norconsults rapport av 06.06.2023 at dersom det skal bygges ny bebyggelse innenfor sonen vil det kunne medføre en motfylling i ravinen vest for skoleområdet. Både av hensyn til natur- og vassdragsmiljø og av hensyn til sikkerheten mot skred og erosjon bør det derfor ikke planlegges ny utbygging i hensynssonen.

Statsforvalteren Oslo og Viken 11.10.2023

For å begrense biltrafikk ønsker statsforvalteren at andel parkeringsplasser reduseres. Planområdets nærhet til Lierbyen og kollektivstopp gjør videre at forholdene ligger godt til rette for bruk av andre transportmidler enn privatbil. Vi vil derfor anbefale at planbestemmelsene setter en maksimumsnorm for antall parkeringsplasser, som et middel for å minske bilandelen.

I henhold til planbestemmelsenes § 3.3.6, skal området som reguleres til kollektivholdeplass også brukes som venteareal for personbiler. Det er viktig at dette utformes på en måte slik at personbilene ikke blir et hinder for bussen, eller utgjør trafikkfare for elevene eller kollektivreisende.

Av Norconsults rapport av 6. juni 2023 går det frem at dersom det skal bygges ny bebyggelse innenfor den kartlagte kvikkleiresonen i planområdet, vil det medføre behov for stabiliseringstiltak. Et aktuelt stabiliserende tiltak vil i så fall

være en betydelig motfylling i ravinen vest for planområdet. Ravinedalen er kartlagt etter NiN metodikk i 2019, og registrert med naturtypen frisk, rik edellauvskog med stor verdi. Det er registrert forekomst av almekullsopp, som er en nært trua art i Norsk rødliste for arter 2021. Ravinen ligger videre i et område som er definert som viktig grønnstruktur i kommuneplanens arealdel, angitt med hensynssone.

Av hensyn til naturmangfoldet og vassdragsmiljøet i ravinen, samt til sikkerheten mot skred og erosjon, er det positivt at kommunen har gått vekk fra en plassering av paviljongen innenfor kvikkleiresonen. Statsforvalteren vil klart fraråde all ny utbygging i hensynssonen dersom det medfører behov for stabiliserende tiltak i ravinedalen.

Viken fylkeskommune 27.10.2023

Fylkeskommunen viser til regional areal- og transportplanlegging og henviser til klima- og miljøvennlige transportformer og restriktiv parkeringspolitikk. De påpeker at utbygging i størst mulig grad bør styres utenom fareområder for flom og skred. Det er alltid tiltakshavers ansvar. Tiltak med motfylling i ravinen bør unngås.

Det er positivt med et tydeligere skille mellom buss og bil, og bedre forhold for gående. Fylkeskommunen mener det må settes maksimumskrav for bilparkering og minimumskrav for sykkelparkering. Fylkeskommunen har ingen merknader til planen med hensyn til fylkesveier og arkeologi, og de er enige i at utvikling i planområdet ikke påvirker kulturmiljøet Foss (Lier asyl).

Kommunedirektørens kommentar til merknadene:

Reguleringsbestemmelse § 3.3.6 er til sluttbehandling revidert slik at trafiksikkerhet sikres bedre og kollektivformålet forbeholdes buss og spesialtransport. Det vurderes at å redusere krav til antall parkeringsplasser for skolen ikke er ønskelig. Sykkelparkering vil være nærmere målpunktet enn bilparkering og kommunen vil fortsette å jobbe med holdningsendringer til å få grønnere valg for ansattes arbeidsreiser.

Byggegrensen for formål undervisning er, etter offentlig ettersyn, justert bort fra fareområdet for kvikkleireskred. Bestemmelsen for faresonen er endret slik at det ikke tillates tiltak som ville føre til fylling i ravinedalen.

4. Forholdet til overordnede planer/planstatus

Planen legger til rette for undervisning, i tråd med formålet offentlig eller privat tjenesteyting slik det er avsatt i gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen har formålet hensynssoner i kombinasjon med arealformålet. Hensynssone vedrørende krav om infrastruktur, slik at bygninger tilrettelegges for vannbasert oppvarming, oppfylles med reguleringsbestemmelse med krav om tilknytning til fjernvarmeanlegg. (§ 2.1.2 c) Hensynssone grønnstruktur i kommuneplanen oppfylles med at deler av skoletomta avsettes som grønnstruktur kombinert med undervisningsformål (o_GAA). Arealet sikres at det grønne preget videreføres ved etableringer for aktivitet og flomveier hensyntas, men også at arealet kan regnes med i skolens krav om uteareal.

Planområdet dekkes av to eldre reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes: Buskerud sentralsykehus, avdeling Lier, fra 1992, planID 504-902-13,

der skoletomta er avsatt til offentlig bygg, merket A2. Den andre planen som berører planområdet, er plan for Buskerud sentralsykehus, avd. Lier-endering vedtatt i 2001, planID 504-902-13-02. Planen omfatter blant annet deler av veiformål til Stokkeveien.

Veiformålene i nevnte planer som ikke erstattes av ny detaljreguleringsplan, skal oppheves. En del av formålet for offentlig bygg i planen fra 1992 går litt lenger sør enn planavgrensingen i detaljreguleringsplanen, og foreslås også opphevet. Arealet er et jorde i drift og eies av Foss gård.

5. Konsekvenser

5.1 Utnyttelse

Reguleringsplanens bestemmelser fastsetter maksimal byggehøyde for formål undervisning til kote +49,0. Maksimal utnyttelse er satt til BYA 35 %. Utnyttelsesgrad på 35% vurderes å være nokså lav, sammenlignet med andre reguleringsplaner for skoler og barnehager. Dette særlig når deler av skolens eiendom er avsatt til grøntstruktur. Undervisningslokaler skal etableres innenfor plankartets angitte byggegrenser. Interne gang- og kjøreveier, støttemurer, lekeapparater, ballbaner, og mindre bygg under 50 kvm BRA kan etableres utenfor byggegrensene, men aldri nærmere naboeiendom enn 2 meter. I plankart til sluttbehandling er dagens paviljong markert med bebyggelse som forutsettes fjernet.

Plassering av ny paviljong på dagens parkeringsplass vil bety at dagens om lag 35 p-plasser må erstattes. Disse skal plasseres enten innenfor formål UN eller som tinglyst rettighet på annen eiendom. Det er ønskelig at p-plassen etableres utenfor UN av hensyn til trafiksikkerhet og skolens uteareal. Kommunal eiendom 95/138 (vaskeritomta) og 95/139 (naboeiendommen) er alternativ for å løse skolens parkeringsbehov. Nødvendig parkering må sikres for årene fremover. Det kan være nødvendig med midlertidige løsninger, men parkering for skolens behov må også tas med i planleggingen for utvikling av Fosshagen 3.

Det skal avsettes og opparbeides 0,5 oppstillingsplasser for sykkel pr elev på egen eiendom. 50 % av sykkelparkeringen skal være under tak.

Det er for denne planprosessen gjort unntak fra krav om bruk av klimakalkulator, jfr kommuneplanens § 7-3. Dette da det i denne fasen er et midlertidig bygg som skal settes opp. Klimagevinsten med et modulbygg er at det kan flyttes og gjenbrukes i sin helhet på et annet sted, når behovene endres. I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til redegjørelse for valg av materialer og tekniske løsninger. Redegjørelsen bør i tillegg til å gå på det arkitektoniske og estetiske også gjøres med tanke på gjenbruk og klimagassavtrykk.

5.2 Barn og unge

Innenfor formålet undervisning UN og/eller GAA, skal det avsettes minimum 50 kvm pr. elev til uteoppholdsareal. Arealene skal utformes slik at de tilfredsstiller krav til universell utforming og gir mulighet for allsidig og fysisk aktivitet, gir rom for ulike sosiale og trivselsfremmende aktiviteter og er egnet for utendørs undervisning. Med egnet for utendørs undervisning menes at det skal opparbeides et utendørs «klasserom» som kan samle elever til for eksempel et

foredrag. Dette kan være i form av en lavvo eller gapahuk, amfi, tribune eller lignende.

Angitte byggegrenser skal sikre at viktig grøntareal og uteareal ikke bygges ned i fremtiden, men forblir opprettholdt som skolens uteområde og viktig nærmiljøanlegg.

Ved videre prosess for utforming av utearealene på Lierbyen skole skal Lier eiendomsselskap KF ha et tett samarbeid med skolen. Dette for å anlegge utearealene for skolens bruk. Utearealene skal også kunne utformes som nærmiljøanlegg i fritid, for barn og unge og for å tilrettelegge for bedre folkehelse.

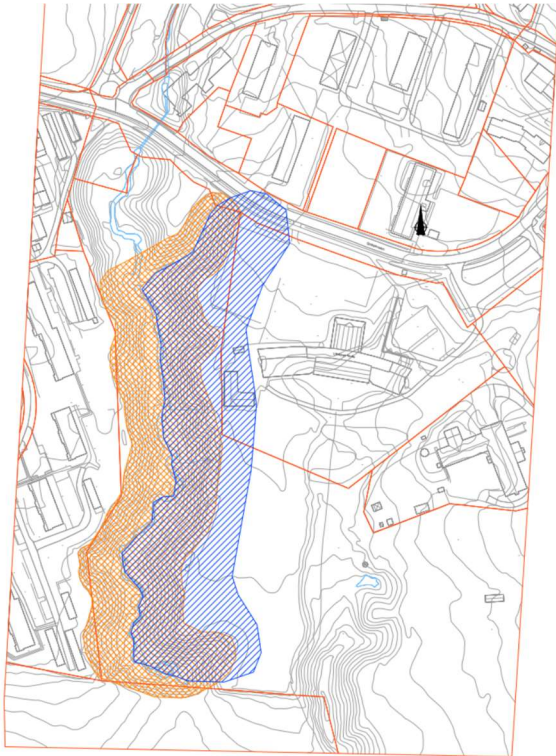
5.3 Grunnforhold

I utarbeidelsen av planforslaget er det særlig avklaring av grunnforhold som har vært avgjørende og tidkrevende. Området ligger under marin grense. Det er utført grunnundersøkelser for å avklare områdestabilitet for Lierbyen skole. Grunnundersøkelsene har påvist sprøbruddmateriale og kvikkleire i området.

Faresoner er kartlagt og overført plankart med faresone H310. Skredfare er vist med rød skravor på plankartet. Sonen angir området som ikke oppfyller tilstrekkelig områdestabilitet. Etter innkomne merknader på offentlig ettersyn er byggegrensen i plankartet endret slik at den følger faresonen.

Reguleringsbestemmelsen for faresonen er endret slik at det ikke tillates tiltak som forutsetter fylling i ravinen som stabiliserende tiltak. Altså vil tiltakene som er beskrevet som aktuelle ved evt bygging i faresonen, med motfylling i ravinen og omlegging av bekk, ikke være tillatt etter reguleringsplanen.

Plassering av paviljong i området ved dagens parkeringsplass er ikke i konflikt med fareområde for kvikkleireskred.



Figur 1 Kvikkleiresone for Lierbyen skole. Blå skravur angir løsneområde og oransje skravur angir utløpsområde. Tilsammen danner de faresone H310.

5.4 Trafikk og mobilitet

Lierbyen skole har adkomst fra Stokkeveien som er en kommunal vei. ÅDT på strekingen er om lag 2300. Stokkeveien er skolevei, og på sørsiden av denne er det etablert gang- og sykkelvei. Det er ikke registret trafikkulykker i Stokkeveien.

Det er en etablert kollektivholdeplass i utkanten av skolens område. Denne har felles avkjøring med skolen. Kollektivholdeplassen betjenes av både lokale bussruter, men også av skolebuss. Bussholdeplassen med pr i dag to bussavganger i timen er et relativt godt kollektivtilbud for alle boligene i nærområdet.

Planforslaget legger opp til en løsning som skiller gående bedre fra kjørende og flytter droppsonen ut av selve adkomsten. Trafikkbildet i adkomsten vil endres vesentlig da parkeringsplassen endres til modulbygg. Parkeringsplasser for bil blir anlagt på naboarealer, på kommunens eiendommer i nærheten. Det vurderes at å redusere krav til antall parkeringsplasser for skolen ikke er ønskelig. Kommunen vil fortsette å jobbe med holdningsendringer til å få grønnere valg for ansattes arbeidsreiser. Det er ikke utarbeidet mobilitetsanalyse i egen rapport for denne detaljreguleringsplanen slik kommuneplanen § 7-4 bestemmer. I denne fasen planlegges det for å bedre kapasiteten for skolen som ligger der den ligger, og krav til antall parkeringsplasser for sykkel vil øke med antall elever. Tiltak for å bedre trafiksikkerhet for gående og syklende, samt kravet om sykkelparkering inngår i planforslaget. Etter merknader til offentlig ettersyn er reguleringsbestemmelsene for trafikkområdene ved bussholdeplassen noe justert. Det legges opp til at arealet avsatt til kollektiv forbeholdes buss og spesialtransport, og at det tillates venteskur på veggrunn grøntareal.

5.5 Naturmangfold

Planområdet omfatter i all vesentlighet bebygd areal, men inkluderer også noe skog og grønt, samt dyrka mark. Utviklingen innenfor planområdet berører ikke naturressurser. Planområdet grenser mot en ravinedal, med frisk rik edelløvskog. Området i ravinedalen er satt til moderat kvalitet og moderat tilstand. Her vokser det ulike lauvtrær og det er registret funn av almekullsopp som er en nært trua art. Etter offentlig ettersyn er byggegrensen for skoletomta og bestemmelsen for fareområde endret, slik at utnyttelse av skoletomta ikke skal være slik at motfylling i ravinen ikke blir et aktuelt tiltak.

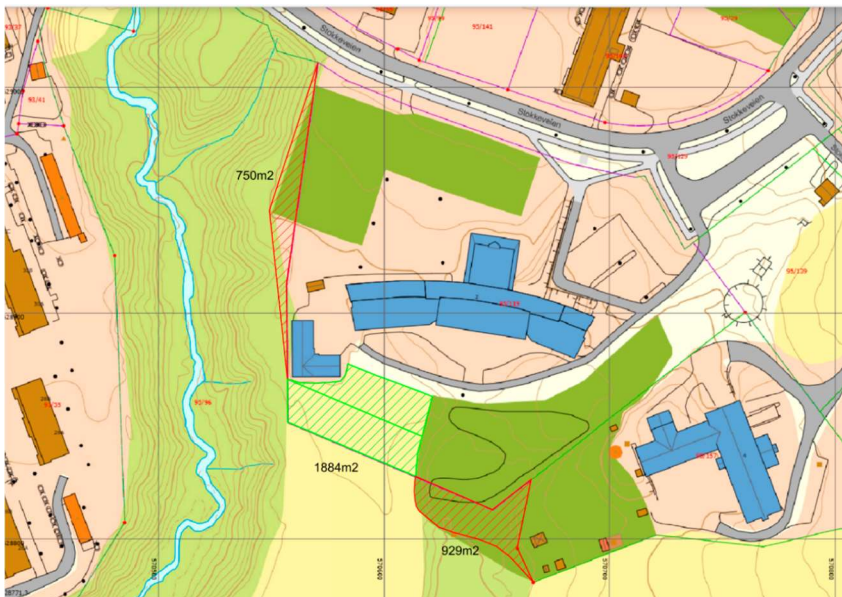
Det er vurdert at naturmangfold i liten grad berøres av planforslaget og det legges derfor til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldlovens §§ 9-12. De miljørettslige prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven anses å være fulgt opp.

5.6 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet risiko og sårbarhetsanalyse for reguleringsplanen. Analysen er utarbeidet etter metoden til DSB og viser at i planområdet er det risiko vedrørende flom og grunnforhold. Planforslaget har faresoner og bestemmelser om risikoreduserende tiltak.

5.7 Eiendomsmessige forhold

Det er noe uoverensstemmelser mellom skoleeiendommens eiendomsgrenser og skolens faktiske bruk av arealene. Blant annet ligger en mindre del av idrettsbanen utenfor skolens eiendom. Også deler av sykkelbanen ligger utenfor skolens tomt. På samme måte er noe av det dyrkede arealet sør for skolen inne på skolens eiendom. Gjennom denne planprosessen legges det opp til at arealformålene og eiendomsgrensene justeres slik at kart, plan og terreng stemmer. Lier Eiendomsselskap KF har avklart grensejusteringen og makeskiftet med de respektive grunneierne.



Figur 2 Arealer som skal makeskiftes vises med grønne polygoner som overføres til landbruk og røde polygoner som reguleres til skolen (undervisning og grønnstruktur).

6. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren mener forslaget til detaljregulering for Lierbyen skole er godt gjennomarbeidet og legger til rette for nødvendig arealavklaringer for utvikling av Lierbyen skole og kan, med endringer som er utført etter innspill ved offentlig ettersyn, vedtas.