

## Områderegulering for Tranby sentrum

Høringsuttalelser i forbindelse med offentlig ettersyn – høringsfrist 15 februar 2024.

### Uttalelser:

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken	14.02.2024
2. Buskerud fylkeskommune	15.02.2024
3. Norges vassdrags- og energidirektorat NVE	29.01.2024
4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB	21.12.2023
5. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen RfD	13.02.2024
6. Lier Eiendomsselskap (styret) v/ Erling Eri	15.02.2024
7. Tranby Varmesentral AS (TVS)	14.02.2024
8. Circle K / Bjørn Ivar Larsen/Åse Bomann-Larsen	08.02.2024
9. Hennemmarka vel v/Trygve Sundt	15.02.2024
10. Lier IL v/ Alf Henning Flåten	14.02.2024
11. Lier Motorsykelklubb (Lier MC) v/Jan Erik Hennem	12.02.2024
12. Hanne Lisbeth Myrvold	04.02.2024
13. Hege Brudal Bakker	25.01.2024
14. Tonny Tollefsen	17.01.2024
15. Jorunn Kåreid Sandhei	07.02.2024
16. Britt Skatvedt Lien	11.02.2024
17. Øistein Grønlie	12.02.2024
18. Per Otto Olsen	12.02.2024
19. Torhild Øien	14.02.2024
20. Tore Strandrud	14.02.2024
21. Einar Kindberg	15.02.2024
22. Solveig og Jørgen Knetter	16.02.2024

### Sammendrag av merknadene: [Kommunedirektørens kommentarer til merknadene i blått](#)

*Merk: Planen er oversendt til Statens Vegvesen men kommunen har ikke mottatt høringsuttalelse i saken.*

#### 1. Statsforvalteren i Oslo og viken 14.02.2024

«Statsforvalteren i Oslo og Viken fremmer innsigelse til planforslaget for å forhindre negative konsekvenser for nasjonale og vesentlige regionale miljøverdier. Bebyggelsen innenfor planområdet planlegges tilkoblet Linnens renseanlegg som per i dag ikke driver lovlig. Det bør innarbeides en rekkefølgebestemmelse som sikrer anleggets avløpskapasitet og lovlige drift før påkobling tillates».

**Kommunedirektørens kommentarer:** Det er nå blitt innarbeidet en rekkefølgebestemmelse slik Statsforvalteren har foreslått i sin uttalelse. Vi har mottatt bekreftelse fra statsforvalteren om at innsigelse er trukket i brev datert 25.04.2024.

Formuleringen rekkefølgebestemmelsene punkt 2-2-1 er endret slik:

*2-2-1. Før tillatelse til tiltak*

*a) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal bortledning av avløpsvann være i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2. Tilknytningen av avløpsvann fra planområdet kan ikke finne sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget som tilknyttes har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.»*

### **Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:**

«Ifølge kommuneplanens arealdel skal Tranby ha lokalsenterutvikling. Vi er kritiske til andelen boliger det forespeiles i denne i planen med opptil 450 enheter. Vi mener dette er for høyt og ikke i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Vi vil kunne motsette oss en slik boligutvikling ved neste plannivå, og vil derfor anbefale at det skisserte potensiale for antallet boenheter innenfor planområdet reduseres».

**Kommunedirektøren kommentar:** Det planlegges for inntil 450 boliger. Dette er et anslag som kommer til å bli korrigert i forhold til krav til MUA, byggegrensler, BYA mm, og vil derfor justeres i forbindelse med neste planfase.

Fortetting med et høyt antall leiligheter i dette området er i samsvar med nasjonale- og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Blant annet på grunn av følgende punkter i retningslinjen (kursiv):

- 1. Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet*

Det pågått en boligutbyggingen rundt planområdet over mange år i hovedsak boligfelt med småhusbebyggelse, eneboliger og rekkehus. Mange av de som bor her har blitt eldre og ønsker å flytte til mindre boliger. Dessverre finnes ikke gode tilbud til leiligheter lokalt på Tranby.

En boligundersøkelse utført av Buskerudbyen i 2021 viser at det er en økende etterspørsel etter leiligheter i hele kommunen ikke bare på Tranby. Derfor vurderes en fortetting av Tranby sentrum som fornuftig. Hvis flere av de som bor i eneboliger og rekkehus rundt Tranby sentrum flytter til en mindre leilighet i Tranby sentrum, vil det f.eks. frigjøres eneboliger og rekkehus til småbarnsfamilier

Det å etablere flere leiligheter i Tranby vil også legge grunnlag for mer «liv i sentrum» og dermed et større kundegrunnlag både for videre næring og service og for etablering av kulturaktiviteter, servering mm.

- 2. I by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon.*

På grunn av at det på Tranby har blitt en konsentrasjon av boligbebyggelse så er kollektivtilbudet godt utbygget. En ytterligere fortetting i Tranby sentrum vil kollektivtilbudet kunne bli enda bedre – med flere avganger både lokalt og innover mot Oslo og Drammen. Lokalt er gang- og sykkelveinettet godt utbygget og det er god tilgang til friluftsområder.

### 3. *Det er nødvendig å ta vare på god matjord*

I Lier kommune er det mye god matjord som er viktig å ta vare på – ny boligutbygging må derfor fortrinnsvis planlegges i områder hvor det ikke kommer i konflikt med dette.

## 2. Buskerud fylkeskommune 15.02.2024

Buskerud Fylkeskommune er av den oppfatning at dette er en systematisk og gjennomarbeidet plan. Planen har tatt utgangspunkt i flere satsningsområder som ligger til grunn for regional plan for areal- og transport i Buskerud 2018-35 og Buskerudbyen. Planen er godt forankret i det lokale plansystemet gjennom kommuneplanens samferdsels- og arealdel, strategi for grønn mobilitet og folkehelsestrategien.

**Skolen og nærområdets** tilgang på grøntområder, følgende bør vektlegges:

- opprettholde god kvalitet på grøntområdene.

#### **Rehabilitering av skolen og skoleområdet:**

- tilrettelegge for et aktivt nærmiljø skole som styrker bruk av lekeområdene og bruken av skolen utenfor skoletid. Dette kan bidra til et aktivt nærmiljø og styrke bruken av den kommunale bygningsmassen ut over tenkt formål.

#### **Gang og sykkelveier:**

- Det anbefales å tenke helhetlig med søkelys på trafiksikkerhet i områder der trafikkert veg og parkering møter myke trafikanter. Dette gjelder særlig innfartsområdet mellom skolen, Tranby torg og idrettsanlegget.

**Kommunedirektørens kommentar:** Dette er ivaretatt i plankart og bestemmelser

#### **Næringsutvikling i form av handel og andre tjenester på Tranby torg:**

-Positivt med småskala handel i nærområdet, men unngå konkurranse mot Liertoppen, det kan bidra til økt lokal trafikk. Kommunen bør vurdere og redegjøre hva slags næringsutvikling man ønsker på området.

**Kommunedirektøren** mener at noen flere tilbud Tranby tvert imot kan bidra til mindre trafikk i retning Liertoppen. Planen legger opp til flere tilbud enn det som er i dag; som kafe, servering, bedre lokale til bibliotek og kulturaktiviteter, lege og tannlegekontorer og andre mindre forretninger og tjenester som apotek, frisør, fotpleie etc. Dette ivaretas i kart og bestemmelser: Områdeplanen legger opp til Offentlig og privat tjenesteyting (i kombinasjon med bolig), men i neste planfase vil det sannsynligvis bli ytterligere detaljering vedrørende type næring innenfor planområdet.

#### **Samferdsel:**

Planområdet berører ikke fylkesveinettet direkte, men har adkomst via fv. 282, Kirkelina som er svært trafikkert med en ÅDT på 11 500 – 12 000. **Fylkeskommunen stiller seg bak trafikkanalysen som er lagt ved planforslaget.** Her vurderes det at trafikkbelastningen på Kirkelina vil ha relativt gode avviklingsforhold også i rushtiden, til tross for en framtidig trafikkøkning.

BFK fremhever som positivt at man for å få ned bruken av personbil lokalt i og rundt planområdet er det i planen lagt vekt på nye, tryggere koblinger for gående og syklende, også til kollektivforbindelsene i nærheten.

Parkering pekes på som et viktig virkemiddel for å forhindre økt bilbruk. Ifølge BFK har planen gode grep for å rydde opp i eksisterende, utflytende parkeringsforhold i planområdet. Samtidig er det foreslått en relativt høy maksnorm for boenheter > 50 m<sup>2</sup> (1,8 plasser per bolig), og normene krever at det opparbeides totalt 90 gjesteplasser til hele utbyggingen. Fylkeskommunen mener man bør vurdere å anlegge færre, men felles gjesteplasser.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Selv om området er godt tilrettelagt for gående og syklende er det mange som er avhengig av bil for å handle og for å komme til og fra jobb. Det er mange arbeidsplasser sentralt på Tranby (2 skoler, barnehage, sykehjem og omsorgsinstitusjoner) og flere av de ansatte kommer fra andre steder og trenger derfor parkeringsplass. Det er også mye aktivitet rundt idrettsområdet særlig etter skole/arbeidstid og behov for P-plasser for tilreisende som skal delta på trening, kamper eller turneringer. Kommunedirektøren mener at planen legger til rette for et nivå på parkering som vil fungere tilfredsstillende i området. En stor parkeringsplass syd o\_PP1 i området og en noe mindre ved klubbhuset o\_PP2 skal ivareta behovet for P-plasser for ansatte på dagtid og tilreisende til idrettsanlegget på kveldstid og i helgene.

Om det er aktuelt å trekke ut gjesteplasser blir avklart i neste planfase.

#### **Kulturminner:**

Fylkeskommunen har ikke opplysninger om **automatisk fredede kulturminner** i området.

### **3. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) 29.01.2024**

NVE gir følgende faglig råd (vedr. vassdragsflom):

- om å endre ordlyden i punkt 4.1 a) fra at den «viser flomvei gjennom planområdet» til «viser aktsomhetsområde for flom».
- om at det i planbestemmelse 4.1 til hensynssone for flom innarbeides at *reell fare for flom skal avklares innen siste plannivå, jf. Byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling fra Kommunal- og distriktsdepartementet (KDD).*

**Kommunedirektørens kommentar:** I planforslaget har vi forvekslet Område for flomfare og flomvei. Dette har vi rettet opp og korrigert bestemmelsene i forhold til rådene fra NVE og lagt inn et nytt punkt a) under 2-2 krav til innhold i detaljregulering.

Overvannshåndtering: I plankartet er det og satt av en trasé til framtidig flomvei, som er vist med hensynssone H410. NVE påpeker at det ikke er gitt bestemmelse til hensynssone H410 og forutsetter at dette rettes opp.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Det er tatt inn bestemmelser både til Faresone - flomfare H320 og H410 Krav vedrørende infrastruktur - Flomvei.

Det vises til NVE Veileder 4/2022: Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar, spesielt kap. 4.5 om hvordan overvann kan innarbeides i reguleringsplaner, og til NVE Veileder 2/2023: Kartlegging av fare fra overvann. NVE gir faglig råd om at åpne løsninger for overvannshåndtering velges framfor lukkede løsninger.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Dette er ivaretatt i bestemmelsene punkt 2-9 Krav til håndtering av overflatevann.

#### 4. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap DSB, 21.12.2023

Automatisk tilbakemelding: Det er Statsforvalteren som skal følge opp at hensynet til samfunnssikkerhet er ivaretatt i plansaker. Hvis det er behov for direkte involvering så må høringen sendes på nytt og det må angis tydelig hva det bes om DSBs uttalelse til.

**Kommunedirektørens kommentar:** Vi har ingen konkrete spørsmål vi ønsker svar på. Tilfluktsrom innenfor planområdet opprettholdes slik det er i dag.

#### 5. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen RfD, 13.02.2024

RfD savner en bestemmelse om hvilket system som skal benyttes for renovasjon i planområdet. Hensiktsmessig areal bør avsettes og reguleringsbestemmelsene bør være tydelige på:

- System for renovasjon
- Godkjent, detaljert plan skal foreligge før rammetillatelse/igangsetting kan gis
- Den detaljerte planen for renovasjon skal være godkjent av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen – Inn i bestemmelse!

De anbefaler ulike renovasjonssystemer og viser til nettside med retningslinjer om nye utbygginger: [https://www.rfd.no/naering/nye\\_renovasjonslosninger/retningslinjer-forrenovasjonslosninger#/](https://www.rfd.no/naering/nye_renovasjonslosninger/retningslinjer-forrenovasjonslosninger#/)

RfD bistår gjerne aktivt i planarbeidet for å sikre at det beste renovasjonssystemet blir valgt og de planlagte løsningene er hensiktsmessige og i henhold til regelverket.

**Kommunedirektørens kommentar:** Hvilket avfallssystem som velges for den nye blokkbebyggelsen innenfor planområdet må avklares i neste planfase med tilhørende byggesøknader. I bestemmelsene punkt 2-4 d) til områdeplanen er det satt krav om renovasjonsløsning ved utarbeidelse av utomhusplan i forbindelse med byggesøknadsprosessen. I tillegg har vi en bestemmelse (2-15 Renovasjon) med krav om at renovasjonsforskriften for kommunen i Drammensregionen skal gjelde for tiltak i utbyggingsområdene.

#### 6. Lier Eiendomsselskap (styret) v/ Erling Eri, 15.02.2024

Lier eiendomsselskap påpeker viktigheten av at det i videre planarbeid sikrer ivaretagelse av kommunens behov for utleieboliger til vanskeligstilte. Kommunen har i dag 76 leiligheter i godt vedlikeholdte boligblokker i Tranbylia. Hvis disse blokkene ikke blir stående må det sikres at erstatningsboliger blir etablert før blokkene fjernes.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Det er kommunen som tar stilling til om og når det eventuelt er aktuelt enten å rive og bygge nytt, eller rehabilitere og fortette på denne eiendommen. I den forbindelse vil man sørge for at eksisterende beboere fortsatt har et sted å bo.

#### 7. Tranby varmesentral (TVS) v/ Leif Ludvigsen, 14.02.2024

Plan- og bygningsloven (PBL) og kommunens rolle som planmyndighet er avgjørende viktig å utnytte for å sikre den ønskede fjernvarmeutviklingen. Det påpekes følgende fra foreslåtte plandokumenter:

TVS mener det er avgjørende for den forutsatte utvikling av miljøvennlig varmforsyning på Tranby at planen hensyntar at det ikke foreligger fjernvarmekonsesjon for anlegget, og at tilknytningsplikt foreløpig ikke vil fungere. Øvrige tilgjengelige virkemidler etter PBL må benyttes (det vises blant annet til Lovkommentar til planloven). Blant annet antas det å omfatte at:

- Det i plankartet avsettes areal til varmesentral (som evt. senere kan endres)
- Det i plankartet etableres hensynssone med særlige krav til infrastruktur, slik at bestemmelse om tilrettelegging for forsyning av vannbåren varme til ny bebyggelse kan benyttes
- Rekkefølgebestemmelser sikrer at utbygging ikke kan finne sted før forutsatt energi-/varmforsyning er tilstrekkelig etablert

**Kommunedirektørens kommentarer:** En overgang til fossilfrie løsninger vil bidra til å redusere de totale klimagassutslippene i området i tråd med kommuneplanen i Lier (samfunnsdelen), som har som mål at Lier kommune skal være klimanøytral. Målet omfatter elektrisitet og fjernvarme.

En ny fossilfri løsning vil sannsynligvis være mer plasskrevende enn dagens løsning, noe som forutsetter en annen plassering. Inntil ny lokalisering er bestemt er dagens løsning sikret i planområdet.

I plankartet er dette avsatt som et kombinert formål i BAA1. Bestemmelsene til dette formålet er formulert slik i punkt 3-5-2: **Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.** Videre i punkt a) *I området kan det oppføres leiligheter, forretninger, dagligvareforretning, kontorer og bensinstasjon/veiserviceanlegg og fjernvarmeanlegg*

Så lenge det ikke er søkt om eller foreligger konsesjon for området kan man ikke stille krav om tilkobling til fjernvarmenettet. Det kan imidlertid stilles krav om tilrettelegging for fjernvarme i bygningsmassen og det er sikret i bestemmelsene.

## **8. Circle K / Bjørn Ivar Larsen/Åse Bomann-Larsen, 08.02.2024**

Kan ikke se at det er avsatt plass til Circle K i planen. Det er ikke regulert inn- og utkjøring. Det må være plass til at tankbilen kan levere drivstoff og til innkjøring for kunder fra begge retninger. Det ønskes mer plass til el-bil lading, noe som også tar tid og bidrar til at kundene oppholder seg lengre på stasjonen enn tradisjonelle drivstoffkunder. Bensinstasjonen / vegserviceanlegget har mange arbeidsplasser både for ungdom og voksne med ulik bakgrunn.

**Kommunedirektørens kommentarer:** I plankartet er plasseringen av Circle K er sikret gjennom et kombinert formål i BAA1. Bestemmelsene til dette formålet er formulert slik i punkt **3-5-1: Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål.** Videre i punkt a) *I området kan det oppføres leiligheter, forretninger, dagligvareforretning, kontorer og bensinstasjon/veiserviceanlegg og fjernvarmeanlegg*

Størrelsen på areal til bensinstasjon avklares i neste planfase. Dagens adkomst ivaretas med piler inn i området, dette er tatt inn i plankartet

## 9. Henummarka vel v/Trygve Sundt, 15.02.2024

I dette innspillet beskrives Tranby historie fra 1970-tallet og fremover, samt dagens kontekst og utfordringer og det pekes på mangler og det foreslås endringer i planen.

Det pekes på at 450 nye boliger i det sentrale området vil bli et voldsomt inngrep som vil begrense muligheten for å utvikle tilbud knyttet til rekreasjonsområder og å sikre biologisk mangfold.

Like viktig som selve boligutbyggingen er å utvikle et bredt servicetilbud knyttet til rekreasjon og kulturaktiviteter. Det sentrale området bør prioriteres for uorganiserte aktiviteter.

Det påpekes at det er behov for fortsatt bearbeiding av planen, følgende forhold:

**Arealbruk:** Antall boliger bør reduseres, for å sikre helhetlig grep bør planbestemmelsene stille krav om felles planlegging. Det bør reguleres plass til bebyggelse for kulturaktiviteter, bibliotek og grendehus.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Det siste først: Det er allerede stilt krav til felles planlegging for henholdsvis de to nordligste feltene BAA5 og BB1 og de tre sydligste feltene BAA4 (Liørtun), BAA1 og BAA3 samt torgområdet. Dette er sikret i plankart og bestemmelser. Planen gir rom for kulturaktiviteter i lokaler i tilknytning til torget. Innenfor arealer til skolene og dagens dagligvarebutikk avsettes arealer til offentlig og privat tjenesteyting, det gjelder, i tillegg til skolene, BAA3, BAA4 (Liørtun) og BAA1. Les mer om grepene i planen innspill nr. 18 og 19.

I forbindelse med rehabilitert- eller ny Tranby skole vil det bli plass til lokaler for ulike kulturaktiviteter. Hvordan dette prioriteres og utformes kommer i løpet av prosessen frem mot rehabilitering- og/eller bygging av ny Tranby ungdomsskole.

**Utforming av bebyggelsen:** En byggehøyde mer enn 4 etasjer vil overskride landskapets skala. Bestemmelsene må sikre terrengtilpasning og anleggsvirksomhet må begrenses. Figur 22 gir et feil bilde av tilpasning til terreng.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Illustrasjonen fra planbeskrivelsen som det vises til, er kun skjematisk. Når det i neste planfase planlegges ny bebyggelse vil det stilles krav om variasjon i volumoppbygging, høyder, materialbruk, farger. Dette ivaretas i bestemmelsene punkt 2-3. Utforming. Dette fastsettes endelig i neste planfase. Hensyn til terrengtilpasning og anleggsvirksomhet er allerede sikret i bestemmelsene. Utdypende svar om fortetting og høyder under innspill 1 og 18.

**Grønnstruktur:** Planforslaget mangler et funksjonelt, estetisk og biologisk grep som skaper helhet. Det mangler en grønn korridor som binder sammen området Hallingstادتunet og idrettsområdet. Turveien (også flomvei) som er vist er smal og vil ikke gjøre det mulig å bevare eksisterende vegetasjon. Planen må definere en sammenhengende grønnstruktur, se skisse. Hensynsone for kulturminne integreres i grønnstrukturen, eksisterende vegetasjon langs Joseph Keller veg må bevares. Etablere koblingspunkter til høgda. Gamle bekker må registreres og åpnes. Gangveier innpasses i grønnstrukturen.

**Kommunedirektørens kommentarer:**

Det er planlagt en sammenhengende grønn korridor gjennom boligområdene, denne kobles til de to friområdene nord i planområdet på grensen mot Hallingstادتunet og Tranbylia bofelleskap i nord. Sydover passerer den grønne korridoren, med turvei (flomvei) området ved Liørtun og videre ned i

parken o\_PA1. Den lille skogen øst for Hallingstad skole skal bevares som uteareal til skolen. Det er avsatt et friområde o\_FRI3 øst for idrettsanlegget. Koblinger til Høgda beholdes og styrkes. Turveier, gang- og sykkelveier er innpasset i grønnstrukturen.

En mulig åpning av bekk i området er vurdert som lite hensiktsmessig på grunn av for liten vannføring i vassdraget. Ved en åpning må det tilføres mer vann til vassdraget og det er ikke forsvarlig på grunn av liten kapasitet nedstrøms. Kommunedirektøren anbefaler at en vurdering av mulig åpning av bekker i kommunen gjøres som et eget prosjekt i forbindelse med rullering av kommuneplanen. se utdypning saksutredning.

Det teknisk-industrielle kulturminnet Hallingstad gruve (ID 127736-1) er fra fjerde kvartal av 1600-tallet, og er dermed ikke et automatisk fredet kulturminne. I områdeplanen er Hallingstad gruve regulert inn med hensynssone H570 - bevaring kulturmiljø. Hensynssonen gir restriksjoner for endring av eksisterende terreng ved oppfylling, planering og uttak av masser. Hvorvidt kulturminnet kan/skal frigis vil bli avklart av kulturminnemydigheten (Buskerud fylkeskommune) i neste planfase.

### **10. Lier IL v/ Alf Henning Flåten, 14.02.2024**

Lier IL informerer i sitt innspill om størrelse på hallene:

Fotballen har et behov for en hall på 61 x 80 meter.

Håndballen (flerbrukshallen) ønsker hallstørrelse på 50 x 55 meter inklusive lager/tribune.

Servicebygget bør ha en grunnflate på 17 x 50 meter.

Det bør være 15 meter fra kantlinjen til kunstgressbanen og frem til fotballhallens vegg, da kan eksisterende kunstgressbane med flombelysning beholdes som i dag.

Lier IL ønsker svømmehall i området (o\_T4 og 5 eller o\_IDR).

**Kommunedirektørens kommentarer:** For å få bedre plass foran idrettshallen i vest ønsker Lier IL å bruke deler av friarealet i øst o\_FRI3 til plassering av idrettshallen. Dette friområdet o\_FRI3 som ligger mellom idrettsanlegget og Joseph Kellers vei er svært verdifullt både som grønn skjerm, rekreasjon, turgåing og for å ivareta eksisterende vassdrag og overvann.

Det er avsatt tilstrekkelig areal til ny idrettshall innenfor eksisterende idrettsanlegg innenfor bestemmelsesområde #1 (se plankart). For å få plass til ønsket bygg, kan det bli nødvendig å flytte eksisterende kunstgressbane mot vest noe som betyr mindre spilleareal på de små banene i vest.

Det er lagt et «reserveareal» inn i o\_FRI3 (bestemmelsesområde#2) som eventuelt kan benyttes hvis det er dokumentert at det ikke er plass til idrettshallen innenfor bestemmelsesområde # 1. Innenfor #2 skal det også være plass til nødvendig anleggsvei rundt hallen. Det stilles krav til ivaretagelse av vegetasjon og grønt innenfor o\_FRI3 i anleggsperioden.

Svømmehall er lagt inn som en mulighet innenfor området til Tranby skole, se punkt 3.2.4 i bestemmelsene.

### **11. Lier Motorsykelklubb (Lier MC) v/ Jan Erik Hennem, 12.02.2024**

Lier motorsykelklubb leier i dag det gamle klubbhuset til Lier IL som klubblokale. Lier MC ble stiftet i 2000 og har 45 medlemmer mellom 40 og 84 år. Klubbens formål er gjennom samarbeid og kameratskap fremme et sunt motorsykkelmiljø. Klubben er avhengig av et lokale med minimal leie, siden de kun har inntekt fra medlemskontingent. (brukes bygget til vinterlagring av sykler?). Fremover ønsker klubben å bidra positivt inn i ungdomsmiljøet for å gi tilbud til de som ikke deltar i



idrettsmiljøene. Voksen tilstedeværelse i området er viktig også for å forebygge ungdomskriminalitet. Klubben er avhengig av et rimelig lokale, - et alternativ er at Lier kommune stiller et lokale til disposisjon til en pris som klubben kan bære økonomisk.

**Kommunedirektørens kommentarer:** I planen er dette området avsatt til parkering, men det er ikke umiddelbare planer om å bygge parkeringsplass på hele dette området. Man kan tenke seg en situasjon hvor det bygges parkering frem til klubbhuset i første omgang for å se om det vil dekke behovet en stund fremover – dette må MC-klubben uansett avtale med Lier IL.

Kommunedirektøren ser at MC-klubben har en positiv rolle med sin tilstedeværelse i området og mener derfor at det er ønskelig at MC-klubben fortsatt er tilstede sentralt på Tranby.

Muligheten for fortsatt tilstedeværelse i området, eventuelt i andre lokaler, f.eks. Tranby klubbhus må drøftes med Lier IL og Lier kommune. Det vil da stilles krav om at MC-klubben bidrar aktivt lokalmiljøet gjennom, målrettede tiltak mot ungdom, åpne kvelder etc.

## **12. Hanne Lisbeth Myrvold 04.02.2024**

Ingen leiligheter bør bygges uten næring i 1 etasje som; matbutikk, lege, tannlege, frisør, kafe, treningsrom og oppfordrer til fokus på estetikk (som Asker sentrum) uten at det trenger å bli kostbart. Det ønskes, heis, romslig terrasse mot vest, samlingsrom og nærhet til kollektivknutepunkt. Svømmehall i tilknytning til skolen. Parkeringsplass for 2 biler, da de fleste eldre har to biler. Sosialboliger bør ikke blandes inn i blokkene, det skaper et utrygt miljø. Unngå svalgangsløsning med adkomst forbi soveromsvindu, det bidrar til innsyn og utrygghet (kan ikke åpne vindu). Foreslår gjesteleilighet og fellesrom/funksjoner i boligblokkene.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Planen legger til rette for mye av det som foreslås i dette innspillet. Nærmere avklaringer og detaljering som f.eks. spørsmål om svalgangsløsninger og størrer på balkonger, hører med til utforming av boligbebyggelsen og skal avklares i neste planfase. Det gjelder også spørsmålet om antall sosialboliger i området, se utdypning i innspill nr.21.

Kommunedirektøren mener at vurdering av fellesrom /gjesterom gir gode kvaliteter til leilighetskomplekser og mener at dette bør vurderes i neste planfase. Bestemmelsen punkt 2-2. Krav til innhold i detaljregulering bokstav e) er derfor supplert med fellesrom, gjesteleilighet.

Det å åpne for 2 privatbiler til hver leilighet er ikke i tråd med målsetting om mindre bilbruk og redusert klimagassutslipp. Det er allerede en romslig maksgrænse på 1,8 P-plasser for boenheter over 50 kvm, se punkt 2.6 i bestemmelsene. Svømmehall er lagt inn som en mulighet innenfor området til Tranby skole, se punkt 3.2.4 i bestemmelsene.

## **13. Hege Brudal Bakker 25.01.2024**

Ønsker terrasseleiligheter med store og attraktive terrasser. Hvis Tranby skole skal bygges om så bør man samtidig lage et musikkrom her som tilfredsstillende både korps og kor. Signalbygg ved torget bør gjenspeile «grønne Lier» med utvendig trepanel, grønne vegger i form av vegetasjon på veggene (integreerte potter for blomster og trær, mosevegger etc). I uteområdene bør det være private og skjermede lommer med benker og bord for kaffeprat. Gjerne med skjerming for sol og regn.

**Kommunedirektørens kommentarer:** I ny eller rehabilitert Tranby skole og i lokaler i tilknytning til torget gir planen muligheter for lokaler til musikk korps og kor. Denne muligheten er sikret gjennom at arealet i plankartet er avsatt til allmenntilgjengelige formål (se punkt 3-2-4 i bestemmelsene) Videre utvikling av dette vil bli et eget prosjekt i regi av kulturavdelingen i kommunen.

Terrenget er relativt flatt og egner seg ikke for terrassert bebyggelse, derfor legges det til rette for vanlig blokkbebyggelse med mulighet for romslige balkonger og terrasser mot vest. Det stilles krav til utearealene både de private og de mer offentlige arealene i reguleringsbestemmelsene punkt 2-3. Utforming og punkt 2-5. Krav til uteoppholdsareal (MUA).

I denne planfasen legges det ikke inn krav til grønne vegger på bygninger, det kan gjøres i detaljreguleringsfasen. Det er allerede lagt inn føringer om kvaliteter til neste planfase, se bestemmelsene punkt 2-2 Krav til innhold i detaljregulering og punkt 2-3 Utforming.

#### 14. Tonny Tollefsen 17.01.2024

Positiv til utvikling av Tranby sentrum, bygg gjerne høyt og mye og gjerne signalbygg. Servicevirksomhet (næring) bør plasseres på bakkeplan (1. etasje). Attraktive selveierleiligheter for å få eldre til å flytte fra eneboligen. Næringsbygg som medfører motorferdsel bør etableres nær Joseph Kellers vei.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Disse forholdene ivaretas i planen. Det er tatt hensyn til at mange eldre nå ønsker å flytte fra enebolig og inn i mindre og mer lettstelte leiligheter.

Dagligvareforretning foreslås flyttet til feltet ved dagens innkjøring til Tranby torg (BAA1). Dette ivaretas av bestemmelsene punkt 2-2-3 n) *Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for flytting av dagligvareforretning i BAA1 må dagligvareforretning i BAA3 være avvirket*

#### 15. Jorunn Kåreid Sandhei 07.02.2024

Nye blokker bør ikke være høyere enn eksisterende på 4 etasjer. Leilighetene bør være på 50, 75, 85 og 100 kvm med stor heis til rullestol og ledsager, store baderom og god bodplass. Kjøkken med mulighet for vegg. Gode solforhold og store verandaer med plass til planter. Takterrasser? Terrassehus med garasjekjeller. Fellesstue/samlingsrom. Utemiljø: God plass mellom blokkene, gode solforhold for alle, grønt, busker, planter, trær, gress, blomstereng som tar vare på fugleliv, insekter, dyreliv. Tilpasset alle aldre, sittebenker med ryggstø ved gangveiene. Tranby torg: Nærbutikk, med P-plasser, kafe og pub, møteplass, bensinstasjon, vaktmesterkontor, svømmebasseng i ny skole, sittebenker ved torget, med beplantning, ikke singnaltårn.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Mange av forholdene som er nevnt her ivaretas i planen. Det vil være krav til heis og universell utforming både i og rundt nye leilighetsblokker, samt parkeringskjeller (punkt 2-11. Universell utforming). Terrenget er relativt flatt og egner seg ikke for terrassert bebyggelse, derfor legges det til rette for vanlig blokkbebyggelse med mulighet for romslige balkonger og terrasser mot vest.

Det stilles krav til utearealene både de private og de mer offentlige arealene i reguleringsbestemmelsene punkt 2-3 Utforming. Det legges opp til å utvide/styrke

servicefunksjonene rundt Tranby torg, med mulighet for kafe, frisør, småbutikker. I plankartet er flere felt i området avsatt til «Offentlig og privat tjenesteyting».

Utdypende svar om fortetting og høyder under innspill 1 og 18.

#### 16. Britt Skatvedt Lien 11.02.2024

Fint med bibliotek og kafe på Tranby torg. Å fjerne Liertun er lite gjennomtenkt, det vil være behov for sykehjemsplasser i årene som kommer. Beliggenheten er god – beboerne kan følge med på det som skjer på torget og i barnehagen: «Vi som har bodd på Tranby i 50 år ønsker å ha mulighet for å tilbringe alderdommen på Tranby» og ønsker å slippe å reise til Fosshagen for å være med på aktiviteter. De fleste eldre ønsker leilighet i blokk med heis, gjerne i et bofelleskap og med fellesrom for aktiviteter og selskaper og med gjesterom for overnattingsgjester.

Signalbygg er det ikke behov for, det vil ta utsikten fra boligene rundt. Hybelhusene er nylig oppgradert med nye vinduer (kjenner ikke tilstanden inne) og egner seg vel som «små boliger for enslige». Best egnet sted for nybygg er i krattskogen ved Hallingstادتunet, der bør det være plass til enheter med parkering under som foreslått. Viktig med nok parkeringsplasser for både eldre og barnefamilier gang- og sykkelstier må være tilpasset rullestolbrukere. HC-parkering nær Tranby torg.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Når det gjelder Liertun så er det ikke noen umiddelbar plan om å endre dagens situasjon. Områdeplanen er fleksibel og gir en mulighet for å erstatte Liertun med nytt bygg på et senere tidspunkt. Det er lagt til rette for at det i dette feltet kan etableres omsorgsleiligheter, eventuelt sykehjemsfunksjoner, i kombinasjon med boliger/forretninger og kontor.

I ny boligbebyggelse vil det stilles krav til universell utforming, det betyr at heis til boligene er et krav. (kapittel 2-11.Universell utforming). HC- parkering er ivarettatt i punkt 3-2-4 i bestemmelsene til Tranby skole. Minimum 2 innenfor skolens området og minimum 2 ved inngang til bibliotek og andre kulturfunksjoner.

Moderne boligkonsepter med diverse fellesfunksjoner, vestibyle, vaktmestertjenester, felles kjøkken/arbeidsrom/oppholdsrom, samt gjesteleilighet kan vurderes i neste planfase.

Utdypende svar om fortetting og høyder under innspill 1 og 18.

#### 17. Øistein Grønlie 12.02.2024

I dette innspillet stilles det spørsmål ved hva som er Lier kommunes bestilling, mål, hvem er målgruppen for planen.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Formålet med fremgår av punkt 1.1 i bestemmelsene:

*Formålet med planen er å legge til rette for utvikling av Tranby. Det planlegges for fortetting, sentrumsutvikling med boliger og noe næring. Planen legger også til rette for oppgradering av Tranby idrettspark med idrettshall og oppgradering/utvidelser av Tranby og Hallingstad skoler.*

*Det skal legges til rette for bærekraftig mobilitet, med tilrettelegging for redusert transportbehov, redusert intern biltrafikk, bildeling, god kobling mot kollektiv og høy kvalitet på gang- og sykkelanlegg.*

I en reguleringsplan har man ikke anledning til å planlegge for en bestemt målgruppe. Det planlegges for en variasjon i type leiligheter som vil gi en variert befolknings sammensetning. Planen gir rom for de funksjonene og tjenestene som etterspørres. Det er opp til senere prosjekter å benytte de mulighetene som planen gir rom for.

Konkrete innspill: Viktig å beholde nærbutikk i gangavstand, få inn helsetjenester, fastlege og tannlege. Liertun bør ikke rives.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Planen legger opp til fortsatt dagligvareforretning i området, men foreslår å flytte den nærmere Joseph Kellers vei til felt BAA1. Dette ivaretas av rekkefølgebestemmelsene punkt 2-2-3.

Kommunen styrer ikke tannlege og legetilbudet, heller ikke en eventuell samlokalisering, markedet bestemmer dette. I plankartet er det avsatt arealer til «offentlig og privat tjenesteyting» som kan omfatte diverse servicefunksjoner som frisør, tannlege, lege mm. Dermed åpner planen for at leger og tannleger kan etablere seg her og kan delta i senere prosjektering av ny utbygging som kommer i området, dette vurderes i neste planfase. Se svar vedrørende Liertun under innspill nr. 16.

Tilbud til barn som ikke driver med idrett. Frivillighet og kulturliv trenger lokaler. Møteplasser og egnede lokaler for aktiviteter for voksne. Bedre lokaler for musikk.

**Kommunedirektørens kommentarer:** I ny eller rehabilitert Tranby skole gir planen muligheter for lokaler til musikk, korps og kor og andre kulturelle aktiviteter. Denne muligheten er sikret gjennom at arealet i plankartet er avsatt til «offentlig og privat tjenesteyting». Se også innspill nr. 13.

Når kommer nytt renseanlegg? Kapasitet på EI-nett er allerede overskredet, når blir det ny trafostasjon på Kjenner?

**Kommunedirektørens kommentarer:** kapasitet på Lignes renseanlegg forutsettes å være i orden før det er klart å ta i bruk ny bygningsmasse innenfor planområdet. Det er et krav om at utbygger skal finansiere oppgradering av EI-nettet til ny bebyggelse.

Høyhus på Torget harmonerer ikke tanken om å plassere de høyeste byggene mot Joseph Kellers vei for å ta hensyn til sol og utsikt. Tåler eksisterende Coop bygg med leiligheter et påbygg med 4 etasjer?

**Kommunedirektørens kommentarer:** Coop bygget, er ikke tenkt som signalbygg og skal ifølge planen ikke påbygges med flere etasjer. Se bestemmelsene for området i punkt 3-5-3.

Bekymret for 100 – meterskogen syd for klubbhuset skal legges ut til overflateparkering

**Kommunedirektørens kommentarer:** Den er avsatt i planen som friområde o\_FRI3.

## 18. Per Otto Olsen 12.02.2024

Er mot massiv befolkningsvekst på Tranby. Med 450 leiligheter vil det bli rundt 1100 og det er for mye og bør halveres til ca. 600 for å ivareta det gode bomiljøet på Tranby. Dette tar også hensyn til trafikksituasjonen i Joseph Kellers vei. Viktig med variasjon i størrelsen på leiligheter også større enn

60kvm for å ta hensyn til barnefamilier. Savner er vurdering av om veksten på Tranby bør sees i sammenheng med stedsutvikling og vekst i Lierbyen, både fremtidsmessig og økonomisk.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Boligutbyggingen i områdene rundt planområdet har pågått over mange år og dreier seg i hovedsak om boligfelt med småhusbebyggelse, eneboliger og rekkehus. Det finnes få leiligheter på markedet lokalt på Tranby i dag, samtidig som det viser seg å være et behov for mindre leiligheter. En boligundersøkelse utført av Buskerudbyen i 2021 viser at det er en økende etterspørsel etter leiligheter ikke bare på Tranby men i hele kommunen. Det betyr at det er viktig å planlegge for utvikling i flere deler av kommunen.

I Lier kommunes langsiktig arealstrategi 2009 – 2040 fremgår det at de viktigste utviklingsområdene i Lier er Lierbyen, Lierstranda og Gullaug. Det skal også legges tilrette for lokalsenterutvikling på Lierskogen, Tranby og i Sylling.

*«et flertall av kommunens innbyggere over 60 år ønsker å bo i en sentralt beliggende leilighet - dersom de skulle flytte. Dersom kommunen lykkes med sine by- og stedsutviklingsprosjekter kan det derfor antas at flere eldre innbyggere vil flytte til en leilighet, og at flere eksisterende boliger gjøres tilgjengelig for nye innbyggere – som barnefamilier». Sitat fra planstrategi 2024 som viser til Boligpreferanser i Buskerudbyen - delrapport Lier (2021)*

Tilbakemeldingene som har kommet i forbindelse med høring/offentlig ettersyn viser at det på Tranby særlig etterspørres leiligheter med garasjekjeller, heis og balkong/terrasse fra eldre som i dag bor i eneboliger/rekkehus i Tranbyområdet. Derfor vurderes en fortetting av Tranby sentrum som fornuftig og det er i tråd med føringer for overordnet arealbruk. Se svar til innspill nr. 1.

Det å etablere flere leiligheter (varierende størrelser, tilpasset ulike behov) på Tranby vil også legge grunnlag for mer «liv i sentrum» og dermed et større kundegrunnlag både for videre næring og service og for etablering av kulturaktiviteter og servering mm. Dette er ivare tatt i planen.

Når det gjelder trafikken så viser utredningen i forbindelse med planarbeidet at veiene i området har tilstrekkelig kapasitet til å håndtere den økte trafikken. Når det i tillegg settes inn tiltak for å stimulere til mer bruk av buss, samt sykkel og gange så vil området kunne fungere godt med en utbygging av denne størrelsen. Uansett vil utbygging her måtte foregå over mange år. Det er ingen umiddelbare planer om å rive hverken Liertun eller leilighetsblokkene i BB1.

Det er nå en politisk føring om å prioritere ungdomsskole og flerbrukshall på Tranby. Videre boligutbygging i kommunen vil komme i takt med markedskreftene. Når det gjelder Tranby så vil kommunen som eier av utbyggingsområdene kunne tjene noe på salg av disse. Inntektene fra salget vil i neste fase bli benyttet til andre viktige investeringer. Utbyggere av leilighetskompleks innenfor planområdet forutsettes også å bidra til oppgradering av parker, torg og friområder på Tranby.

Er usikker på om Tranby arena krever detaljregulering. Det gamle klubbhuset bør overtas av kommunen og brukes som erstatningslokale når skolen bygges om. Liertun må beholdes og bygges om for å gi flere sykehjems- omsorgsplasser. Tranby Arena: Servicebygget og håndballflatene bør bygges først, mulig oppstart i 2026. anbefaler at flerbrukshallen bygges først for at skoleanlegget kan bruke disse mens skolen bygges. I innspillet opplyses om at Tranbyhallen muligens ikke er godkjent for den bruken den har i dag.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Tranby Arena krever ikke detaljregulering. Planen legger til rette for etablering av sykehjemsplasser og omsorgsplasser, dette avgjøres nærmere i neste planfase, enten man beholder Liertun som i dag (eventuelt rehabilitering), eller om man velger å bygge nytt. Utdypende svar vedrørende Liertun se også innspill nr. 16. Bruken av klubbhuset, og

rekkefølge i utbyggingen av Tranby arena avklares i forbindelse med byggesaken. Tranbyhallen ble godkjent for bruk etter kommunens /byggningskontrollens befarings 15/8 1977.

#### 19. Torhild Øien 14.02.2024

Høyhus på mange etasjer unngås. Ved torget er det viktig at det finnes innganger/vinduer på bakkeplan, f.eks. til kafé og andre serviceinstitusjoner. Kafé med uteplasser om sommeren kan gjerne ha utsikt mot lekeplass hvor barn og familier møtes; som f.eks. Asker sentrum foran Kulturhuset. Biblioteket er et samlingspunkt som må få en fremtredende plass i den nye bebyggelsen. Styrke aktivitetstilbudet med frivillighetssentral? mer hobbyvirksomhet? Coop Ekstra, ved Joseph Kellers vei, bør få utendørs parkeringsplasser.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Planen legger opp til at området rundt torget skal styrkes og gjøres mer attraktivt slik at det kan trekke til seg flere brukere. Både ved å legge attraktive funksjoner til 1 etasje og ved å ruste opp både torget og parken med flere møteplasser/sitteplasser og tilrettelegging for egnede aktiviteter for området. Planen gir mulighet for at biblioteket både kan utvides og eventuelt få en annen plassering på torget. Se bestemmelsene punkt 3-2-4 a).

Aktivitetstilbud, tilrettelegging for hobbyvirksomhet og frivillighetssentral er funksjoner som planen kan gi rom for men ikke direkte føringer til.

Det er planlagt utendørs parkeringsplasser til ny dagligvareforretning ved Joseph Kellers vei.

Utdypende svar om fortetting og høyder under innspill 1 og 18.

#### 20. Tore Strandrud 14.02.2024

Selv om det er gode bussforbindelser er privatbilen det viktigste kommunikasjonsmiddelet på Tranby. Ved etablering av 450 nye boliger bør det være minst en parkeringsplass til hver boenhet. Det må være tilstrekkelig antall gjesteparkeringsplasser. Behov for mange P-plasser ved idrettsarrangementer. Viktig å sikre parkeringsplasser også i anleggsperioden. Sikre parkeringsplasser til kafeer og butikker. Gjøre tiltak for å unngå «snikparkering» på småveier – det bør settes opp parkering forbudt skilt.

Boliger: Viktig å slippe til andre utbyggere enn USBL. Idrett: Det må tas hensyn til andre idretter enn fotball og håndball. De som faller utenfor dette må tilbys andre aktiviteter. Rom for steder å være /henge for ungdom. En svømmehall vil øke livskvaliteten for mange.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Det legges opp til parkering i parkeringskjeller for de nye leilighetskompleksene (gjesteplasser ligger innenfor kravene til parkering i bestemmelsene punkt 2-6-1 i bestemmelsene). En stor parkeringsplass syd o\_PP1 (160 plasser) i området og en noe mindre ved klubbhuset o\_PP2 (50 - 60 plasser) og o\_PP3 ved barnehagen skal ivareta behovet for p-plass for ansatte i området på dagtid og tilreisende til idrettsanlegget på kveldstid og i helgene. Vi kan ikke planlegge for å imøtekomme de aller største idrettsarrangementene, innenfor planområdet. Det er i slike tilfeller arrangørens ansvar å finne midlertidige P-plasser utenfor planområdet.

I anleggsperioden kan de ovennevnte parkeringsplassene benyttes. Ved utbygging av skole og idrettshall kan o\_PP1-2 benyttes. I forbindelse med utbygging av leilighetsprosjektene må midlertidige parkeringsplasser avklares i forbindelse med anleggsperioden, etter neste planfase.

Planen legger opp til mulighet for uorganiserte aktiviteter både innenfor idrettsområdet og i områdene rundt torget, parken, friområdene og langs turveiene i området.

Selve planen kan ikke legge føringer for hvem som skal detaljplanlegge- og bygge ut de områdene som nå er avsatt til bolig i områdereguleringen. I denne planen stilles det en rekke krav både til kvalitet og innhold til de som senere skal detaljplanlegge- og bygge ut områdene, blant annet krav til utearealene, både private og offentlige arealer se reguleringsbestemmelsene punkt. 2-3. Utforming.

Lier kommune har blitt parkeringskommune – og alle kommunale veier vil bli fulgt opp med skilting og tilsyn. (private veier har grunneier ansvar for). Svømmehall er lagt inn som en mulighet innenfor området til Tranby skole, se punkt 3.2.4 i bestemmelsene.

## **21. Einar Kindberg 15.02.2024**

Generelle betraktninger: Viktig at planen sørger for boligsosial tilrettelegging og det må tenkes langsiktig i et 50 – 60 års perspektiv. Flest boliger på tomten lengst fra Joseph Kellersvei for å unngå støy og forurensning fra veien. Bensinstasjon passer ikke inn i et boområde. Ferdsløp for gående og syklende bør plasseres i en sentral akse og utearealer plasseres tilsvarende sentralt i området. Sikre trafiksikker adkomst til skogs- og rekreasjonsarealer i øst.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Planen har et langsiktig perspektiv som gir rom for en gradvis utvikling/fortetting i Tranby sentrum. En områdeplan kan ikke gi direkte føringer til antall boliger for boligsosial tilrettelegging, men planen gir mulighet og rom for at dette kan realiseres. Planen legger opp til en sentral akse tilrettelagt for gående og syklende, i tillegg til at eksisterende gang- og sykkelveinett styrkes. Adkomst til skogsområdene er allerede sikret med opphøyd gangfelt og belysning.

Konkrete forslag til løsninger:

**Området ved dagens bensinstasjon og varmesentral:** Her bør det være forretninger og næringsformål og lavere antall boliger langs Joseph Kellers vei fordi det er trafikkert og støyutsatt. Heller mer tjenesteyting/næring. Varmesentralen beholdes, bensinstasjonen bør flyttes til området ved Barlindveien 1 og 3, (her er det bedre plass til en moderne «bensinstasjon» med mulighet for el-billading og kiosk). Dagligvare og kommunale tjenester og kulturtilbud bør plasseres her. Bibliotek flyttes hit eller inn i lokalene til dagens dagligvarebutikk.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Denne planen legger også opp til mulighet for næring i dette området (BAA1). Det foreslås dagligvarebutikk i underetasje til ny boligbebyggelse. Flytting av bensinstasjonen kunne vært greit hvis det ikke var for eksisterende boliger på de aktuelle eiendommene (det skal mye til for at kommunen eksproprierer private boligeiendommer). Planen legger opp til at området med bensinstasjon endres til en miljøstasjon over tid, med mulighet for blant annet el-billading, delebilordning, mobilitetshub o.l. Det planlegges for at Tranby Varmesentral fortsatt kan bli i området.

Når det gjelder støy og spørsmål om lavere antall boliger mot øst og Joseph Kellers vei: Fasader mot vei kan støyisoleres. Boligene i disse kompleksene vil få rikelig både med sol og utsikt og en stille side mot vest. Byggene her vil også kunne fungere som en støyskjerming for kvartalet og utearealene innenfor og nedenfor disse.

**Området mellom barnehagen og foreslått butikkssenter i øst** (der Liertun ligger i dag) foreslås som felles aktivitetsområde/torg. Topografien egner seg til akebakke området deles inn i ulike uterom og funksjoner: lek/sandkasse, sitte/ prate parkområde, amfi/utescene mm. Næringsssenteret i øst demper trafikkstøy. Hundepark foreslår etablert ved Hallingstad gruve (BAA5). Etablere mulighet for selvdyrking organisert som andelslag.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Forslaget om alternativ plassering av torget innebærer at man må fjerne Liertun (eller potensiell tomt for boligbebyggelse i felt BAA4). Dette er et svært omfattende grep. Samtidig har Tranby allerede et etablert torg med nærliggende park, med solrik beliggenhet og stort potensial for videreutvikling. Planen bygger videre på dette. Hundepark innenfor BAA5 er ikke noe denne områdereguleringen legger opp til. Det er tilstrekkelig med lufteareal for hunder utenfor planområdet. Selvdyrking egner seg ikke innenfor dette planområdet hvor det satses på fortetting og mer urbane strukturer.

**Området ved dagens torg/park foreslås benyttet til boligformål.** Boliger med fasader mot sør/sørvest gir gode solforhold her. Minimum 10% av boligene bør tilrettelegges med boligsosiale tiltak (samarbeid med Husbanken). Lave utbyggingskostnader helst under 60 000,- pr kvm og spre disse utover hele utbyggingsområdet. Generelt leilighetsstørrelser 40 – 60 – 80 kvm.

Parkering sør for idrettsplassen er i konflikt med boligene i dette området. Bør vurdere deler av området ved Barlindveien 1 og 3 som parkeringsareal i tillegg til at dette benyttes til bensinstasjon.

**Kommunedirektørens kommentarer:** En områdeplan kan ikke gi direkte føringer til antall boliger for boligsosial tilrettelegging, men planen gir mulighet og rom for at dette kan realiseres. I neste planfase kan kommunen sikre et visst antall med boliger til dette formålet ved å inngåelse av utbyggingsavtale med utbygger.

Når det gjelder parkering syd i planområdet så eier kommunen et større areal enn det som i dag kan benyttes til parkering. Ved bedre tilrettelegging vil dette arealet er det et potensial 160 p-plasser.

## 22. Solveig og Jørgen Knetter 16.02.2024

Mener at Tranby med dette planforslaget utvikler seg til en drabantby «getto» ved foreslått utbygging, at «grønne Lier» istedenfor blir «gråe Lier». Ønsker at Lier identitet som grønn landbrukskommune må beholdes også på Tranby. Ved en eventuell utbygging så foreslås det å se til Asker sentrum hvor det er satset på kvalitet og bruk av arkitekter. Presentasjonene som presenteres i planen gir et feilaktig inntrykk av størrelse og omfang av foreslått bebyggelse, med store trær og grønne tak. Ikke innbydende med en sammenhengende «mur» mot Joseph Kellers vei.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Planen satser på høy kvalitet på ny bebyggelse slik som det gjøres i Asker og det vil stilles krav til arkitektonisk kvalitet i videre planlegging se punkt 2-3 Utforming i reguleringsbestemmelsene. Presentasjonene det vises til er ikke bindende men kun en enkel skjematisk fremstilling av hvordan volumene kan plasseres i de ulike feltene.

Det er ønskelig å fortette i allerede bebygde områder istedenfor å bygge ned nærliggende skogsområder og dyrket mark. Boligundersøkelser har vist at det er behov for flere leiligheter på Tranby. Vi har også fått tilbakemeldinger fra mange eldre (også åpen kontordag på biblioteket) om at de ønsker å selge eneboligen og flytte i en mindre og mer lettstelt leilighet og helst på Tranby, men det er få slike på markedet. En plassering av de høyeste boligkompleksene mot Joseph Kellers vei med en nedtrapping av høydene mot vest vil gi gode solforhold for beboerne.



Utdypende svar om fortetting og høyder under innspill 1 og 18.

Idrettsarenaene er for ensidig rettet mot ballspill – må ta hensyn til alle de andre også, ungdommer og eldre. Ved en stor utbygging (i tillegg til blokkene som allerede er på Tranby) som dette må man ha fokus på å forebygge kriminalitet.

**Kommunedirektørens kommentarer:** I ny eller rehabilitert Tranby skole og i lokaler i tilknytning til torget vurderes det lokaler til ulike kulturaktiviteter se svar på uttalelse nr. 13.

Planen kan bidra til å forebygge kriminalitet ved å stille krav til boligarkitektur med kvalitet og utforming av attraktive byrom med muligheter for ulike aktiviteter. God kvalitet kan være med på å fortrenge uønsket aktivitet ved å lage fungerende rammer rundt både sårbare barn, ungdom og voksne. Under kapittel 7.15 om folkehelse i planbeskrivelsen er tiltak for å oppnå dette, beskrevet nærmere.

Trafikk: Ved en stor utbygging som foreslått (1200 flere mennesker) vil trafikken også øke mye derfor er det viktig med fokus på trafiksikkerhet i forbindelse med å leverer/hente barn og til dagligvarehandel. Økt frekvens på kollektivtrafikk og pendlerparkering er ønskelig. Å tvinge folk til å ikke bruke bil vil slå uheldig ut på Tranby, da det er mange arbeidsplasser hvor folk er avhengig av bil. Grendehus, samfunnshus med plass til mer enn 50 personer som kan bidra til kulturaktiviteter i tillegg til at svømmehall ønskes.

**Kommunedirektørens kommentarer:** Planen legger opp til å rydde opp i det som i dag er en litt kaotisk og utrygg trafiksituasjon på Tranby. Når dagligvareforretningen flyttes, vil områdene rundt torgene og skolene bli bilfrie.

En fortetting med boliger på Tranby vil kunne bidra til at kollektivdekningen blir bedre. Parkeringssituasjonen på Tranby vil ikke bli dårligere med den nye planen enn den er i dag, det vil være krav til parkeringskjeller under de nye boligblokkene og det vil fortsatt være tilgjengelig overflateparkering, men den vil bli bedre organisert enn i dag, se o\_PP1-3 i plankartet.

Svømmehall er lagt inn som en mulighet innenfor området til Tranby skole, se punkt 3.2.4 i bestemmelsene.