

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr:	Arkiv:	Saksbehandler:
2015/3675	L12/03	Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
76/2016	Planutvalget	27.09.2016
77/2016	Kommunestyret	11.10.2016

Sluttbehandling - Reguleringsendring for Sønderhellene og Sognaveien

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til reguleringsendring for Sønderhellene og Sognaveien, med plankart datert 12.04.2016 og tilhørende bestemmelser datert 07.09.2016, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Lekeplass BLK2 må planeres minst 25 %.

Gjeldende reguleringsbestemmelser skal (BBB1) gjennomføres og slutføres før utbygging av BBB2 og BBB3 kan påbegynnes. Lekeplasser og tilrettelegging for barn må fullføres.

Ny bestemmelse §2.2.3 g:

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for 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.

Kommunestyrets behandling:

Geir Cato Kristiansen (V) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av V, KRF og SP:
«Gjeldende reguleringsbestemmelser skal (BBB1) gjennomføres og slutføres før utbygging av BBB2 og BBB3 kan påbegynnes. Lekeplasser og tilrettelegging for barn må fullføres.»

Morgan Langfeldt (FRP) fremmet slikt tilleggsforslag:

«Ny bestemmelse §2.2.3 g:

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for 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.»

Geir Cato Kristiansen (V) bestilte følgende melding:

«Rådmannen legger fram melding om nåværende og fremtidig ivaretagelse av trafiksikkerhet langs Eikseterveien fra Torskroken til Vestsidenveien.»

Planutvalgets innstilling ble vedtatt enstemmig med tillegg av forslagene fremmet av Geir Cato Kristiansen og Morgan Langfeldt.

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til reguleringsendring for Sønderhellene og Sognaveien, med plankart datert 12.04.2016 og tilhørende bestemmelser datert 07.09.2016, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Lekeklass BLK2 må planeres minst 25%.

Planutvalgets behandling:

Geir Cato Kristiansen (V) fremmet rådmannens forslag til vedtak med følgende tillegg:

Lekeklass BLK2 må planeres minst 25 %.

Forslaget ble vedtatt enstemmig.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til reguleringsendring for Sønderhellene og Sognaveien, med plankart datert 12.04.2016 og tilhørende bestemmelser datert 07.09.2016, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Halvorsen & Reine AS, har på vegne av Sønderhellene AS, utarbeidet et forslag til planendring for de to reguleringsplanene Sønderhellene og Sognaveien. De to planene er slått sammen, og området foreslås regulert til boligformål, i tråd med eksisterende planer. Hovedendringen er at en av de opprinnelige blokkene i Sønderhellene foreslås flyttet ned mot Sognaveien, slik at både øvre nivå og nedre nivå får 5 blokker. De nedre blokkene etableres på parkeringskjellere. Bestemmelsene er noe endret etter offentlig ettersyn.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Forslag til reguleringsplan, datert 12.04.2016
3. Forslag til bestemmelser, datert 07.09.2016
4. Planbeskrivelse
5. ROS-analyse
6. Geoteknisk vurdering
7. Høringsuttalelser i sin helhet

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Sønderhellene AS har fått utarbeidet et forslag til reguleringsendring for to eksisterende planer for Sønderhellene og Sognaveien på Egge. Sønderhellene AS har stått for utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplaner for området, samt for gjennomføringen av de fem blokkene som er bygget i løpet av de siste årene. Hensikten med planen er å legge til rette for videre utbygging av den nedre delen av boligfeltet med adkomst fra Sognaveien.

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 10. mai 2016, og har ligget ute til offentlig ettersyn fra mai til juli 2016. Etter at innspillene til planen har kommet inn, har planen blitt noe justert og gjort klar for sluttbehandling.

Beskrivelse

I gjeldende reguleringsplaner som ligger innenfor planområdet, er det opprinnelig avsatt plass til totalt 10 boligblokker. I prosessen med utbygging av nordre del, ble planen endret til at en av boligblokkene måtte vike plass for å erstattes av areal for lekeplass. Hensikten med planforslaget er å opprettholde planlagt utnyttelse ved å plassere blokkene/den terrasserte bebyggelsen noe annerledes enn slik de ligger i gjeldende regulering. I tillegg er det ønskelig å øke antall etasjer fra 6 til 7 etasjer, ved at man senker byggene noe lenger ned i terrenget enn det som var planlagt. Økningen i etasjer vil ikke føre til økt kotehøyde på øvre etasje.

En økning av antall etasjer, samt en omorganisering av bygg og atkomst, anses å være for store endringer til å kunne tas gjennom dispensasjonssøknad til plan. Det er derfor valgt å utarbeide detaljert reguleringsplan, for å sikre at overgangen mellom de to gjeldende planene blir ivarettatt på en best mulig måte.

Planforslaget legger opp til totalt 10 boligblokker, 5 eksisterende (felt BBB1) og 5 nye (felt BBB2 og BBB3). De nye blokkene etableres på toppen av en parkeringskjeller. Etter offentlig ettersyn er det lagt inn en bestemmelse for å dempe fjernvirkningen fra de lange murene som vil komme i forkant av bebyggelsen, som følge av kjelleretasjen. Det er satt krav i bestemmelsene at bebyggelsen skal deles opp i et antall bygningsvolum som utgjør 5 boligblokker. Mellom og foran blokkene skal det etableres uteoppholdsarealer og sandlekeplasser. En ny nærlekeplass etableres ved BBB3 og skal delvis planeres for tilrettelegging for ballek. Etter innspill fra høringsperioden, er det også stilt krav om delvis planering innenfor lekeplass BLK2, som ikke ennå er ferdig opparbeidet. Adkomsten til de 5 nye blokkene blir via en ny avkjøring fra Sognaveien. Adkomsten etableres med fortau i tråd med kommunen veinorm.

2. INNKOMNE MERKNADER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 10. mai 2016, sak 34/2016, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 23. mai til 8. juli 2016. Kunngjøring av offentlig ettersyn ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 26. mai 2016.

I løpet av høringsperioden har det kommet inn 5 merknader. Nedenfor følger et sammendrag av merknadene etterfulgt av forslagsstillers og rådmannens kommentarer.

Liste over merknader:

1. Buskerud fylkeskommune, 30.06.16
2. Fylkesmannen i Buskerud, 01.07.16
3. Arne Ask, 03.07.16
4. Sameiet Sønderhellene 6, 08.07.16 – uttalelse 1
5. Sameiet Sønderhellene 6, 08.07.16 – uttalelse 2

Sammendrag av merknadene og rådmannens kommentarer

1. Buskerud fylkeskommune

De ser at meldeplikten etter kulturminnelovens § 8, 2. ledd, er fulgt opp i bestemmelsene. Fylkeskommunen har ingen merknader til planen når det gjelder automatiske fredete kulturminner og nyere tids kulturminner.

2. Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen er positiv til at reguleringsplan har utredet deres merknader til varsel om oppstart, og at de i all hovedsak er fulgt opp og ivaretatt i planen. De påpeker at kravet om uteoppholdsareal ikke er i tråd med kommuneplanen, og mener hensynet til kommuneplanen bør vurderes.

Forslagsstillers kommentar

Totalt krav til uteoppholdsareal er ivaretatt, det er kun gjort en mindre justering av fordeling av areal mellom privat og felles uteoppholdsareal. Dette er først og fremst begrunnet av terrengets beskaffenhet, samt at bygningstypologien gjør at man vil få store og romslige private uteareal i direkte tilknytning til egen bolig. Forslag til omfordeling er gjort i samråd med administrasjonen i Lier kommune.

Rådmannens tilleggskommentar

Uteoppholdsareal for BBB3 er tilnærmet likt kravet i kommuneplanen med 75 m² mot kommuneplanens 80 m². Rådmannen har vurdert at på grunn av områdets utfordrende terreng og blokkenes utforming med store terrasser, kan tillates et noe mindre krav enn kommuneplanen legger opp til. I blokkområder er privat uteoppholdsareal på balkong eller terrasse det mest verdifulle, og det er derfor tillatt at større deler av uteoppholdsarealet kan tillates regnet fra balkong/terrasse. For resterende ubebygde areal (BBB2) er uteoppholdsarealet noe økt ut fra gjeldende plan. Se kapittel om uteoppholdsareal.

3. Arne Ask

Viser til tidligere motstand mot at området ble godkjent med en høyere utnyttelse enn den opprinnelige planen på 0,20, og påpeker at det nå kommer terrasseblokker der det ville vært naturlig med eneboliger (12 boenheter i en tidligere plan). Viser til at adkomstveien til de 5 siste blokkene blir via Sognaveien, som vil få en økt trafikkbelastning ut fra de 12 opprinnelige enhetene, og lurer på om dette er rimelig.

Ask skriver at det har vært byggeaktivitet i deres område i 14 år, med medfølgende byggestøy. På disse årene har det blitt bygd 5 terrasseblokker, og han er bekymret for at det skal ta 14 nye år med de siste 5 blokkene, og spør om dette er fair. Han lurer videre på når all byggeaktiviteten skal være ferdig.

Som en oppsummering, mener han at det er naturlig at planen avvises og at man går tilbake til gamle planer om 12 eneboliger og en utnyttelse på 0,20.

Forslagsstillers kommentar

Planforslaget er en omregulering av to gjeldende planer, der begge legger til rette for en utvikling med hhv blokker og terrasserte blokker. Utnyttelsen totalt på området vil være tilnærmet lik det som er regulert i gjeldende planer. Planforslaget forholder seg til gjeldende kommuneplan, samt forutsetninger lagt i gjeldende planer. Forslagsstiller er ikke kjent med at området tidligere har vært regulert med en u-grad lik 0,20 – men dette er uansett ikke relevant, da området i gjeldende planer er avsatt til boligformål med en vesentlig høyere utnyttelse enn dette.

I gjeldende planer er det for bebyggelse langs Sognaveien regulert til to terrasserte blokker på vestre del, og to blokker på østre del, med felles avkjøring fra Sognaveien. Planforslaget legger opp til at det kan etableres ytterligere en terrassert blokk på vestre del, samt en ekstra underetasje på østre del, og felles avkjørsel opprettholdes dog med en litt annen geometri. I gjeldende planer er det ikke aktuelt med 12 eneboliger, slik nabo påpeker. Dette har aldri vært et formelt behandlet forslag til utnyttelse av eiendommen(e).

I trafikkrapporten som følger planforslaget er det angitt hva endring av planen vil føre til av økt trafikk, sammenliknet med dagens situasjon og sammenliknet med potensialet i gjeldende planer. Sognaveien er to felts vei, med fortau, og er opparbeidet i tråd med veinormalen i Lier kommune, tilpasset antall boliger som kan etableres i området. Sognaveien er således forberedt for en utnyttelse/økning av antall boenheter, som det nå tilrettelegges for i planforslaget.

Det kan være beklagelig at man som nabo blir berørt av at et område i nærheten utbygges i tråd med planer. I og med at det er en forholdsvis stor utvikling, vil dette medføre at byggeaktiviteten strekker seg over flere år. Utbygger har hatt fokus på å forsøke å minimere arbeider som spesielt påvirker nabolaget, og at disse blir utført i et så kort tidsrom som mulig. Det vil allikevel være behov for at man utvikler området over tid, da utbyggingen blant annet er avhengig av salg og marked, før arbeider kan igangsettes. Frem til nå, har man satt opp en blokk annethvert år.

Anleggsperioden i forbindelse med grunnarbeider har vært komprimert, og valg av byggemetode for blokkene, har gjort at anleggsperioden i forbindelse med montering av elementer, store anleggsbiler etc, har vært forholdsvis kort. I løpet av få måneder, har grunnarbeider vært ferdigstilt, og byggene vært oppført. Øvrige arbeider (innvendige arbeider etc) har da påført nabolaget mindre belastning. I sommerferiene har det vært byggestopp. Det forventes at byggingen av de resterende byggene vil foregå på samme måte. Det kan nå potensielt bygges 5 bygg til, og med fremdrift tilsvarende som for de tidligere byggene, er intensjonen at området skal være ferdig utbygget i løpet av 10 år. Dette forutsetter, som tidligere nevnt, tilstrekkelig med salg i forkant av oppstart.

Som nevnt tidligere så bygger foreliggende planforslag videre på gjeldende planer for Sognaveien og Sønderhellene. Dette tilsvarer en utvikling med terrasserte blokker og blokker, og med en utnyttelsesgrad vesentlig høyere enn nevnte 0,20 og 12 eneboliger. Disse planene har ikke vært formelt forankret i reguleringsplan eller kommuneplan.

Rådmannens tilleggskommentar

Planforslaget bygger videre på gjeldende planer fra henholdsvis 2004 og 2011, der de aktuelle blokkene har vært regulert noenlunde likt som i dagens forslag. De nevnte 12 boenheter og utnyttelsesgrad er i dag ikke en uaktuell problemstilling.

Utbygging av boligområder tar ofte tid, og styres blant annet av boligmarkedet. Det er beklagelig å høre at byggeaktiviteten har vært forstyrrende for området i 14 år. Det er ikke ønskelig fra kommunens side at byggeområder skal være til sjenanse for naboer i så lang tid. Reguleringsplanen kan imidlertid ikke styre når utbyggingen skal være ferdig. Når reguleringsplanen er vedtatt, vil det være mulig å følge byggesaken. Her vil det komme mer konkret informasjon om tider mv, etter at byggetillatelse blir gitt.

Sameiet Sønderhellene 6

Sameiet Sønderhellene 6 v/Odd N. Trender har sendt inn to separate merknader – en knyttet til lekeplasser, og en knyttet til adkomstveien over Sogna.

4. Merknad angående lekeplasser:

Sameiet/Trender mener i hovedsak at lekeplasser ikke er tatt på alvor av utbygger, og bygger dette på dokumentasjon fra utbygger til kommunen og egne erfaringer. De mener planforslaget er lite konkret og mangler interessante og spennende tanker og idéer. De er bekymret for at et område med 180 boenheter skal bli lite egnet for barn og barnefamilier.

Det er ønskelig fra sameiets side at utbygger forplikter seg sterkere vedrørende kvaliteter på lekeplassene og på fremdrift. De viser til kommuneplanens krav til nærlekeplasser og videre til reguleringsbestemmelser om at lekeplasser skal opparbeides i tråd med kommunens krav. Sameiet mener de anlagte nærlekeplassene ikke er i tråd med standarden og at kommunens oppfølging er for dårlig.

Det vises til de tre nærlekeplassene BLK1, BLK2 og den nye lekeplassen BLK3, og vurderer dem opp mot kommunens krav til størrelse, bratthet og egnethet for ballspill. Se den fullstendige høringsuttalelsen i vedlegg 7. De konkluderer med at verken BLK1 eller BLK2 tilfredsstiller kravene til nærlekeplass slik det er vist i kommuneplanen. De er positive til at BLK3 skal etableres hovedsakelig til ballspill, men mener denne heller ikke tilfredsstiller alle krav til nærlekeplass.

Forslagsstillers kommentar

Hensikten med planforslaget, er å videreføre gjeldende planer i hovedsak, kun med noen endringer i forhold organisering av blokkene, samt grøntarealer og lekearealer. i. BLK1 er utført i tråd med omsøkt tiltak for ferdigstilte blokker på Sønderhellene. Det foreslås å legge inn rekkefølgekrav til at BLK2 skal ferdigstilles samtidig med ferdigstillelse av BBB2, og BLK3 skal ferdigstilles sammen med ferdigstillelse av BBB3.

Sandlekeplasser skal etableres mellom nyoppførte bygg, oppe på tak over parkeringsareal. BLK1-BLK3 dekker samlet kravet til nærlekeplass.

Krav til lekeareal dekkes innenfor BLK1-BLK3, samt at det kan tilrettelegges for lek innenfor f_G1. BLK1 er ferdigstilt, og godkjent. BLK2-BLK3 ferdigstilles med tilliggende byggetrinn. Planbestemmelsen er normer for utearealer, og skal tilstrebes. Der terreng, eller andre forhold tilsier at det kan være vanskelig å oppfylle kravene fullt ut, kan det gjøres unntak, da gjennom regulering. Dokumentasjon av kvaliteter og utforming av lekearealer, skal gjøres ved søknad om byggetillatelse. Overordnede føringer fastlegges i reguleringsplan. Samlet er lekearealet i overkant av 3000 kvm.

BLK1 er ferdigstilt sammen med utbygging av de øvre blokkene i Sønderhellene. Arealet og krav til utforming er likt som i gjeldende plan for Sønderhellene.

BLK2 vil bli ferdigstilt først ved ferdigstillelse av blokkene innenfor BBB2. Området vil måtte opparbeides, og forbedres i forhold til slik det fremstår i dag. Det kan tilrettelegges for at det kan etableres en snarvei over BLK2, men denne vil i så fall inngå som del av arealet avsatt til lek. Det foreslås at presisere bestemmelsene for BLK2 noe, slik at det stilles krav til at deler av terrenget må bearbeides slik at man lettere kan tilrettelegge for lek. Formulering foreslås som følger: ”Deler av BLK2 skal planeres, slik at man kan etablere lekeapparater og andre installasjoner, og slik at området tilrettelegges for variert lek.”

Som før nevnt, er det regnet på arealene samlet. Deler av BLK3 skal tilrettelegges for ballspill.

I forhold til utforming av planbestemmelser, må man knytte fellesområder opp mot de enkelte utbyggingsområdene. Bruksmessig vil lekeplassene være åpne for alle barn innenfor planområdet.

Atkomstvei er ikke regulert i gjeldende plan. Det kan tilrettelegges for snarvei over BLK2. Dette kan sikres i bestemmelser, hvis ønskelig. Areal i forkant av BBB2 er regulert til turvei, for å sikre at BLK2 har atkomst fra Sognaveien.

Rådmannens tilleggscommentar

Området er utfordrende, og det er i alles interesse å gjøre det beste ut av det arealet og terrenget som finnes i planområdet. Det vil ikke være mulig å tilfredsstille alle krav i kommuneplanens bestemmelser om lekeplasser, noe som viser seg i de aller fleste plansaker. Nytt forslag til bestemmelse for BLK2 slik forslagsstiller nevner, er tilføyd i § 3-3 d). Se for øvrig kapittel om lekeareal senere i saken.

5. Merknad angående Sogna:

Sameiet viser til et potensielt risikoområde som ikke er innenfor selve planområdet. Adkomsten til Sønderhellene fra Eikseterveien går over en bro over elva Sogna. Det aktuelle området ligger utenfor planområdet, men likevel berører boligfeltet. I fossen rett over broa ligger fire store steiner som sameiet/Trender mener kan stå i fare for å gli ut og ned på broen, med de konsekvensene det fører med seg.

De er kjent med at det for noen år siden ble foretatt en vurdering av forholdet, uten at det ble påkrevd noe tiltak. De mener imidlertid at situasjonen i fossen har endret seg siden den gang, etter at noen steiner har rast ut og vannføringen har endret seg. De mener det er nødvendig at risikoen blir vurdert på nytt av kompetent instans.

Rådmannens kommentar

Bekymringsmeldingen er videreformidlet til beredskapsenheten i kommunen som skal følge opp dette videre. VIVA er også varslet om saken, og det kan bli aktuelt med en undersøkelse av området.

3. VURDERINGER

Endring av reguleringsplan

Planforslaget er en endring av to gjeldende reguleringsplaner som vil bli slått sammen. De 5 øvre blokkene langs Sønderhellene er ferdigstilt og ligger regulert i planen for Sønderhellene fra 2004. Denne delen av planen skal ikke endres på noen måte i dette forslaget. Formål og grenser her er derfor videreført fra dagens plan for Sønderhellene, og er tatt med for å skape en helhetlig plan for området. Første trinn av den foreliggende endringen ble utført i 2015, i mindre endring av planen for Sønderhellene. Endringen innebar at den 6. regulerte blokka på det øvre nivået utgikk til fordel for at lekearealet f_BLK1 ble flyttet hit. Den 6. blokka er i foreliggende planforslag lagt ned på nivå med de fire nedre blokkene med adkomst fra Sognaveien.

Totalt sett vil samme antall blokker bygges (10), med noen tilpasninger til terreng, plassering og utforming. Rådmannen mener det nedre området er bedre egnet i forhold til det øvre, med tanke på terrenget, en sikrere adkomst, lekearealer, og bedre plass. Videre vurderinger av vei, adkomst, trafikk, lek, m.m. følger i avsnittene under.

Planstatus og formål

Hele planområdet er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, der deler av området som nevnt er ferdigstilt. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel med bestemmelser.

Planområdet består av to gjeldende reguleringsplaner; Torstadåsen – felt B9 – Sønderhellene (fra 2004) og Sognaveien (fra 2011). Planene er slått sammen i sin helhet i det foreliggende planforslaget. De gjeldende planene er regulert med blokker tilsvarende de som nå reguleres med en ny tilpasning og plassering.

Bebyggelsen

Foreslått maks gesims- og mønehøyde er satt til k +194,0 for felt BBB2 og k+192,0 for felt BBB3. Høydene tilsvarer seks etasjer bolig, med parkeringsanlegg i underetasje/kjeller – totalt syv tellende etasjer. Den maksimale kotehøyden vil ikke øke ut i fra gjeldende plan. Foreslåtte tilleggsetasje vil ligge delvis under bakkenivå for etablering av parkeringskjeller. Selve blokkene vil ligge oppå denne sokkelen, som også vil ha plass til uteoppholdsareal og sandlekeplass. Utnyttelsen på toppen av parkeringskjelleren vil bli henholdsvis 35 % BYA for BBB2 og 45 % BYA for BBB3. Selve kjelleren dekker større deler av boligfeltet og har fått en egen utnyttelsesgrad definert i bestemmelsene. Det vises til reguleringsplan for Lierbyen sentrum – felt B14 og BFK2 fra 2015, der tilsvarende bestemmelser for utnyttelse på parkeringskjeller ble benyttet.

Hovedformålet med planendringen er å legge til rette for den siste blokken av de opprinnelige 10 som var regulert. Siste blokk kommer på sørsiden av de to regulerte blokkene i planen for Sognaveien. Plasseringen går på bekostning av avstand mellom blokkene og boliger i Øvre Solspillet. Blokkene er lagt så tett inntil hverandre som uten at det skaper dårlige utearealer i mellom dem. Mellom blokkene og eneboligene er det avsatt et område for grøntstruktur. Det vil også opparbeides grønne arealer innenfor det regulerte boligfeltet sør for blokkene. (Se illustrasjonsplan og snitt/illustrasjoner i planbeskrivelsen kapittel 8). Planforslaget legger opp til en avstand på ca. 35 meter mellom den sørligste blokka og det nordligste huset i Øvre Solspillet.

Rådmannen mener det ikke vil medføre noe ekstra trafikk eller støy i nærheten av boligene i Øvre solspillet, ettersom all trafikk/parkering vil ligge under bakken i parkeringskjeller, i motsetning til i gjeldende plan der adkomsten var regulert inn foran blokkene. De tre sørligste blokkene er krevd bygget som terrassert bebyggelse, som en videreføring fra gjeldende plan. Det vil si at bebyggelsen vil følge terrenget bedre enn ved tradisjonelle blokker.

Grunnforhold og geoteknisk vurdering

Planområdet befinner seg i en østvendt bratt skråning. Etter oppføring av de 5 første blokkene, er det god kunnskap om bergforholdene i området. Største delen av tomte består av bart berg (homogen drammensgranitt), mens det for nedre del av tomte befinner seg 1-3 meter løsmasser bestående av blandet skogsjord, blokkstein og gravemasser. Utenom noen få observerte sprekker, er berggrunnen vurdert til å være meget god og stabil, og kan sikres med kjente metoder. Det er stilt krav i bestemmelsene om at grunnundersøkelser og tilfredsstillende geotekniske forhold skal være dokumentert før det gis byggetillatelse. Anbefalinger fra rapport skal gjennomføres og følges opp. Etter innspill fra sameiet i Sønderhellene 6 angående steiner i bekken rett nord for planområdet, har det blitt opprettet kontakt med beredskapsavdelingen i kommunen, som skal ta det videre for eventuelle undersøkelser.

Planområdet ligger i et aktsomhetsområde for snøskred, i likhet med store deler av dalsiden. Alle områder under terreng brattere enn 30° blir automatisk ansett som steder der snøskred kan forekomme. Som en del av planarbeidet er det foretatt en vurdering av potensiell fare for snøskred i området. Vurderingen viser at området ikke er særskilt utsatt for snøskred eller at det er stor fare for dette, og det er ikke nødvendig med ytterligere vurderinger av snøskred her. Det vil bli etablert et sikringsgjerde for steinsprang på grunn av det bratte terrenget, og dette vil også kunne ta unna noe av energien fra et eventuelt snøskred.

Estetikk og landskapsvirkninger

De 5 etablerte blokkene ligger godt eksponert i den østvendte skråningen og stort sett synlige fra store deler av Lierdalen. Etter endringen der en blokk ble tatt vekk fra det øverste nivået, er de ingen flere bygg som skal etableres i denne høyden. De 5 siste blokkene vil komme på nedsiden. Rådmannen har bedt om at en bestemmelse om dempede farger fra gjeldende plan for Sognaveien, blir videreført i denne planen. Kravet er tatt med i bestemmelsene, noe som skal være med på å dempe fjernvirkningen. Viser til illustrasjoner i kapittel 8 i planbeskrivelsen.

I gjeldende plan for Sønderhellene legges det opp til to tilsvarende blokker som de øverste, på nedsiden (felt BBB2). Dette er videreført i foreliggende planforslag. Den største endringen av denne delen av planen, går ut på å etablere parkeringskjelleren noe lavere, med innkjøring fra siden. Dette vil ha en mindre effekt på fjernvirkningen i forhold til gjeldende plan. De to parkeringskjellerne kan imidlertid bli noe eksponert i underkant av blokkene. Etter offentlig ettersyn er det derfor lagt inn en ny bestemmelse i § 2-4 d), som krever at deler av muren i forkant av parkeringskjellerne skal dekkes av en oppfylt skråning som skal såes til.

Som nevnt i tidligere avsnitt vil de tre sørligste blokkene bygges som terrassert bebyggelse. Dette er også videreført fra planen for Sognaveien. Det er stilt krav om grøntarealer og uteoppholdsarealer rundt og mellom blokkene, og det er regulert inn grøntarealer og vegetasjonsskjermer for å skape et grønt preg i området. Det er også bestemmelser om at fyllinger skal såes til og beplantes eller steinsettes.

Bebyggelsen det planlegges for, blir liggende med en flott utsikt utover dalen, og har greie solforhold, på grunn av en slak vinkel mot sør, samt bygningenes utforming som trappes innover/terrassert.

Energiløsninger

De eksisterende blokkene har strøm som hovedenergikilde, og det siste bygget får deler av varmebehovet fra luft-vann varmepumpe. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for

fjernvarme, og det er derfor ikke stilt krav om dette. Energiløsninger i henhold til TEK10 vil ivaretas i byggesaken for de planlagte blokkene. Det er vurdert at luft-vann varmepumpe eller jordvarme vil være de mest aktuelle alternativene. Det er utført klimaberegninger som viser et estimert utslipp fra planlagt og eksisterende bebyggelse i området.

Adkomst og veiareal

Eksisterende blokker har adkomst via Sønderhellene som er en blindvei inn fra Eikseterveien. Her er det ikke fortau. De nedre blokkene får en ny adkomst med fortau i tråd med kommunens veinorm. Innenfor hver kurve er det avsatt areal til annen veggrunn, som er et veiformål. Innenfor formålet er det muligheter for justeringer av selve veilinen, noe som gir rom for breddeutvidelse, dersom dette blir nødvendig. Veiens utforming er et resultat av det stigende terrenget, og veien får en stigningsgrad på 1:10, noe som ikke tilfredsstiller krav til universell utforming. Det er derfor foreslått en «hvileplass» langs fortauet på det flateste partiet. Her kan det plasseres ut en benk eller lignende.

Sognaveien blir adkomstvei de 5 nedre blokkene frem til den nye regulerte adkomsten. Sognaveien er regulert i gjeldende plan for Torstadåsen, og endres ikke i dette planforslaget. Veien er regulert med en total bredde på 11,5 meter, som også inkluderer fortau. Fortauet er etablert fra Eikseterveien og helt inn til Øvre Solspillet. Fra Vestsideveien og opp langs Eikseterveien, er den siste biten av manglende fortau underveis.

Det er avsatt et eget felt til felles renovasjonsanlegg (f_BRE) i tilknytning til adkomstveien.

Parkering

Parkering er i henhold til kommuneplanen. Det avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet, der de fleste plassene etableres i felles parkeringsanlegg under blokkene. Gjesteparkering er inkludert i det totale antallet, og etableres delvis i åpen del av kjelleren, og på terreng mellom felt BBB2 og BBB3. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet har parkering i underetasje/kjeller, med noe gjesteparkering på terreng. Det er i tillegg stilt krav om 2 sykkelplasser pr. boenhet. Parkeringskravet er sikret i bestemmelsene.

Uteoppholdsarealer, lek og barn og unges interesser

Uteoppholdsarealer for felt BBB1-2 er i utgangspunktet tenkt videreført fra gjeldende plan. Planen ble utarbeidet med andre krav enn det kommuneplanen har som føringer i dag, og har et utgangspunkt på 25 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. Felt BBB1 er ferdig utbygd og er opparbeidet i tråd med gjeldende plan. Rådmannen mener det bør være mulig å se på BBB2 på nytt, ettersom denne ikke er bygget ennå. En ny utforming med parkeringskjeller, gir mulighet for en noe bedre arrondering av arealet, og det er derfor foreslått minst 35 m², etter beregninger fra forslagsstiller. For BBB3 er det tatt utgangspunkt i dagens krav og den gjeldende planen for Sognaveien. Her er det stilt krav om minst 75 m² egnet uteoppholdsareal pr. boenhet.

Rådmannen åpner for at 20 m² av utearealet pr. boenhet kan legges til private balkonger. I terrasserte hus, vil balkongen i større grad være det foretrukne alternativet, og kan sammenlignes med en hage/terrasse, uten tak og med mer sol. Felles uteareal legges foran og mellom blokkene, delvis etablert på taket på parkeringskjellerne. I tillegg til areal som kan regnes som felles uteoppholdsareal, er det regulert flere felt med grønnstruktur som skal binde sammen boligarealene og uteoppholds- og lekearealene.

Skolevei går i dag langs Sognaveien, med fortau, ned via Justadveien og Søndre Eggevei, og ned til Egge Skole. Alternativt via Eikseterveien og langs Vestsideveien til skolen. Foruten den manglende biten langs Eikseterveien, har denne ruta fortau eller gang- og sykkelvei.

I gjeldende reguleringsplaner er det avsatt tre lekeplasser, som er videreført i planforslaget. Lekeplassene er delvis opparbeidet i dag, men har utfordringer med hensyn til terrenget. BLK1-2 er regulert i gjeldende plan. Den siste lekeplassen, BLK3, skal etableres i tilknytning til BBB3. Her er terrenget noe slakere, og gir mulighet til en bedre utforming. Det er stilt krav i bestemmelsene om at denne lekeplassen delvis skal planeres og tilrettelegges for ballspill. Det kreves i tillegg en redegjørelse av utforming og møblering av BLK2 og 3 før det gis byggetillatelse.

Etter offentlig ettersyn er det også stilt krav om delvis planering av BLK2, slik at denne kan tilrettelegges med lekeapparater og variert lek. Ny bestemmelse er tilføyd i § 3-3 d). Det er knyttet rekkefølgekrav til lekearealene, som må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse på nye bygg. Alle lekeplassene vil få allmenn tilgjengelighet fra vei og boliger. Nederst i Solspillet, utenfor planområdet, er det regulert en større lekeplass med opparbeidet ballplass (strøkslekeplass). Mellom hver av de nye blokkene skal det avsettes sandlekeplasser for de minste barna. Lekeplassene etableres på taket på parkeringskjellerne på et planert areal. Disse sandlekeplassene er sikret i bestemmelsene.

Universell utforming

Planområdet ligger som kjent i et relativt bratt terreng, og er preget av store høydeforskjeller innenfor planområdet. Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er etablert i tråd med krav til tilgjengelige boenheter. Adkomstveien følger stort sett kotene i terrenget, og er utformet i tråd med krav til universell utforming.

Ny bebyggelse skal i størst mulig grad følge prinsippene for universell utforming, ved alle fellesarealer, trafikkanlegg, m.v. Dette er ivaretatt i bestemmelsene. Ny adkomstvei er lagt i en kurve for å få en så slak stigning som mulig, samtidig som krav til radier og bredder skal oppfylles, men oppfyller ikke kravet til universell utforming. Som et avbøtende tiltak er det foreslått en liten flat «hvilelomme» i det rette partiet. Det vises til reguleringsplan for Ekeberg, der tilsvarende lommer ble regulert inn som «hvilestasjoner» langs en bratt adkomstvei. Lekeplasser skal være tilgjengelig for alle fra de nye boligfeltene, og utearealer foran og mellom blokkene, skal ha god tilgjengelighet for alle. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

Støy og miljøfaglige forhold

Planområdet er ikke utsatt for støy fra trafikk eller andre kilder. Det er utført en støyvurdering for den planlagte bebyggelsen. Den viser at støy fra økt trafikk som følge av ny bebyggelse, ikke vil føre til støy over grenseverdiene angitt i rød eller gul sone, for bebyggelse eller utearealer.

Det er ingen kilder til forurensning innenfor planområdet, og det er tilfredsstillende sol- og vindforhold her. Ny bebyggelse er lagt slik at den ikke skygger for eksisterende bebyggelse, og er godt plassert med tanke på å utnytte sollyset, ut i fra det terrenget som er.

Naturmangfold

Ettersom planområdet allerede er regulert til samme formål som nå foreslås, ansees hensynet til naturmangfold å være ivaretatt. Området er likevel undersøkt, men det er ikke registrert noen forekomster av verdifulle arter eller naturtyper. Naturmangfoldslovens §§ 8-12 er vurdert i planforslaget.

Risiko- og sårbarhet

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Av de potensielle hendelsene for området, er steinsprang vurdert til å ha størst risikograd. I likhet med de eksisterende blokkene, skal det etableres sikringsgjerdet mot steinsprang ved de nye byggene. Se for øvrig vurdering av geotekniske forhold tidligere i saken. Viser til vedlagte ROS-analyse i vedlegg 5.

Kulturminner

Det er ikke registrert verneverdier innenfor planområdet. Fylkeskommunen har tidligere kulturminneregistrert planområdet, uten funn av automatisk fredete kulturminner, og har ingen merknader til planen. Varslingsplikten jf. Kulturminnelovens § 8, 2. ledd er tatt med i bestemmelsene. Det er heller ingen kjennskap til nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

4. KONKLUSJON

Planforslaget er noe endret etter innspill og kommentarer i forbindelse med offentlig ettersyn. Rådmannen anbefaler at forslaget slik det nå foreligger, kan godkjennes.