

Sammendrag av merknader fra offentlig ettersyn, med kommunedirektørens kommentarer

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

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken - innsigelse

Naturmangfold

Statsforvalteren har 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, og har innsigelse til planforslaget slik det ligger ute til høring.

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

Det kommer ikke 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 Linnas renseanlegg, og viser til at Linnas 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.

Kommunedirektørens kommentar

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.

Parkeringsplassen er plassert i terrenget der det blir minst behov for terrengendringer for etablering av plassen. Det er samtidig lagt inn et areal med annen veggrunn rundt hele parkeringsplassen for å ivareta areal for mulig terrengtilpasning rundt plassen, slik Statsforvalteren etterlyste.

Se saksfremlegg kap. 3.5 der endringene siden forrige behandling er beskrevet nærmere, og oppdatert plankart og bestemmelser der tiltakene er sikret.

Når det gjelder avløpskravet har kommunen innarbeidet en rekkefølgebestemmelse som er godkjent av Statsforvalteren, med henvisning til forurensningsregelverk og tillatelse. Kommunen har senere mottatt brev om at en slik bestemmelse er overflødig, da rensekrav er sikret i annet lovverk (pbl. § 27-2). Kommunedirektøren lar likevel rekkefølgekravet stå i bestemmelsene § 2-1-1 e) ettersom innsigelsen har blitt trukket som følge av at denne ble tatt inn.

I etterkant av dialog med Statsforvalteren og oversendelse av oppdatert planmateriale, er innsigelsene til naturmangfold og avløp trukket av Statsforvalteren. Det vises til brev datert 20.08.2024 og 22.04.2025, gjengitt under.

2. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)

RfD har en standard uttalelse til reguleringsplaner, og viser til viktigheten av planlegging av renovasjonsløsninger, allerede i planfasen. De viser til sine «retningslinjer for renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering». RfD anbefaler at det i nye boligprosjekt legges opp til fellesløsninger, og at det utredes muligheten for nedgravde ordninger.

Kommunedirektørens kommentar

Renovasjonsløsningen vil vises i utomhusplanen som skal godkjennes til byggesak. Konkret type løsning vil ikke bestemmes i reguleringsplanen, da dette vil låse muligheten for tilpasninger i byggeprosjektet. Foreløpig illustrasjonsplan

som følger planforslaget viser renovasjon som fellesløsning langs adkomsten til boligene.

3. Viken fylkeskommune

Plan

Fylkeskommunen viser til at lekeplasser og parkeringsplasser innenfor BK1 og BK2 er ikke innregulert, men kun vist i illustrasjonsplan og i bestemmelser. Boligene er i illustrasjonsplanen vist rundt et tun med uteoppholdsarealer og lekeplass. De mener dette bør bindes mer opp ved å regulere det inn da det allerede er tatt stilling til plasseringen av lekeplassen i forhold til bebyggelse og interne veier. De mener videre at parkering under bakken bør vises med regulering i 2 plan. Adkomsten til boligområdet bør sees nærmere på i forhold til inn og utkjøring til den offentlige veien til parkeringsplassen.

Kulturminner

Det aktuelle planområdet er tidligere befart og vurdert av Buskerud fylkeskommune, som har kommet fram til at området er forstyrret av aktivitet fra nyere tid og at potensialet for å finne bevarte automatisk fredete kulturminner derfor må regnes som svært lavt. Forholdet til automatiske freda kulturminner er ivaretatt i bestemmelsene.

Kjenner ikke til nyere tids kulturminner av regional eller nasjonal verdi som vil bli berørt av planforslaget. Vi har tillit til at kommunen ivaretar hensynet til eventuelle kulturminner av lokal verdi, jfr. kommunens kulturminneplan.

Samferdsel

Planforslaget vil ikke få betydelige konsekvenser for dagens trafikk og atkomstforhold på fylkesvegen. Rådsområdet har ingen merknader.

Kommunedirektørens kommentar

Tunet blir ivaretatt i planen ved at byggegrensene går rundt tunet og sikrer et større ubebyggt areal på tomta. Lekeplassen vil også plasseres her. Endelig plassering med eget formål for sandlekeplass er ikke å anbefale, da dette låser utearealene, som gjerne prosjekteres i byggeprosjektet, i etterkant av reguleringsplansaken.

Deler av parkeringen lar seg løse som en del av bygningskroppen, da det legges opp til carport/garasje i underetasjen. Kravet følger av bestemmelsene, og kommunedirektøren ser ikke behov for å regulere et eget vertikalnivå for å vise carport i underetasje.

4. Skiforeningen

Lyfjellveien er en av løypene i Kjekstadmarka som kan prepareres på lite snø, og er en populær og mye brukt løype i Kjekstadmarka. På fine skidager blir det ofte utfordringer med parkeringskapasiteten i området. Tilstrekkelig kapasitet på utfartsparkeringene er viktig for å få flest mulig ut i Marka.

Skiforeningen synes det er positivt at kommunen satser på å tilrettelegge for at flest mulig skal komme seg ut i Marka, og håper at kommunen prioriterer å realisere prosjektet når reguleringsplanen er vedtatt.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren er enig i viktigheten med en utfartsparking i dette området. Når plassen blir realisert er ikke bestemt, og avhenger blant annet av finansiering.

5. Børre Juel Bergheim

Bergheim mener Vismutveien, som privat vei, blir kjørt ned av private folk, tømmerbiler, kommunale biler, postbiler, skifolk og syklende. Han mener kommunen ikke gjør noe vedlikehold med veien, som hull i veien og drenering.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren mener forholdene langs både Østre Kjennervei, Vismutveien og Lyfjellveien vil bedre seg så fort den nye utfartsparkeringen er etablert. Ettersom veien er privat, slik Bergheim skriver, er det ikke kommunen som har ansvar for vedlikehold av veien, slik han etterlyser. Lier VVA bekrefter likevel at de har gjort noe arbeid på dette strekket, og at veien snart vil endres til kommunal (gråsonesaken).

6. Lise og Christoffer Bakke

Østre Kjennervei er oppført som samlevei i Lier kommunes oversikt. Reguleringsplanen viser en veibredde på 7 m. Veinormen legger til grunn at det skal være 6 m bredde asfaltert vei. Veibredden er imidlertid nærmere 5 m.

De viser videre til at den smale veibredden skaper store utfordringer i nabolaget, og at 30 km/t fartsgrense er for høy.

Problemene blir ytterligere forsterket av biler som står parkert langs veien, og særlig om vinterstid på dager med gode skiforhold. Snø og is gjør også veistrekningen svært vanskelig å kjøre på og det er stor risiko for ulykker. Svingen der ny avkjøring er planlagt har dessuten svært dårlig sikt.

I tillegg til å være adkomstvei for en rekke boliger, blir veien ofte benyttet av tungtransport og hester med eller uten vogn. I merknaden er det vist til flere eksempler på problemer med store biler på vinterstid.

Bakke mener videre at ROS-analysen er utført uten kunnskap om lokale forhold og problemer. De ser også en del ulovlige murer, hekker, o.l. langs veien som de mener kommunen må rydde opp i, samt å sette opp parkering forbudt-skilt.

Videre nevnes det at prosjektet mangler boliger i samsvar med livsløpsstandard. Det må være enkel tilkomst til Kjekstadmarka både for personer og løypemaskiner under hele byggeprosessen. Utfartsparkeringen må etableres senest samtidig med byggestart. Stedet for planlagt tilkobling til gang- og sykkelvei må flyttes da det er et for bratt og uoversiktlig sted.

Kommunedirektørens kommentar

Østre Kjennervei er i gjeldende reguleringsplan for Kjenner (fra 1994) avsatt med en viss bredde. Denne bredden er videreført i nytt planforslag, selv om veien nødvendigvis ikke er bygget nøyaktig slik. Planforslaget tar ikke for seg å oppgradere eller breddeutvide dagens Østre Kjennervei, men planen gir mulighet for utvidelse derom kommunen finner det nødvendig i fremtiden. Veien er foreløpig vurdert til å ha tilstrekkelig kapasitet, med separat gang- og sykkelvei. At veien ikke er helt i samsvar med gjeldende veinorm, er fordi denne ble bygget lenge før de siste kravene og veinormen kom på plass.

Problemer med parkering langs veien på vinterstid vil bedre seg så fort den nye utfartsparkeringen er etablert. Adkomsten er planlagt på et rettstrekk mellom krysset med Vismutveien og der Østre Kjennervei får en sving opp mot høyre. Dette er det eneste mulige adkomsten inn på eiendommen uten å måtte utføre store terrenginngrep. Kommunedirektøren mener problemer med biler som kjører ut og sitter fast på vinterstid kan knyttes opp mot brøyting og strøing, og forbindes stort sett med ekstreme dager i vintersesongen.

Mulig ulovligheter langs veien vil ikke behandles som en del av reguleringsplanen. Når det gjelder parkeringsforbud vil dette vurderes, og kanskje bli mer aktuelt når parkeringsplassen er etablert.

Hvordan boligene blir prosjektert vil ikke detaljeres i planprosessen. Planen stiller krav til type boliger, antall, høyde, utnyttelse m.m. Det bestemmes ikke om noen av boligene skal bygges med livsløpsstandard. Tilkomst til løypene vil bli universelt utformet fra den nye p-plassen med plass til løypemaskiner. Det er stilt krav til både helning og bredde i bestemmelsene.

Det åpnes ikke for rekkefølgekrav om at utfartsparkeringen må være på plass før utbygging av boliger kan skje, da dette er to uavhengige tiltak. P-plassen vil være kommunalt ansvar, og er ikke nødvendig for at boligene skal kunne etableres. Kommunen har derfor ikke anledning til å kreve at boligutbyggeren skal etablere denne.

7. Jan Tore Skjørshammer og Heidi Sjetne Lund

De mener det ikke fremgår nøyaktig hvor utfartsparkeringen er planlagt plassert, og heller ikke hvor stor denne blir.

Det er i dag en større utfartsparkering ved industriområdet på Gjellebekk. Denne ligger i kort avstand fra Lyfjellveien og bør dekke store deler av behovet i området. En større utfartsparkering tett på boligområdet vil skape større trafikk i et område hvor det allerede er trafikale utfordringer.

Kommunedirektørens kommentar

Utfartsparkeringen er vist i plankartet med nøyaktig plassering og størrelse, felt o_P, og er dimensjonert for ca. 60 biler.

Kommunedirektøren mener forholdene langs både Østre Kjennervei, Vismutveien og Lyfjellveien vil bedre seg så fort den nye utfartsparkeringen er etablert, da parkering langs veiene forhåpentligvis vil opphøre.

8. Lierskogen vel og samfunnslag

De mener rekkefølgekravet som skal sikre gangforbindelse fra de nye boligene til eksisterende gang- og sykkelvei må etableres før anleggsstart. Videre nevnes mangel på boliger med livsløpsstandard, sikring av tilkomst til Kjekstadmarka for turfolk og løypemaskiner i hele anleggsperioden, og at prosjektet må følge Lier kommunes veinorm.

De mener videre at vurdering av siktlinjer er gjort på sommerstid, og at det er mer uoversiktlig om vinteren. Belastningen på Østre Kjennervei er større enn det som fremkommer i planbeskrivelsen, og krysset Østre Kjennervei – Vismutveien må tilpasses myke trafikanter og de reelle forholdene i området. Innkjøring til boligfeltet må tilpasses dette.

Lierskogen vel mener de som ikke bruker gangbrua over fylkesveien må krysse veien med livet som innsats, enten ved Østre Kjennervei eller ved Kjennerginda. De mener det må gjøres tiltak på fylkesveien som fartshumper, fotgjengerfelt og lavere fartsgrenser.

De er videre positive til utfartsparkeringen, så lenge det blir gode løsninger for myke trafikanter som nevnt tidligere, og at det gjøres noe med «villparkeringen» langs veiene. De mener den beste måten å bedre forholdene for myke trafikanter er et helhetlig grep for hele Kjennarfeltet og for Fv. 1436.

Kommunedirektørens kommentar

Rekkefølgekravet om gangforbindelse skal sikre nye beboere en trygg tilgang til gs-veien, og det er derfor ikke nødvendig at denne er etablert før noen flytter inn (brukstillatelse).

Se kommunedirektørens kommentar til Bakke (over) når det gjelder bolig med livsløpsstandard og tilgang for løypemaskiner.

Den eneste veien som skal etableres er adkomstveien inn til boligene og videre til utfartsparkeringen. Denne vil være i tråd med veinormalen for en liten adkomstvei (A4) med 4 meter veibredde, totalt 6 meter inkludert skulder og grøft. Andre veier i området er allerede etablert, og vil ikke endres med dette prosjektet.

Kommunedirektøren mener det er naturlig at sikten kan være lavere om vinteren pga. brøytekanter og mindre plass til parkering og manøvrering. Særlig på fine turdager om vinteren vil dette være en utfordring. Forholdende vil likevel bedre seg langs både Østre Kjennervei, Vismutveien og Lyfjellveien så fort den nye utfartsparkeringen er etablert.

For de nye boligene vil beboere kunne gå gang- og sykkelveien helt frem til den nye adkomsten. Denne adkomsten er trukket så langt unna krysset med Vismutveien som det lar seg gjøre, for å minimere konflikter med inn- og utkjøringer nære krysset.

Utbedringer og endringer på fylkesveien som lavere fartsgrenser og fartshumper, er svært urealistisk i dette området, og langt utenfor det som inngår i dette planarbeidet. I retning Liertoppen er Vestre Kjennervei et trygt alternativ som ender i et opphøyd gangfelt over mot Liertoppen. Forholdende for myke trafikanter langs Fv. 1436 og på Lierskogen generelt, vil sees på i forbindelse med kommunedelplanen for samferdsel på Lierskogen.

9. Ingjerd Ruud

Det må tas hensyn til at flere av eiendommene med veirett er regulert som LNF-område. Det må være fremkommelig både for lastebiler og tømmerbiler. Dette gjelder spesielt i krysset Østre Kjennervei - Vismutveien og inn Lyfjellveien. Det er allerede i dag utfordringer med å komme frem for tømmerbiler, slik at eventuelle endringer må utbedres slik at tømmerbiler kommer frem ihht. dagens krav.

Om vinteren er det mange som parkerer langs Østre Kjennervei for å bruke marka. Dette gir oss store utfordringer i forhold til å komme frem, både med traktor og redskap, og for annen drift. Før en eventuell utbygging skjer, må utfartsparkeringen være på plass.

Kommunedirektørens kommentar

En del av planarbeidet er å forbedre trafikksituasjonen i området, blant annet med etablering av utfartsparkeringen. Målet er at denne vil føre til at færre parkerer i gatene, noe som vil gjøre det mer fremkommelig for både tømmerbiler og beboere.

Det åpnes ikke for rekkefølgekrav om at utfartsparkeringen må være på plass før utbygging av boliger kan skje, da dette er to uavhengige tiltak. P-plassen vil være kommunalt ansvar, og er ikke nødvendig for at boligene skal kunne etableres. Kommunen har derfor ikke anledning til å kreve at boligutbyggingen skal etablere denne.

10. Statsforvalteren - innsigelsen opprettholdes, 20.08.2024

Statsforvalteren mottok oppdatert planmateriale, inkludert en naturregistreringsrapport i juni 2024, der kommunen har lagt frem forslag til løsning på deres innsigelser.

Nytt forslag til rekkefølgekrav knyttet til avløpshåndtering ble foreslått av kommunen, og Statsforvalteren mener innsigelsen kan trekkes på dette punktet med denne bestemmelsen innarbeidet.

Statsforvalteren opprettholder imidlertid innsigelsen som gjelder konflikten mellom utfartsparkeringen og den registrerte naturtypen. Det ble gjennomført en nyregistrering og en miljøkonsekvensanalyse for etablering av p-plassen. Etter Statsforvalterens vurdering, er det mangler ved rapporten som er lagt frem, når det gjelder metodikk og registrerte arter, og de mener konklusjonen er vanskelig å etterprøve. Det fremgår det ikke hvordan tiltaket vil påvirke den rike svartorsumpskogen sør for planområdet.

Samtidig stiller de spørsmål om hvilke alternative plasseringer som er vurdert, både innenfor og utenfor/i nærheten av planområdet. De anerkjenner at andre plasseringer sannsynligvis vil være mindre optimale mht. skiløypa, samtidig må dette vektes mot tapet av verdifull natur.

Kommunedirektørens kommentar

I etterkant av brevet er det arbeidet videre med både naturrapporten og de vurderingene som savnes. Naturkonsulenten har utført en ny befarings i samarbeid med kommunen og presentert en revidert rapport. Etter dialogmøte med Statsforvalteren er det i ettertid gjennomført en alternativsvurdering for plassering av utfartsparkeringen, samt foreslått konkrete tiltak i planen, som tidligere nevnt. Vurderingsnotatet følger saken til sluttbehandling i vedlegg XX.

11. Statsforvalteren - innsigelsen er løst, 22.04.2025

Etter oversendelse av revidert naturrapport, plankart, bestemmelser og kommunens vurderingsnotat, mener Statsforvalteren at planmaterialet og det oppdaterte kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for at den gjenværende innsigelsen anses løst.

Kommunen har i oversendelsen gjort en vurdering av behovet for utfartsparkering og vurdert alternative plasseringer. Det er videre foreslått enkelte avbøtende tiltak i samråd med kommunens miljø- og naturkonsulent, med påfølgende endringer i plandokumentene. Naturmangfoldrapporten har videre fått en oppdatert konklusjon.

Statsforvalteren stiller likevel spørsmål ved enkelte av vurderingene som ligger bak den endelige løsningen. Beliggenheten av utfartsparkeringen foreslås uendret fra det opprinnelige planforslaget, hvor plasseringen ble valgt før det var kjent at det fantes naturverdier av betydning på stedet. I alternativvurderingen vises det til realistiske alternativer som helt eller i en viss grad kunne skånet disse naturverdiene, men som man av ulike årsaker har valgt bort. Enkelte av disse alternativene fremstår imidlertid ikke å være grundigere vurdert med hensyn til konsekvenser, og argumentene for å velge dem bort mangler derfor til dels tyngde. Herunder at alternativ løsning langs Lyfjellveien *mulig* vil komme i konflikt med vassdrag og naturtypelokaliteten. Vi anbefaler kommunen å gjøre en fornyet vurdering av dette.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren mener de utførte endringene har gjort planen bedre, og er fornøyd med at prosessen har bidratt til et planforslag som nå kan legges frem for sluttbehandling.

For å supplere vurderingene, slik Statsforvalteren etterlyser, er det blitt sett nøyere på det mest realistiske alternativet – en utfartsparkering langs Lyfjellveien, høyere opp i terrenget. Ved nærmere undersøkelser ser kommunedirektøren at en større utfartsparkering langs Lyfjellveien helt klart vil berøre naturtypens vestre del, ettersom p-plassen må anlegges på nivå med veien, og få en kraftig fylling for å ivareta den bredden som må til. Selv om inngrepet i naturtypen her vil bli mindre enn ved valgt plassering, er de totale konsekvensene større for både turområdet, bomiljøet, og med tanke på terrengendringer og de trafikkutfordringene som dagens beboere viser til. Ved å legge utfartsparkeringen lenger ned i terrenget, med avstand til Lyfjellveien og boligene, vil vegetasjonen langs Lyfjellveien i tillegg bevares og parkeringsplassen ligge skjult for omgivelsene.

Det vises ellers til de vurderingene som er gjort i det vedlagte notatet, vedlegg XX.