

Lier kommune

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Lyfjellveien

Gnr./Bnr. 163/192 mfl.

Lier Kommune

Innsendt for 1. gangsbehandling: 18.09.2023

Utarbeidet av : Crux Arkitektur AS

Forslagsstiller: Lyfjellveien AS

Konsulent: Crux Arkitektur AS

Dato: 18.09.2023

1. Bakgrunn	4
1.1 Forslagsstiller	4
1.2 Eiendomsforhold	4
1.3 Hensikt med planen	4
1.4 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	4
1.5 Planprosess	4
2. Overordnede føringer og gjeldende planer	4
2.1 Kommuneplanens samfunnsdel	4
2.2 Kommuneplanens arealdel	6
2.3 Gjeldende regulering	8
2.4 Statlige retningslinjer	8
3. Beskrivelse av planområdet	9
3.1 Beliggenhet og størrelse	9
3.2 Dagens bruk og bebyggelse	10
3.3 Servicetilbud i området og avstander	10
3.4 Trafikkforhold og tall	11
3.5 Gang- og sykkelveier, skolevei og stier	11
3.6 Kollektivtilbud	12
3.7 Topografi, solforhold og vegetasjon	12
3.8 Naturmangfold	14
3.9 Kulturminner	14
3.10 Støy	14
3.11 Grunnforhold og flomfare	14
4. Medvirkning	14
4.1 Varsling	14
4.2 Innkomne varslingsinnspill	14
4.3 Oppsummering av varslingsinnspill	15
4.4 Forslagsstillers vurdering av varslingsinnspill	16
5. Beskrivelse av planforslaget	17
5.1 Planens hovedgrep	17
5.2 Arealbruk	17
5.3 Plankartet	18
5.4 Illustrasjonsplan	19
5.5 Adkomst, trafikkløsninger og parkering	20

5.6 Bebyggelse	22
5.7 Uteoppholdsarealer	22
5.8 Grønnstruktur	22
5.9 Terrengtilpassing	22
5.10 Overvannshåndtering	23
5.11 Infrastruktur	23
5.12 Estetikk	24
5.13 Bokvalitet	24
5.14 Alternative løsninger	24
6. Konsekvenser av planen	25
6.1 Overordnede planer og mål	25
6.2 Teknisk infrastruktur	25
6.3 Naturforhold og -mangfold	25
6.4 Befolkning	25
6.5 Klima og miljø	27
6.6 Støy	27
6.7 Trafikk	27
6.8 Landskap og estetikk	27
6.9 Økonomiske konsekvenser	27
6.10 Barn og unge, lekeplasser	27
7. Forslagsstillers faglige begrunnelse	28
8. Illustrasjoner	30

1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller

Crux arkitektur AS er engasjert av Lyfjellveien AS som plankonsulent for å utarbeide en ny detaljregulering for eiendommen 163/192 og deler av 163/1 på Kjenner i Lier kommune.

1.2 Eiendomsforhold

Eiendommen 163/192 er eid av Lyfjellveien AS.

Eiendommen 163/1 er eid av Carl August Ameln.

1.3 Hensikt med planen

Formålet med planarbeidet er å regulere for *boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg* på eiendommen 163/192. Området er ikke regulert, men er avsatt til boligbebyggelse - *fremtidig* i gjeldende kommuneplan. Reguleringsplanen for 163/192 vil således være i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel.

Det skal reguleres for parkering og vei på deler av eiendommen 163/1. Området er ikke regulert, men er avsatt til landbruks-, natur-, og friluftsområde (LNF) i gjeldende kommuneplan. Parkeringsplassen er for turbrukere av Kjekstadmarka. Reguleringsplanen som ligger på en del av 163/1 vil således være i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel, jf. At LNF-områder har et spesielt vern fordi de skal tas vare på slik at de kommer allmenheten til gode. Enten i form av jordbruksproduksjon eller rekreasjon for innbyggerne. En utfartsparkeringsplass kommer innbyggerne til gode da den legger til rette for rekreasjon ved bruk av marka.

1.4 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Vi har vurdert planen opp mot vedlegg 1 og 2 inn under klima og miljødepartementets forskrift om konsekvensutredning. Formålet med planen er ikke en del av formålene man finner i vedlegg 1 og 2 og vi anser det derfor ikke nødvendig at planen konsekvensutredes.

1.5 Planprosess

Oppstartsmøte ble avholdt digitalt 11.03.2021.

Planen ble varslet naboer, offentlige instanser og i Lierposten og Drammens tidene 27.mai 2021.

2. Overordnede føringer og gjeldende planer

2.1 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel legger til rette for at den primære arealutviklingen skal skje på Lierstranda og Gullaug. Planområdet ligger i Lierskogen som er avsatt som et område for lokalsenterutvikling (punkt 3):

1. Det legges til rette for en balansert utvikling i alle skolekretsene. Boligbygging tilpasses skolekapasitet og annen lokal infrastruktur.
2. Liers viktigste utviklingsområder er Lierbyen, Lierstranda og Gullaug.
3. Det legges til rette for lokalsenterutvikling på Lierskogen, Tranby og i Sylling

Kommuneplanens arealdel har seks samfunns mål. Enkelte av samfunnsmålene sier noe om stedsutvikling:

Mål 1: Levende landskap

Kommunen skal tilrettelegge for et aktivt landbruk, et allsidig friluftsliv, et rikt biologisk mangfold og tilgang til gode og varierte landskap. Lier har vakre jordbrukslandskap og mange naturområder med gode muligheter for friluftslivsaktivitet. Landskapet har alltid vært i forandring, men omfanget og tempoet i endringene er særlig tydelige i vår egen tid. Vår utfordring er å ta i bruk landskapet som ressurs i samfunnsutviklingen på en måte som ivaretar verdiene i et langsiktig perspektiv

Planen svarer på mål 1 ved at den legger til rette for utfartsparkering ved marka for et allsidig friluftsliv og tilgang til gode og varierte landskap

Mål 2: Tilhørighet til bygda

Kommunen skal tilrettelegge for at alle innbyggere føler tilhørighet til Lier i trygge, aktive og inkluderende lokalsamfunn.

Innsatsområde 4. By- og stedsutvikling skal bygge på Lier sin identitet. Innbyggerne skal føle tilhørighet til Lier sin identitet. Stedlig kultur, særpreg, byggeskikk, estetiske hensyn og øvrige kvaliteter må i hvert enkelt tilfelle identifiseres og løftes frem. Lierdalen er grønn og frodig. Grønne og blå elementer skal prioriteres, og hentes inn i utviklingen av lokalsamfunnene. Kommunen har store utviklingsprosjekter langs fjorden som i dag brukes til industri- og havne - virksomhet. Dette er områder innbyggerne i liten grad bruker, som er avskåret fra øvrige boområder eller stengt for allmennheten. Skal de som bosetter seg her føle tilhørighet til resten av bygda, må det etableres gode fysiske og kulturelle forbindelseslinjer.

Innsatsområde 6. Liersamfunnet skal skjermes mot forurensning. Forurensning er et folkehelseproblem. I Lier er trafikkstøy den største utfordringen. Fordi trafikken øker og flere bosetter seg i områder med høy støyeksponering, øker også antallet Liunger som er plaget av støy. Støy er et særlig stort problem for de som bor nær de store samferdselsårene, men også øvrig veinettet og næringsvirksomhet forårsaker støy. Arbeidet med støyreducerende tiltak må intensiveres, og kommunen må jobbe forebyggende ved å ta hensyn til støy i arealplanleggingen.

Planområdet ligger i det grønne Lier og i direkte tilknytning til Liers skog og mark. Planområdet ligger utenfor områder med trafikkstøy.

Mål 4: Klimanøytralt Liersamfunn

Lier skal bli et klimanøytralt samfunn gjennom å redusere klimagassutslipp og innføre smarte energiløsninger. Lier skal bli et lavenergi- og lavutslippssamfunn. Vi skal utnytte vårt lokale handlingsrom, og ta vår del av ansvaret for å begrense den globale oppvarmingen.

Innsatsområde 2. Nullvekstmålet for personbiltransporten skal være førende for kommunens utbyggingsmønster. Lier kommune har inngått et forpliktende partnerskap gjennom Buskerudbysamarbeidet, hvor nullvekstmålet inngår. Nullvekstmålet innebærer at persontransportveksten i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange. Dette er et sentralt punkt for å oppnå de nasjonale klimamålene vedtatt av Stortinget. For at målet skal være mulig å nå, må kommunens utbyggingsmønster begrense behovet for personbiltransport.

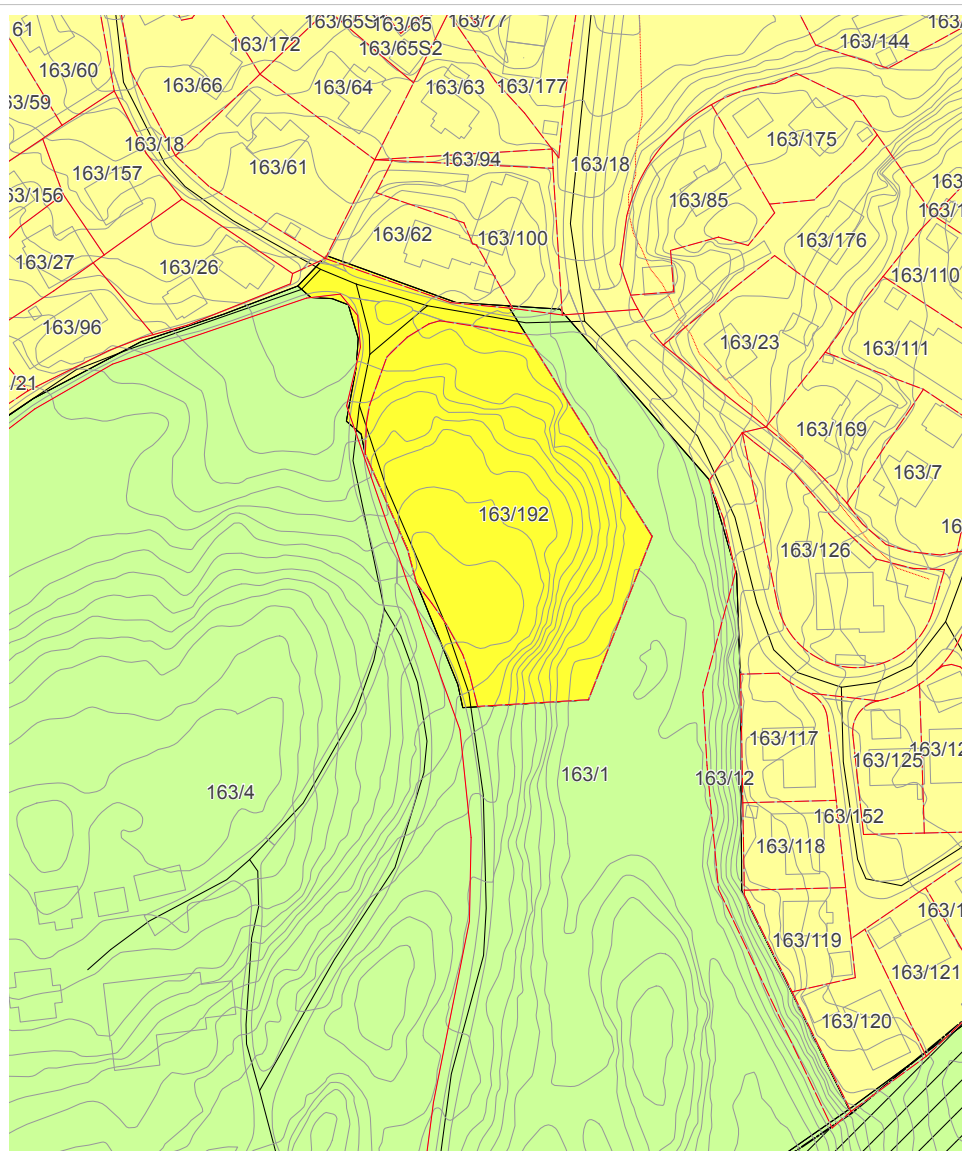
Planområdet ligger i svært kort vei til Liertoppen kjøpesenter og skole/barnehage. Daglige gjøremål kan derfor utføres til fots eller sykkel. Det er også kort vei til nærmeste busstopp. Det legges opp til god sykkelparkering i boligene og sykkelparkering på utfartsparkeringsplassen. Det legges opp til lading for el-biler.

2.2 Kommuneplanens arealdel

Området er avsatt til *boligbebyggelse - fremtidig* i gjeldende kommuneplan. Til kommuneplanens arealdel følger det er sett med planbestemmelser. Aktuelle bestemmelser for boligbebyggelse er:

KAPITTEL 3 GRAD AV UTNYTTING

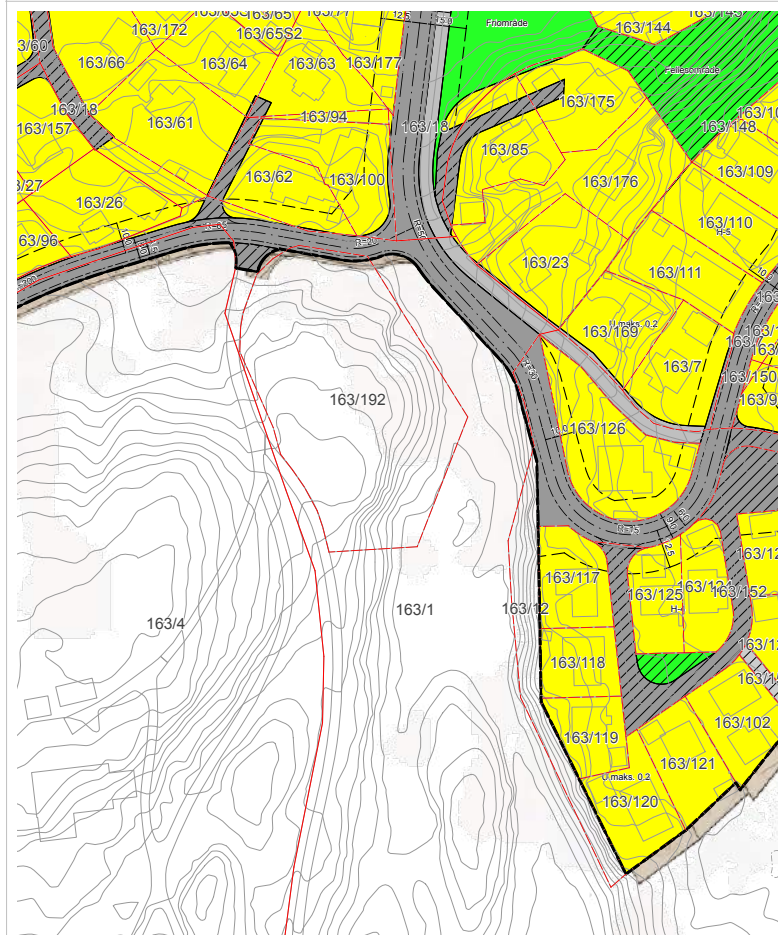
- § 3-1 Utnyttelsesgrad på boligeiendommer (PBL § 11-9 nr. 5)
- § 3-2 Byggehøyder på boligeiendommer (PBL § 11-9 nr. 5)
- § 3-3 Parkeringskrav for boliger (PBL § 11-9 nr. 5)
- § 3-5 Krav til sykkelparkering (PBL § 11-9 nr. 5)
- § 3-6 Estetiske bestemmelser (PBL §§ 11-9 nr. 5 og 6 og 11-11 nr. 1)
- § 3-7 Minste uteoppholdsareal – MUA (PBL § 11-9 nr. 5)
- § 3-8 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal (PBL § 11-9 nr. 5)
- § 4-1 Generelle krav til lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)
- § 4-2 Størrelse på lekeplasser (PBL § 11-9 nr. 5)
- § 4-3 Krav til sandlekeplass (PBL § 11-9 nr. 5)
- § 4-6 Krav til bolignære rekreasjonsområder (PBL § 11-9 nr. 5)
- § 7-1 Støykrav (PBL § 11-9 nr. 6)
- § 7-4 (ny) Krav om mobilitetsplan (PBL § 11-9 nr. 8)
- § 7-5. Krav til lokal overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og nr. 14.1.6)
- § 7-6 Flomveier (pbl. § 11- 8, bokstav a) 14.2.
- § 7-8 Fare for kvikkleireskred (pbl. § 11- 9, nr 5)



Utsnitt kommuneplanens arealdel. Eiedommen 163 er avsatt til bolig - fremtidig.

2.3 Gjeldende regulering

Eiendommen 163/192 er ikke regulert. Deler av eiendommen 163/1 er en del av reguleringsplan 504-908-12, Gjellebekk - Lierskogen, fra 1989 som senere er erstattet med sak 504-908-03, Kjenner, fra 1994: Østre Kjennervei og Vismutveien er regulert til kjørevei. Krysset Vismutveien X Lyfjellveien er regulert.



Gjeldende regulering: Eiendommen 163/192 er ikke regulert. Deler av eiendommen 163/1 er regulert til kjørevei i reguleringsplanen 504-908-03, Kjenner, fra 1994.

2.4 Statlige retningslinjer

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, fastsatt ved kgl. res. 26.09.2014. Fra 1. juli 2018 opphørte RPB for kjøpesentre. Hensynene er nå dekket av RPR for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

I statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging skisseres det et sett med planprinsipper som fremmer bruken av klimavennlige transportformer. I hovedsak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes

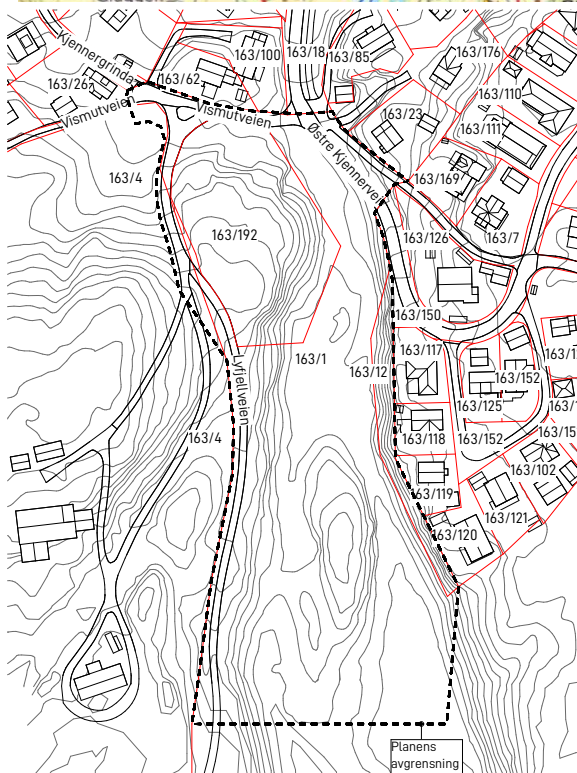
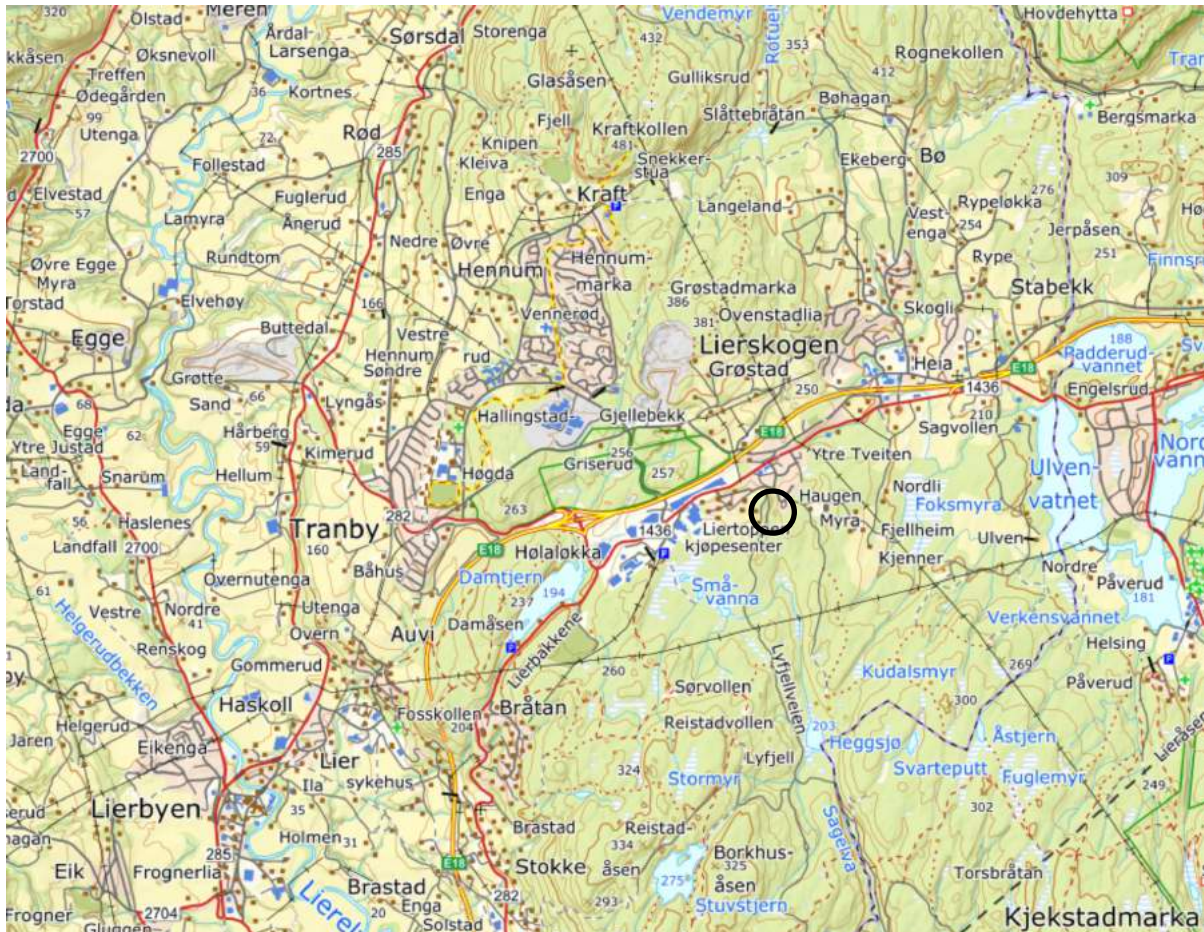
Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunene, fastsatt ved Kgl. res. 28.09.2018

Barn og unges interesser i planleggingen, fastsatt av Miljøverndepartementet. 20.09.1995

- Veileder - Barn og unge i plan og byggesak – KMD 13.01.2020,
- Rundskriv T-2/2008 Barn og planlegging

3. Beskrivelse av planområdet

3.1 Beliggenhet og størrelse



Planområdet ligger på Kjenner i Lier kommune. Nord for planområdet ligger Liertoppen Kjøpesenter. Planområdet grenser til, og ligger delvis i, nordre del av Kjekstadmarka.

Planområdet ligger mellom Lyfjellveien i vest og Vismutveien og Østre Kjenner vei i nord - nordøst.

Eiendommen 163/192 er 4711 m².

Planens varslede avgrensning er cs. 24 daa omfatter et større område enn området som reguleres.

Planområdet grenser til et etablert boligområde, hovedsaklig småhusbebyggelse, i nord og øst, landbruksbebyggelse i vest og marka i sør.

3.2 Dagens bruk og bebyggelse

Eiendommen har en avkjørsel som i dag blir brukt som parkeringsplass for turgåere i området.

Nord på planområdet, langs Vismutveien er det en trafostasjon. Trafoen ligger i eiendomsgrensen til 163/192 og 163/1. Det er ellers ingen bebyggelse på eiendommen.

Det går en sti/et tråkk mellom trafoen og innkjøringen.

Det finnes en vertikal gruvesjakt på eiendommen. Denne er fylt med sprengstein. Sjakta leder ned til små og lave gruveganger der gruvevogner gikk frem og tilbake. Det er gjort en oppmåling av terrenget rundt sjakta. Geolog har vurdert hvordan man eventuelt kan bygge over sjakta. Illustrasjonsprosjektet er ikke i konflikt med gruveinnslaget.



3.3 Servicetilbud i området og avstander

Eiendommen ligger 500 meter fra Liertoppen kjøpesenter der de aller fleste innkjøpsbehov kan dekkes. Det er 5-600 meter å kjøre til E18, hovedfartsåren til Oslo i øst og til Drammen i sørvest. Lierbyen ligger 8,9 km veistrekning unna, ca. 12 minutters kjøretur fra planområdet.

Andre avstander:

Hestesportssenteret Stall Gullik - 400 meter

Lier motorsportklubb - 2200 meter

Eiendommen grenser til Kjekstadmarka som er den sydlige delen av Vestmarka. Kjekstadmarka er et ca. 45 km² stort naturområde med turstier, sykkelstier og oppkjørte skiløyper på vinteren. Det er 4,8 km å gå til ROS-hytta, en enkel markahytte med servering på søndager og når det er skiføre. Kjekstadmarka grenser til Dikemark, Heggedal, Slemmestad, Røyken, Spikkestad, Reistad, Tranby og Lierskogen.

3.4 Trafikkforhold og tall

Adkomst til planområdet fra E18: Fra E18 tar man av på Kirkelia sørover. Fra Kirkelia tar man av på Drammensveien østover. Fra Drammensveien tar man av på Østre Kjennervei sørover og kjører 200 meter. Da møter man planområdets grense i nord.

Planområdet er omkranset av tre veier:

Lyfjellveien er en gruslagt skogsvei som starter ved planområdet i nord fra Vismutveien. Etter 65 meter deler veien seg i to. Veien til høyre fører til Gårdsbruket Kjenner (Lyfjellveien 6) og veien til venstre strekker seg 3,1 km sørover inn i Kjekstadmarka. Etter 3,1 km er det et snuareal for biler, men veien forsetter som en traktorvei og videre som sti til Skapertjern. 150 meter sør for planområdet er Lyfjellveien er stengt med bom for normal biltrafikk. Lyfjellveien sør for bommen brukes av skogsarbeidere. Øvre del av Lyfjellveien brukes i dag hovedsakelig av beboere i Lyfjellveien 6 og 8 og av turgåere som bruker planområdets avkjøring som parkeringsplass.

Vismutveien avgrenser planområdet i nord. Vismutveien er ca. 4 meter bred grusvei

Østre Kjennervei avgrenser planområdet i øst og er en ca. 5 meter bred kjørevei med asfaltdekke og maks hastighet 30 km/t. Langs veien går det en gang- og sykkelvei. Østre Kjennervei leder til et boligområde 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.

Nærmeste vei med en betydelig mengde trafikk er Drammensveien. Veidata fra Statens vegvesens kartdata viser at Drammensveien har en ÅDT 8700 (2019).

E18 ligger 350 meter i luftlinje fra planområdet. Strekningen av E18 nærmest planområdet har en målt ÅDT 52463 (2018).

Se også vedlagt mobilitetsplan.

3.5 Gang- og sykkelveier, skolevei og stier

Planområdet ligger i grunnskolekrets Lierskogen som sogner til Heia skole. Det er gang- og sykkelvei eller fortau fra planområdet til Heia skole, der også Heia hallen og Heia FUS barnehage ligger. Strekningen er på 1,9 km.

Det er gang- og sykkelvei langs Drammensveien - Lierbakkene - Husebysletta som fører fra planområdet til Lierstranda og videre til Drammen og til Lier stasjon.

Se også vedlagt mobilitetsplan.

3.6 Kollektivtilbud

Buss (med forbehold om endringer)

- Bussrute 71 går mellom Drammen - Lierbyen - Asker. Nærmeste stopp er Liertoppen kjøpesenter (500 meter)
- Bussrute 72 går mellom Lier - St.Hallvar videregående skole - Lierskogen. Nærmeste stopp er Liertoppen kjøpesenter (500 meter). Ruten kjører kun i skoledager.
- Bussrute 73 går mellom Drammen-Reistad-Lierskogen. Nærmeste stopp er Liertoppen kjøpesenter (500 meter)
- Bussrute 169 går mellom Lierbyen - Oslo bussterminal. Nærmeste stopp er Liertoppen kjøpesenter (500 meter). Bussen går hver halvtime på morgen og ettermiddag, og hver time på formiddager og på lørdager.

Tog (med forbehold om endringer)

Lier stasjon ligger 7,3 km fra planområdet. Fra Lier stasjon går lokaltoget:

L13 Drammen - Lier - Asker -Oslo - Lillestrøm - Jessheim -Dal. Toget har avganger opp til 4 ganger i timen

Asker stasjon ligger 8 km fra planområdet. Fra Asker stasjon går togrutene

L1 Spikkestad - Lillestrøm

R10 Drammen - Lillehammer

R11 Skien - Eidsvoll

L12 Kongsberg - Eidsvoll

L13 Drammen - Dal

L14 Asker - Kongsvinger

F2 Flytog Drammen -Oslo lufthavn Gardermoen

Sørtog Oslo - Drammen - Kristiansand - Stavanger

Se også vedlagt mobilitetsplan

3.7 Topografi, solforhold og vegetasjon

Topografi: Planområdets laveste punkt er langs eiendomsgrensen i øst. Terrenget stiger 10 høydemeter mot vest til eiendommens høyeste punkt, der det i dag er en innkjøring og provisorisk parkeringsplass. Terrengets helling er slakest i nord 1:8 og brattest i sør 1:3.

Solforhold: Planområdet har mange høye trær som i dag gjør at solforholdene på bakken er noe begrenset. Topografien gjør at den østlige delen av planområdet vil ligge i skyggen på ettermiddagen. Den vestlige delen som ligger høyest i planområdet har ingen topografi som forhindrer gode solforhold.

Vegetasjon: Eiendommen er i dag hovedsakelig skog. Skogen består hovedsakelig av løvtrær, noen grantrær, villniss og busker. I kartdatabasen Miljøstatus er skogen registrert som eldre skog, hogstklasse 4: *Denne klassen kalles eldre produksjonsskog og er siste klassen før skogen regnes som hogstmoden. Både tynning og sluttavvirkning kan være aktuelt i denne hogstklassen. I furuskog er tynning særlig aktuelt. Granskog der bestandet er angrepet av råtesopper er særlig aktuell for sluttavvirkning.* Kilde: <https://snl.no/hogstklasser>)

Skogen anses å ha middels høy bonitet. (Kilde: <https://kilden.nibio.no/>)



FUGLEPERSPEKTIV FRA SØR MOT NORD SOM VISER AT DET ER MYE VEGETASJON I PLANOMRÅDET SOM GJØR AT SOLFORHOLDENE PÅ BAKKENIVÅ ER BEGRENSET.



UTSNITT AV EIENDOMMEN SLIK DEN FREMSTÅR I DAG.

3.8 Naturmangfold

Det er ingen registrerte biologiske arter i miljøstatus sine karttjenester.

3.9 Kulturminner

Det er ingen registrert kulturminner på eiendommen i kulturminnesøk. Som en del av planarbeidet ble det i oppstartsmøtet bestemt at det skulle utføres en kulturminneregistrering i for området. Etter vurdering fra Viken fylkeskommunes rådgiver 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.

3.10 Støy

Støykart fra Lier kommunes karttjeneste viser at eiendommen delvis ligger i hvit og grønn støysone (0-54 dB). Støykart fra Statens vegvesen viser at eiendommen ligger utenfor gul støysone (støy generert fra Drammensveien og E18).

Miljødirektoratets støyveileder T-1442 anbefaler at støyfølsombebyggelse (boliger) ideelt sett skal legges utenfor gul støysone <55dB.

3.11 Grunnforhold og flomfare

Det er gjort en geologisk vurdering av eiendommen der det anbefales at eventuell bebyggelse over den gjenfylte gruvesjakt bygges med et frittstående dekke. Ut over gruvesjakta er eiendommens grunnforhold vurdert som meget gode og jevne. Eiendommen ligger utenfor marin grense, og med veldig stor avstand til nærmeste område i Lier kommune som er definert med forekomster av kvikkleire. Den geologiske vurderingen er vedlagt.

Det anslås å være liten eller ingen fare for flom på planområdet. Miljødirektoratets miljøstatus viser ingen utfall for flom eller stormflo. På befaring ble det observert en del vann i dalen mellom planområdet og Østre Kjenner vei der innkjøringsveien skal ligge.

4. Medvirkning

4.1 Varsling

Planen ble varslet i Drammenstidene og i Lierposten torsdag 27.mai 2021. Det ble sendt ut nabovarsel pr. e-post 27.mai 2021 og brevpost 25.mai 2021 til berørte naboer og offentlige instanser. Frist for innspill var 27.juni 2021. Oversikt over hvem som er varslet ligger som vedlegg til plansaken se vedlegg .

4.2 Innkomne varslingsinnspill

Det kom i alt inn 3 innspill innen fristen 27.06.2021:

09.06.2021	Statsforvalteren i Oslo og Viken
04.06.2021	Renovasjonsselskapet for Drammensregionen
27.06.2021	Ingjerd Marie Ruud, hjemmelshaver gnr./bnr. 163/4

4.3 Oppsummering av varslingsinnspill

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Statsforvalteren i Oslo og Viken viser til statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging hvor det skisseres det et sett med planprinsipper som fremmer bruken av klimavennlige transportformer. I hovedsak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes.

For å sikre at Lier kommunes prioriterte tettsteder, Lierbyen, Lierstranda og Gullhaug, forsterkes, er det viktig at det ikke legges opp til for høy tetthet i nye felter for boligutbygging spredt i kommunen.

Statsforvalteren i Oslo og Viken ber om at utnyttelse av planområdet vurderes med utgangspunkt i nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.

Parkering

Statsforvalteren i Oslo og Viken påpeker at det allerede er høy parkeringsdekning på Liertoppen, og at det allerede finnes en egen utfartsparkering for brukere av Kjekstadmarka vest for planområdet (Gjellebekk utfartsparkering). Områder hvor utfartsparkeringen vurderes er avsatt til LNF og vil dermed være i strid med kommunens bestemmelser for LNF. Statsforvalteren i Oslo og Viken ber derfor om at behov for ny utfartsparkering vurderes på ny, og om at dette eventuelt heller kan løses ved å øke kapasiteten ved eksisterende utfartsparkering.

Naturmangfold

Statsforvalteren i Oslo og Viken anbefaler at det gjøres en vurdering og evt. En kartlegging av naturmangfoldet i området videre i planprosessen jf. Naturmangfoldloven av 19.juni 2009. Som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Statsforvalteren i Oslo og Viken påpeker at det i planlegging for boliger må de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp, spesielt punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer. Det må redegjøres for trafiksikker skolevei.

Universell utforming

Statsforvalteren i Oslo og Viken viser til Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne og Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne, og ber om at planleggingen vektlegger prinsippene om en universell utforming.

Renovasjonsselskapet i Drammensregionen

Renovasjonsselskapet i Drammensregionen (RfD) påpeker viktigheten av å ta hensyn til renovasjonsordningen allerede i reguleringsfasen. RfD har utarbeidet «Tekniske retningslinjer» for renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering» til hjelp i planlegging for kommunen og utbyggere. Med hensyn til estetikk, lukt, sikkerhet og arealkrav anbefaler RiD at det i nye boligprosjekter legges opp til felles, nedgravde renovasjonsløsninger.

Ingjerd Marie Ruud, hjemmelshaver gnr./bnr. 163/4

Ruud påpeker at deler av planens avgrensing ligger ut over eiendommen gnr./bnr. 163/4. Som hjemmelshaver av eiendommen er det ikke aktuelt å stille en del av eiendommen til disposisjon for planområdet, og at planens avgrensing må ligge innenfor oppdragsgivernes egen tomtegrenser.

4.4 Forslagsstillers vurdering av varslingsinnspill

Statsforvalteren i Oslo og Viken

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Planarbeidet er vurdert opp mot statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Det legges opp til en lav tetthet og en typologi som tilpasser seg omkringliggende bebyggelse (småhusbebyggelse) Resultatet av planarbeidet vil føre til en moderat økning av antall boenheter i boligområdet på Liertoppen.

Parkering

Eksisterende utfartsparkering har sprengt kapasitet i populære utfartshelger og ferier. Området hvor parkeringsplassen skal plasseres ligger utenfor markagrensa og omfattes således ikke av Markaloven. Kommuneplanens §13-4 slår fast at det ikke tillates vesentlige terrenginngrep før området inngår i en reguleringsplan. Parkeringsplassen for utfartsparkering søkes nå godkjent som en del av denne reguleringsplanen.

Naturmangfold

Statsforvalteren i Oslo og Viken anbefaler at det gjøres en vurdering og evt. en kartlegging av naturmangfoldet i området videre i den planprosessen jf. Naturmangfoldloven av 19.juni 2009. Som en del av planarbeidet redegjøres for hvordan de miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Barn og unge, medvirkning og levekår

Det legges opp til lekeplasser iht. kommuneplanens bestemmelser om lekeplasser og uteoppholdsarealer. Skoleveien er redegjort for i planbeskrivelsen.

Universell utforming

Forslaget med vertikaldelte boliger med funksjoner på ulike plan egner seg dårlig for for universell utforming, men generell tilgjengelighet vil bli vektlagt.

Renovasjonsselskapet i Drammensregionen

RiDs veiledning «Tekniske retningslinjer for renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering» vil bli brukt i planleggingen for renovasjonsløsningen. Vi har vært i kontakt med RfD underveis i arbeidet med planforslaget og RfD har komme med innspill i valg av renovasjonsløsning og manøvrering for renovasjonsbil.

Ingjerd Marie Ruud, hjemmelshaver gnr./bnr. 163/4

En liten del av eiendommen gnr./bnr. 163/4 ligger innenfor planens avgrensing. Dette er gjort i tilfelle det blir aktuelt at Lyfjellveien reguleres. Lyfjellveien er opparbeidet som en mindre grusvei i dag, men dersom det blir aktuelt å benytte seg av Lyfjellveien som adkomstvei til planområdet vil det være aktuelt å regulere og opparbeide veien. Dette vil isåfall være til fordel for alle bruker av Lyfjellveien, da den blir mer trafiksikker.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planens hovedgrep

Planen legger opp til innkjøring fra Østre Kjennervei. Innkjøringen er felles for et boligområde for konsentrert småhusbebyggelse og utfartsparkeringsplass. Parkeringsplassen er dimensjonert for ca. 60 biler. I boligområdet er det opp til 14 boenheter i rekke som ligger omkring et fellestun. Boligene går over tre plan med parkering i kjelleretasjen. Boligene har adkomst fra nord eller øst. Boenhetene har en privat hage mot fellestunet, og på fellestunet skal det opparbeides felles lekeplasser.

Parkeringsplassen for utfartsparkering skal opparbeides med ca. 60 parkeringsplasser, hvorav 10% skal være tilpasset HC-parkering.

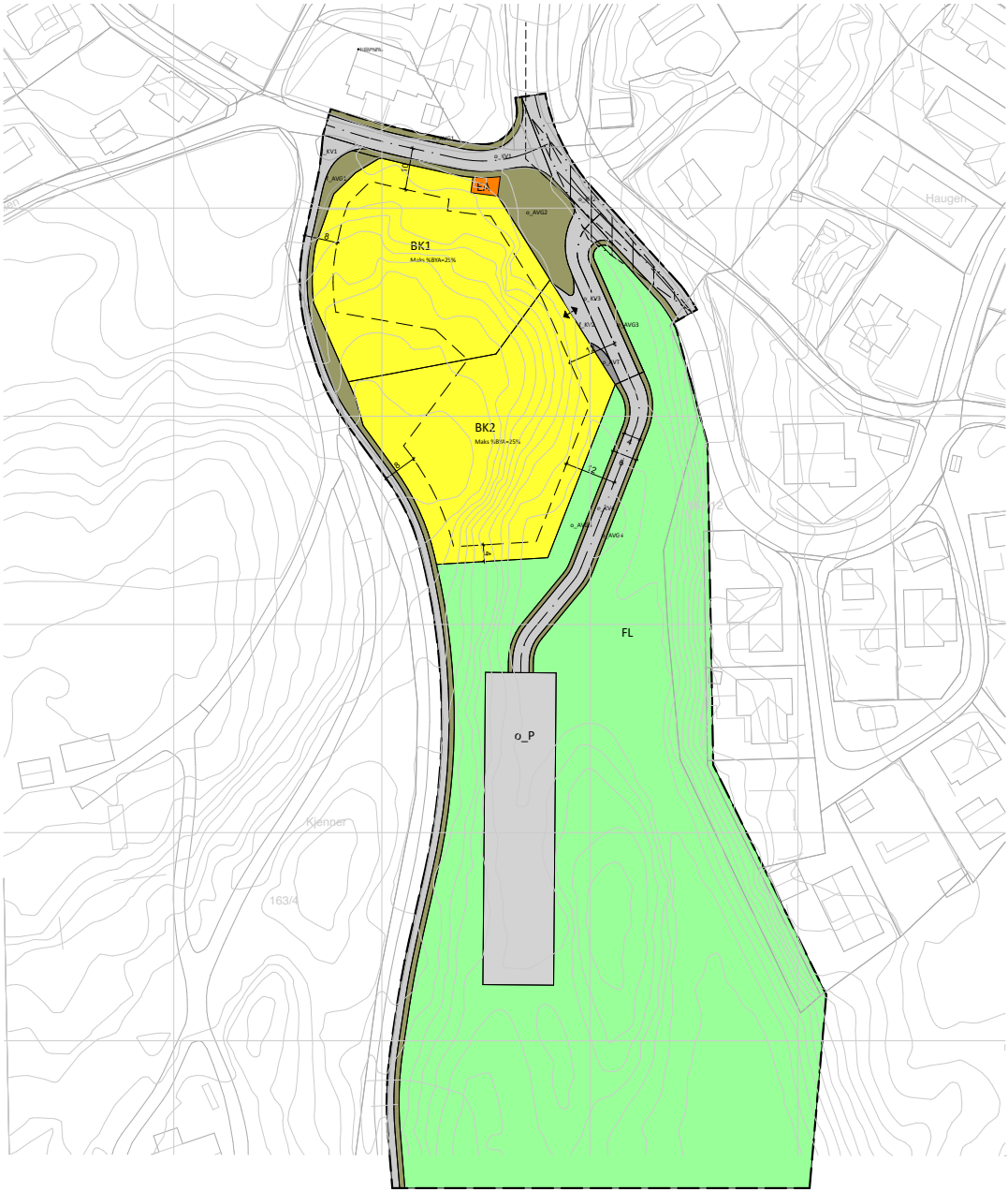
5.2 Arealbruk

Planområdet reguleres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 nr. 1):			
Boligbebyggelse: Konsentrert småhusbebyggelse	BK1	2188,4	m2
	BK1	2445,3	m2
	sum	4633,7	m2
Energianlegg - Trafo	EA	26,8	m2
	sum	26,8	m2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl §12-5 - ledd 2):			
Veg	f_KV1	487,7	m2
	o_KV2	310,3	m2
	o_KV3	346,2	m2
	o_KV4	231,7	m2
	o_KV5	320,1	m2
	f_KV2	58,6	m2
	sum	1754,6	m2
Annen veigrunn - teknisk anlegg	o_AVT	18,4	m2
	sum	18,4	m2
Annen veigrunn - grøntareal	o_AVG1	82,6	m2
	o_AVG2	374,7	m2
	o_AVG3	78,2	m2
	o_AVG4	81,1	m2
	o_AVG5	78,2	m2
	f_AVG1	441,9	m2
	sum	1136,7	m2
Parkering	o_P	1275	m2
	sum	1275	m2
Landsbruks-, Natur-, og friluftsmål			

Friluftsmål	o_FL	12028,1	m2
	sum	12028,1	m2
Hele planen	sum	20873,3	m2
		20,9	daa

5.3 Plankartet



TEGNFORKLARING

AREALFORMÅL (pbl §12-1)

BK

EA

SAKSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-6-12)

KV

AVT

AVG

P

LANDBRUKS- NATUREL OG FRILUFTSMÅL (pbl §12-6-13)

FL

HENSYNSOMRÅDE (pbl §12-6-13-4)

FNNO

BEFESTELSE OG ANLEGG (pbl §12-6-1)

BK

EA

SAKSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl §12-6-12)

KV

AVT

AVG

P

LANDBRUKS- NATUREL OG FRILUFTSMÅL (pbl §12-6-13)

FL

HENSYNSOMRÅDE (pbl §12-6-13-4)

FNNO

JURIDISKE FLATER, TEKSTER, LINJE- OG PUNKTSYMBOLER (pbl §12-6-13-1)

Formgrense

Formliggrense (planfrie)

Regulert grense (1:200)

Regulert grense (1:200)

Regulert grense (1:200)

Regulert grense (1:200)

Regulert grense (1:200)

Regulert grense (1:200)

Geodetisk grunnlag: UTM32, Euref. 89

Geodetisk høydegrunnlag: NN2000

Kartmålestokk: 1:1000

Vertikalnivå: På bakken

Ekvidistanse: 1m

Kartmålestokk: 1:1000

0 25m 50m

Reguleringsplan, detaljregulering med tilhørende bestemmeser for:

LIER KOMMUNE

Detaljregulering for Lyfjellveien

PlanID: 2021-01

Saksbehandling i følge plan- og bygningssloven

Saksbehandling i følge plan- og bygningssloven

Planoppgitt kunngjørt

1 gangbehandling i UMP

Offentlig ettersyn fra til

2 gangbehandling i UMP

Kommunestyrets vedtak

Planvedtak kunngjørt

Utskrift av:

PlanID: 2021-01

PlanID: 2021-01

Utskrift av:

PlanID: 2021-01

PlanID: 2021-01

Utskrift av:

PlanID: 2021-01

PlanID: 2021-01

18 av 30

5.4 Illustrasjonsplan



5.5 Adkomst, trafikkløsninger og parkering

Det legges opp til ny avkjørsel fra Østre Kjenner vei. Avkjørselen er felles for boligområdet og utfartsparkering. All trafikk skal gå langs Østre Kjennervei.

Utfartsparkeringer vil ha 40-60 parkeringsplasser. Minst 6% av plassene skal være tilgjengelig for el-billading. Minst 20% av plassene skal tilpasses HC-parkering.

Det legges opp til 2 parkeringsplasser pr. boenhet i boligområdet. Gjesteparkeringsplasser ut over de 2 plassene vil være på utfartsparkeringsplassen, eventuelt kan de anlegges på terreng som vist i illustrasjonsplanen. Hver bolig vil også ha tilgang til 2 sykkelparkeringsplasser, hvorav en er tilpasset en større fraktesykkel.

Illustrasjonen viser siktforholdene for myke trafikanter som kommer fra gang- og sykkelveien (1) og fra ny adkomstvei, sikt mot nord (2) og sikt mot sør (3). Det er svært gode siktforhold i området, lave trafikktall og lav hastighet (maks 30km/t) gjør at det ikke nødvendig å opparbeide fotgjengerfelt i området, med det legges opp til at det kan opparbeides en kobling mellom gang- og sykkelveien og innkjøringen.

Det er ikke fotgjengerfelt i andre krysningspunkt i området. Ref. Statens vegvesens håndbok 270: Gangfeltkriterier, Veiledning:

I rene boligområder med 30 km/t bør det ikke være gangfelt. Gatene er ofte utformet slik at de innbyr til lav fart, og de mangler i stor grad separate anlegg for gående og syklende. Ofte blir hele gata benyttet av gående og syklende og det krysses på mange steder. I boliggater vil derfor andre fartsdempende tiltak som sikrer et forsvarlig hastighetsnivå være mest aktuelle. Humper i boliggater er mye brukt, og blir som regel akseptert av de kjørende som et nødvendig fartsreduserende tiltak. Ved plassering av de fartsdempende tiltakene bør det tas hensyn til hvor evt. viktige kryssingspunkter i sonen befinner seg. Supplering av humper kan vurderes som erstatning der man fjerner gangfelt i 30-soner.



1. Situasjon sett fra nord mot sør: Trafikkbildet er oversiktlig for gang- og sykkelveien og bilister



2. Utsyn fra ny avkjørsel mot nord: Det er oversiktig utsyn mot Vismutveien, Østre Kjennervei og gang- og sykkelveien



3. Utsyn fra ny avkjørsel mot sør: Det er oversiktig utsyn mot Østre Kjennervei og gang- og sykkelveien

5.6 Bebyggelse

Det legges opp til boligbebyggelse; konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen er illustrert som 3 rekkehus med tilsammen 14 boenheter.

Bygningene ligger i et skrånende terreng, og vil ha to etasjer mot et felles tun og tre etasjer mot Vismuntvieveen og Østre Kjenner vei. Boligene som vender mot nord vil ha privat parkering i hver boenhet, mens boligene som vender mot øst vil ha parkering i et felles garasjeanlegg.

Det må anlegges et eller to trappehus som fører fra felles parkeringskjeller til tunet. Det er gangveier rundt tunet.

Bebyggelsen har flate tak. Der bebyggelsen ligger i et skrånende terreng parallellt med bygningsmassen vil bygningene trappes i høyden mellom boenhetene.

5.7 Uteoppholdsarealer

Det legges opp til at hver boenhet har et privat uteområde på terreng mot sør og vest. Boenhetene er plassert omkring et felles tun smed private og felles uteområder, ink. lekeplasser. Alle boenhetene har utsikt ut mot fellestunet.

Eksisterende vegetasjon med visuelle og drenerende kvaliteter skal beholdes så langt det lar seg gjøre. Eksisterende vegetasjon skal være en del av uteoppholdsarealenes kvaliteter.

Det legges opp til gangstier omkring tunet.

5.8 Grønnstruktur

Planområdet berører en liten del av Kjekstadmarkas randsone. Området er vurdert å ikke ha noen viktige naturtyper og utgjør en svært liten del av Kjekstadmarka. Området ligger utenfor selve markagrensa.

Det ligger en NIN-registrert naturtype på vestsiden av planområdet. Reguleringsplanen er lagt utenom denne registreringen, slik at den ikke vil bli berørt av planarbeidet.

Det vil etterstrebases å bevare mest mulig av vegetasjon med særlige kvaliteter. Dette vil opprettholde eksisterende grøntstruktur. Særlig i området mellom parkeringsplassen og boligområdet er det viktig at grøntstrukturen bevares, slik at de visuelt er nedtonet i forhold til hverandre. Området skal opprettholde sitt grønne preg.

5.9 Terrengtilpassing

Boligbebyggelsen ligger i skrånende terreng. Bebyggelsen skal ha en fasade som vender mot tunets felles areal og utsikt mot nord og øst. Det legges til rette for en felles underjordisk parkeringskjeller for bebyggelsen som ligger i brattest terrenget. Det må gjøres noen tilpassinger i terrenget, men i det store bildet vil disse være moderate. Boligene er nennsomt plassert i terrenget med innbyrdes avtrapping, noe som igjen gir en småskalakarakter sett fra avstand.

Parkeringsplassen skal etableres i et relativt flatt område. Området parkeringen skal etableres i ligger i bunden mellom to skråninger.

5.10 Overvannshåndtering

Boligområdet ligger i skrånende terreng.

Innkjøringen og veien til utfartsparkeringsplassen ligger i bunnen av to skråninger med tilsig av mye vann. På våte dager samler det seg en del vann her, og det må legges til rette for at vannet dreneres bort fra veien og parkeringsplassen, eller at veien heves og bygges oppå drenerende masser.



Overvann er definert som alt vann som renner av på overflaten av tak, veier og andre flater etter nedbør, stormflo og/eller snøsmelting.

- Vann fra tak føres i nedløp ut på terreng.
- Masse som tilbakeføres skal være fordrøyende slik at vannet forsinkes før det renner videre på terreng.
- ved søknad om tiltak skal det avsettes arealer til flomvann.
- Innkjøringsveien oppføres i et lavbrenn der det samler seg en del vann ved store nedbørsmengder. Dette må hensyntas i prosjekteringen av veien.
- Det må vurderes kulverter under veien som leder vannet til fordrøyende grøfter. Ved store nedbørsmengder bør grøftene ha et fall som leder vannet til flomveier.
- Innkjøringsveien til parkeringsplassen, og parkeringsplassen bør vurderes oppført med grusdekke slik at tiltaket i seg selv drenerer regnvann.
- Store trær er viktige for drenering av overvann og skal derfor bevares så langt det lar seg gjøre

Det er lagt inn en bestemmelse som krever egen utredning av overvannshåndtering til søknad om rammetillatelse.

5.11 Infrastruktur

Planområdet ligger avgrenset med Lyfjellveien i vest, Vismuntveien i nord og Østre Kjennervei i Øst. Den eksisterende infrastrukturen i området skal bestå slik den gjør i dag. Den provisoriske utfartsparkeringen som ligger på planområdet vil fjernes, og det vil følgelig bli færre biler som benytter seg av Lyfjellveien.

Lyfjellveien vil primært brukes av beboere på Kjenner gård og til utkjøring av tømmer fra Kjekstadmarka.

Slukkevann: Det må vurderes om det må opprettes en ny brannkum for bygningene i felt BKS2.

Forbruksvann: Nærmeste tilknytningspunkt går i krysset Østre Kjennervei og Vismutveien.

Forbruksvann kan tilknyttes ved/i kum SID 3979, eventuelt i ny kum.



Spillvann: Nærmeste tilknytningspunkt til kommunalt nett går i krysset Østre Kjennervei og Vismutveien, kum med SID nr. 3978, eventuelt i ny kum. Det er tilstrekkelig kapasitet på kommunalt spillvannsnett.

Renovasjon: Renovasjon er innpasset ved avkjørselen til boligområdet. Det foreslås en nedgravd renovasjonsløsning. Sporingskurver for renovasjonsbil er avklart med renovasjonsselskapet i Drammensområdet. Renovasjonsbilen kan snu i vendehammer i innkjøringen til boligområdet.

5.12 Estetikk

De horisontale sprangene og den vertikale trappingen mellom enhetene gir oppbrutte fasader, enhetlig og rolig formspråk. Volumene fremstår som sluttet med rolige fasader, spesielt når prosjektet beskes fra avstand.

Prosjektet er tenkt oppført med trekledning i avdempede, jordfarger.

Mot nord og øst fremstår prosjektet som trehusbebyggelse i to etasjer på sokkel. Dette bidrar til å redusere høydevirkningen og gi dem et småskalakarakter.

Parkering er lagt i sokkeletasje delvis under terreng, slik at det legges til rette for å minimere den visuelle støyen av parkerte biler.

Det etterstrebes at eksisterende trær med estetiske og biologiske kvaliteter skal bevares.

Vegetasjonen vil ligge som en buffer mellom eksisterende bebyggelse på andre siden av Østre Kjennervei, og vil følgelig gjøre at det nye boligområdet være lite synlig for den nære eksisterende bebyggelsen. Vegetasjonsbeltet på østsiden av husene vil skjule mye av bebyggelse, spesielt sokkelen.

5.13 Bokvalitet

Det legges opp til konsentrert småhusbebyggelse med utsikt og tilknytning til skog og mark. Boligene vil få private uteområder, samt et felles uteoppholdsareal med lekeplasser. Både privat og felles utearealer vil få gode solforhold. Boligene vil ligge i et allerede etablert boligområde med kort vei til servicetilbud.

Tilgjengelighet ivaretas for boligene i.h.t TEK17

5.14 Alternative løsninger

Det er sett på løsninger der planområdet har innkjøring fra Lyfjellveien og at alle boenhetene har en privat garasje som vender mot tunet. Dette ville medført en kjørevei på tunet, noe som gir et mindre felles uteområde og mindre private hager.

6. Konsekvenser av planen

6.1 Overordnede planer og mål

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til boliger, slik at reguleringsplanen således ikke kommer i konflikt med overordnede planer.

6.2 Teknisk infrastruktur

Det skal evt. opprettes nye kummer til VA som følge av oppføring av nye boliger. De nye boligene vil koble seg på det eksisterende VA-nettet som anses å ha tilstrekkelig kapasitet. Forlaget medfører ingen negative konsekvenser for teknisk infrastruktur.

6.3 Naturforhold og -mangfold

En liten del av Kjekstadmarka vil bli berørt som følge av tiltaket. Planområdet ligger utenfor markagrensa, og berører således ikke den delen av Kjekstadmarka som er vernet under markaloven.

Kjekstadmarkas størrelse tatt i betraktning, er inngrepet svært lite og ansees ikke å ha betydning for områdets naturforhold og biologiske mangfold.

6.4 Befolkning

Lier kommune har hatt positiv befolkningsvekst de siste årene (kilde: <https://www.ssb.no/statbank/table/11342/tableViewLayout1/>)

Området er et aktuelt sted å bo for pendlere, da det er kort vei til Oslo, Asker, Bærum og Drammen. Planarbeidet kan resultere i en liten befolkningsvekst i Lier kommune. Konsekvensen av planen vurderes til positiv for befolkningen.

Reguleringsplanen legger opp til 40-60 nye utfartsparkeringsplasser for brukere av Kjekstadmarka. Dette medfører økte tilgjengelighet til Kjekstadmarka for helsefremmende sport, mosjon og rekreasjon. De nye boligene vil ligge i umiddelbar nærhet til Kjekstadmarka.

Det vises til folkehelsestrategien 2019-2028, vedtatt av KS 12.11.2019 med 8 sentrale kriterier for et helsefremmende samfunn i Lier kommune;

1. Trygghet – gode nærmiljøer med trygge oppvekst og levevilkår
2. Livsmestring – aktivitet, felleskap og mening
3. Arbeid – noe å leve av og for
4. Bolig – variert og helhetlig boligmasse med sosiale møteplasser
5. Helse – frisklivstilbud og gode helsetjenester
6. Samhandling – oversikt, planlegging og samarbeid
7. Friluftsliv – lett tilgjengelige og attraktive naturopplevelser.
8. Inkludering og mangfold – alle med

I folkehelse strategien er det laget en sjekkliste for kommunale planer for å se om planen er med på å skape en helsefremmende samfunnsutvikling. Av de 15 spørsmålene er det gjort et utvalg av 10 spørsmål som er relevante for denne reguleringsplanen;

1. Bidrar planen/tiltaket til å styrke et eller flere av kriteriene for et helsefremmende Liersamfunn? Ja:
Vi har sett reguleringsplanen opp mot kriteriene, og sett hvordan planen styrker kriteriene:
 - Trygghet – gode nærmiljøer med trygge oppvekst og levevilkår : Planen legger opp til 14 nye boliger som ligger omkring et tun med lekeplasser og sitteplasser, slik at det kan benyttes av store og små.

Alle boligene har utsikt og en privat hage ut mot det felles uteområdet, slik at det føles trygt å la mindre barn leke alene på lekeplassen. Planområdet er i et allerede etablert boligområde.

- Livsmestring – aktivitet, felleskap og mening: Planområdet ligger inntil marka, som legger til rette for aktivitet i skog og mark. Utfartsparkeringsplassen legger opp til at flere kan komme seg til marka. Boligområdet ligger omkring et felles tun, som kan gi følelse av felleskap.
 - Arbeid - noe å leve av og for: Planen styrker ikke dette kriteriet.
 - Bolig – variert og helhetlig boligmasse med sosiale møteplasser: Det er stort sett eneboliger etablert i nærområdet. Planforslaget legger opp boliger i rekke på opp til 150 m². Dette gir en variasjon av boligtyper og boligstørrelser i området. Boligområdet får et felles uteoppholdsareal på et tun med både lekeplasser og sitteplasser, slik at det vil fungere som en sosial møteplass.
 - Helse - frisklivstilbud og gode helsetjenester: Planen legger opp til å etablere opp til 60 nye parkeringsplasser for brukere av Kjekstadmarka. Å bruke skog og mark som et helsefremmende middel har lav terskel og er gratis. Planen legger opp til boliger med umiddelbar nærhet til marka. Skog og mark er kjent som et godt møtested som legger opp til liv, lek, samvær og tilhørighet. Skogen har ingen aldersgrense.
 - Samhandling – oversikt, planlegging og samarbeid: Planen styrker ikke dette kriteriet.
 - Friluftsliv - lett tilgjengelige og attraktive naturopplevelser: Planen legger opp til å etablere opp til 60 nye parkeringsplasser for brukere av Kjekstadmarka. Å bruke skog og mark som et helsefremmende middel har lav terskel og er gratis. Planen legger opp til boliger med umiddelbar nærhet til marka. Skog og mark er kjent som et godt møtested som legger opp til liv, lek, samvær og tilhørighet.
 - Inkludering og mangfold – alle med: Det legges opp til en gangforbindelse mellom utfartsparkeringsplassen og turveien i Kjekstadmarka. Gangforbindelsen skal være 1:20 og rullestol og barnevogntilpasset. Skogen har ingen aldersgrense og er gratis å benytte seg av!
2. Bidrar planen/tiltaket til å styrke lavterskeltilbud og universelt folkehelsearbeid for alle liunger? Ja. Å benytte seg av skogen som rekreasjonsområde er et lavterskeltilbud, da det er gratis og alltid tilgjengelig og alle som ønsker å benytte seg av den. Planen legger opp til 60 parkeringsplasser som gjør at det vil være tilgjengelig for flere å komme seg til skogen.
 3. Bidrar planen/tiltaket til å styrke folkehelsen for sårbare grupper, risikogrupper og de som trenger særskilt oppfølging? Ja, kan bidra til dette av samme begrunnelse som punkt 2.
 4. Bidrar planen/tiltaket til at det er møteplasser som er tilgjengelige og som innbyr til liv, lek, samvær og tilhørighet for liunger i alle aldre? Ja. Planen legger opp til to nye lekeplasser med sitteplasser som kan brukes av beboere i området. Skogen som møteplass er blir ytterligere tilgjengeliggjort med de nye utfartsparkeringsplassene.
 5. Bidrar planen/tiltaket til å styrke nærhet til grøntområder for aktivitet og rekreasjon? Ja, ved å legge opp til flere parkeringsplasser i randsonen av marka, vil flere kunne komme seg til, og benytte seg av marka.
 6. Bidrar planen/tiltaket til å styrke reell og praktisk tilgang til aktivitetstilbud og kulturelle opplevelser for alle? Ja, se begrunnelse på punkt 5.
 7. Bidrar planen/tiltaket til å styrke grunnlaget for handel der folk bor og aktiv transport? Ja, planen bidrar til at det kan komme en liten befolkningsvekst i Lier, som vil kunne generere mer handel, arbeid og frivillig arbeid.
 8. Bidrar planen/tiltaket til å styrke frivillige organisasjoners mulighet til å delta og bidra i Liersamfunnet? Ja, se begrunnelse punkt 7.

9. Bidrar planen/tiltaket til å styrke mulighetene for en helhetlig boligmasse med tilstrekkelig og variert boliger til liunger i alle livsfaser med ulike ressurser? Ja, boligene det legges opp til er av enn størrelse og utforming som vil kunne passer for ulike familiekonstellasjoner i ulike livsfaser. Boligene blir bygget i et allerede etablert boligområde, som stort sett består av eneboliger. De nye boligene vil representere en ny typologi.
10. Bidrar planen/tiltaket til å styrke mulighetene for frisklivstilbud og gode helsetjenester for alle på tvers av alder, kultur og funksjonsnivå? Ja, se begrunnelse punkt. 2.

6.5 Klima og miljø

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 en klimakalkulator som viser et overslag av prosjektets klimaavtrykk og hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere avtrykket. Et av forslagene er at utfartsparkeringsplassen opparbeides med grusdekke.

6.6 Støy

Det vil for en kortere periode bli anleggstrafikk der støv og støy kan være mulige konsekvenser.

Det legges opp til boligbebyggelse som i utgangspunktet ikke genererer støy i seg selv. 14 nye boenheter vil generere noe mer trafikk i området, som igjen vil kunne føre til noe økt trafikkstøy. Det er lagt opp til lading for elbil i hver av boenhetene. El-drevne genererer mindre støy enn fossildrevne biler.

Det anslås at planforslaget bidrar til en veldig liten økning av støy i området.

6.7 Trafikk

Det er utarbeidet en mobilitetsplan for å vurdere hvilke konsekvenser planforslaget skaper for planområdet og nærområdet. Reguleringsplanens vil føre til beskjedne økning trafikk på veiene. Mobilitetsplanen er vedlagt.

6.8 Landskap og estetikk

Planområdets landskap vil naturlig nok endre seg, da det ikke er bebygget i dag. Som følge av utbyggingen vil det måtte beskjerres en del vegetasjon for å gjøre plass til både boligbebyggelse og parkeringsplass.

Planforslaget legger opp til at bebyggelsen skal tilpasse seg landskapet. Parkeringsplassen skal plasseres i et område som er relativt flatt, slik at det ikke er nødvendig med noen store landskapstilpassinger.

6.9 Økonomiske konsekvenser

Boligbygging bidrar til sysselsetting i oppføringsperioden. Ny boligtilførsel i kommunen bidrar at boligtilbudet øker i takt med befolkningsveksten i kommunen, samt flere skattebetalere og bruker av lokale servicetilbud.

6.10 Barn og unge, lekeplasser

Planforslaget legger opp til to nye lekeplasser, noe som fører til flere lekeplasser for alle barn og unge på Kjenner.

Planforslagets typologi, konsentrert småhusbebyggelse, legger til rette for at flere barnefamilier kan etablere seg her.

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

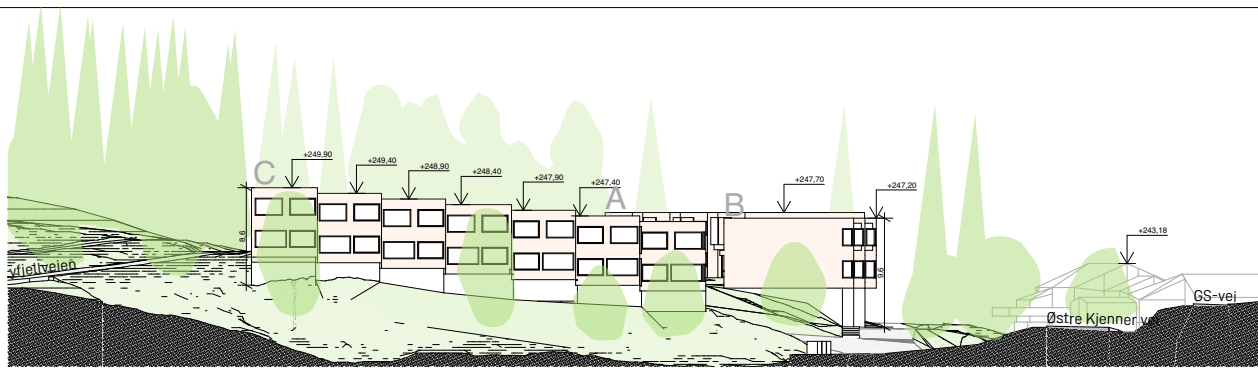
7. Forslagsstillers faglige begrunnelse

Området egner seg godt til boliger og planforslaget legger opp til boliger av en fornuftig størrelse og utforming, spesielt egnet for barnefamilier i etableringsfasen og for eldre som ønsker å flytte fra eneboligen sin til en enklere bolig.

Boligene er lagt på den minst gunstige delen av tomta for uteoppholdsareal. Boligene ligger i en tunformasjon om utnytter terrenget og utsikten.

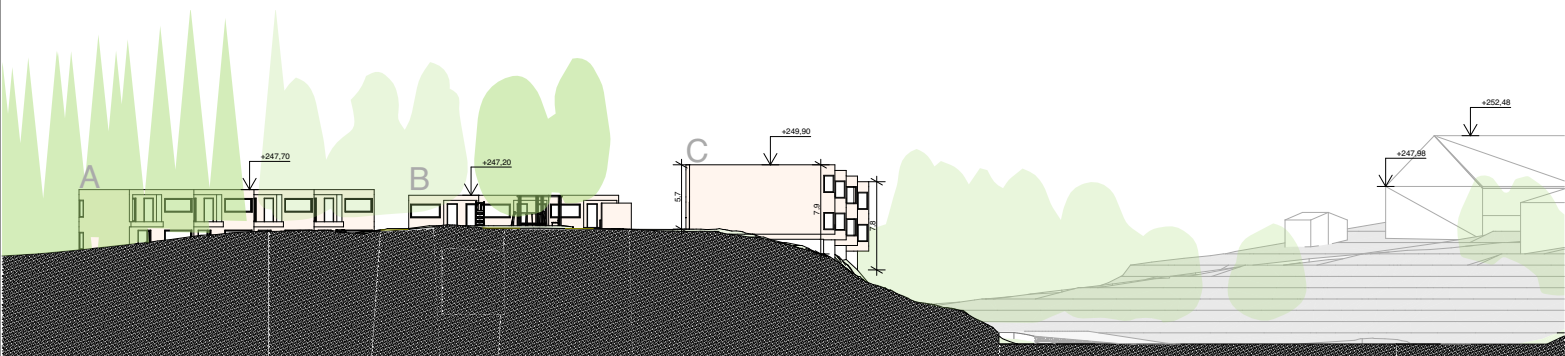
Organiseringen rundt et felles tun med gode solforhold vil stimulere til et godt sosialt og trygt miljø. Ved å unngå biltrafikk i dette området forsterkes den positive effekten.

Utfartsparkeringen er ønsket av kommunen for å forhindre uønsket og potensielt farlige parkeringssituasjonen lang veien, samt gi økt tilgjengelighet til Kjekstadmarka for kommunens innbyggere.



Oppriss A

1:500



Oppriss B

1:500



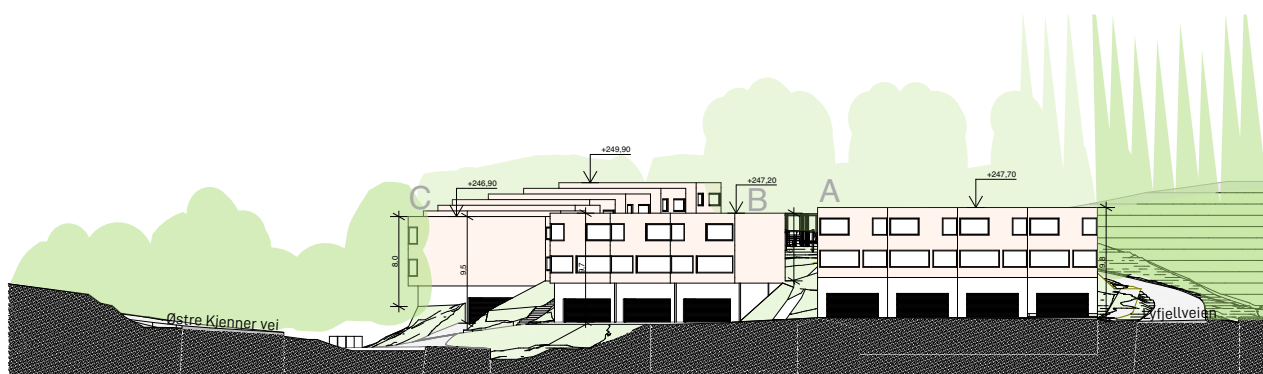
Oppriss C

1:500



Oppriss D

1:500



Oppriss E

1:500

8. Illustrasjoner



Fugleperspektiv fra nord



Fugleperspektiv fra sør



Fugleperspektiv fra øst. Innkjøringsvei og boligprosjekt.



Hus B fra avkjørsel



Perspektiv fra øverst på Østre Kjenner vei



Fra Østre Kjenner vei



Perspektiv fra innkj. Vei til parkering til venstre. Hus C til høyre



Tun



Perspektiv fra Vismuntveien