



Lier kommune

SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2020/9998-58 Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
80/2025	Utvalg for miljø og plan	03.09.2025
105/2025	Kommunestyret	16.09.2025

Sluttbehandling av detaljregulering for Lyfjellveien

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for Lyfjellveien, som vist i plankart datert 19.06.2025, med tilhørende bestemmelser datert 18.06.2025, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyrets behandling:

Utvalg for miljø og plan sin innstilling ble fremmet og vedtatt med 39 stemmer (17H, 8AP, 5FRP, 2SP, 2SV, 2V, 2MDG, 1KRF) mot 1 stemme (1R).

Utvalg for miljø og plans vedtak:

Forslag til detaljregulering for Lyfjellveien, som vist i plankart datert 19.06.2025, med tilhørende bestemmelser datert 18.06.2025, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble fremmet og enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Forslag til detaljregulering for Lyfjellveien, som vist i plankart datert 19.06.2025, med tilhørende bestemmelser datert 18.06.2025, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Lyfjellveien AS ønsker å utvikle et område på Lierskogen til boligbebyggelse i form av konsentrert småhus/rekkehus. Området er uregulert, men avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen. Planområdet består i dag av et lite skogsområde langs Lyfjellveien på Kjenner. Det foreslås 14 boliger med tilhørende parkering, uteoppholdsareal og lekeplasser. I tillegg foreslås det en ny utfartsparkering for turområdene i Kjekstadmarka, som erstatning for dagens parkering på en velteplass langs Lyfjellveien.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i november 2023, med påfølgende høringsperiode. Statsforvalteren hadde innsigelse til planforslaget knyttet til avløpssituasjonen på Linnens renseanlegg, og til naturtyper i området med planlagt utfartsparkering. Etter en omfattende prosess med kartlegging, justeringer av planforslaget og avklaringer med Statsforvalteren, er innsigelsene løst, og planforslaget fremmes til sluttbehandling for endelig vedtak.

Saksutredning

1. Bakgrunnen for at saken fremmes for behandling

Crux arkitektur AS har på vegne av Lyfjellveien AS utarbeidet et forslag til detaljregulering for et boligfelt mellom Lyfjellveien, Vismutveien og Østre Kjennervei. Området er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og det kreves reguleringsplan før området kan bebygges.

Formålet med planarbeidet er å regulere for boligbebyggelse av typen konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus med tilhørende anlegg, på eiendommen 163/192.

Kommunen v/Kultur og fritid, og Stedsutvikling og plan har samtidig foreslått en ny og bedre tilrettelagt utfartsparkering med universell utforming til løype- og turveinettet. Denne skal avbøte dagens parkeringsproblematikk og trafikkforhold langs lokalveiene ved dette populære utfartsstedet inn til Kjekstadmarka. Hensikten med forslaget er å bedre parkeringsforholdene og øke kapasiteten for utfartsparkering. Parkeringen er foreslått rett sør for boligfeltet i et område avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsområde (LNF) i gjeldende kommuneplan. Planforslaget er justert i samråd med Statsforvalteren, for å imøtekomme innsigelser knyttet til planen.

2. Beskrivelse av planforslaget

Planområdet ligger på Kjenner på Lierskogen, og grenser mot Lyfjellveien, Vismutveien og Østre Kjennervei. Det planlagte boligfeltet ligger mellom etablerte boligområder og et populært utfartssted til turområder i Kjekstadmarka. Planområdet ligger ca. 500 meter fra Liertoppen kjøpesenter.

Forslaget legger opp til utbygging i form av 14 boliger av typen konsentrert småhusbebyggelse, plassert rundt et felles tun. Private hager vender ut mot fellestunet hvor det skal etableres sandlekeplasser og felles uteoppholdsareal.

Parkering er tenkt etablert i kjelleretasjen. Se vedlagte perspektivtegninger, snitt og illustrasjonsplan i vedlegg 7 og 8.

Sør for boligområdet foreslås det etablert en offentlig utfartsparkering for turgåere og skiløpere i Kjekstadmarka, som en erstatning for velteplassen/P-plassen som blir borte med planlagt utbygging. Denne delen av Kjekstadmarka er et populært utfartssted for rekreasjon og friluftsliv gjennom hele året. På populære helgedager vinterstid parkeres det langs Lyfjellveien og videre ned mot Vismutveien og Østre Kjennervei. Mellom den planlagte parkeringsplassen og eksisterende turvei (Lyfjellveien) skal det anlegges en universelt utformet adkomst, som også skal kunne kjøres av løypemaskiner. I dag preppes det skiløyper av høy kvalitet fra planområdet, langs Lyfjellveien og ut i marka. Denne skiløypa er spesielt godt egnet for barn og mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringen skal være offentlig og kan opparbeides med ca. 60 p-plasser, hvorav 10 % skal være tilpasset for HC-parkering. Det er også mulig å bygge kun deler av parkeringen, og utvide til maks kapasitet ved senere behov. Planen legger opp til innkjøring fra Østre Kjennervei. Adkomstveien blir felles for boligene og utfartsparkeringsplassen, og opparbeides som en offentlig vei.

3. Offentlig ettersyn

3.1. Førstegangsbehandling og høring

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i utvalget for miljø og plan i møte den 01.11.2023, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 08.11.2023 til 21.12.2023. Høringen ble kunngjort i Drammens Tidende og Lierposten 09.11.2024, og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

3.2. Liste over merknader

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken - innsigelse	18.12.2023
2. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)	04.12.2023
3. Viken fylkeskommune	15.12.2023
4. Skiforeningen	18.12.2023
5. Børre Juel Bergheim	15.11.2023
6. Lise og Christoffer Bakke	18.12.2023
7. Jan Tore Skjørshammer og Heidi Sjetne Lund	18.12.2023
8. Lierskogen Vel og Samfunnslag	20.12.2023
9. Ingjerd Ruud	21.12.2023
10. Statsforvalteren - innsigelsen opprettholdes	20.08.2024
11. Statsforvalteren - innsigelsen er løst	22.04.2025

3.3. Sammendrag av merknadene

I forbindelse med offentlig ettersyn kom det inn 9 merknader, inkludert en innsigelse fra Statsforvalteren. Innspillene fra naboer gjelder blant annet trafikk- og parkeringsproblematikk langs de lokale veien i området, og viktigheten med

fremkommelighet. Noen er skeptiske til utfartsparkeringen som vil generere mer trafikk, mens andre ønsker den velkommen for å rydde opp i dagens parkeringssituasjon. Statsforvalterens innsigelse er beskrevet nærmere i neste avsnitt.

Oppsummering av merknadene med kommunedirektørens kommentarer følger saken i vedlegg 4. Merknadene i sin helhet er samlet i vedlegg 5.

3.4. Innsigelse fra Statsforvalteren

Naturmangfold

Statsforvalteren hadde innsigelse til planforslaget med bakgrunn i en registrert naturtype. I 2022 ble naturtypen rik gråorsumpskog NiN-kartlagt innenfor planområdet. Lokaliteten er kartlagt med moderat kvalitet og sentral økosystemfunksjon. Naturtypeforekomsten er nevnt i kommunens saksfremlegg til førstegangsbehandlingen, men ikke videre vurdert eller nevnt i planbeskrivelsen. De ser at naturtypen vil komme i konflikt med arealet avsatt til utfartsparkering i plankartet, noe de anser som særlig uheldig. Inngrepet må også vurderes etter naturmangfoldloven § 8-12.

Naturtypen som var registrert til førstegangsbehandling var kun en liten del av en større naturtype som ikke er korrekt avgrenset. At forekomsten har en større utbredelse kan medføre at lokaliteten egentlig har en høyere verdi enn det som ble lagt til grunn under kartleggingen. Kunnskapsgrunnlaget og beslutningsgrunnlaget er derfor mangelfullt. Statsforvalteren mener videre det bør gjøres en ny kartlegging av naturverdiene innenfor området.

De viser til at deler av planområdet består av våtmark og skog i skrånende terreng, med tilsig av mye vann. Det antas derfor at det kan bli utfordrende å holde seg innenfor arealformålsgrensen ved etableringen av utfartsparkeringen, og at det kan bli nødvendig med en større oppfylling og skjæringer enn det som følger av planen.

Avløp

Statsforvalteren mener det ikke kommer tydelig frem av planforslaget hvilket renseanlegg som den planlagte bebyggelsen skal kobles til. Ut fra rekkefølgebestemmelsen i punkt 2-1-1 e) tolker Statsforvalteren det likevel som at bebyggelsen skal kobles på Linnes renseanlegg, og viser til at Linnes ikke oppfyller dagens krav til rensing. De mener det må innarbeides en bedre rekkefølgebestemmelse som sikrer at selve tilknytningen av avløpsvann fra planområdet ikke finner sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget har kapasitet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.

Videre arbeid etter innsigelsen

I etterkant av høringsperioden og innsigelsen fra Statsforvalteren, er det gjennomført en registrering av naturtypene i og rundt planområdet. Naturtypene rik gråorsumpskog og rik svartorsumpskog er blitt nøyaktig avgrenset og undersøkt for arter og tilstand, slik at verdisetting og beslutningsgrunnlag skal bli så korrekt som mulig.

Kommunen har vært i løpende dialog med Statsforvalteren og gjort nye vurderinger av p-plassens alternative plasseringer. Det er foreslått tiltak for å bevare naturmangfoldet og deler av naturtypene. I planen er det lagt inn en ny hensynssone for bevaring av naturmiljø, og bestemmelser om ivaretagelse av våtmarksmiljøet, store trær, og krav til massehåndtering og stedegen vegetasjon.

I etterkant av dialog med Statsforvalteren og oversendelse av oppdatert planmateriale, er innsigelsene til naturmangfold og avløp trukket av Statsforvalteren.

3.5. Endringer etter offentlig ettersyn

Planforslaget er justert noe i forhold til det forslaget som ble fremmet til førstegangsbehandling og lagt ut til offentlig ettersyn. Endringene handler i hovedsak om nye tiltak og bestemmelser etter at Statsforvalteren hadde innsigelse til planforslaget, som beskrevet over. Følgende endringer er utført i planforslaget:

- Formålsgrenser er justert til å følge nye oppmålte eiendomsgrenser.
- Ny hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) rundt adkomstveien og parkeringsplassen. Se tilhørende bestemmelse 4-2 a).
- Annen veggrunn er lagt rundt parkeringsplassen for å sikre arealer til terrengendringer som oppfylling, grøfter, etc.
- **Bestemmelse 2-1-1 e)** Rekkefølgekrav om at tilknytningen av avløpsvann fra planområdet kan ikke finne sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget som tilknyttes har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.
- **Bestemmelse 2-1-2 a) og b)** Rekkefølgekrav om utomhusplan er endret til å gjelde boligfeltet og utfartsparkering m.m. hver for seg. I forbindelse med kommunens godkjenning av utomhusplan (byggesak), vil planen sendes til aktuelle virksomheter i kommunen, inkludert landbrukskontoret for utsjekk av området ved utfartsparkeringen. Da skal det sjekkes ut om utomhusplanen følger opp de andre bestemmelsene om vegetasjon, dekke, vannsig, etc.
- **Bestemmelse 2-4 b)** skal sikre at eventuelle fyllinger og skråninger plantes med stedegen vegetasjon. Dette bidrar til at innsikter i området får gode leveforhold, som igjen bidrar til å øke/beholde naturmangfoldet. Sammen med bevaringen av de store trærne, vil dette ivareta fuglelivet.
- **Bestemmelse 2-16 om anleggsfasen:**
 - a)** Skal sikre at tilkjørte masser kun skal bestå av ikke-forurensende, naturlige jord- og steinmasser, uten spor av fremmede arter.
 - b)** Skal sikre at trær og vegetasjon bevares i anleggsfasen.

c) Skal sikre permeabelt dekke på adkomstvei og parkeringsplass, og at veioppbyggingen blir vanngjennomtrengelig. Dette vil også være med på å ivareta vannbalansen og vannets mulighet til å renne videre.

- **Bestemmelse 4-2 a)**

Punkt 1: Det legges en hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560) rundt adkomstveien og parkeringsplassen, som skal sikre at skogsbunnen bevares, og at inngrep ikke tillates. Dette vil ivareta våtmarksmiljøet ved at grunnvannet kan komme opp som i dag, og naturlig stedegen vegetasjon blir bevart. Hensynssonen dekker naturtypene innenfor planområdet, i tillegg til en del arealer rundt. Et areal i sørvest dekkes ikke av hensynssonen, og her tillates det adkomstforbindelse til Lyfjellveien, og noen enkle installasjoner for friluftslivet (se bestemmelse 3-4 a). Dette området er utenfor de registrerte naturtypene.

Punkt 2: Store trær i området rundt adkomstveien og utfartsparkeringen bevares, noe som ivaretar fuglehabitater.

4. Forholdet til overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og LNF der utfartsparkeringen foreslås. De nye boligene er derfor i tråd med formål i overordnet plan. Kommunedirektøren mener utfartsparkering er direkte relatert til formål for friluftsliv, som er et underformål av LNF.

Området er i dag uregulert, og grenser til reguleringsplan for Kjenner fra 1994.

5. Vurderinger

5.1. Foreslåtte boliger

Det er foreslått 14 boliger i form av konsentrert småhusbebyggelse. Boligformålene er delt opp i to felt, BK1 og BK2, hvor det tillates 7 boenheter i hvert felt. Det er angitt en utnyttelsesgrad på 25% BYA. Boligene er foreslått med flate tak der gesimshøyden ikke skal overskride 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg er det lagt inn begrensninger på høyden på de ulike fasadene, avhengig av terrenget de vender mot.

Kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) er foreslått i tråd med kommuneplanens MUA-bestemmelser med 50 m² pr. småhus/rekkehusbolig i tillegg til en grunnsats på 200 m². Arealer til lekeplass skal komme i tillegg til uteoppholdsarealet. Kvalitetskravene er også hentet direkte fra kommuneplanens bestemmelser.

5.2. Utfartsparkering og friluftsliv

Planområdet ligger rett ved Kjekstadmarka, og er et mye brukt startpunkt for turgåere og skiløpere. I tillegg til å regulere nye boliger, vil planforslaget legge til

rette for økt friluftsliv og bedre tilgangen til de allerede populære turområdene i marka.

Kommunen har sett behov for å øke kapasiteten og finne nye områder for å etablere flere utfartsparkeringer for dette formålet. I dag brukes en liten tømmervelt i Lyfjellveien som utfartsparkering. Plassen er veldig populær, selv om det kun er plass til noen få biler her. Når velteplassen er full, står bilene parkert langs Lyfjellveien og ned mot Vismutveien/Østre Kjennervei og helt ut til fylkesvei 1436 Drammensveien.

Skiløypa legges på Lyfjellveien innover i Kjekstadmarka og her kommer skiløypene som oftest først, før det kan settes skispor over myrene fra parkeringen på Gjellebekk og ut på Lyfjellveien. Skiløypene ligger også senvinters lengre på Lyfjellveien enn de fra Gjellebekk. Skiløypene med start fra planområdet er også mer stødige og ikke så svingete/bakkete og egner seg svært godt for barn og mennesker med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringsplassens foreslåtte plassering ligger utenfor markagrensa, men innenfor LNF-formålet i kommuneplanens arealdel. Rundt parkeringsplassen reguleres det inn et større areal med friluftsmål, som er i tråd med dagens bruk og gjeldende planstatus (friluftsmål er et undermål av LNF).

P-plassens beliggenhet er vurdert i området hvor det vil få en enkel adkomst direkte fra Østre Kjennervei i kombinasjon med adkomsten til boligene. Plasseringen her er sett på som minst terrengkrevende og vil dermed gi lite behov for utfylling og større terrenginngrep. Plasseringen kommer imidlertid i konflikt med naturtypen rik gråorsumpskog som ikke var godt nok kartlagt ved forrige behandling. Vurderingen av alternative plasseringer kom heller ikke godt frem. Etter innsigelsen er det laget et eget notat der vurderingene og naturundersøkelsene kommer tydeligere frem. Se vedlegg 10.

Kommunedirektøren mener foreslått utfartsparkering er i direkte tilknytning til friluftsmålet den er etablert for. Til sammenligning er utfartsparkeringen på Gjellebekk også regulert innenfor LNF-formålet i kommuneplanen. Gjellebekk utfartsparkering vil heller ikke være en erstatning for en parkering i området Kjennervei/Lyfjellveien, da de dekker ulike innfartsområder til marka.

Kommunedirektøren vurderer tiltaket som fremmende for folkehelse, friluftsliv, barn og unges interesser, samt tilrettelegging for at mennesker med funksjonsnedsettelser skal få bedre tilgang til marka. Samtidig er området vurdert med tanke på dagens bruk, naturmangfold, overvann og andre hensyn. Tiltaket vil rydde opp i dagens uoversiktlige og trafikkfarlige gateparkering, og sette tydeligere vilkår for parkering og tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne.

Parkeringen lar seg fint kombinere med det foreslåtte boligområdet. Parkeringsplassen legges med noe avstand til boligfeltet, slik at det bevares en buffer i mellom. Boligene skal dekke sitt eget parkeringsbehov på egen tomt.

5.3. Trafikk og mobilitet

Planområdet har adkomst fra Drammensveien og via Østre Kjennervei sørover. Østre Kjennervei leder til boligområdet Haugen og det private hestesportsenteret Stall Gullik. Det anslås at de som benytter seg av veiene omkring planområdet, hovedsakelig er beboere i området og besøkende ved Stall Gullik.

Planområdet ligger i grunnskolekretsen til Heia skole, med en avstand på ca. 1,9 km. Det er gang- og sykkelvei eller fortau fra planområdet til Heia skole, der også Heiahallen og Heia FUS barnehage ligger. I motsatt retning er det gang- og sykkelvei langs Drammensveien - Lierbakkene - Husebysletta som fører fra planområdet til Liertoppen og videre til Lier stasjon og Drammen.

Nærmeste bussholdeplass er «Tveita Lierskogen», ca. 300 meter gangavstand fra planområdet. Det er gang- og sykkelvei langs Østre Kjennervei, og for å komme frem til holdeplassen i vestgående retning må man krysse Drammensveien via gang- og sykkelbru.

I planforslaget er det foreslått en felles adkomst til boligene og utfartsparkeringen, inn fra Østre Kjennervei. Området er i dag utflytende med mange veier som møtes, i tillegg til gang- og sykkelveien langs Østre Kjennervei. Planen har strammet opp veikryssene i området og regulert inn siktlinjer. Ifølge utredningene som er gjort, er det gode siktforhold i området, lave trafikk tall og lav hastighet (maks 30 km/t). Dette gjør at det ikke er nødvendig å opparbeide fotgjengerfelt i området, (ref. Statens vegvesens håndbok 270: Gangfeltkriterier), men det legges opp til at det kan opparbeides en kobling mellom gang- og sykkelveien og den nye adkomsten.

Ifølge utarbeidet mobilitetsplan vil planforslaget føre til beskjeden økning av trafikk på veiene. Nye boliger vil føre til 60 bilturer pr. dag, og totalt 120 turer pr. døgn med alle transportmidler (sykkel, gang, kollektiv, etc.).

For utfartsparkeringen er det noe mer utfordrende å beregne trafikk tall. 20 % av de daglige reisene i Buskerudbyen (uten Drammen) er lokale fritidsreiser. Disse reisene inkluderer ulike formål, deriblant gå-, jogge-, sykkel- og skiturer. Det er derimot rimelig å anta at parkeringsplassen i hovedsak vil benyttes av turbrukere på kveldstid og i helger/ferier, og at det sannsynligvis vil være mer trafikk i helger og ferier til og fra utfartsparkeringen sammenlignet med hverdager.

Utfartsparkeringen vil bli benyttet hele året ettersom det både finnes tur- og sykkelstier, samt skiløyper. Ettersom den gjennomsnittlige turproduksjonen til og fra utfartsparkeringen vil være relativt lav, vil sannsynligvis ikke dette ha nevneverdig betydning for småhusbebyggelsen og deres felles adkomst.

Det vises til vedlagt mobilitetsplan i vedlegg 14, og veitegning C1 i vedlegg 13.

5.4. Barn og unges interesser

Planområdet ligger i et skogsområde, og er ikke registrert som et sted som brukes av barn og unge i dag. Marka ligger imidlertid som nærmeste nabo, med gode utfartsmuligheter.

De nye boligene kommer ved et etablert boligområde og med gangavstand til skole, leke- og idrettsplasser. I tråd med kommuneplanens bestemmelser om lekeareal, skal det opparbeides to nye sandlekeplasser når det planlegges 14 boenheter. I dette planforslaget er boligene delt i to felt, hvor det er krav om én lekeplass pr. felt. Begge skal plasseres i fellestunet i tilknytning til felles uteoppholdsareal. Se vedlagt illustrasjonsplan i vedlegg 7.

Planen legger også opp til utfartsparkering til Kjekstadmarka. Dette er til fordel for barnefamilier som kan kjøre til, og parkere i randsonen av marka dersom de ønsker å gå på tur. Planen vurderes til å bidra positivt for barn og unges interesser.

5.5. Kulturminner

Det finnes en vertikal gruvesjakt på eiendommen. Sjakta leder ned til små og lave gruveganger der gruvevogner gikk frem og tilbake, men er i dag fylt med sprengstein. Denne har, ifølge kulturminnemyndighetene, liten opplevelsesverdi. Etter en vurdering fra fylkeskommunens rådgiver for arkeologi i avdeling for kulturarv, er det besluttet at det ikke er nødvendig med en ny registrering, da området tidligere er befart og vurdert av Buskerud fylkeskommune. Det er ikke forventet å finne bevarte automatisk fredede kulturminner i området. Det vises til uttalelsen fra Viken fylkeskommune, som bekrefter at planområdet ikke berører viktige kulturminner.

5.6. Naturmangfold

Planområdet består i dag av skog med middels til høy bonitet. Ved de planlagte boligene er det ikke registrert noe verdifull natur, men området lenger sør, blant annet der utfartsparkeringen er planlagt, ligger det en rik gråorsumpskog. Dette er ikke en rødlistet naturtype og regnes ikke som en utvalgt naturtype jf. naturmangfoldloven § 52. Det er likevel verdier her som gjør at planlagt parkeringsplass kommer i direkte konflikt med skogen.

I forbindelse med arbeidet med å finne et egnet sted for utfartsparkering, har det aktuelle området blitt befart av kommunen, og ansett som den mest egnede beliggenheten. Etter innsigelsen fra Statsforvalteren er disse vurderingen blitt tydeliggjort, og skogen er befart på nytt og blitt mer nøyaktig kartlagt. Naturtypene i området er blitt korrekt avgrenset og sjekket for arter. Verdiene er beskrevet og konflikten med utfartsparkeringen er vurdert. Det vises til rapport om vurdering av naturtyper i vedlegg 9.

Kommunedirektøren mener området er velegnet som utgangspunkt for rekreasjon i marka, og har foreslått at det reguleres inn friluftsmål (LNF) rundt utfartsparkeringen. Her skal naturen bevares på det meste av området, men det tillates enkle installasjoner for friluftslivet som f. eks. benker, bord, lavvo, gapahuk og bål plass, rett sør for p-plassen der det ikke er registrert gråorsumpskog eller andre naturtyper. Planområdet ligger utenfor markagrensa, og berører således ikke den delen av Kjekstadmarka som er vernet under markaloven.

Skogsområdet har også fått en hensynssone for bevaring av naturmiljø som skal sikre at skogsbunnen bevares, og at inngrep ikke tillates. Dette vil ivareta våtmarksmiljøet ved at grunnvannet kan komme opp som i dag, og naturlig stedegen vegetasjon blir bevart. Som beskrevet i kapittel 3.5, er det også lagt inn andre bestemmelser for å sikre blant annet store trær, naturlig vannsig, etc.

Det er gjennomført ny kartleggingen og en grundigere vurdering av både naturtypen og plassering av p-plassen. Kommunedirektøren anser derfor området som godt nok kartlagt for å kunne fastslå at kunnskapsgrunnlaget er oppnådd, og at tiltak er sikret for å minimere skader, jf. naturmangfoldlovens § 8-12.

Det vises til vurderingsnotat i vedlegg 10 og naturred rapport i vedlegg 9.

5.7. Overvannshåndtering

Planområdet er i dag en naturtomt med mye skog i skrånende terreng. Mye av regnvannet fordrøyes i grunnen, men ved større regnfall samler det seg en del vann i området der den nye adkomstveien legges. Veien til utfartsparkeringsplassen ligger i bunnen av to skråninger med tilsig av mye vann. Det må derfor legges til rette for at vannet dreneres bort fra veien og parkeringsplassen, eller at veien heves og bygges opp på drenerende masser. Grøftene langs veien vil avledes og fordrøye vannet ved mindre regnfall. Området regnes som et sumpområde der overvann og tilsig skal opprettholdes som i dag for å ivareta våtmarksmiljøet og de stedegne artene. Dette er sikret med ny hensynssone og tilhørende bestemmelser.

Planområdet ligger ellers ikke i et flomutsatt område. Vedlagt overvannsplan (vedlegg 12) viser hvordan overflatevann kan ledes vekk og infiltreres i grunnen. Boligfeltene består av mye grønne fellesarealer. I tillegg er det store grøntarealer rundt planlagt utfartsparkering.

Løsninger for overvannshåndteringen er sikret med bestemmelser om oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevannet.

5.8. Geotekniske forhold

Foretatte beregninger og vurderinger viser at grunnforholdene på eiendommen er meget gode og jevne. Samtidig er det beskrevet at det er nødvendig med kontroll av PRO geoteknikk i byggefasen, og en kontroll og godkjenning av endelig last- og fundamentplan. Videre oppfølging av geoteknikken er sikret i bestemmelsene.

Rekkehuset kan direktefundamenteres som beskrevet i den geotekniske vurderingen. Rekkehuset anses ikke å være utsatt for noen former for skred og ras, og heller ikke utsatt for flom.

Det vises til vedlagt geoteknisk vurdering i vedlegg 11.

5.9. Energi og klima

Planområdet ligger i forbindelse med eksisterende boligfelt og vil bli en naturlig utvidelse av dette. Infrastruktur som vei, vann og avløp er allerede opparbeidet.

Det skal i forbindelse med byggesøknader foreligge en vurdering av alternative energiløsninger. Disse skal være mest mulig energibesparende og miljøvennlige. De valgte løsningene skal begrunnes. Det er utarbeidet et regnskap i kommunens klimakalkulator som viser et overslag av prosjektets klimaavtrykk og hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere avtrykket. Se vedlagte resultater fra klimakalkulatoren i vedlegg 15.

5.10. Rekkefølgekrav angående avløpssituasjonen

Boligområdet skal tilknyttes Linnes avløpsrenseanlegg. Statsforvalteren hadde innsigelse til planen og mente rekkefølgebestemmelsen om rensekravet ikke var godt nok. Ny bestemmelse er godkjent av Statsforvalteren og er vist i § 2-1-1 e):

e) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal bortledning av avløpsvann være i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2. Tilknytningen av avløpsvann

fra planområdet kan ikke finne sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget som tilknyttes har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.

5.11. Risiko og sårbarhet

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for å indentifisere eventuelle uønskede hendelser, og foreslå tiltak der det er nødvendig. Analysen identifiserer to hendelser som aktuelle for planforslaget; støy- og støvforurensing i byggeperioden, og fare for trafikkulykker. Begge hendelsene er plassert i risikoklassen «akseptabel», der tiltaksvurdering ikke er nødvendig.

Faren for støy- og støvforurensing er midlertidig, da den er i forbindelse med bygging av boligene. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med tiltak. Økt fare for trafikkulykker er beskjeden, da det er et lavt antall nye trafikanter som følge av planen. Det bør vurderes om det skal opparbeides humper i veien som vil kunne avpasse farten til trafikanter i området. Dette er tiltak som ikke reguleres, men som kan vurderes senere om det blir aktuelt.

Se ROS-analyse i vedlegg 6.

6. Kommunedirektørens anbefaling

Planforslaget er endret siden forrige behandling, med bakgrunn i en innsigelse fra Statsforvalteren. Kommunedirektøren mener det har blitt et godt og gjennomarbeidet resultat, og et planforslaget som tilrettelegger for boliger i tråd med kommuneplanens arealdel. Foreslått utfartsparkering vil bli et etterlengtet tiltak som sikrer bedre tilgang til et av kommunens beste friluftsområder. Det anbefales at planforslaget godkjennes, slik det nå foreligger.

Vedlegg

- 1 Plankart, 19.06.2025
- 2 Bestemmelser 18.06.2025
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Sammendrag av merknader fra offentlig ettersyn
- 5 Merknader i sin helhet, samlet
- 6 ROS-analyse
- 7 Illustrasjonsplan
- 8 Perspektiver og snitt
- 9 Naturtyperapport

- 10 Vurderinger av valgt løsning, utfartsparkering Lyfjellveien
- 11 Geoteknisk vurdering
- 12 Plan for overvannshåndtering
- 13 Veiplan, C1
- 14 Mobilitetsplan
- 15 Klimakalkulator resultater