

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr:	Arkiv:	Saksbehandler:
2018/138	L12/01/HØ07	Eldbjørg Henriksen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
14/2019	Utvalg for miljø og plan	27.11.2019
2/2020	Utvalg for miljø og plan	29.01.2020
8/2020	Kommunestyret	11.02.2020

Sluttbehandling - Detaljregulering for Øvre Lianvei 21

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for Øvre Lianvei 21, som vist i plankart datert 01.11.2019, med bestemmelser datert 01.11.2019, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende tillegg:

1. Plankartet oppdateres med mulighet for kjøreadkomst til boligområdet kun for varelevering/flytting og utrykningskjøretøy, som skissert i vedlegg 11 - Tillegg til plankart.
2. Nytt punkt til bestemmelse § 3-2c) Helt i syd tillates det innkjøring fra kjøreveg o_SKV1, over fortau o_SF2, for varelevering/flytting og utrykningskjøretøyer, som vist på plankartet.
 - Max kotehøyde til kote + 147,3 for bygg C og + 144 for bygg A og B.
 - Prosjektet må dimensjoneres i hht dette slik at god bokvalitet og hensyn til trivsel og visuelt uttrykk i boligområdet blir bra for både tidligere og nye beboere i området. Prosjektet skal videre være i tråd med regler for minste ute uteoppholdsareal, jf. § 5-6 i TEK17. Tak, utrykningsveier, tursti skal ikke regnes som del av arealet.
 - Rådmannen bes beregne BYA med utgangspunkt overfor nevnte føringer.
 - Turstien må detaljreguleres med tilstrekkelig kvaliteter mht bredde, stigningsgrad og grøntpreg.

Kommunestyrets behandling:

Morgan Langfeldt (FRP) fremmet Miljø og planutvalgets innstilling med følgende tilleggspunkt:

1. Det tillates ikke terrasse på øverste plan/tak. Uteoppholdsareal kan etableres på takflate over plan 6 på bygg C, som ligger på nivå med terrenget og stien mot vest.

Helge Jagland (AP) fremmet følgende forslag på veggen av **AP, SV, MDG** og **V**:
Som rådmannens forslag, men med tilleggspunktene:

- Max kotehøyde til kote + 147,3 for bygg C og + 144 for bygg A og B.

- Prosjektet må dimensjoneres i hht dette slik at god bokvalitet og hensyn til trivsel og visuelt uttrykk i boligområdet blir bra for både tidligere og nye beboere i området. Prosjektet skal videre være i tråd med regler for minste ute uteoppholdsareal, jf. § 5-6 i TEK17. Tak, utrykningsveier, tursti skal ikke regnes som del av arealet.
- Rådmannen bes beregne BYA med utgangspunkt overfor nevnte føringer.
- Turstien må detaljreguleres med tilstrekkelig kvaliteter mht bredde, stigningsgrad og grøntpreg.

Nina Engebakken Duesund (H) fremmet Miljø og planutvalgets innstilling:

Forslag til detaljregulering for Øvre Lianvei 21, som vist i plankart datert 01.11.2019, med bestemmelser datert 01.11.2019, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende tillegg:

1. Plankartet oppdateres med mulighet for kjøreadkomst til boligområdet kun for varelevering/flytting og utrykningskjøretøy, som skissert i vedlegg 11 - Tillegg til plankart.
2. Nytt punkt til bestemmelse § 3-2c) Helt i syd tillates det innkjøring fra kjøreveg o_SKV1, over fortau o_SF2, for varelevering/flytting og utrykningskjøretøyer, som vist på plankartet.

Sikres i bestemmelse

1. Det tillates ikke terrasse på øverste plan/tak.
2. Det settes av en 2 meter bred trase i vest langs BBB med friluftsformål for etablering av sti/turvei. Plankart og bestemmelser oppdateres.
3. Bygg C senkes til samme høyde som A og B
C + 147,3

Frank Yggeseth (H) fremmet Miljø og planutvalgets innstilling med følgende tilleggspunkt:
Nytt punkt 4:

Turstien må detaljregulere med tilstrekkelig kvaliteter mht bredde, stigningsgrad og grøntpreg

Det ble først votert over tilleggspunktene fra Morgan Langfeldt (FRP) og Frank Yggeseth (H) som falt med 19 stemmer (15H, 4FRP) mot 22 stemmer (11AP, 3MDG, 1KRF, 4SP, 2SV, 1V)

Forslaget fra AP, SV, MDG og V ble votert over punktvis:

Punkt 1 ble vedtatt med 22 stemmer (11AP, 3MDG, 1KRF, 4SP, 2SV, 1V) mot 19 stemmer (15H, 4FRP)

Punkt 2 ble vedtatt med 22 stemmer (11AP, 3MDG, 1KRF, 4SP, 2SV, 1V) mot 19 stemmer (15H, 4FRP)

Punkt 3 ble vedtatt med 22 stemmer (11AP, 3MDG, 1KRF, 4SP, 2SV, 1V) mot 19 stemmer (15H, 4FRP)

Punkt 4 ble vedtatt enstemmig.

Innstilling fra utvalget for miljø og plan punkt 1 og 2 ble vedtatt enstemmig.

Utvalg for miljø og plans innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for Øvre Lianvei 21, som vist i plankart datert 01.11.2019, med bestemmelser datert 01.11.2019, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende tillegg:

3. Plankartet oppdateres med mulighet for kjøreadkomst til boligområdet kun for varelevering/flytting og utrykningskjøretøy, som skissert i vedlegg 11 - Tillegg til plankart.
4. Nytt punkt til bestemmelse § 3-2c) Helt i syd tillates det innkjøring fra kjøreveg o_SKV1, over fortau o_SF2, for varelevering/flytting og utrykningskjøretøyer, som vist på plankartet.

Sikres i bestemmelse

4. Det tillates ikke terrasse på øverste plan/tak.
5. Det settes av en 2 meter bred trase i vest langs BBB med friluftsmål for etablering av sti/turvei. Plankart og bestemmelser oppdateres.
6. Bygg C senkes til samme høyde som A og B
C + 147,3

Utvalg for miljø og plans behandling:

Vidar Havellen (MDG) fremmet følgende fellesforslag på vegne av **AP, MDG og V**:

Som rådmannens forslag, men med nytt tilleggspunkt 3:

- Max kotehøyde reduseres til kote +147,3 for bygg C og kote +144 for bygg A og B.
Dette medfører at BYA må reduseres tilsvarende en etasjesenkning pr bygg. Rådmannen bes beregne ny BYA basert på denne endringen.

Nina Engebakken Duesund (H) fremmet rådmannens forslag til vedtak, med følgende vilkår:

«Sikres i bestemmelse

1. Det tillates ikke terrasse på øverste plan/tak.
2. Det settes av en 2 meter bred trase i vest langs BBB med friluftsmål for etablering av sti/turvei. Plankart og bestemmelser oppdateres.
3. Bygg C senkes til samme høyde som A og B
C + 147,3»

Nina Engebakken Duesund (H) sitt forslag ble vedtatt med 5 stemmer (3H, 1FRP, 1SP) da det ble satt opp mot fellesforslaget fra AP, MDG og V som falt med 4 stemmer (2AP, 1MDG, 1V).

Det ble deretter foretatt punktvis votering over forslaget til Nina E. Duesund (H):
Pkt. 1 ble enstemmig vedtatt.

Pkt. 2 ble esntemmig vedtatt.

Pkt. 3 ble vedtatt med 5 stemmer (3H, 1MDG, 1SP) mot 4 stemmer (2AP, 1MDG, 1V).

Utvalg for miljø og plans vedtak:

Saken utsettes for ny befarings i dagslys. Naboer må varsles i god tid. Det må også befares øvre del av utbyggingsområde med høydeanvisning på alle tre blokker.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Vidar Havellen (MDG) fremmet følgende fellesforslag på vegne av **AP, V** og **MDG**:

«Saken utsettes for ny befarings i dagslys. Naboer må varsles i god tid. Det må også befares øvre del av utbyggingsområde med høydeanvisning på alle tre blokker.»

Fellesforslaget ble vedtatt med 5 stemmer (2AP, 1MDG, 1V, 1H) mot 4 stemmer (2H, 1SP, 1FRP).

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for Øvre Lianvei 21, som vist i plankart datert 01.11.2019, med bestemmelser datert 01.11.2019, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 med følgende tillegg:

5. Plankartet oppdateres med mulighet for kjøreadkomst til boligområdet kun for varelevering/flytting og utrykningskjøretøy, som skissert i vedlegg 11 - Tillegg til plankart.
6. Nytt punkt til bestemmelse § 3-2c) Helt i syd tillates det innkjøring fra kjøreveg o_SKV1, over fortau o_SF2, for varelevering/flytting og utrykningskjøretøyer, som vist på plankartet.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

DRIV arkitekter AS har på vegne av Øvre Lianvei AS utarbeidet forslag til detaljregulering for eiendommen Øvre Lianvei 21, en tidligere regulert, men ubebygd tomt. Planforslaget blir en endring av eksisterende plan for Hasselbakken-Flåtan, felt B4i, datert 06.09.2005.

Arealet er i gjeldene plan regulert til konsentrert småhusbebyggelse (terrassehus), og dette er videreført i det nye planforslaget. Det foreslås terrassehus fordelt på tre bygninger med felles garasjekjeller. Eiendommen ligger på nedsiden (øst for) Nøste panorama. Nytt fortau foreslås langs dagens adkomstvei (forlengelse av Øvre Lianvei) langs hele eiendommen.

Etter offentlig ettersyn er plankart og bestemmelser justert noe, og legges nå frem for sluttbehandling.

Endring av bestemmelser

Etter at planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn, er bestemmelsene blitt justert og endret for å imøtekomme høringsuttalelser, gjeldende regelverk (forskrifter, tegneregler – NPAD, overordnede planer og retningslinjer og kommunens maler for utforming). Endring/justering av bestemmelsene er gjennomgått og akseptert av forslagsstiller.

Oppdaterte og nye bestemmelser i tråd med ny kommuneplan (2019 – 2028):

- § 2-5 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)
- § 2-6 Krav til felles lekeplasser
- § 2-7 Parkering - krav til sykkelparkering og ladestasjoner for el-biler

Nye bestemmelser:

- § 2-2-1 c) med krav om plan for slukkevann (etter innspill fra VIVA)
- § 4 Bestemmelsesområde #1.
Endret til riktig formål i henhold til tegnereglene i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og planregister (NPAD) med tilhørende bestemmelse (fra byggegrense for parkeringskjeller til Bestemmelsesområde)

Bestemmelser som er tatt ut:

- Tidligere § 2-5 med maksimalt antall boenheter på 40.
Antall boenheter er usikkert og begrenses av hvor mye areal som går med for å imøtegå kravene til MUA, BYA og lekeplasser
- Tidligere § 3-2d) pkt. 4 om at annen veggrunn (o_SVT1-3) skal være overkjørbar.
Det viser seg ikke praktisk mulig og er derfor tatt ut.

Bestemmelser med tillegg/endringer:

- § 2-9 e) med krav til materialbruk/forblending av støttemurer over 1m
- § 3-1 g) der høyde på synlige fyllinger ikke tillates over 3 m. Høyere fyllinger kan tillates ifm. opparbeidelse av tursti i vest
Turstien ligger i dag inntil en fylling og det kan hende at utbedringen til turveg krever høyere fyllinger/skjæring enn 3 m.
- § 3-3 Landbruks- natur og friluftsområde – Friluftsområde
Endret til riktig formål i henhold til tegnereglene i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og planregister (NPAD). (Fra Friområde)

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart, datert 01.11.2019
3. Forslag til bestemmelser, datert 01.11.2019
4. Planbeskrivelse, datert 01.11.2019
5. Sjekkliste med besvarelse for overflatevannshåndtering i reguleringssaker
6. Høringsuttalelser i sin helhet med forslagsstillers kommentarer
7. Støykart for planområdet, Rambøll 18.04.2013
8. ROS-analyse
9. Illustrasjonsplan
10. Geoteknisk notat
11. Tillegg til plankart

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

DRIV arkitekter AS legger frem et forslag til reguleringsplan for ny terrassert bebyggelse på gbnr. 34/143 – Øvre Lianvei 21, på vegne av Øvre Lianvei AS. I henhold til § 2.1.1. i reguleringsplanen for Hasselbakken – Flåtan, datert 06.09.2005, skal det foreligge en bebyggelsesplan for området, før søknad om byggetillatelse kan behandles. Krav om bebyggelsesplan i eldre planer er i senere versjon av plan- og bygningsloven (pbl) endret til krav om detaljregulering, og det er dette kravet som utløser planforslaget. Forslagstiller ønsker i tillegg å utnytte tomta bedre enn det som ligger til grunn i gjeldende reguleringsplan, som har lav utnyttelsesgrad (17 % BYA), mindre areal til bebyggelse og en uhensiktsmessig form pga. terrenget, og utdaterte bestemmelser. En ny plan gir mulighet for en bedre utnyttelse av tomta, nytt fortau og nye krav for blant annet støy, lek, parkering, m.v.

Beskrivelse

Planområdet er i dag ubebygget og utgjør et areal på ca. 6,5 daa. Området består av, foruten Øvre Lianvei 21 (gbnr. 34/143), deler av tilgrensende eiendommer og kjøreareal som ikke er detaljregulert, og som ligger under eldre regulering for Hasselbakken – Flåtan. Planområdet har adkomst via en forlengelse av Øvre Lianvei.

Det foreslås oppført tre terrasserte leilighetsbygg med en felles garasjekjeller med en foreslått utnyttelsesgrad på 45 % BYA. Antall leiligheter vil begrenses av utnyttelsesgraden, høydebestemmelsene, og kravene til uteoppholdsareal og parkeringsdekning. Ved planoppstart var det angitt ca. 30 boenheter.

Bygningenes høyde er påført plankartet, og blir en trinnvis nedtrapping i form av terrasserte blokker, der bygg A og B er lagt lavere i terrenget enn nabobygningen på oversiden (Nøste panorama gnr.34, bnr.137), for å ivareta deres interesser. Bygningenes plassering og høyde begrenses til byggegrenser og kotehøyder på plankartet. Adkomsten blir på nedsiden av eiendommen, fra forlengelsen av Øvre Lianvei. Adkomsten er markert med pil på plankartet, lengst ut mot hovedveien. Lenger inn i veien er det planlagt gangadkomst til tomten, med mulighet for innkjøring for flytting/varelevering og utrykningskjøretøyer.

Langs adkomstveien er det regulert inn et nytt fortau, fra dagens fortau i svingen ved Øvre Lianvei, og frem til gangadkomsten. På oversiden av tomten ligger det i dag en sti, som er en mye brukt snarvei i området. Stien forbinder en annen forlengelse av Øvre Lianvei (i vest) med Stoppenkollen på oversiden av den aktuelle eiendommen. Stien er videreført i planen og skal oppgraderes, og gir mulighet for gangadkomst og tilgjengelige lekearealer på både oversiden og nedsiden av terrassebyggene. Stien gir også adgang for brannbil på oversiden av byggene.

Førstegangsbehandling

I forbindelse med kunngjøring av planoppstart, avholdt forslagsstiller åpent møte for naboer og andre interesserte. Her ble de foreløpige planene presentert, og det ble bedt om innspill til planarbeidet.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet 04.06.2019, og Planutvalget gjorde følgende vedtak.

Forslag til detaljregulering for Øvre Lianvei 21, som vist i plankart datert 17.04.2019, med bestemmelser datert 09.04.2019, legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10, forutsatt følgende:

1. *Sjekkliste for overflatevannshåndtering i reguleringsaker svares ut og følger planforslaget til offentlig ettersyn.*
2. *§ 2-6-2 Lekeareal endres i tråd med kommuneplanens endelige vedtatte bestemmelser om minste uteoppholdsareal og krav til sandlekeplass.*

Sjekklisten ble svart ut (se vedlegg 5) og bestemmelsene ble oppdatert i tråd med vedtaket og lagt ut til offentlig ettersyn sammen med planforslaget.

2. INNKOMNE MERKNADER

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 27.06 – 22.08.2019.

Kunngjøring av offentlig ettersyn ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 27. juni 2019.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn 6 merknader som er innarbeidet i planforslaget så langt det er mulig. Nedenfor følger et sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer.

Liste over merknader

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken	15.08.2019
2. Buskerud Fylkeskommune	22.08.2019
3. Statens vegvesen	01.08.2019
4. Nøste Panorama v/styreleder Kurt Stenseth	19.06.2019
5. Johnny Skriudalen	19.08.2019
6. Lill Glenne	21.08.2019

Sammendrag av merknadene

1. Fylkesmannen i Oslo og Viken

Støy:

Fylkesmannen mener det er uheldig at det ikke er utarbeidet ny støyanalyse for planområdet og at omtalt rapport fra Rambøll ikke følger planforslaget. Det er utfordrende for Fylkesmannen å vurdere om planområdet er støyutsatt og om det er behov for avbøtende tiltak. Fylkesmannen er positiv til at bestemmelsene sikrer at bebyggelsen holder seg innenfor støyretningslinje T-1442/2016 og forventer at bestemmelsene følges og at det dokumenteres at ny bebyggelse overholder kravene.

Forslagsstillers kommentar:

Krav om støy er sikret i reguleringsbestemmelsene under § 2-2-1. Rambøll har gjort en støyvurdering for fremtidig veistøy for kommunale veier i Lier kommune (fremskrevet til år 2025). Det indikeres noe støy fra vei nord i planområdet. Det påpekes at den store veiskjæringen i overgangen Øvre Lianvei og Flåtankroken vil fungere som en støyskjerm for planområdet. De fremtidige boligene vil likevel ikke ligge innenfor gul støysone ifølge Rambølls beregninger. Støykravene er for øvrig sikret i bestemmelsene, og støyretningslinjen T-1442/2016 skal overholdes.

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Fylkesmannen mener at utnyttelsen er for høy med tanke på samordnet areal- og transportplanlegging og utvikling av bosettingsmønster og tettsteder i kommunen. I forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan, var Fylkesmannen opptatt av å begrense antall boenheter i planområdet, i tråd med daværende kommuneplan. Denne var et resultat av innsigelse fra fylkesmannen med påfølgende mekling. Utnyttelsesgrad på 45% er svært høyt og uheldig i forhold til hensyn til samordnet areal- og transport-planlegging og

utvikling av bosettingsmønster og tettsteder i kommunen. Fylkesmannen vil sterkt fraråde dette og anbefaler at utnyttelsesgraden reduseres, med begrunnelse i planområdets beliggenhet og med begrensede muligheter for god betjening av kollektive transportmidler.

Forslagsstillers kommentar:

Planområdets utnyttelsesgrad og antall enheter er sammenlignbart med hva som reguleres i andre nyere planer. Vi viser til rådmannens vurdering, saksfremlegg til førstegangsbehandling, hvor det under planstatus anføres:

«I gjeldende plan ligger det mer grøntareal innenfor planområdet enn i nytt forslag. Rådmannen mener det bør åpnes for fortetting når planer revideres. Grøntarealet må også sees i sammenheng med annen grønnstruktur i området og viktigheten ved at dette var avsatt i gjeldende plan. Rett nord for planområdet finnes det store grøntområder av bedre kvalitet enn på denne eiendommen. Grøntstrukturen innenfor planområdet ble avsatt tidligere da dette ble ansett som ikke-bebyggbart areal i den bratte skråningen.»
«Planforslaget er i tråd med kommuneplanens formål.»

Vi viser også til rådmannens vurdering rundt utnyttelsesgrad under fanen «bebyggelsen» i saksfremlegg til førstegangsbehandling.

«Det er foreslått en utnyttelse på 45 % BYA for byggene over terreng. Dette er sammenlignbart med andre områder for konsentrert småhus eller blokkbebyggelse i nyere planer. Terrassebebyggelse blir ofte «strukket» i lengde for å følge terrenget, og får derfor et større fotavtrykk enn vanlige blokker, men til gjengjeld blir de mindre dominerende i landskapet. Mellom de tre bygningene og på sidene, blir det grøntarealer med lek, felles uteopphold og trappeforbindelser fra de flatere områdene ved 1. etasje til toppen der terrenget også flater ut. Se illustrasjonsplanen i vedlegg 9».
I planbeskrivelsen finnes det ellers snitt og illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse.

Barn og unge:

Fylkesmannen gir ros for omfattende og gode bestemmelser til krav om lekeplass i bestemmelsene, men mener også at lekeplass bør være inntegnet på plankartet.

Forslagsstillers kommentar:

Vi er glade for at fylkesmannens roser krav til lekeplass i bestemmelser og krav til lekeareal. Vi har ikke regulert inn lekeplasser som eget formål, da det legges opp til mange forskjellige og varierte lekearealer spredt over hele planområdet. Lekeplassene er vist i illustrasjonsplanen, og krav til disse ivaretas også i bestemmelsene. Illustrasjonsplanen viser områder med sandkasser, klatrevegg, løpebane, sklier, samt større og mindre uterom med mulighet for variert lek. Det er også mulighet for naturlek på nordsiden av bebyggelsen.

Friluftsliv:

Fylkesmannen ber om at sti gjennom området reguleres i plankartet og at det settes rekkefølgekrav om opparbeidelse av denne.

Forslagsstillers kommentar:

Opparbeidelse og plassering av tursti er sikret i bestemmelsene under §3-1 og §3-3. Dagens tursti vest i BBB og f_LF skal opparbeides. Tursti kan oppføres inntil vestre avgrensning av BBB og f_LF. I både plankartet og illustrasjonsplanen er turstien ivaretatt gjennom planområdet. I illustrasjonsplanen er turstien lagt inn med en bedre utforming som følger terrenget, slik at den gir bedre fremkommelighet enn slik den er nå. Bestemmelser for tursti er utformet i samråd med planavdelingen i Lier kommune.

2. Buskerud Fylkeskommune

Har ikke opplysninger i sine arkiver om automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Forventer ikke å finne bevarte automatisk fredede kulturminner i området, og fylkeskommunen har derfor ingen merknader til planen. Kjenner ikke til verneverdige bygninger eller etterreformatoriske kulturminner som vil bli berørt av planen.

3. Statens vegvesen

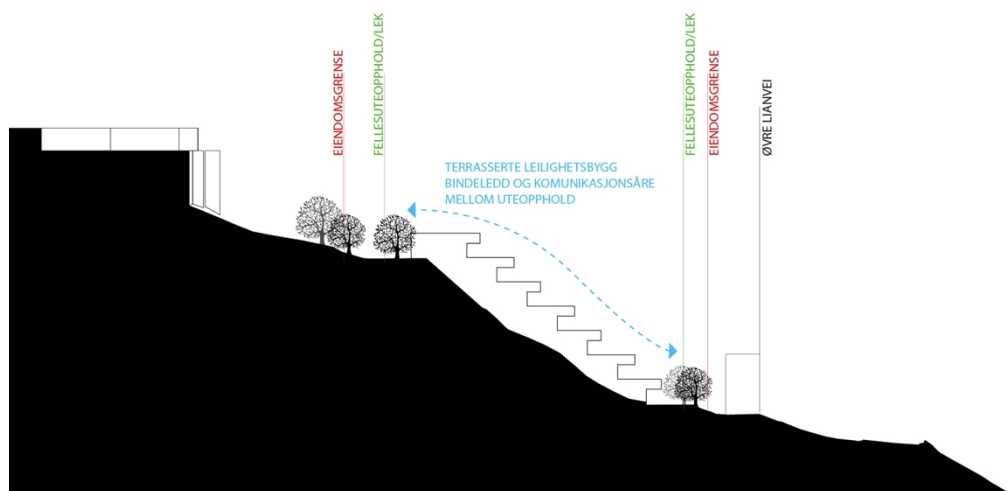
Planforslaget ligger i tilknytning til kommunal vei og berører ikke riks- eller fylkesvei direkte. Har ingen merknader til planforslaget.

4. Nøste Panorama v/ styreleder Knut Stenseth

Beboerne i Stoppenkollen 23 viser til tidligere merknad i forbindelse med varslingen, som de mener ikke ble tatt til følge. De fleste boenheter er vendt med soverom mot øst og ligger vest for Øvre Lianvei 21. Naboer ønsker ikke etablering av takterrasser på ny bebyggelse pga. frykt for støy fra disse. Vindutsatt område og fare for «flygende gjenstander» og anmoder utbygger om å planlegge terrasser slik at utsikt, vind- og lysforhold ivaretas for både nye naboer og de som allerede bor der. Planlagte takterrasser vil kunne forringe deres bokvalitet klart mer enn nytten for de nye beboerne. Forutsetter at øvre kotehøyder ikke blir liggende over terreng på deres eiendom.

Forslagsstillers kommentar:

I Illustrasjonsprosjektet er det vist takterrasser for samtlige terrassehus. Terrassene er hovedsakelig orientert mot nord og øst og ikke mot naboer i vest. Det planlegges ikke for felles takterrasser på de øverste takflatene, kun på inngangsplanet, som ligger på høyde med gangsti. Terrassene følger terrenget og terrasserer seg vekk fra nabobygg mot vest. I bygg A og B er det kun vist terrasser mot øst. I bygg C er det vist noen terrasser på inngangsplanet. For prosjektet er det nødvendig å kunne benytte seg av takflatene til felles uteoppholdsareal for at kravene skal oppfylles. Nabobebyggelsen ligger et nivå høyere enn gangstien. Vi ser av sol-/skyggediagrammer vist i planbeskrivelsen at det ellers ikke gir noen negative konsekvenser for naboeiendommen. Illustrasjonen nedenfor viser planlagt ny bebyggelse sett i sammenheng med nabobebyggelse på oversiden.



5. Johnny Skriudalen, på vegne av hjemmelshavere av gnr/bnr 34/2

Viser til tidligere prosess med opprydding av veiarealer og avtaler med Lier kommune i forbindelse med tidligere plansaker.

Forslagsstillers kommentar:

Vi viser til tidligere svar, skrevet i planbeskrivelsen: «Forslagsstiller har etter ønske fra Lier kommune inkludert deler av gnr/bnr 34/2 i planområdet for å unngå at man ender opp med fragmenter av reguleringsplan for Hasselbakken – Flåtan. De fleste av eiendommene som tidligere lå under nevnte reguleringsplan er omregulert/detaljregulert.» Merknaden angår ikke plansaken direkte slik vi ser det.

Vi viser også til rådmannens særskilte kommentar til innkommende merknad ved saksfremlegg til førstegangsbehandling.

«Skriudalen har kun blitt varslet om oppstart av planarbeid i denne omgang, i likhet med alle tilgrensende eiendommer, der et kart viser omrisset av hva som foreslås inkludert i ny plan. Dette er i tråd med varslingsreglene jf. plan- og bygningslovens § 12-8. Forslagsstiller har varslet arealet i samråd med kommunen. Gbnr. 34/2 som Skriudalen nevner, er adkomstveien til planområdet og skal være med som en del av reguleringsplanen.

Rådmannen har bedt om at hele arealet som ligger regulert i gjeldende plan inkluderes for å erstatte dagens plan i dette området. Arealet er i dag regulert til veiareal og vil fortsette å være veiareal i ny plan.»

6. Lill Glenne

Mener gesimshøyde på tak med 2m rekkverk vil bli på høyde med toppen av hennes tak og tar fra henne utsikt over Lierdalen. Hun har allerede mye innsyn fra Nøste Panorama. Total bygningshøyde i planforslaget må ikke bli høyere enn veien/stitråkket nedenfor dem og ber om at all utevirksomhet og friområdet legges på framsiden av bebyggelsen.

Forslagsstillers kommentar:

Vi mener at plasseringen av ny bebyggelse følger tomtens topografi. Det foreslås kun én etasje mot oversiden av veien. Prosjektet er regulert med en gesimshøyde som ivaretar dette. Illustrasjonsprosjektet viser kun én inngang på fasade mot veien i det nærmeste terrassehuset. Det legges ikke opp til opphold på denne siden av bebyggelsen som er nærmest hennes tomt. Naboens hus ligger også på et høyere nivå enn veien. Vi ser av sol-/skyggediagrammer vist i planbeskrivelsen at dette ikke gir noen negative konsekvenser for naboeiendommen. Det henvises ellers til øvrige illustrasjoner i planbeskrivelsen.

3. VURDERINGER

Planstatus

Planforslaget erstatter deler av gjeldende reguleringsplan for Hasselbakken – Flåtan, datert 06.09.2005. Felt B4i er i gjeldende plan regulert til konsentrert småhusbebyggelse (terrassehus) med en utnyttelsesgrad på 17 % BYA.

I gjeldende plan ligger det mer grøntareal innenfor planområdet enn i nytt forslag. Rådmannen mener det bør åpnes for fortetting når planer revideres. Grøntarealet må også sees i sammenheng med annen grønnstruktur i området og viktigheten ved at dette var avsatt i gjeldende plan. Rett nord for planområdet finnes det store grøntområder av bedre kvalitet enn på eiendommen som nå foreslås omregulert. Grøntstrukturen innenfor planområdet ble avsatt

tidligere da dette ble ansett som ikke-bebyggbart areal i den bratte skråningen. I dag er heller ikke dette av særlig verdi som oppholds- og rekreasjonsområde.

Planavgrensningen til nytt planforslag er satt for å erstatte alle arealene rundt tomta, for å unngå at små «rester» av gammel plan blir liggende igjen.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, og ligger omtrent midt i det store boligfeltet Hasselbakken – Flåtan. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens formål.

Bebyggelsen

Planen legger opp til en videreføring av konseptet for terrassehus fra gjeldende plan. Det foreslås 3 bygninger opp i det skrånende terrenget på tomta. Disse skal ha en felles garasjekjeller med felles innkjøring. Bebyggelsen får en 12,5 meters byggegrense mot adkomstveien, og 15 meter fra samleveien i nord. Byggegrensene er i tråd med kommunens veinormal for «Boligvei 2» og «Adkomstvei/samlevei». De øvrige byggegrensene på plankartet angir gesimshøyde for de ulike plan oppover i terrassebyggene. Alle etasjene vil ligge «på terreng» oppover. Bestemmelsenes § 3-1 b) sier at «Boligene skal utformes slik at alle plan avtrappes med terrenget.» Definisjonen på boligtype i denne planen er terrassert bebyggelse, slik det er definert i kommuneplanen.

Naboer i området har uttalt at de ikke ønsker etablering av takterrasser på ny bebyggelse på grunn av støy, utsikt og lysforhold. Prosjektet planlegger med takterrasser på samtlige terrassehus. Disse er i all hovedsak vendt mot nord og øst og ikke mot naboer i vest. Det planlegges ikke for felles takterrasser på de øverste takflatene, kun på inngangsplanet, som ligger på høyde med turstien. Terrassene følger terrenget og terrasserer seg vekk fra nabobygg mot vest. For prosjektet er det nødvendig å kunne benytte seg av takflatene til felles uteoppholdsareal for at kravene skal oppfylles. Nabobebyggelsen vil ligge et nivå høyere enn gangstien (se illustrasjon i forslagsstillers kommentar til uttalelsen). Rådmannen mener forslagsstiller i planforslaget har ivare tatt hensynet til nabobebyggelsen så langt det lar seg gjøre og med det utgangspunkt at det planlegges for utbygging i et tett bebygdt boligområde.

Det er foreslått en utnyttelse på 45 % BYA for byggene over terreng. Dette er sammenlignbart med andre områder for konsentrert småhus eller blokkbebyggelse i nyere planer.

Terrassebygninger blir ofte «strukket» i lengde for å følge terrenget oppover, og får derfor et større fotavtrykk enn vanlige blokker, men til gjengjeld blir de mindre dominerende i landskapet. Mellom de tre bygningene og på sidene, blir det grøntarealer med lek, felles uteopphold og trappeforbindelser fra de flatere områdene ved 1. etasje til toppen der terrenget også flater ut. Se illustrasjonsplanen i vedlegg 9.

På grunn av antall leiligheter og økt trafikk i området, er det stilt krav om fortau langs eiendommen fra eksisterende fortau i Øvre Lianvei og frem til gangadkomst for leilighetene (o_SF1-2). Fortau (o-SF2) er regulert inn på inngangssiden av veien og begge fortauene er sikret med rekkefølgekrav (§ 2-2-3d). I planbeskrivelsen finnes det skisser, snitt og illustrasjoner som viser bebyggelsen. Disse er ikke bindende, men gir et bilde av en mulig utnyttelse av området.

Fylkesmannen mener at utnyttelsen bør reduseres og fraråder sterkt en BYA på 45%, med bakgrunn i planområdets beliggenhet i forhold til kollektive transportmidler og planforutsetningene som lå til grunn for gjeldende reguleringsplan (vedtatt i 2005) og den gang gjeldende kommuneplan (vedtatt 1997). Rådmannen kan være enig i Fylkesmannens argumentasjon om plassering og kollektivdekning hvis dette hadde vært et helt nytt

utbyggingsområde. Planområdet ligger derimot inne i et eksisterende, etablert boligområde og er et av de siste utbyggingsområdene i feltet. Rådmannen mener at der forholdene ligger til rette for det, bør det prioriteres å fortette i eksisterende boligfelt, framfor å bygge ut nye områder. Rådmannen viser også til at i gjeldende reguleringsplan fra 2005, er det regulert inn bussholdeplasser for avstigning i begge retninger på 3 punkter langs hovedveien opp i boligområdet. Bussholdeplassene er videreført i nyere planer og gir mulighet for at skyttelbuss kan betjene boligfeltet i fremtiden.

Landskapsvirkning og estetikk

Planområdet ligger i en østvendt skråning med bratt topografi. Skråningen er i dag bevokst med små trær og kratt, og fra avstand fremstår området som et grønt «hull» i boligfeltet. Det mest dominerende elementet i landskapet er den store fjellskjæringen langs veien som strekker seg fra planområdet og helt opp til Flåtansvingen, mot toppen av boligfeltet.

Planområdet ligger godt synlig fra dalen nedenfor, og med tilsvarende god utsikt fra planområdet og utover dalen. Ny bebyggelse føres opp som terrassehus og vil ligge på terreng og ikke stikke høyere opp enn bebyggelsen i bakkant. I dag er området rundt bekledd med eneboliger, terrassehus og rekkehus. De nye terrassehusene skal oppføres med dempet fargebruk for å unngå store kontraster i landskapet. Dette kravet er sikret i bestemmelsene.

Geotekniske forhold og overvannshåndtering

Eiendommen består av fjellgrunn med et tynt løsmasselag over. I toppen av løsmasselaget har det etablert seg et vegetasjonsdekke, hovedsakelig bestående av busker, kratt og mindre løvtrær. Løsmassene forventes å være typiske fjordavsetninger, som i hovedsak innebærer leire og silt, erfaringsmessig noe steinholdig ned mot fjell. Eiendommen har en innbyrdes høydeforskjell på ca. 25 meter.

Ved gjennomføring av byggeprosjektet vil fjellet renskes for vegetasjon og løsmasser før boring og sprengning. Det forventes ikke at tilliggende bygninger berøres av arbeider på eiendommen.

Det vises til vedlagte geoteknisk notat (vedlegg 10), og bestemmelsene som sikrer at anbefalinger og tiltak i notatet gjennomføres og følges opp (§ 2-13).

Overflatevann skal løses innenfor planområdet og er sikret med bestemmelser i samarbeid med VIVA IKS. Overflatevannet skal sikres med fordrøying og infiltrasjon på egen tomt, og det skal legges til rette for flomveier for ekstremnedbør. Det er stilt krav i bestemmelsene (§ 2-10a) om egen plan for overflatevannshåndtering, som skal være godkjent av kommunen, før rammetillatelse gis. VIVA IKS utarbeider temaplan for overflatevann og har en tilhørende sjekkliste for reguleringssaker. Sjekklisten er vedlagt med forslagsstillers besvarelse i vedlegg 5.

Energi og klima

Boligene vil ha alternativ oppvarming av beboelsesrom og tappevann, og det tas sikte på å overgå krav til energieffektivitet angitt i TEK 17, ifølge forslagsstiller. I rekkefølgebestemmelse § 2-2-2b) skal det redegjøres for valg av materialer og tekniske løsninger, med tilhørende energi- og klimagassutslipp. Dette skal være utført før igangsettingstillatelse. Bestemmelsen er i tråd med ny kommuneplans bestemmelser, og er viktig for å bevisstgjøre utbyggers valg av miljøvennlige løsninger. Det er også stilt krav i bestemmelsene om ladeplasser for elbiler, også i tråd med ny kommuneplan.

Barn og unges interesser, lek og uteopphold

Planområdet er ikke å regne som særlig brukt av barn og unge i dag, da området som nevnt er utilgjengelig og har en krevende topografi. Unntaket er stien som går gjennom planområdet i vest, som er en mye brukt snarvei og skolevei, ifølge innspill til oppstart. Stien er ikke tegnet inn på plankartet, men er sikret i rekkefølgebestemmelse 2-2-3c) og §§ 3-1i) og j) og 3-3, og vil bli utbedret der den ligger i dag. Utenfor planområdet ligger det et større friområde på kollen mot nord, med tilhørende nærlekeplass. Det presiseres at planområdets nærhet til skog er viktig for barn og unges interesser. Skolevei oppleves som sikker, da det i dag er opparbeidet fortau fra planområdet og ned til skolene.

Sandlekeplasser skal anlegges innenfor BBB. Lekeplasskravene er hentet fra de nye kommuneplanbestemmelsene. Det stilles her krav til sandlekeplasser som øker i størrelse og antall, avhengig av hvor mange boenheter som kommer innenfor planområdet.

Sandlekeplassene reguleres ikke inn på plankartet så lenge detaljprosjekteringen ikke er avklart. Plasseringen avklares i forbindelse med byggesøknaden og skal fremgå av utomhusplanen. Sandlekeplassene er sikret i rekkefølgebestemmelse §§ 2-2-2a) og 2-2-3c og § 2-6.

Det er naturlig at sandlekeplassene legges på de flater partiene på tomta, dvs. i øst ned mot adkomsten, og i vest mot turstien, noe som gir lekemuligheter på to nivåer. Dette er vist i illustrasjonsplanen (vedlegg 9). Utbygging av mer enn 30 boenheter krever etablering av nærlekeplass, i tillegg til sandlekeplassene. Nærlekeplass skal være i størrelsesorden 1500 m², og ikke lengre fra boligene enn 150 m. Terrenget skal ha en variert utforming med høydeforskjeller og variert underlag. Planområdet grenser til et stort, sammenhengende, felles grøntareal på over 11 dekar. I dette grøntområde ligger en opparbeidet nærlekeplass i ca. 150 meters avstand til boligene i planforslaget. Nærlekeplassen, sammen med et stort sammenhengende grøntområde, gir god anledning for lek og rekreasjon og rådmannen mener dette arealet innfrir som nærlekeplass og rekreasjonsområde også for det nye boligfeltet.

Det er foreslått krav for minste uteoppholdsareal i tråd med ny kommuneplan. For boenheter under 150 m² BRA skal minste uteoppholdsareal være 50 m². For boenheter over 150 m² BRA skal minste uteoppholdsareal være 80 m². 50 % av krav til uteoppholdsareal skal være fellesareal på terreng, eller arealer med direkte tilgjengelig adkomst fra terreng.

Verandaer/terrasser og takterrasser kan regnes med i uteoppholdsareal. I terrassehus blir store private terrasser en av de viktigste årsakene til at folk velger å kjøpe slike leiligheter. Stien i vest tillates som en del av uteoppholdsarealet, i likhet med andre stier/gangveier gjennom grøntarealene, da stien kan bli en kvalitet i området og ikke bare en transportåre.

Trafikk og parkering

Øvre og Nedre Lianvei har god kapasitet og har opparbeidet fortau/gang- og sykkelvei fra planområdet og ned til Nøsteveien med skoler, barnehage og idrettsanlegg. Planområdet ligger i direkte tilknytning denne infrastrukturen. Planforslaget vil i liten grad øke trafikkbelastningen på dagens veistruktur. Fra Nøsteveien og opp mot planområdet er veien opparbeidet i 6 meters veibredde, noe som gir en kapasitet tilsvarende en samlevei. En samlevei er dimensjonert for 5000 kjøretøy ÅDT.

Adkomst til Øvre Lianvei 21 vil skje via eksisterende avstikker (o_SKV1) fra Øvre Lianvei (o_SV1). Denne delen av Øvre Lianvei vil opparbeides med fortau (o_SF2) langs hele planområdet, i tillegg til forlengelsen av eksisterende fortau (o_SF1), for å avbøte den ekstra trafikken. Med dette nye fortauet vil det være sammenhengende fortau/gang- og sykkelveinett helt fra de nye leilighetene og ned til Nøsteveien og skolene.

All parkering skal dekkes av en felles garasjekjeller under de tre leilighetsbyggene. Garasjekjelleren har en felles adkomst nord på tomte (markert med pil i plankartet), nærmest mulig samleieven opp i boligfeltet. Lenger inn i veien er det i følge planbeskrivelsen, planlagt gangadkomst til boligområdet, med mulighet for innkjøring kun for flytting/varelevering og utrykningskjøretøyer. Dette lå inne i planbeskrivelsen og Illustrasjonsplan allerede til førstegangsbehandlingen, men er ikke tatt inn i plankart og bestemmelser. Rådmannen mener det er nødvendig å komme til bygningsmassen med utrykningskjøretøyer og ifm. varelevering/flytting. Adkomsten skal ikke benyttes til annen bruk. Rådmannen anbefaler å ta dette inn i plankart og bestemmelse.

Utearealer og gangadkomster vil blant annet bli på toppen av kjelleretasjen. Det er avsatt to parkeringsplasser per boenhet, i tråd med kommunens krav for leilighetsbygg. Alle biloppstillingsplasser i parkeringskjeller skal tilrettelegges for ladestasjon for el-bil. Sykkelparkering tas også med i planen, i tråd med bestemmelsene i ny kommuneplan og sikrer to sykkeloppstillingsplasser per boenhet.

Kommunen har et pågående prosjekt i forbindelse med overtakelse av kommunale veier i området. I prosjektet vil eiendomsgrenser, avtaler og bruk av arealene gjennomgå og avklares med ulike grunneiere. Disse forholdene blir ikke avklart i dette planforslaget, men som egen sak.

Støy

Rambøll har gjort en støyvurdering for fremtidig veistøy for kommunale veier i Lier kommune, fremskrevet til år 2025 (se vedlegg 7). Det indikeres noe støy fra vei nord i planområdet. Det påpekes at den store veiskjæringen i overgangen Øvre Lianvei og Flåtankroken vil fungere som en støyskjerm for planområdet. De fremtidige boligene vil likevel ikke ligge innenfor gul støysone, ifølge Rambølls beregninger. Støykravene er for øvrig sikret i rekkefølgebestemmelse § 2-2-1a) (før tillatelse til tiltak) og bestemmelsenes §§ 2-5e) (utomhusarealer), 2-6b) pkt. 9 (lekeplasser) og 2-11 (andre områder), der støyretningslinjen T-1442/2016 skal overholdes.

Universell utforming

Planområdet fremstår i dag som utilgjengelig for alle, både med og uten nedsatt funksjonsevne. Nærområdet er i seg selv bratt og lite tilrettelagt, med unntak av fortauet langs Nedre og Øvre Lianvei. Nytt fortau vil sikre tilgjengelighet helt frem til de interne gangarealene innenfor felt BBB. Planområdet blir tilgjengelig både ovenfra og nedenfra, og lekeplasser skal legges der terrenget er flatest. Bygningene vil få heis fra parkeringskjeller og opp, og bygningene vil ellers prosjekteres med gjeldende forskrifter som sikrer universell utforming. Universell utforming er forøvrig sikret i bestemmelsene §§ 2-5e), 2-6b) pkt.8 og 2-7a).

Naturmangfold

Planområdet er tidligere snauhugget i forbindelse med opparbeidelse av veien nord i planområdet – Flåtankroken/Øvre Lianvei. I dag er området dekket med nye småtrær i form av gråor og bjørk, og annen krattvekst. Artsmangfoldet i planområdet er undersøkt, men det er ikke registrert noen forekomster av verdifulle arter eller naturtyper. Planforslaget vil derfor ikke komme i konflikt med sårbare arter. Naturmangfoldslovens § 8 er oppfylt (se planbeskrivelsen kap. 6)

Kulturminner

Fylkeskommunen har ikke opplysninger om automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Området er svært bratt og ligger inneklemt blant andre utbyggingsområder med

topografiske forhold som tilsier at det er lite potensial for funn av automatisk fredete kulturminner. Det forventes ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner i området.

Fylkeskommunen har heller ingen merknader eller kjenner til kulturminner fra nyere tid i området.

Risiko og sårbarhet

Planområdet har stabile og oversiktlige grunnforhold. Planområdet ligger innenfor et begrenset geografisk område, der det er vurdert høy aktsomhet i forhold til radon. De viktigste uønskete hendelsene for utbygging av planområdet vil være anleggstrafikk og forekomst av radon. Ellers vil en utvikling av planområdet gi liten eller ingen endring i forhold til risiko og sårbarhet.

Det vises til utarbeidet ROS-analyse i vedlegg 8.

4. KONKLUSJON

Planforslaget er justert og bearbeidet etter merknader i forbindelse med offentlig ettersyn og overordnede føringer. Forslagsstiller er kjent med endringene i planforslaget som nå legges fram til politisk sluttbehandling. Rådmannen anbefaler at planforslaget godkjennes, med de justeringene som kommer frem av saken og forslag til vedtak.