



Lier kommune

SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2024/9259-11
Saksbehandler: Gunhild Løken Dragsund

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
8/2026	Utvalg for miljø og plan	28.01.2026

Reguleringsendring med forenklet prosess av detaljregulering for Sønderhellene og Sognaveien

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Reguleringsendring med enklere prosess av detaljregulering for Sønderhellene og Sognaveien som vist på plankart datert 08.10.2025 og med tilhørende bestemmelser datert 15.12.2025 godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, med følgende justeringer:
2. Endring av §2-4 punkt e) til «Minimum 50 % av parkeringskjellerens yttervegger/grunnmur skal anlegges under terreng. Maksimal høyde på synlig yttervegg kan være 3,5 meter. For lengder med synlig yttervegg over 3 meter skal fasaden tildekkes med for eksempel bekledning av tre, terreng eller vegetasjon.»
3. Følgende tilføyes i § 2-8 b) «Økt avrenning skal ikke medføre flom og erosjon på naboeiendommer nedstrøms planområdet. Sikringstiltak skal utredes og om nødvendig etableres. Avskjærende grøft helt vest i planområdet, ovenfor bebyggelsen skal etableres.»
4. Følgende tilføyes i § 3-3 d) «På lekeområder med brattere terreng skal det anlegges klatreinstallasjoner.»
5. I bestemmelse § 3-1 a) tilføyes «Boligantall for rekkehus i BB3 begrenses til 32 boenheter.»

Utvalg for miljø og plans behandling:

Camilla Synøve Celius (SP) fremmet kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Reguleringsendring med enklere prosess av detaljregulering for Sønderhellene og Sognaveien som vist på plankart datert 08.10.2025 og med tilhørende bestemmelser datert 15.12.2025 godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, med følgende justeringer:

2. Endring av §2-4 punkt e) til «Minimum 50 % av parkeringskjellerens yttervegger/grunnmur skal anlegges under terreng. Maksimal høyde på synlig yttervegg kan være 3,5 meter. For lengder med synlig yttervegg over 3 meter skal fasaden tildekkes med for eksempel bekledning av tre, terreng eller vegetasjon.»
3. Følgende tilføyes i § 2-8 b) «Økt avrenning skal ikke medføre flom og erosjon på naboeiendommer nedstrøms planområdet. Sikringstiltak skal utredes og om nødvendig etableres. Avskjærende grøft helt vest i planområdet, ovenfor bebyggelsen skal etableres.»
4. Følgende tilføyes i § 3-3 d) «På lekeområder med brattere terreng skal det anlegges klatreinstallasjoner.»
5. I bestemmelse § 3-1 a) tilføyes «Boligantall for rekkehus i BB3 begrenses til 32 boenheter.»

Per-Olav Sørhus (V) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av V:

Forslag til nytt punkt i § 3-1 som stiller krav til små boenheter i BB3. Punktet kan plasseres etter bestemmelsen om uteareal eller der kommunen finner det mest hensiktsmessig i § 3-1.

§ 3-1 (ny) Små boenheter i BB3

Innenfor felt BB3 skal det etableres minst 4 (fire) boenheter med BRA maks 65 m² (små boenheter). Minst 2 (to) av de små boenhetene skal etableres innenfor samme bygningsvolum (rekkehus). Små boenheter skal ha adkomst fra gangveg/parkering, og plasseres slik at de får likeverdig bokvalitet (dagslysforhold og tilgjengelighet til felles uteoppholdsareal). Fordeling av boligstørrelser (BRA) dokumenteres ved søknad om rammetillatelse.

Nytt punkt i § 2-5 Parkering – redusert krav for små boenheter For å bidra til at små boenheter faktisk blir rimeligere i praksis, foreslås et avgrenset unntak fra hovedkravet om parkering for de boenhetene som omfattes av kravet i § 3-1 (ny) om små boenheter.

§ 2-5 (ny) Parkering for små boenheter For små boenheter etter § 3-1 (ny) tillates det etablert maksimalt 1 (én) parkeringsplass pr. boenhet.

Begrunnelse

Bestemmelsene legger til rette for rekkehus/terrassert bebyggelse i BB3, men uten krav til boligstørrelser. Ved å sikre et minimum av små boenheter (BRA maks 65 m²) økes boligmangfoldet og terskelen inn i boligmarkedet senkes for grupper som i dag ofte faller utenfor. Reduksjon i parkeringskrav for de små boenhetene kan bidra til lavere byggekostnader (ca 500 000 kr per parkeringsplass i kjeller) og mer arealeffektiv utnyttelse.

Votering:

Kommunedirektørens forslag til vedtak fremmet av Camilla Synøve Celius (SP) ble enstemmig vedtatt.

Tilleggsforslaget fremmet av Per-Olav Sørhus (V) falt med to stemmer (1 V, 1 AP) mot 7 stemmer (4H, 1 FrP, 1 SP, 1 MDG)

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Reguleringsendring med enklere prosess av detaljregulering for Sønderhellene og Sognaveien som vist på plankart datert 08.10.2025 og med tilhørende bestemmelser datert 15.12.2025 godkjennes i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14, med følgende justeringer:
2. Endring av §2-4 punkt e) til «Minimum 50 % av parkeringskjellerens yttervegger/grunnmur skal anlegges under terreng. Maksimal høyde på synlig yttervegg kan være 3,5 meter. For lengder med synlig yttervegg over 3 meter skal fasaden tildekkes med for eksempel bekledning av tre, terreng eller vegetasjon.»
3. Følgende tilføyes i § 2-8 b) «Økt avrenning skal ikke medføre flom og erosjon på naboeiendommer nedstrøms planområdet. Sikringstiltak skal utredes og om nødvendig etableres. Avskjærende grøft helt vest i planområdet, ovenfor bebyggelsen skal etableres.»
4. Følgende tilføyes i § 3-3 d) «På lekeområder med brattere terreng skal det anlegges klatreinstallasjoner.»
5. I bestemmelse § 3-1 a) tilføyes «Boligantall for rekkehus i BB3 begrenses til 32 boenheter.»

Sammendrag

Reguleringsplan for Sønderhellene og Sognaveien foreslåes endret slik at planens siste felt skal bebygges med rekkehus og ikke terrassert blokkbebyggelse. Endringen er positiv med tanke på fjernvirkning, trafikkskapning og vil kunne tilby en boligtype som kanskje i større grad enn leiligheter i blokkbebyggelse kan bidra med skolebarn til Egge skole. Planområdet er bratt og både den private adkomstveien og adgang til lekeplasser sliter med å innfri universell tilgjengelighet.

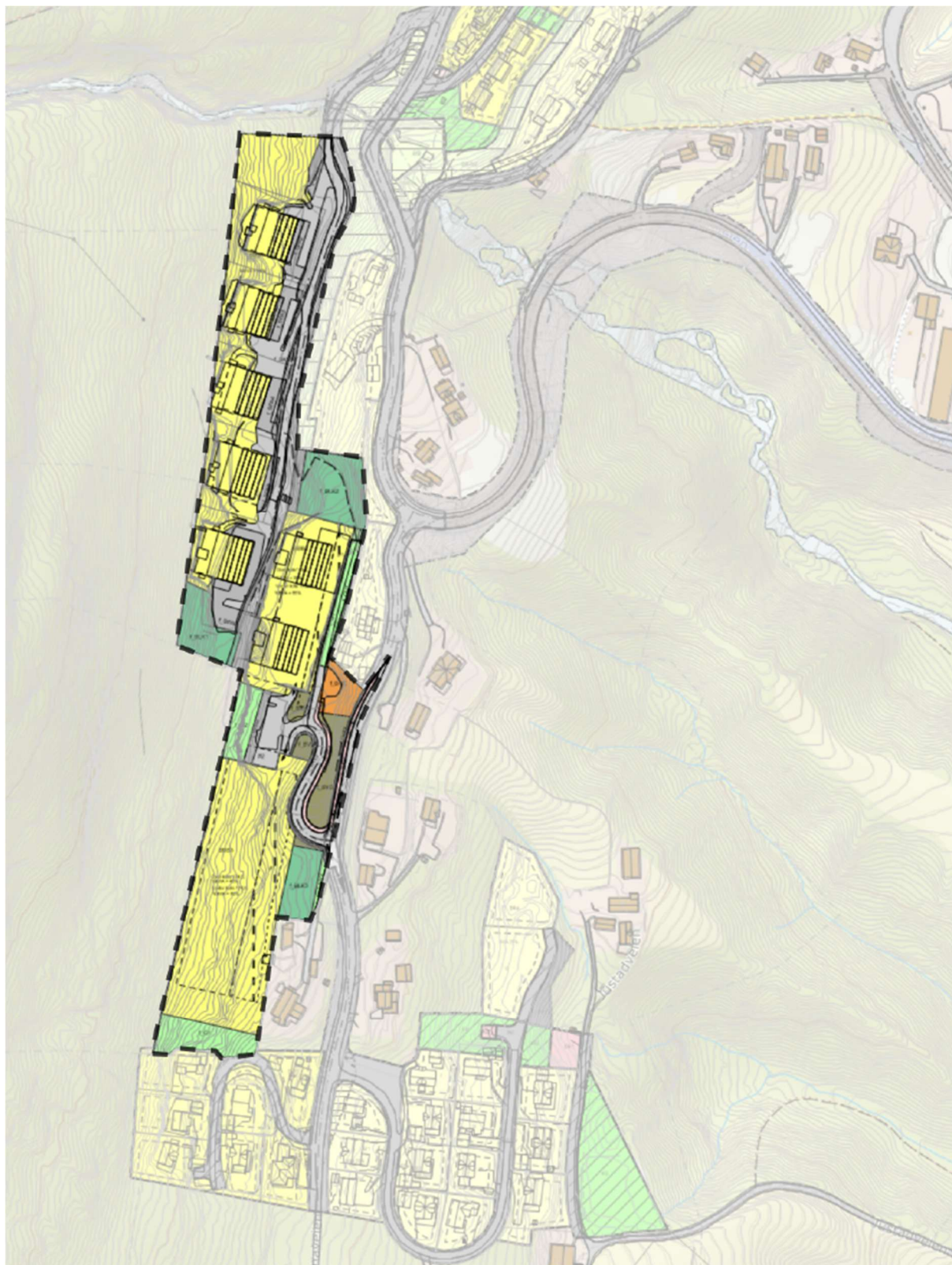
Saksutredning

1. Bakgrunn

Reguleringsplanen for Sønderhellene og Sognaveien ble vedtatt i 2016 og er delvis utbygd. Hensikten med endringen er å regulere for rekkehus i stedet for blokker og terrassert bebyggelse, i den siste og sørligste deler av planområdet. Antall boenheter for feltet reduseres fra ca 90 til 30. Byggehøyder og terrenginngrep reduseres også i endringsforslaget.

Utbygger av de sist utbyggede blokkene gjennomførte en endring av planen i 2020. Men etableringen av adkomst og lekeplass er ikke utført slik planen er, og blokkene kan dermed ikke gis ferdigattest. Det søkes dermed, i denne samme

prosessen, også å justere formålsgrenser i forhold til adkomsten og bestemmelser for lekeplass, slik at beboerne kan få ferdigattest for sine leiligheter.



Figur 1 Planområdet, felt BB3 er feltet lengst sør.

2. Beskrivelse og behov for endring

Planendringen legger til rette for en boligtype som vil bidra til mer variert boligsammensetting i et område med etter hvert svært mange leiligheter i terrasserte blokker. Forslaget til endring omfatter endringer både i plankart og bestemmelser:

Boligformålet BB3 endres for å muliggjøre en utbygging av rekkehus fremfor terrassehus. Illustrasjonene viser 31 boenheter. Gjeldende plan la opp til 90 leiligheter fordelt på tre terrasseblokker.

Formålsgrensene til feltene f_BBB2, f_BRE, f_SKV2, f_SF1, f_SVG1-3 og f_SPA8 endres i henhold til hvordan veianlegget faktisk er bygget.

Endringer av bestemmelsene til feltene f_LEK og f_KV2. Det er foreslått endring av bestemmelse for en allerede etablert lekeplass (LEK2), da det viser seg at kravet, om at 25 % av arealet skal planeres, er vanskelig å oppfylle og foreslås redusert til 15 %.

3. Merknader

I forbindelse med høring av planendringen, i perioden 28.10 – 01.12.25 kom det inn tre kommentarer:

1. Sameiet Sognaveien 10, 26.11.2025
2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 24.11.2025
3. Buskerud Fylkeskommune, 01.12.2025

Sameiet hadde følgende kommentarer til planendringen:

- ✓ De forutsetter at eksisterende innkjøring til 10AB ikke benyttes som anleggsvei i byggeperioden.
- ✓ De forutsetter at planlagt lekeplass nord for 10A bekostes av utbygger iht. til gjeldende forskrifter.
- ✓ Eksisterende grøntområde nordenden av blokk10A skal opprettholdes i samme standard som FØR etablering av lekeplass.
- ✓ Styret forbeholder seg retten til å komme med eventuelle innvendinger etter detaljert prosjektering.

Statsforvalteren påpekte at selv om planområdet ligger i bratt terreng, og det er utfordrende å planere lekearealet, er det viktig at dette ikke går utover kvaliteten på lekearealet. Statsforvalteren påpekte også utfordringen med tilgjengelighet til lekeplassene uavhengig av funksjonsevne. Det samme gjelder også for allerede etablert vei med fortau uten universell utforming.

Buskerud fylkeskommune har i sin uttalelse kommentert at foreslått bebyggelse i større grad hensyntar landskapsvirkninger, og at det er positivt. De understreker at da kravet til planering av det eksisterende lekearealet reduseres er det viktig å planlegge og tilrettelegge med høy kvalitet for lek tilpasset terrenget.

Fylkeskommunen ber i tillegg til at reguleringsbestemmelsen for kulturminner oppdateres.

4. Forholdet til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med arealformålet kommuneplanens arealdel, bolig. Tidligere reguleringsvedtak for området er fra kommunestyre sak 77/2016, 11. oktober 2016, og endring i utvalg for miljø og plan sak 3/2020, 29.01.2020.

5. Vurderinger

5.1 Boligtype

I reguleringsplanen fra 2016 ble det regulert for blokkbebyggelse, kun for felt BB3 ble det satt særskilt bestemmelse om terrassert bebyggelse, med kontakt med terreng for hver etasje.

Boligantallet for feltet BB3 ville med tre blokker terrassert bebyggelse vært anslagsvis ca. 90 boenheter. Med det foreslåtte endringsforslaget og rekkehusbebyggelse i to rekker, blir antall boenheter redusert til ca. 30.

Boligtypen rekkehus er mer tilpasset områdets typologi i tillegg til at boligtypen kan være med tilpasset boligbehovet til småbarnsfamilier, som vil gi tilskudd til skolekretsen og utnytting av den oppgraderte skolen i skolekretsen. Det er ca. to kilometer å gå til Egge skole.

Kommunedirektøren foreslår at maksimalt antall boliger ca slik det er illustrert i planforslaget settes i bestemmelsene. Illustrasjonene viser 31 boenheter, kommunedirektøren foreslår 32.

Parkeringsdekning i kjelleren vil gi et bilfritt tun/område mellom boligrekkene. Endringen angir seks separate bygningsvolum hvor alle boligene får inngang fra terreng. Typologien muliggjør at boligene vil være gjennomlyst i begge boligetasjer. Dette vil bidra til en økning i bokvalitet, sammenliknet med ensidige østvendte leiligheter som det legges opp til i gjeldende plan.

5.2 Landskapshensyn

For landskapsbildet og fjernvirkning av bebyggelsen er planendringen positiv. Sammenlignet med dagens dominerende boligblokker, vil rekkehusbebyggelsen fase ned synligheten i terrenget. Krav om at bebyggelsen deles inn i seks bygningsvolum bidrar også til at fjernvirkningen av bebyggelsen blir redusert. I forhold til eneboligbebyggelsen i boligområdet i Sognaveien vil rekkehusene bli en nedtrapping og en bedre overgang i bygningstypologien.

I tillegg til eksisterende bestemmelser om utforming, med dempet fargebruk, integrert nedkjøring til parkeringskjeller og tilsåing av fyllinger, foreslår forslagsstiller noen endringer og tilføyelser i bestemmelsene for utforming, § 2-4.

e) Parkeringskjeller i område BBB3 kan anlegges delvis under terreng. I høyden skal maksimalt 3,5 meter av muren være synlig.

f) innenfor BB3 tillates støttemurer med en høyde på inntil 2,5m.

g) Støttemurer tillates utenfor byggegrense

h) Støttemurer over 1 m tillates ikke nærmere nabogrense enn 4 m

5.3 Adkomst og felles parkeringsareal

I planendringen er det foreslått en del justeringer av formålsgrenser i tilknytning til adkomstveien til planområdet. De foreslåtte formålsgrensene er tilpasset veien opp til feltet, slik den allerede er bygget. Gjeldende formål: f_BBB2, f_BRE, f_SKV2, f_SF1, f_SVG1-3 og f_SPA8 endres i henhold til hvordan veianlegget faktisk er bygget slik at prosjektet på BB2 kan søke om ferdigattest. Adkomsten er foreslått regulert slik den er bygget. Det innebærer også at reguleringsbestemmelsen for den private adkomstveien foreslås endret fra å kreve at veien ikke skal være brattere enn 10% stigning, til at den i for kortere strekk (inntil 10 meter) kan ha 12% stigning. Formålskodene er oppdatert til koder i gjeldende kartforskrift.



I forbindelse med høring av reguleringsendringen uttalte Sameiet i 10A og 10B at de ikke ønsket at adkomsten opp i feltet skulle brukes til anleggsvei for rekkehusene. Forslagstiller mener at adkomstveien til Sognaveien 10 A og B også er adkomstveien til prosjektet i BB3. I henhold til gjeldene regulering kan denne adkomstveien benyttes ved utbygging av felt BB3. Forslagstiller uttaler også at veien ikke skal bli skadelidende som følge av utbyggingen og eventuelle skader som oppstår som følge av utbyggingen på BB3 skal repareres. De sier også i tilbakemelding at de ønsker å legge til rette for god sikkerhet og informasjon om prosjektet med at utbygger vil etablere dialog med tilstøtende nabolag når entreprenør er kontrahert.

5.4 Lekeareal

Helt siden starten av utbyggingen av blokkene i Sønderhellene har det vært utfordringer med lekearealene. I gjeldene plan fra 2016 ble det både i merknader og i den politiske behandlingen mye oppmerksomhet på lekeareal. Erfaringer fra de første blokkene gjorde at det ble satt ekstra rekkefølgebestemmelser til ferdigstilling og planering av lekeplass samt krav til anlegging av gangforbindelse.

For blokkene i 10 A og B avhenger ferdigattest i at utomhusplanen med tursti og lekeplass skal være opparbeidet. Kravet til 25 % planering av lekearealet har vist seg svært utfordrende å få til. Endringen av dette kravet fra 25% til 15% planert areal er foreslått for f_LEK2. Vurderingen er at et større planert areal, vil føre til terrengendringer som vurderes å ikke være forenelig med formålet lek. Etter merknad fra Statsforvalter om å opprettholde innhold og kvalitet i områder for lek, forslår kommunedirektør at det tilføyes krav om tilrettelegging for aktivitet som kan foregå i terreng. Vi foreslår at følgende tilføyes i bestemmelsen § 3-3 d: «På lekeområder med brattere terreng skal det anlegges klatreinstallasjoner.»

Styret for blokkene i 10 A og B har uttalt at de forutsetter at etablering av lekeplass bekostes av utbygger. Bekostning er et privatrettslig anliggende og kan ikke fastsettes av planmyndigheten. At lekeplassen anlegges etter de evt endrede kravene som er foreslått, er en forutsetning for å få ferdigattest for de allerede oppsatte boligene i 10 A og B. Sameiet har bekostet opparbeiding av et grøntområde i nordenden av blokk a, de forutsetter at dette opprettholdes. Kommunedirektøren anmoder om at utførelse av lekeplass gjøres i samråd med sameiet, slik at disse interessene ivaretas.

5.5 Universell utforming

Både Statsforvalteren og fylkeskommunen har merknad til universell tilgjengelighet på fellesareal. Terrenget i området er bratt. Det er ikke universell utforming på adkomst og uteareal i det som er etablert etter dagens plan.

Universell utforming til alle fellesareal er svært utfordrende i dette planområdet. Gjeldende bestemmelser sier at prinsippene for universell utfordring skal legges til grunn ved utforming av fellesareal, så langt det er mulig. Ordlyden er vag og kan ikke brukes som et krav. Forslagstiller har uttalt at den bør tas bort at tilkomst til lekearealene skal tilstrebes universell utforming.

Kommunedirektøren innser at bestemmelsen ikke er satt så strengt at det kan kreves universell tilgjengelighet, og at det er synd at felles uteareal dermed ikke

sikres å bli tilgjengelig for alle. Likevel mener vi det er vanskelig å stramme inn disse kravene i en mindre endring. Kommunedirektøren mener bestemmelsene om at universell utforming skal tilstrebes, fortsatt bør inngå i bestemmelsene.

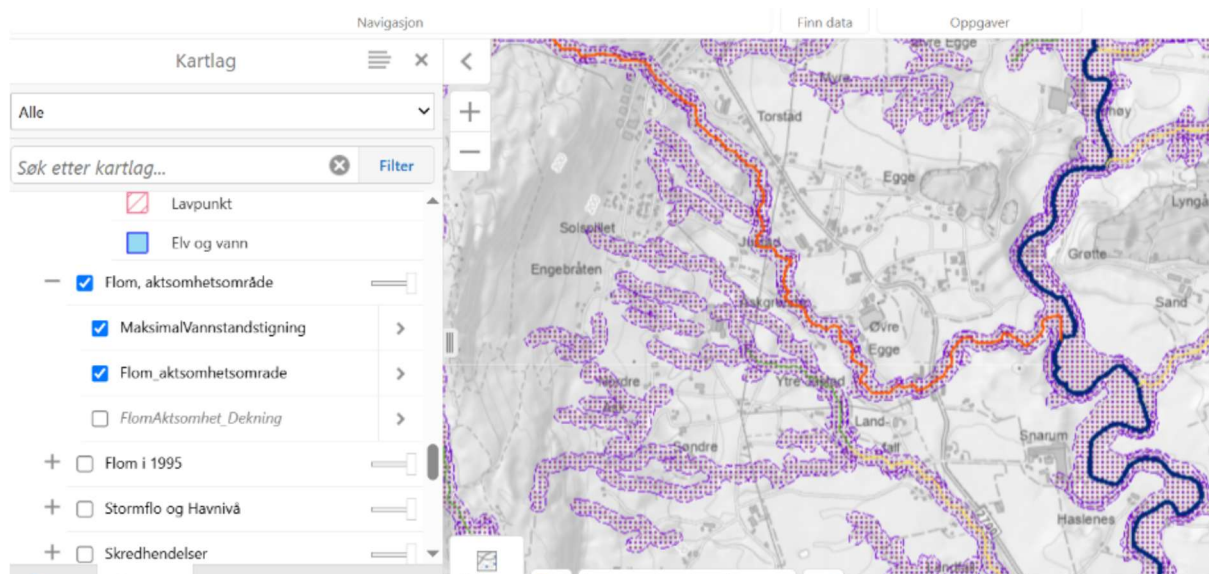
For utbygging av felt BBB2, skal det sikres permanent gangforbindelse fra BBB1 og f_BLK1, via f_BLK2 og videre til f_BLK3. Deler av forbindelsen kan etableres med trapper.

5.6 Vann og overvann

Til planendringsforslaget er det utarbeidet VAO-rammeplan. Det er nødvendig med en sammenkobling av vannledning i Sønderhellene og Sognaveien, for å oppnå tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Det er søkt om i forbindelse med blokkene i Sognaveien 10 A og B, men er enda ikke utført. Det må ferdigstilles og fremgå i VAO-plan for siste byggetrinn. Eventuelt nytt slokkevannsuttak skal vederlagsfritt overtas til kommunal drift. Tinglyst erklæring om tilgang til VA-anlegg på privat grunn, for drift, vedlikehold og utskifting, skal foreligge for kommunen, før det gis igangsettingstillatelse. Utbygger er pliktig til å sikre mot tilbakestrømning av forbruksvann og sprinklervann.

Ledningsnett for avløp nedstrøms, har noe dårlig kapasitet, med en del oppstuvninger på ledningsnettet, samt en begrensende kapasitet i Holmen PST og ledningsnettet videre. Tiltaket må sees i sammenheng med andre utbyggingsprosjekter som påvirker ledningsnettet i Lierbyen.

Området ved prosjektet vises ikke å være utsatt for flom fra Lierelva ved 200 års flom, men det ligger likevel nært aktsomhetsområdet for flom i østlige delen av det omsøkte området. Overvann og flomveier skal ikke forårsake skade på eksisterende bygg på naboeiendommene eller føre til erosjon langs flomveien. Figur 14 og 15 i forslagstillers rapport viser flomveier som ikke er akseptable. Før byggetillatelse må en risikovurdering gjennomføres og det må iverksettes nødvendige sikringstiltak. Kommunedirektøren foreslår en presisering av dette i bestemmelsene, se under. Figur 2 viser at flom kan forekomme og at overvann må ivaretas.



Figur 2. Aktsomhetsområde for flom. Kilde: NVE Atlas.

Gjeldende reguleringsbestemmelsene i § 2-8 Håndtering av overvann, og plan og bygningsloven § 28-10 skal overvann i størst mulig grad infiltreres eller fordrøyes på eiendommen. I tillegg gjelder TEK 17 § 15-8 som pålegger håndtering av overvann på en eiendom i forbindelse med at det skal utføres byggetiltak på eiendommen. Siden resipienten Lierelva er både flomutsatt og ikke tilfredsstillende krav om god økologisk tilstand, skal løsningene for overvannshåndtering gjenspeile dette.

For å sikre håndtering av overflatevann mener kommunedirektøren at det i bestemmelsene i § 2-8, om Overvann, bør stilles krav som sikrer mot økt avrenning og at utbygging ikke medfører erosjon i skråninger nedover mot Lierelva. I tillegg skal det utredes avskjærende grøft i overkant av planområdet og nødvendige sikringstiltak for å hindre erosjon fra avrenning fra tiltaksområdet.

Kommunedirektøren forslår at § 2-8 b) endres fra «Dette gjelder også for overvann som kommer fra områder utenfor planområdet.» tilføyes «Økt avrenning skal ikke medføre flom og erosjon på naboeiendommer nedstrøms planområdet. Sikringstiltak skal utredes og om nødvendig etableres. Avskjærende grøft helt vest i planområdet, ovenfor bebyggelsen skal etableres.»

5.7 Kulturminner

Vesentlige deler av planområdet ble arkeologisk registrert i 2010, og de delene som ikke har blitt registrert er stort sett bebygd. Plangrensen skal ikke endres, kun detaljer innenfor plangrensen. Fylkeskommunen anser at undersøkelsesplikten av kulturminneloven § 9 er oppfylt. Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Fylkeskommunen sier i sin uttalelse at gjeldende bestemmelse § 2-13 omformuleres, siden den er utdatert. De foreslår at følgende tekst skal erstatte den tidligere: *«Dersom det under anleggsarbeid treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8, 2.»*

Kommunedirektøren har rettet opp bestemmelsen i henhold til uttalelsen i det forslaget til bestemmelsene som legges frem for vedtak.

6. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren mener planendringen kan vedtas. Det er positivt for fjernvirkningen av planområdet at boligtypen endres fra blokker til rekkehus. Kravet om at bebyggelsen deles opp i minimum seks volumer er også viktig for fjernvirkningen. Kommunen ser at boligutvikling i så bratt terreng som her, gir utfordringer i forhold til utforming av lekeareal, universell utforming og overvannshåndtering. I kommunedirektørens forslag til vedtak fremkommer små

endringer av de foreslått endrede bestemmelsen slik at området utfordringer bedre sikres å bli tatt hånd om.