

Planinitiativ

For Hagsbroveien 20-24

Lier Kommune

HEGSBRO HAGE



*Illustrasjon fra mulighetsstudie B15
til områdereguleringen Lierbyen*

Fagkyndig:

Solli Arkitekter AS, Grønland 61, 3045 Drammen

Forslagsstiller:

Tinki Eiendom AS i regi av Kirkeng Eiendom AS, Nedre Storgate 35, 3015 Drammen

Utarbeidet: 06.11.2024

Revidert: 24.01.2025 – rettelse i tekst, bestemmelse 2.3 c) fra Områderegulering Lierbyen

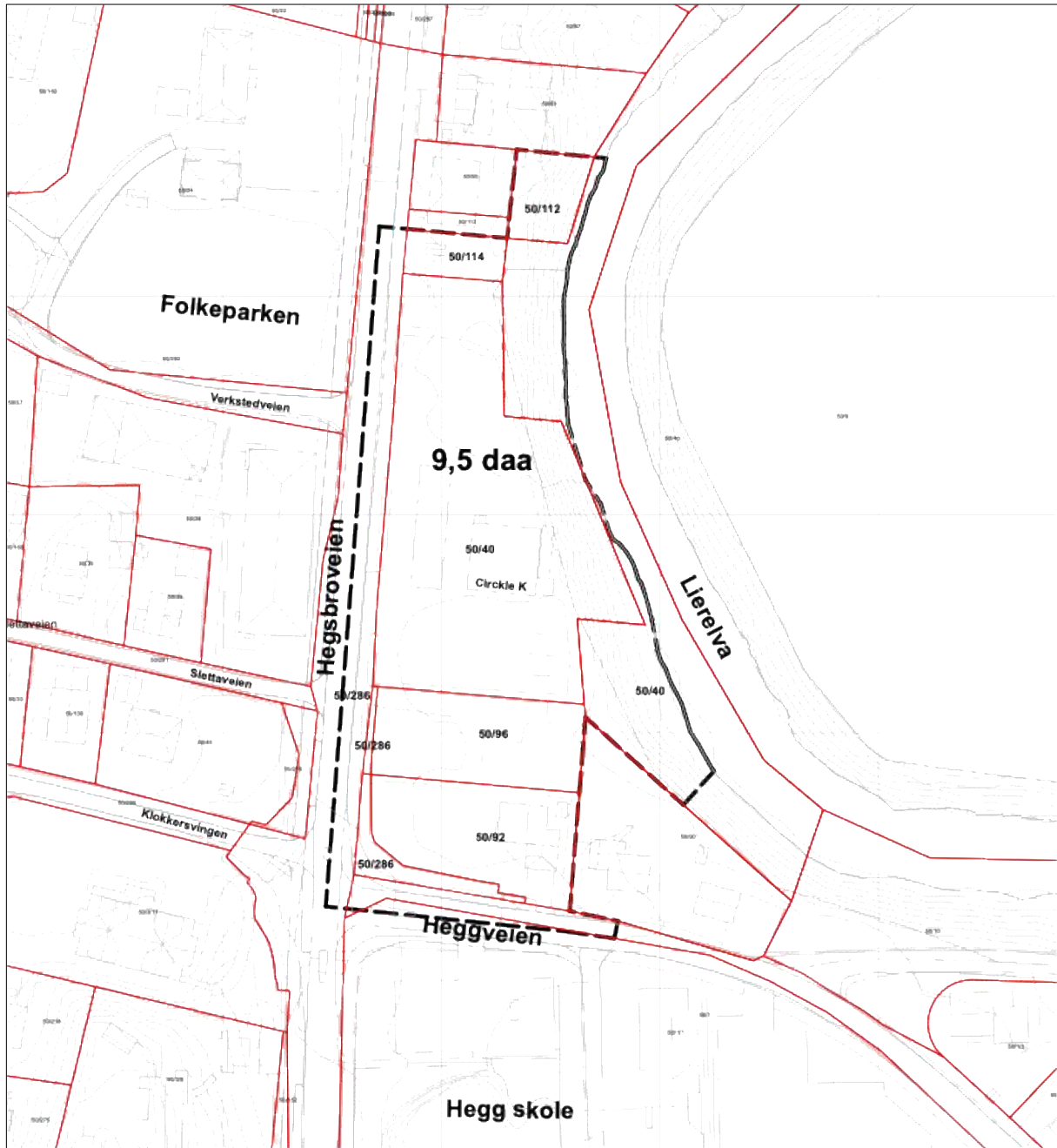
Innhold

A. Formål med planen.....	4
B. Planområdet	4
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	8
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	10
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter	15
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	17
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	22
H. Berørte interesser av planinitiativet	32
I. Samfunnssikkerhet	32
J. Samarbeid og medvirkning	32
K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	33

A. Formål med planen

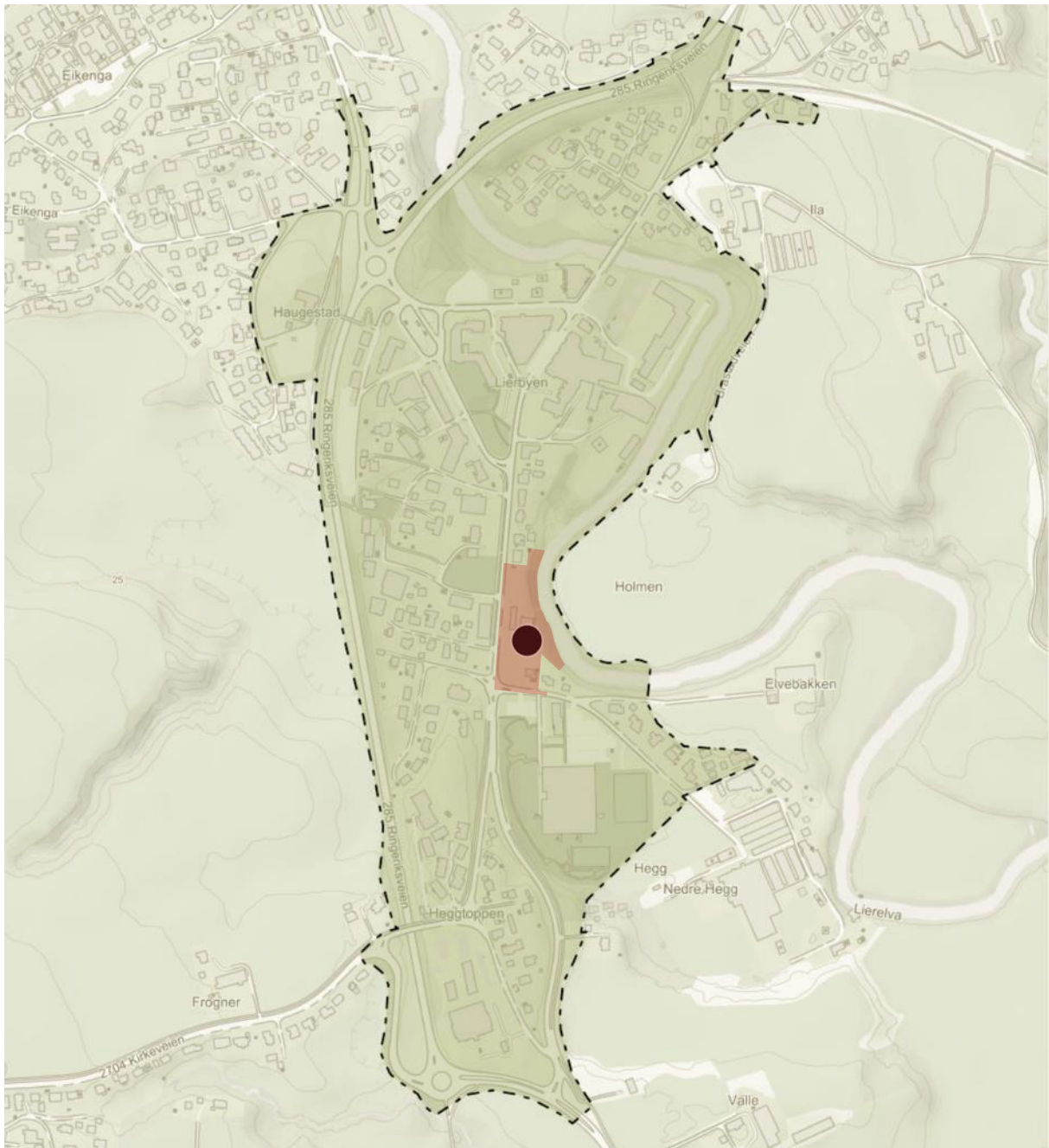
Formålet med planen er å tilrettelegge for utvikling av 80-100 boenheter med parkeringskjeller, nødvendige funksjoner/installasjoner og tilhørende uteoppholdsareal, etablering av offentlig tilgjengelig gangforbindelse ned mot Lierelva og ivaretagelse av grøntdrag langs elva.

B. Planområdet



Figur 1- Planområdet med foreløpig forslag til planavgrensning

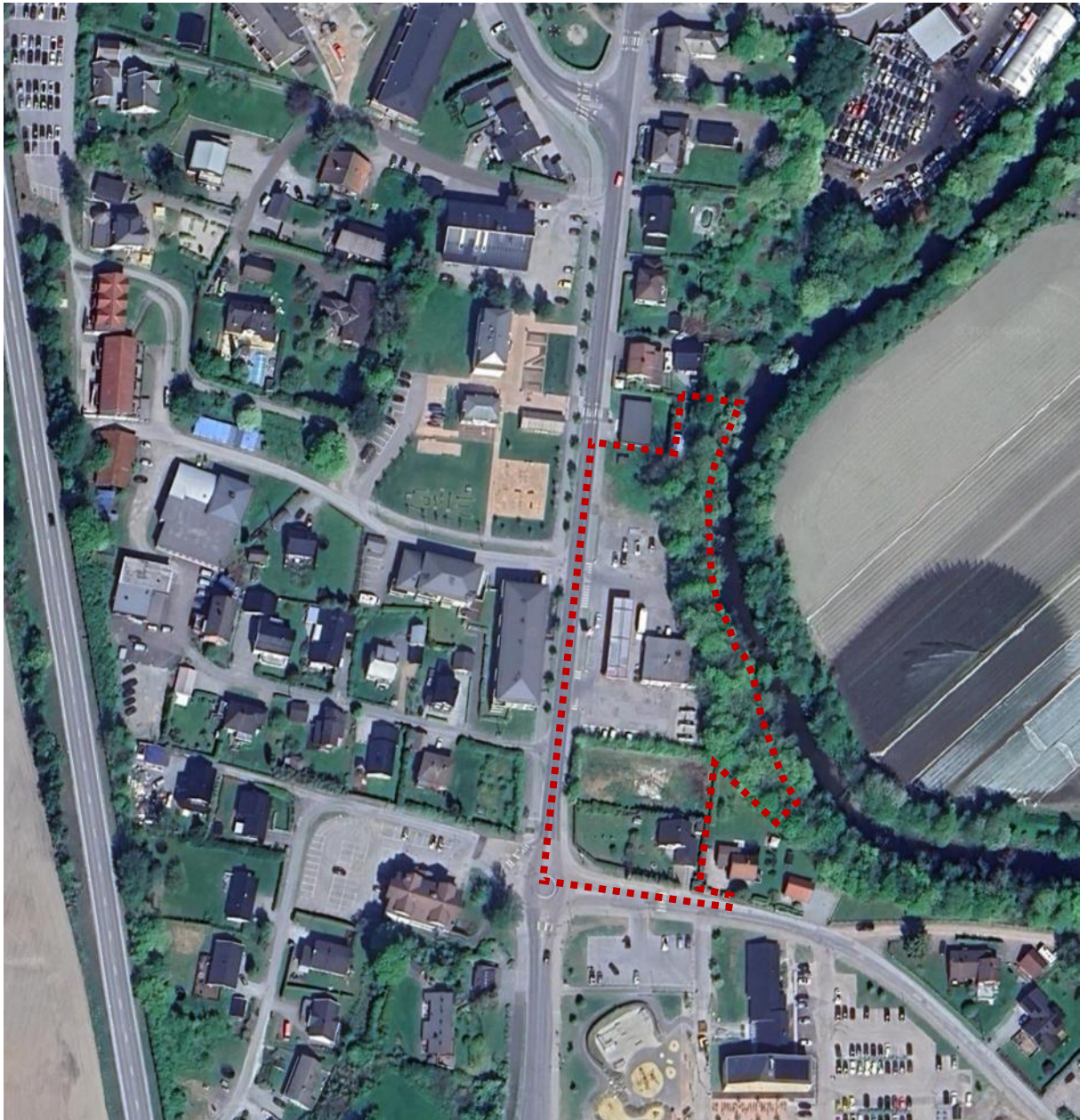
Planområdet ligger sentralt i Lierbyen og omfatter eiendommer mellom Heggbroveien og Lierelva i strekket mellom Hegg skole og Folkeparken. Området er på omtrent 9,5 dekar.



Figur 2 – Oversiktskart over utstrekning av områdereguleringen for Lierbyen, planområde markert i rødt.

Planområdet utgjør felt B15, B16, o_FRI16 og o_FRI11 i områdeplanen for Lierbyen.

Det er hos forslagsstiller ikke avklart om felt B16 (område lengst mot sør) vil inngå som del av prosjektet videre eller ikke. Området er tatt med i varslingsområdet, men det vises ikke forslag til utnyttelse av området i planinitiativet.



Figur 3 – Flyfoto over eksisterende situasjon med markert planområde.

Planområdet avgrenses av Hegsbroveien mot vest og Lierelva mot øst. Sør for planområdet ligger Hegg skole (1.-7.trinn, ca. 500 elever). I dag benyttes området til bensinstasjon. Denne skal rives. På motsatt side av Hegsbroveien ligger det boligbebyggelse. Nordvest for planområdet ligger Folkeparken med mange aktivitetstilbud, bl.a. tuftepark, minigolf, ungdomshus, utlånsentral og verksted.

EIENDOMMER INNENFOR PLANOMRÅDET			
Gnr./bnr.	Feltnavn	Adresse	Eksisterende bruk
50/40	B15 o_FRI16 o_FRI11	Hegsbroveien 22-24	Bensinstasjon Grønnstruktur Grønnstruktur mot Lierelva
50/96	B15	Hegsbroveien 20	Grønnstruktur (tidligere enebolig)
50/114	o_FRI16	Hegsbroveien 26	Trafo
50/92	B16	Heggveien 1	Enebolig
50/286	o_KV20, o_KV28 o_FO35		Kjørevei i Heggveien Kjørevei i Hegsbroveien Fortau i Hegsbroveien



Figur 4 – Foto av planområdet slik det fremstår i dag. Midt på planområdet står en bensinstasjon.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak



Figur 5 - Illustrasjonsplan

Planforslaget viser boligbebyggelse i form av fire ulike punkthus over felles parkeringsanlegg under terreng. Bebyggelsens høyde varierer fra 4-6 etasjer og huser til sammen rundt 90 leiligheter. Bebyggelsen er trukket noe inn på tomta for å gi plass til gode solbelyste uteoppholdsarealer mot vest, mellom fremtidig bebyggelse og Heggveien. Husene har skrånende tak/fasader som går over flere plan. Internt i boligprosjektet er det vist flere gangforbindelser, lekearealer og oppholdssoner, hvor to og to punkthus deler felles adkomststun.

Mot nord ligger et friområde med gangsti som forbinder eksisterende park på vestsiden av Heggveien med elveløpet øst for planområdet.

Området øst for boligbebyggelse, ned mot elva, sikres som friområde og grøntdrag.

Det er foreløpig ikke vist forslag til bebyggelse eller annen utnyttelse av sørligste del av planområdet, da det per nå er uvisst om det blir aktuelt som del av planområdet.

Vist løsning forutsetter riving av eksisterende bensinstasjon innenfor planområdet.

Adkomst til eiendommen:

Foreslått kjøreadkomst til eiendommen skjer fra Hegsbroveien sør for bebyggelsen. Ved innkjøring plasseres 4-5 parkeringsplasser for forflytningshemmede og oppstillingsplass for nyttetransport. Nedkjøring til parkeringsanlegg under terreng ligger langs byggets sørfasade. Ved innkjøringen til eiendommen legges avfallsløsning med egen kjørelomme for renovasjonskjøretøy. Detaljert løsning drøftes videre gjennom planarbeidet.

Gang- og sykkelforbindelser:

Planområdet er tilgjengelig med gode gang- og sykkelforbindelser med fortau på begge sider av Hegsbroveien. Nord i planområdet ligger det som vil bli en tverrforbindelse fra Folkeparken på motsatt side av veien og ned mot elva. Denne forbindelsen knyttes også til interne gangstier mellom boligbebyggelsen innad på planområdet.

Kollektivtransport:

Nærmeste kollektivholdeplass er Hegg skole i Hegsbroveien med 4 avganger i timen.

Holdeplass	Linje	Avstand	Gange	Sykkel	Bil
Hegg skole	Buss – 61, 62, 71, 72, 79	50 / 150m	2 min		
Lierbyen bussterminal	Buss – 61, 62, 66, 71, 72, 79, 169	450m	6 min	2 min	2 min
Brakerøya stasjon	Tog - R13	5,2 km	1t 17min	20 min	8 min
Lier stasjon	Tog - R13	5 km	1t 16min	19 min	10min

Utviklingsfaser

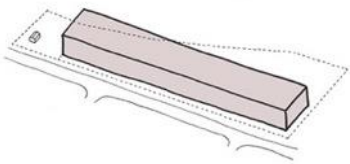
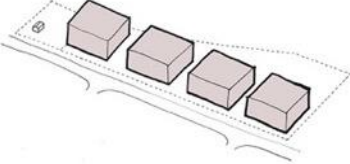
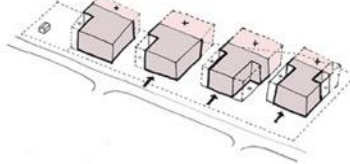
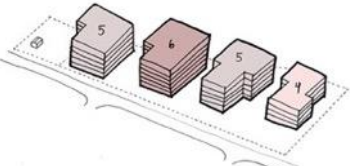
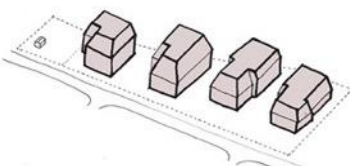

Fremdrift:

1. Ønsker å sende ut varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid høst 2024.
2. Det er mål å få sendt inn planforslaget og at det kan førstegangsbehandles i løpet av våren 2025.
3. Annengangsbehandling årsskiftet 2025/2026.
4. Det er en målsetting å realisere prosjektet så raskt som den videre plan- og søknadsprosessen tillater. Man ser for seg at det her kan være aktuelt med en parallell prosess med regulering og rammesøknad.

Utbyggingsavtale og varsling av oppstart av forhandlinger avhenger av type utbyggingsavtale som velges. Det kan være aktuelt med en områdeutbyggingsavtale som gjelder planområdet i områdereguleringen for Lierbyen.

Utbyggingsfaser vil være avhengig av salg. Dersom det blir aktuelt med ulike utbyggingsfaser ser man for seg at 1. utbyggingstrinn vil være mot sør.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

ARKITEKTONISK GREP:		
		
1. Mulig andel bygningsvolum: Boligvolum plasseres innenfor felt B15	2. Oppdeling av volum: Boligvolum deles opp i 4 mindre volumer	3. Forskyvning og brudd: Boligvolum skyves bort fra veien og brytes opp
		
4. Høyder og etasjer: Bygningsvolumene gis variasjon i høyde. Lavest bebyggelse plasseres mot sør og det høyeste volumet mot midten av tomten.	5. Volumenes form: Boligvolumene blir tilpasset omgivelsene med skrånede takflater og for å dempe høydevirningen + gi prosjektet en særegen karakter	5. Uteoppholdsareal: Grønne uteoppholdsarealer legges omkring boligvolumer. Bebyggelsesstrukturen gir grønne tverrforbindelser og visuell kontakt mellom gate og elvedraget.

Figur 6 - Arkitektonisk grep

Bebyggelse felt B15:

Den nye bebyggelsen er foreslått som 4 punkthus i varierende høyde, med de høyeste volumene mot midten av tomten. Byggene er tegnet med inntil 6 etasjer over p-kjeller og med skrånede veggflater/takflater over flere etasjer. Parkering løses i felles parkeringsanlegg under terreng. Foran og mellom byggene dannes små adkomststun som binder innganger til boligene og det sosiale sammen. Det legges opp til mye grønstruktur innad på planområdet, både som hager mellom og ved bebyggelsen og som felles utomhusanlegg mot Hegsbroveien.

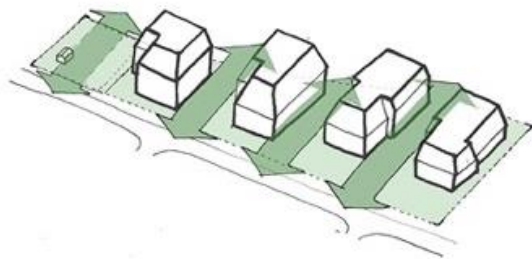
Byggegrenser felt B15:

Byggegrenser for feltet er i områdereguleringen satt til 4 meter fra formålsgrænse, men 6 meter fra formålsgrænse mot friområde i nord. Forslagsstiller ønsker å legge bebyggelse nærmere formålsgrænse mot nord. Behovet for å legge byggegrense lengre nord kommer av valgt bebyggelsesstruktur med punkthus og nødvendig av stand mellom disse. Fordelen med punkthus kontra en lang lamell langs hele Hegsbroveien mener vi er flere:

Punkthus gir:

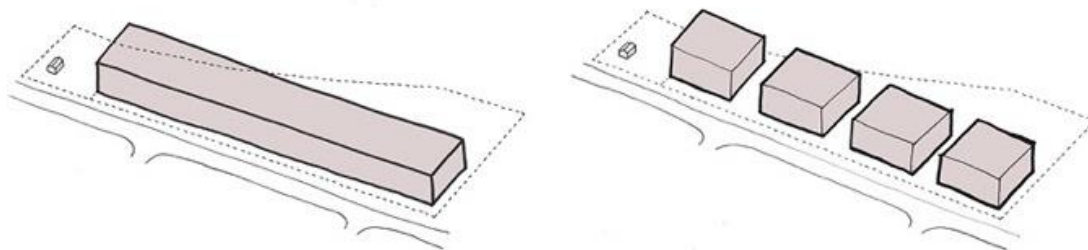
- Flere tverrforbindelser
 - Bedre kontakt mellom Hegsbroveien og fortau mot elveløpet
 - Flere siktlinjer gjennom området
 - Flere gangsmett gjennom området

- En mer oppbrutt bebyggelsesstruktur
 - Unngår lange fasader mot gateløp
 - Minsker skalaen på bebyggelse
- Mer hensiktsmessig plassering av bebyggelsen på tomta
 - Mer rom mellom bebyggelsen til solbelyste uteoppholdsareal
 - Mer fleksibilitet i plassering med hensyn til støy- og solforhold
 - Mer fleksibilitet i plassering for å skape gode sammenhengende uterom med gode solforhold
- Bedre bokvalitet
 - Leiligheter med fasade mot minst to himmelretninger
 - Generelt mer fasadelengde, som gir bedre lysforhold i boligene
 - Unngår svalgangsløsning
 - Bebyggelsen fremstår mer likt fra alle kanter, ingen utpreget for- og bakside
- Svarer bedre til bebyggelsesstrukturen i området
 - Bygningsvolumer mer tilpasset fotavtrykk og fasadelengder på omkringliggende bebyggelse



Figur 7 - Bebyggelse vist som punkthus med gode tverrforbindelser på tomta

Utfordringer med å få til etablering av gode punkthus, spesielt m.t.p. byggegrense mot nord:



Figur 8 - Lamellbebyggelse kontra punkthus

Ved å bryte opp bygningsvolumet går mye av fasadelengden man ville hatt med en lamellbebyggelse med til mellomrommene mellom bebyggelse. Dette gir utfordringer med plassering av bygg i tomtas lengderetning. Planforslaget ønsker derfor å utfordre byggegrensen mot nord for å få plass til å løse punkthusene på en god måte.

Punkthusenes størrelse/fotavtrykk er satt ut fra en hensiktsmessig størrelse for å oppnå den utnyttelsen som er tiltekt på tomta (BYA 40%), samt en fornuftig fordeling og størrelse på leiligheter per etasje.

Avstanden mellom bebyggelsen er vesentlig for å få til gode kvaliteter, sett opp mot området som helhet og bokvalitet i hver enkelt leilighet. Det er viktig med god nok avstand mellom bebyggelse for å imøtekomme hensyn til bl.a.:

- Gode passasjer mellom bebyggelse
- Gode siktlinjer mellom bebyggelse
- Brannsikring (8m avstand)
- Redusere innsyn mellom leiligheter og private uterom/balkonger som er vendt mot hverandre
- Sol på private uterom plassert mot mellomrommene
- Dagslys inn i leiligheter med fasade mot mellomrommene
- Gode utearealer og hager med mulighet for inndeling i soner med ulik karakter og aktiviteter

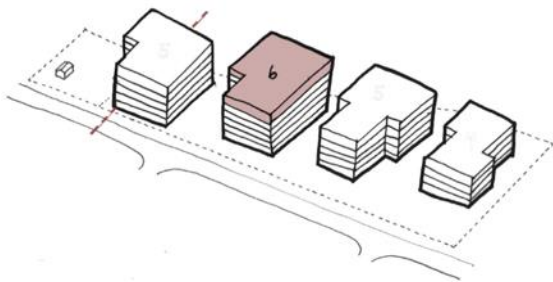
Innenfor områdeplanens byggegrense vil det være vanskelig å oppnå overnevnte kvaliteter og hensyn, og det ønskes derfor å endre byggegrensen mot formålsgrense FRI16. Foreløpig forslag viser bygg delvis plassert i formålsgrensen. Dette gir en avstand på 24 meter til mulig fremtidig bebyggelse mot nord (felt B11), samt en avstand på 10 meter til eiendoms grense.

Områdeplanens hovedhensikt med byggegrensen mot nord er å sikre rom for en god passasje og siktlinje mot elva og videre østover gjennom friområdet som skal plasseres her. Vi mener grepet med punktthus styrker dette hensynet ved å sikre passasje flere steder gjennom mulige gangsoner og siktlinjer på tvers av tomte mellom punktbebyggelsen, samtidig som det fremdeles sikres godt med areal til en forbindelse nord i planområdet.

En annen av områdeplanens hensikter med byggegrensen mot nord er å unngå at friområdet skal oppleves som privatisert. For å hensynta dette får bygget mot nord inngang mot sør. Utformingen av den offentlige gangforbindelsen med tilhørende grøntareal innenfor o_FRI16 vil være det viktigste virkemiddelet for å sikre at området oppleves som offentlig og allment tilgjengelig. Det bør derfor gjennom planprosessen sees nærmere på hvordan dette på en god måte kan sikres, noe vi mener er løsbart med den bredden som er avsatt innenfor formålet på felt o_FRI16.

Høyder felt B15:

Gjeldene områdeplan for felt B15 åpner for høyder med maks kotehøyde +33 mot nord og +30 for bygget lengst mot sør. Dette utgjør hhv. 5 og 4 etasjers høyde med normale etasjehøyder. Foreslått løsning søker en større variasjon i høydeuttrykket med fordeling på 5 – 6 – 5 - 4 etasjers høyde. For en mindre del av feltet ønskes det derfor å tillate høyder inntil kotehøyde + 36.



Figur 9 – Oversikt over hvor planforslaget utfordrer områdereguleringen med en ekstra etasje på ett av byggene og byggegrense mot nord

Den ene 6. etasjen foreslås plassert sentrert på feltet, for å gi en variasjon i høyderekka på punktthusene. Dette mener vi er en god løsning for å skape et spennende og enda mer variert uttrykk på bebyggelsen, uten at den ene ekstra etasjen får vesentlige virkninger for nærliggende omgivelser.

Ved å legge føringer for utforming av fasade/takform på bebyggelse kan man redusere høydevirkningen bebyggelsen har. Dette er gjort gjennomgående i planforslaget ved bruk av skrånende takflater/fasader som går over flere plan.

Avbøtende tiltak for høyde utover områdeplanens høydebegrensning:

- Punktthus som bebyggelsesstruktur

Virkning: - Bygg deles opp i fire punkthus, i stedet for en lang lamell langs Heggroveien
- Kortere fasadelengder og mindre volumer
- Gir mere luft, rom og lys rundt byggene og gjennom bebyggelsesstrukturen

- Bebyggelsen trekkes inn på tomta

Virkning: - Høydevirkningen av bebyggelsen vil ikke være like fremtredende fra gateplan
- Gir gode solforhold på uteoppholdsareal liggende mot vest og mellom bebyggelsen
- Avstand til gateløp gir bedre overgang mellom det private og det offentlige
- Møter småhusbebyggelsen i området på en fin og tiltalende måte
- Unngår private uterom helt ut mot gateløp
- Unngår sjenerende innsyn i leiligheter mot gata
- Bedrer støyforhold på fasade og private uterom

- Det høyeste bygget legges sentrert på tomta

Virkning: - Høydevirkning vil ikke gå utover bebyggelse eller andre arealer utenfor tomta
- Høyder mot nord og sør er tilsvarende områdereguleringens føringer

- Skrånede takflater/fasader som skrår innover i de øverste etasjene

Virkning: - Reduserer høydevirkningen av bebyggelse
- Minsker volumet som utgjør de øverste etasjene
- Gir en mindre "ruvende" bebyggelse
- Bedrer sol- og lysforhold for bebyggelse og utearealer
- Gir bebyggelsen en interessant form og egenart

Bebyggelse og høyder felt B16

Innenfor felt B16 er høydebegrensningene 7 meter gesimshøyde og 10 meter mønehøyde. Dette tilsvarer bygg i 3 etasjer. Dersom det blir aktuelt å inkludere felt B16 i videre prosjekt ønsker forslagsstiller å utfordre høydebestemmelser for vestre del av dette feltet. Det vil være helt avgjørende for eventuelt å kunne inkludere et punkthus til med samme konsept også her, og på den måten sikre at en enda lengre stripe av Heggroveien og adkomsten inn til Lierbyen sørfra får et enhetlig og kvalitativt godt uttrykk.

Slik vi leser områdeplanen er dette feltet sett i sammenheng med bebyggelse i Heggveien, som består av småhusbebyggelse. Det er denne type bebyggelse som nå ligger innenfor feltet. Felt B16 kunne like gjerne vært sett i sammenheng med Heggroveien, for å få til en sammenhengende og enhetlig bebyggelse fra rundkjøringen og nordover.

Størrelse utnyttelse felt B15:

BYA for skissert løsning er på 40%, tilsvarende områdeplanens krav for felt B15.

BYA utgjør bebyggelsens fotavtrykk, inklusive balkonger, og noen få parkeringsplasser på terreng.

Størrelse utnyttelse felt B16:

Innenfor felt B16 er BYA satt til 30% i områdeplanen for Lierbyen.

Dersom det blir aktuelt med utbygging innen felt B16 ønsker forslagsstiller å utfordre BYA satt i områdeplanen, og se utnyttelse her i sammenheng med utnyttelse av felt B15 med BYA 40%.

De samme prinsipper gjelder for utnyttelse som for høyder for å kunne få til et ekstra punkthus innenfor samme konsept.

Stedstilpasning:

Det er stor variasjon, både i bebyggelsesstruktur og arkitektonisk uttrykk, i nærområdet. Den nye områdereguleringen har lagt overordnede føringer for området som helhet, men det er per nå ikke utført

andre detaljreguleringer eller byggeprosjekter innenfor områdereguleringen. Det er gjennom områdereguleringen lagt opp til en omfattende transformasjon av Lierbyen, og området vil i tiden fremover gjennomgå store forandringer. Planforslaget vil være del av denne endringen. Planforslaget vil i svært stor grad forholde seg til føringer satt i områdereguleringen, og til mulighetsstudiet som forelå da den ble vedtatt.

I områdereguleringens Kulturminne vurdering er området (M6 Hegsbroveien øst) omtalt som et lite homogent område, hvor særlig bensinstasjonsområdet trekkes frem som robust for fremtidige endringer. En bebyggelsesstruktur med punkthus vil svare godt til både småhusbebyggelsen i nærområdet og planlagt bebyggelse med større skala innenfor sentrumsformålet lengre nord i Lierbyen. For dette prosjektet tenker vi det er like viktig å være med og bidra til å skape en fornyet identitet for Lierbyen, som det er å tilpasse seg eksisterende situasjon. Prosjektet skal bidra positivt til lokalsamfunnet og stedet, både ved sin arkitektur og landskapstilpasning med grøntområder og gangstier.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

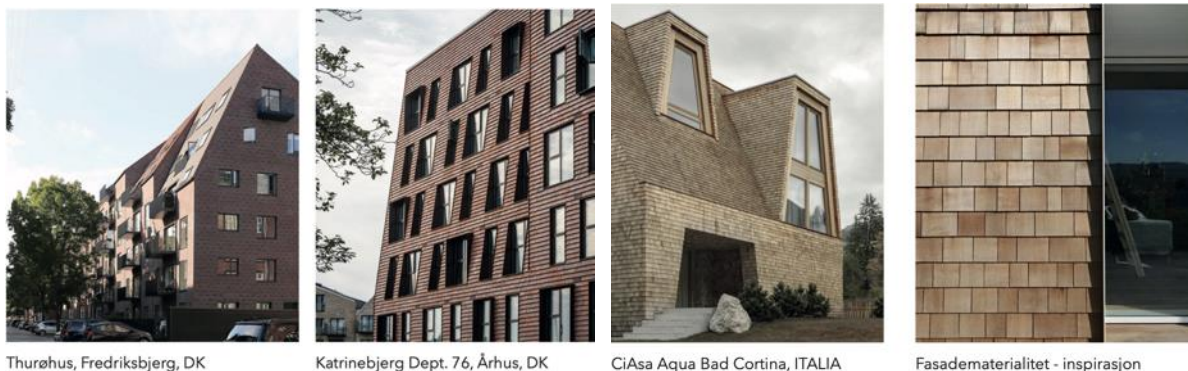
Lierbyen er under utvikling og vil, ettersom prosjekter innenfor områdereguleringen realiseres, oppleve store forandringer i både program (funksjoner/tilbud), forbindelser gjennom området og i det visuelle uttrykket. Så langt er det ikke gjennomført nye prosjekter i henhold til den nye områdeplanen, og dette prosjektet vil med det kunne sette en standard for senere utvikling av tomter i området. Plasseringen langs hovedfartsåren og inngangen til sentrumsområdet i Lierbyen er også en viktig plassering, som vil ha mye å si for hvordan Lierbyen som helhet oppleves.

Variert boligsammensetning

Det legges opp til en boligsammensetning som gjør det mulig for mennesker i forskjellig alder, ulik fase i livet og med varierende sivilstand å bosette seg. Tanken er å kunne tilby leiligheter for de som ønsker en enklere husholdning enn enebolig, de som søker en mer urban boform og de som av ulike årsaker ikke ønsker eller har mulighet til å bo i enebolig, men likevel ønsker å bo i dette området. Planforslaget vil legge til rette for at boligene og uteområdene i stor grad tilpasses disse gruppene. Leilighetsfordeling vil undersøkes nærmere i videre planprosess, men det legges foreløpig opp til en fordeling ca. 30 – 50 – 20% mellom 2-roms, 3-roms og 4-roms leiligheter. Leilighetsstørrelsene varierer fra ca. 35-110m².

Bygningsmessige kvaliteter

Det tilstrebes å sikre et prosjekt med høy arkitektonisk kvalitet. Prosjektet vil fokusere på å kombinere elementer fra eksisterende bebyggelse i området med nye identitetsskapende elementer. Gjennom videre arbeid med planforslaget vil det undersøkes hvordan man konkret kan sikre dette gjennom planen.



Figur 10 - Referanseprosjekter og eksempler på materialkvaliteter hentet fra mulighetsstudien for felt B15

Naturkvaliteter

Det vil gjennom planforslaget legges til rette for å skape gode grønne koblinger mellom gateløp i Hogsbroveien, Folkeparken og landskapsdraget langs Lierelva. Det tilstrebes å sikre bevaring av verneverdig tre, vegetasjon og et område med grønt preg. Parkdraget mot nord vil sikres som en god og attraktiv passasje mellom viktige gangforbindelser i området og elvestien langs Lierelva. Det vil også sikres som flomvei.

Ambisjoner for bærekraft

Prosjektet har høye ambisjoner for bærekraft, både når det gjelder miljø og den sosiale bærekraften. Prosjektet vil ha en parkeringsdekning på ca. halvparten av maksimal tillatt parkeringsplasser, siden området ligger sentralt i Lierbyen med umiddelbar nærhet til en rekke servicefunksjoner og kollektivtilbud. Man vil legge til rette for bruk av sykkel med gode muligheter for sikker og godt tilgjengelig sykkelparkering, samt sikre gode koblinger til både eksisterende og fremtidige gangforbindelser i området. Gjennom prosjekteringsfasen vil også andre tiltak vurderes.

Tomten ligger innenfor kommunens konsesjonsområde for tilknytning til fjernvarmeanlegg, med mulighet for enkel tilkobling til fjernvarmenettet som ligger i Hogsbroveien.

Boligene bygges energieffektive for å minimere energiforbruk. Det vil utredes muligheter innenfor smarte energistyringssystemer for automatisk regulering av oppvarming, belysning og ventilasjon. Prosjektet vil videre ha fokus på vannbesparende tiltak som vannbesparende armaturer og toaletter, samt effektive vanningsystemer i uteområdene.

Det vil bli etablert avfallshåndteringssystemer som tilrettelegger for kildesortering og resirkulering.

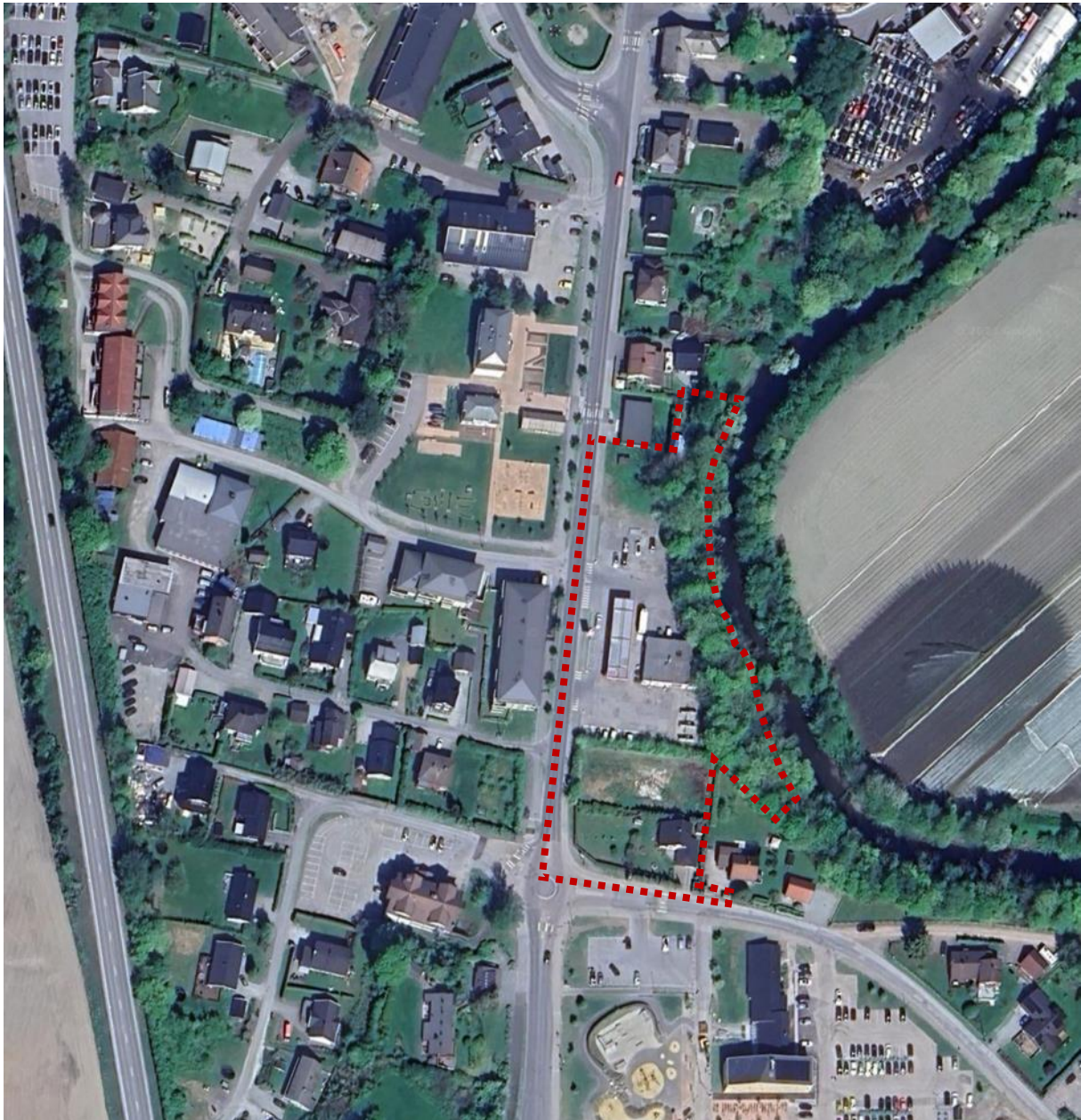
Det tilstrebes at det skal benyttes miljøvennlige materialer i konstruksjon under bygging, både med tanke på bærekraft og også innendørs luftforurensning.

En realisering av prosjektet vil også medføre opprydning av mulig forurenset grunn innenfor planområdet. Etablering av grøntområder vil fremme biologisk mangfold og i tillegg skape hyggelige og inkluderende uteområder. Prosjektet har stort fokus på å skape et godt bomiljø som legger til rette for sosiale møteplasser i et godt utformet felles uteoppholdsareal tilrettelagt for alle aldersgrupper. Denne boformen vil være et fint supplement til boligsammensetningen i Lierbyen, og kan bidra til å motvirke ensomhet. Som del av dette vurderes det bl.a. å legge til rette for etablering av grønnsakshager og drivhus som kan styrke fellesskap og litt lokal matproduksjon.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Eksisterende arealbruk:

Planområdet blir i dag hovedsakelig benyttet til bensinstasjon med en stor andel asfalterte flater. Mot nord, i det som i kommuneplanen er avsatt til friområde, er det vegetasjon i form av kratt og mindre tær. Mot øst består planområdet av en bratt skråning ned mot elva med trær i ulik størrelse.



Figur 11 – Flyfoto over eksisterende situasjon med markert planområde.

Bebyggelsesstruktur:

Eksisterende bebyggelsesstruktur i området er variert og består av både småhusbebyggelse langs gateløp, leilighetskomplekser og større frittstående enkeltbygg. Bebyggelsen videre nordover i Heggroveien består av småhusbebyggelse langs gateløp. Sør for planområdet ligger det en barneskole og på motsatt side av Heggroveien ligger et leilighetskompleks i tre etasjer langs gateløp og en park i tilknytning til gamle Hegg skole.

Foreslått bebyggelsesstruktur med punkthus ivaretar visuell forbindelse mellom veistrekket i Heggroveien og elva, samt videre østover. Bebyggelsen trekkes noe inn på planområdet fra veien for å gi

gode uteoppholdsarealer mot vest og samtidig en buffersone mellom fotgjengere og private uteoppholdsareal og fasader på boligbebyggelsen.

Bevaring av tre:

Inne på planområdet står et tre som er markert som bevaringsverdig i områdeplanen. Gjennom videre planarbeid vil det undersøkes hvordan dette kan ivaretas.

Grønnstruktur:

Området langs Lierelva er et frodig grøntdrag med mye vegetasjon. Dette grøntdraget er svært bratt innenfor planområdet. Ellers består nærområdet av mye grønnstruktur i form av både park, skolens uteområder og private hager. Langs Hegsbroveien innenfor planområdet er det i dag store asfalterte flater.

Planforslaget vil endre vesentlig på hvordan planområdet fremstår i møte med Hegsbroveien. Planforslaget legger opp til felles uteoppholdsareal med grønnstruktur ut mot Hegsbroveien, noe som gir veistrekken en grønn innramming forbi planområdet. Samtidig vil planforslaget sikre grønne tverrforbindelser mellom Hegsbroveien og elveløpet. I alt vil området fremstå med mye mer vegetasjon og grønne flater enn det gjør i dag.



Figur 12 – Lierelva

Gang- og sykkelveger:

Hegsbroveien har fortau på begge sider i dag, noe som videreføres gjennom områdeplanen. I tillegg har planområdet i dag tre inn- og utkjøringer som krysser fortau, hvor to går til bensinstasjonen og en til den tidligere boligen i nr. 20. Strekket forbi planområdet er skolevei for de som går på Hegg skole rett sør for planområdet. Det vil derfor gjennom planforslaget være særlig viktig å legge til rette for trafiksikre løsninger. Det legges opp til én avkjørsel til planområdet, helt sør på felt B15, samt en utkjøring for renovasjonsbil i tilknytning til den samme avkjørselen. Dette begrenser krysninger mellom bil og fotgjengere.

I tillegg legges det opp til interne gangstier innad på planområdet, både til hver enkelt boligblokk, men også som gjennomgang til den fremtidige elvestien og Folkeparken.

Vegsystem og kollektivbetjening:

Hegsbroveien og Heggveien er kommunale veier. Eksisterende bruk som bensinstasjon medfører en del trafikk til og fra området. Hegsbroveien er i dag også en viktig ferdselsåre inn mot sentrum av Lierbyen. Områdereguleringen legger opp til at hovedatkomst til sentrumsformålene innenfor planen i fremtiden skal skje via Ringeriksveien.

Fartsgrensen i Hogsbroveien er 30 km/t. Trafikkanalysen for områdereguleringen viser en ÅDT på 2800 med 10% andel tungtrafikk for strekket i Hogsboveien langs planområdet. Der estimeres det også en ÅDT på 3100 for fremtidig situasjon med full utbygging innenfor områdereguleringen. Planområdet har i dag tre avkjørsler.

Planforslaget vil begrense antall avkjøringer fra Hogsbroveien til én avkjørsel for nedkjøring til parkeringskjeller og noen få parkeringsplasser på terreng. Boligformålet vil medføre noe trafikk til og fra planområdet, og man vil gjennom videre planarbeid se på virkningen av dette i forhold til dagens situasjon med bensinstasjon.



Figur 13 – Plassering av avkjørsel til planområdet

Avkjørsel er plassert helt i sør av felt B15. Dette gjør at den ikke kommer i konflikt med gangtrafikk gjennom friområdet i nord. Ved å plassere innkjøringen i enden av boligprosjektet vil man få til et sammenhengende bilfritt uteområde. Tomta er bredest mot sør, så det er her man har mulighet til å få til en mest mulig rasjonell nedkjøring til parkeringskjeller.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bussholdeplass i Hogsbroveien. Det er kort gangavstand til Lierbyen bussterminal.

Fjernvirkning:

Planforslaget vil endre fjernvirkningen området har i dag ved at det etableres bebyggelse i 4-6 etasjer, der hvor det i dag står et mindre bygg med en etasjes høyde. Etablering av punkthus vil gi siktlinjer gjennom området. Prosjektet vil være synlig fra avstand, og vil med det kunne fungere som en stedsmarkør og inngangsportale til Lierbyen.

Stedstilpasning:

Ny bebyggelse vil avvike fra typologien og skalaen i området slik det fremstår i dag, hvilket områdeplanen legger bevisst opp til. Det søkes likevel å hente opp elementer fra omkringliggende bebyggelsesstruktur ved å inndele bebyggelsen i punkthus og plassere bebyggelsen vekk fra gateløp med felles forhager ut mot veien. Stedstilpasningen bør her vektas opp mot prosjektets identitetsskapende mulighet i utviklingen av det fremtidige Lierbyen.

Et nytt prosjekt i Lierbyen kan tilføre flere positive verdier til lokalsamfunnet og området som helhet, både i form av sosiale, økonomiske og miljømessige bidrag. Det vil kunne bidra til økt attraktivitet og tilflytning til Lierbyen og derigjennom mer aktivitet lokalt, og det vil kunne bidra til økt trivsel i området.

Materialitet i området:

Boligbebyggelse i nærområdet har hovedsakelig fasadematerialer i malt trepanel og taktekking av ulike slag. Nærmere sentrum av Lierbyen er det større variasjon i fasadematerialer. Hegg skole er oppført med fasade i lys tegl. Bygulvet i Lierbyen består hovedsakelig av en kombinasjon av gressplen og asfalterte flater både på fortau, torg og kjøreveier. Det er per nå ikke konkludert med hvilke materialer planforslaget legger opp til, men det er ambisjoner om en sammenhengende materialbruk i prosjektet med kvalitet.

FOTOMONTASJE AV EKSISTERENDE BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET



Boligprosjekt på motsatt side av veien i malt trepanel og svalgangsløsning med plater



Gamle Hegg skole med hvitmalt trepanel



Eneboliger i Slettaveien med malt trepanel



Hegg skole i lys teglstein, mørke vindusomramninger og innslag av metallplater



Fosskvartalet i platekledning og glass

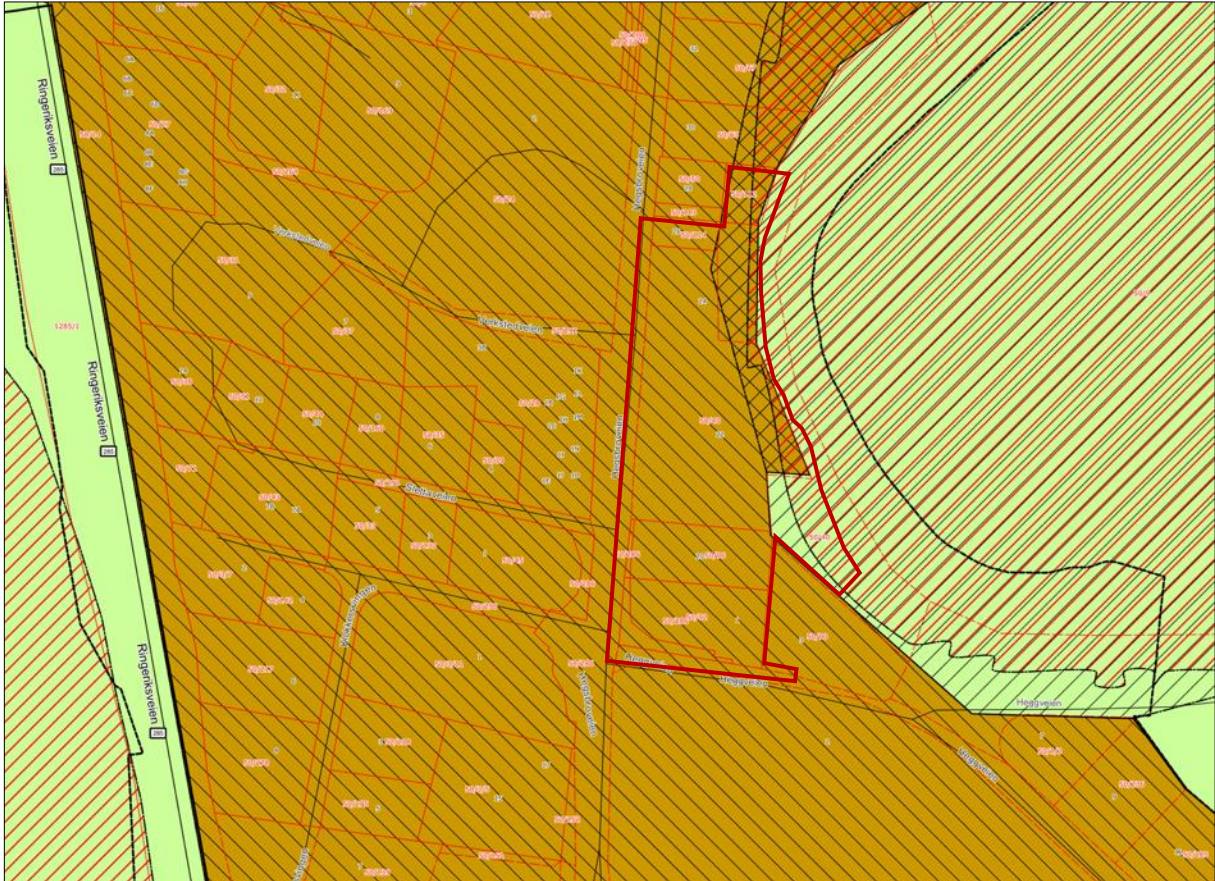


Boliger ved Fosskvartalet i puss, platekledning og balkonger med fronter i frostet glass

G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan

For området gjelder Kommuneplan for Lier 2019-2028, vedtatt 18.06.2019

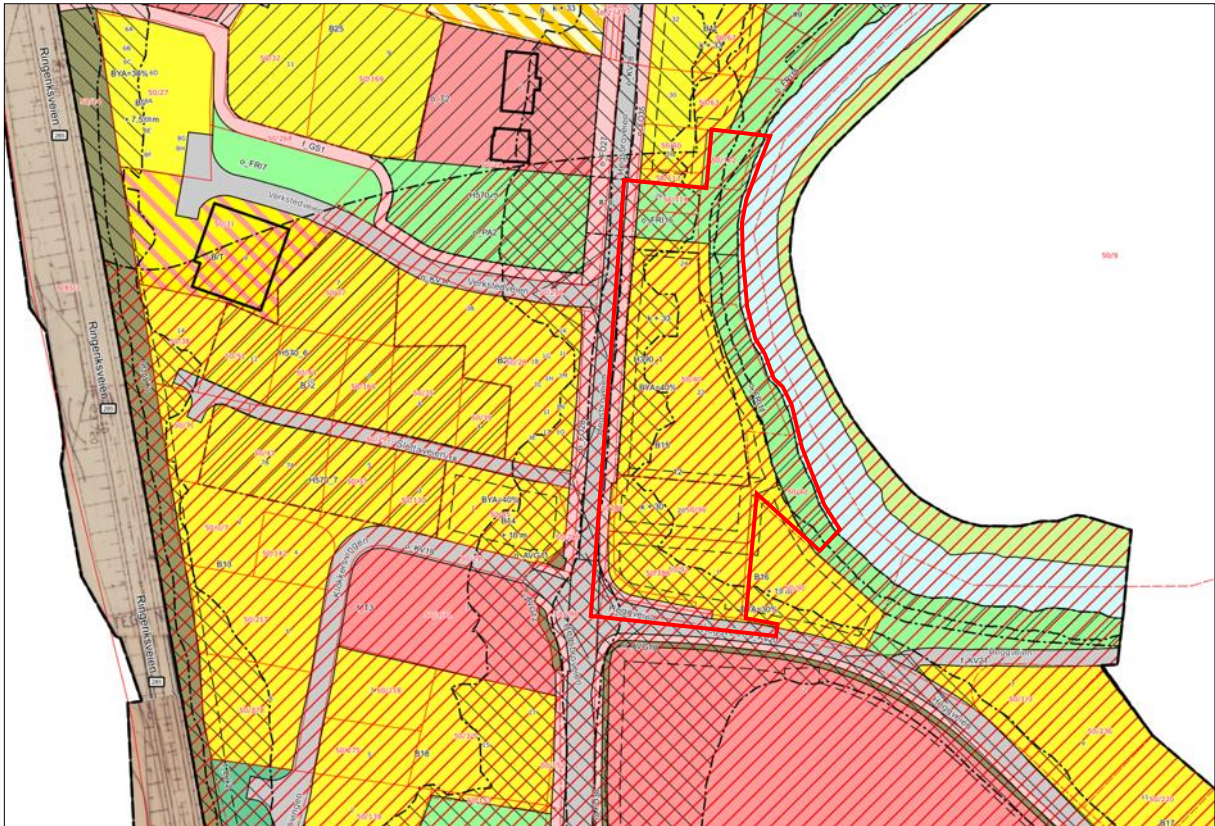


Figur 14 - Utsnitt av kommuneplan for Lier, planområde markert i rød linje

Formål innenfor planområdet:
Sentrumsformål
Grøntstruktur

Gjeldende reguleringsplan

For området gjelder Områdeplan for Lierbyen, vedtatt 11.06.2024



Figur 15- Utsnitt av områdeplan Lierbyen, planområde markert i rød linje

Formål innenfor planområdet:

- Boligbebyggelse konsentrert (felt B15 og B16)
- Offentlig friområde (o_FRI16 og o_FRI11).
- Offenlig kjørevei (o_KV20, o_KV23 og o_KV28)
- Offentlig fortau (o_FO35)

Innenfor planområdet gjelder følgende hensynssoner:

- H220: Faresone støy - gul støysone
- H310_1: Faresone ras og skred
- H320_1: Faresone flom
- H390: Faresone forurenset grunn
- H560_3: Bevaring naturmiljø - Kantvegetasjon elveløp

Bestemmelsesområder:

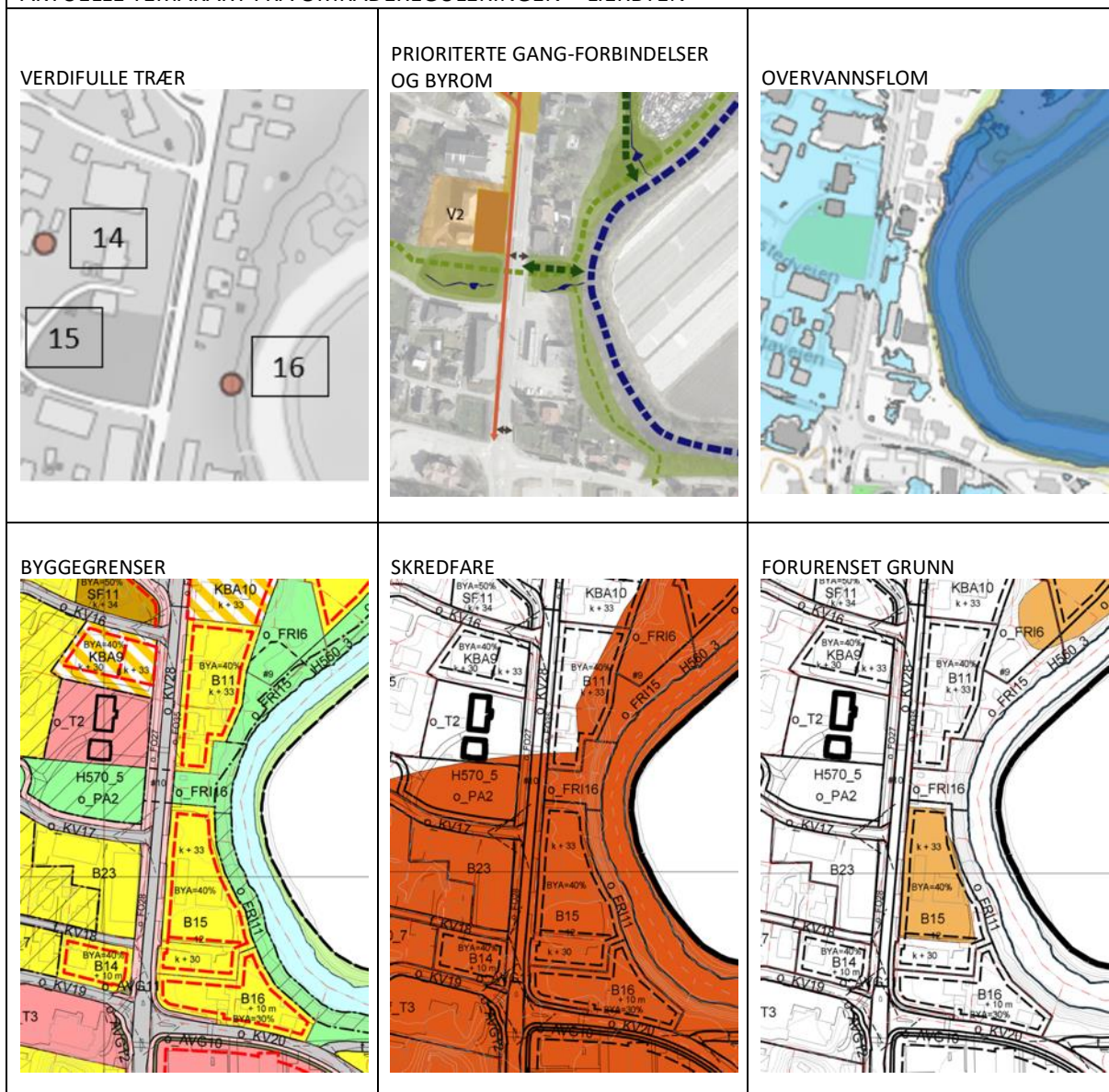
- #9 Flomområde
- #10 Krysningspunkt Hogsbroveien

Byggegrenser i områdereguleringen er stort sett vist 4 m fra avgrensning for hvert felt, 6 m fra formålsgrense mot nord på felt B15.

Høydebegrensninger i plankart er vist som kote +33 og +30 for felt B15.

Utnyttelse er vist med BYA 40% for felt B15. Anlegg og parkering under bakken inngår ikke i %BYA, ref. best. 4.1.4 a) i bestemmelsene.

AKTUELLE TEMAKART FRA OMRÅDEREGULERINGEN – LIERBYEN



Figur 16 - Tabell med temakart fra områderegulering Lierbyen for planområdet

Utdrag fra aktuelle føringer for hele planområdet:

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Byggeskikk

a) Nye bygninger og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i et ønsket samspill med omgivelsenes karakter og form. Bebyggelsen skal ha bygningsformer, volumer, høyder, material- og farvevalg, takform og proporsjoner som fremmer gode gate og uterom, og tar vare på og utvikler eksisterende vegetasjon og landskapsbilde. Det skal tas særskilt hensyn til verneverdige bygg i nærheten.

2.2 Plassering av bygg og parkeringsplasser

a) Nye bygg skal plasseres slik at det gir en god utnyttelse av tomta og i forhold til gateløp. Parkeringsplasser skal som hovedregel ikke plasseres mellom bygg og gate.

2.3 Fasader

b) Lange fasader skal deles opp, og/eller ha en variasjon i høyde. Dette skal fastsettes nærmere i detaljregulering.

c) Bygg som ligger mot elva, skal ha forside med vinduer vendt mot elva. Det er ikke tillatt å ha parkeringskjeller med fasade som vender ut mot elva. Landskapsbearbeidelse for å skjule elementer av parkeringskjeller vil være tillatt.

2.4 Hensyn til gater, gangforbindelser, parker, torg og byrom

a) Tiltak som grenser inntil prioriterte gangforbindelser skal ta hensyn til gangforbindelsene på en slik måte at tiltaket bidrar

til, eller opprettholder at forbindelsen er attraktiv for gående og syklende.

b) Tiltak som grenser inntil parker, torg og byrom skal bidra til å gjøre disse offentlig tilgjengelige arealene attraktive.

2.7 Bevaringsverdige trær

a) Store gamle trær som er registrert med bevaringsverdi i forbindelse med planarbeidet skal bevares så langt det er mulig.

2.13 Støy

a) Anbefalte støygrenser i tabell 2 i T-144272021 skal ikke overstiges.

b) Det tillates ca. 10% av boenheter per bygning med kun dempet fasade.

d) Avvik: Innenfor felt avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse kan grenseverdier jf. Tabell 2 i T-144182021 fravikes... Det tillates oppføring av boenheter innenfor gul og rød støysone dersom følgende vilkår er oppfylt:

i. Halvparten av oppholdsrommene, og minst ett soverom, skal vende mot stille side.

ii. Det tillates ikke ensidige leiligheter vendt mot gul og rød støysone.

iii. Det skal sikres bruksmessig egnede uteoppholdsarealer med soner med støynivå som tilfredsstillende støygrensene i tabell 2 i T-1442/2021.

Planområdet ligger ikke inn under avvikssone for støy.

Av bestemmelse 3.1 c) stilles det krav til felles detaljregulering av felt B15 og o_FRI16.

Av bestemmelse 3.2 stilles det krav til dokumentasjon til detaljregulering.

Utdrag fra aktuelle føringer knyttet til arealformål:

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Felles bestemmelser til bebyggelse og anlegg

4.1.1 Uteoppholdsareal, privat og felles

a) Alle boliger skal sikres et minimum privat uteoppholdsareal av god kvalitet. Bygninger med 4 boenheter eller fler skal i tillegg ha et minimum felles uteoppholdsareal av god kvalitet.

b) Uteoppholdsareal skal være egnet til formålet og minimum oppfylle følgende krav:

i. Det skal være sollys på minst 25% av det samlede private og felles uteoppholdsareal klokka 15.00 ved vårjevndøgn.

ii. Areal som er brattere enn 1:3 og kant- og restareal rundt bygning regnes ikke som uteoppholdsareal. Brattere terreng kan aksepteres hvis arealet har særskilte kvaliteter, eksempelvis som akebakke.

iii. Arealet skal ikke inngå i parkeringsareal eller annet trafikkareal.

c) Arealet skal ha soner for lek, sosialt samvær og rekreasjon. Uteoppholdsarealet kan bestå av både privat og felles areal for flere boenheter.

e) Minimumsareal for privat uteoppholdsareal for boliger:

Tabell viser:

Leiligheter innenfor B15: Privat MUA per boenhet 10m², hvorav minste stille areal Lden under 55db på 5m².

Andre boliger utenfor sentrumsformålet med flere enn to boenheter (rekkehus, kjedehus): Privat MUA per boenhet 50m², hvorav minste stille areal Lden under 55db på 25m².

f) Minimumsareal for felles uteoppholdsareal for boliger:

Tabell viser:

Boliger med 4 boenheter eller fler: Minimum 100m² samla for 4 boenheter, deretter 10m² i tillegg per boenhet, hvorav minste stille areal Lden under 55db på 50m².

4.1.2 Lekeplasser

Oppsummering: Alle boliger skal sikres tilgang til lekeareal for ulike aldersgrupper. Fra enhver bolig skal det sikres småbarnslekeplass på min 100m² maks 100 m fra bolig (sandkasse, lekestativ eller lekehytte) og nærlekeplass på min 500m² maks 500m fra bolig (klatreapparat, plass til balllek og huskestativ, terreng med variert form og underlag) Krav til universell utforming på atkomst og min 50% av arealet og støynivå innenfor grenseverdier i tabell 2 i T-1442/2021.

4.1.3 Parkering

b) Krav til parkeringsplasser for bil:

bolig under 50m²: 0,2-0,5 + 0,2 gjesteparkering

bolig over 50m²: 0,5-1,8 + 0,2 gjesteparkering

g) Krav til parkeringsplass for sykkel:

bolig under 50m²: min. 1,5

Bolig over 50m²: min 2,0

Min. 80% av sykkelparkering skal være innendørs. Gangavstand fra sykkelparkering skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Utdrag fra aktuelle føringer knyttet til aktuelle felt i reguleringen for området:

4.2.4 Boliger, konsentrert

a) Høyder, grad av utnyttning og krav til takform:

Felt	Maks gesimshøyde	Maks mønehøyde	Maks grad av utnyttning, BYA %	Krav til takform
B15	Kote 33 m.o.h. (nord) og kote 30 m.o.h (sør)	Kote 33 m.o.h. (nord) og kote 30 m.o.h. (sør)	40%	Nei
B16	7 m	10 m	30%	Ja, saltak

c) Ved detaljregulering skal det

i. settes varierte gesimshøyder for andel av bebyggelse, maksimal og minimum gesimshøyder, for å sikre variasjon i uttrykk.

ii. vurderes krav om inndeling i antall bygningsvolumer for å sikre siktlinjer og åpninger ut mot elva.

d) Ved utbygging av 6 boenheter eller fler, kan maksimalt 15% av plassene være overflateparkering.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.3.2 a) o_KV28 øvre deler av Hogsbroveien med tilhørende sideareal, parkering og fortau bygges om etter hovedprinsippene vist på plankart og i planbeskrivelsen:

- Kjørefelt med minimum samlet bredde på 6,0 m

- Kantparkering/varelevering/reguleringslomme for buss og taxiholdeplass i lommer slik det er vist på plankartet og beskrevet i planbeskrivelsen.

4.4. Grønnstruktur

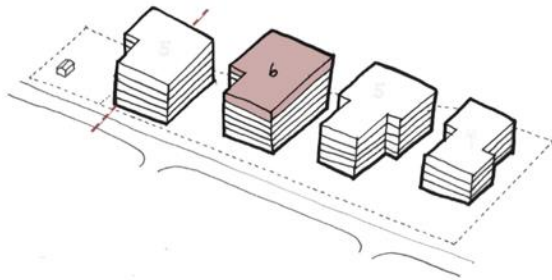
4.4.1 Friområder og elvesti (o_FRI1 – o_FRI11)

a) Områdene skal være offentlige og skal tilrettelegges for møteplasser og opphold. Naturlig vegetasjon skal i hovedsak opprettholdes.

b) I område o_FRI15 kan det etableres elvesti.... Fra o_FRI16, gjennom bestemmelsesområde#9 og o_FRI15 og o_FRI16 skal stien anlegges med inntil 1,2 m bredde i grus eller tre. Det er ikke krav om universell utforming over denne strekningen.

Oppsummeringen av bestemmelser i områdereguleringen omfatter her ikke egne bestemmelser knyttet til hensynssoner, bestemmelsesområder eller rekkefølgebestemmelser.

Forslaget avviker fra føringer i områdeplanen når det gjelder følgende:



Figur 17 - Oversikt over hvor planforslaget vil utfordre gjeldende områderegulering ang. byggegrenser og høyder

Byggegrenser

Byggegrense for felt B15 er lagt 6 meter fra formålsgrænse mot nord. Gjennom planarbeidet ønsker vi å justere denne byggegrensen.

Hensikten bak byggegrensen:

- Sikre en god passasje og kontakt mot elva gjennom friområdet o_FRI 16
- Sikre gode siktlinjer videre østover
- Forhindre at bebyggelse skal komme for nært opp mot friområde, med fare for at friområdet skal oppleves som privat område
- Sikre flomvei gjennom friområdet

Bakgrunnen for behovet for å bygge nærmere formålsgrænse i nord er at vi ønsker en bebyggelsesstruktur med punkthus. Dette er utfordrende med plassering av punkthus innenfor den gjeldende byggegrensen i områdeplanen.

Innenfor områdeplanens byggegrense vil det være vanskelig å oppnå overnevnte kvaliteter og hensyn, og det ønskes derfor å endre byggegrensen mot nord, slik at den ligger i formålsgrænse FRI16.

Bebyggelsesstrukturen innenfor planområdet planlegges med punkthus, og mellom bebyggelsen ønskes nok plass til å sikre ordentlig gode sol- og lysforhold for boliger og uteoppholdsareal samt flere gode siktlinjer på tvers av tomte, fra Hegsbroveien og mot elva og videre østover. For å få til gode nok mellomrom mellom bebyggelse er man avhengig av å kunne bygge tettere opp mot formålsgrænse i nord. Vi mener dette ikke forringer, men styrker hensynet bak plassering av byggegrensen ved at man ytterligere styrker tverrforbindelsen mellom Hegsbroveien og elveløpet med flere passasjer og siktlinjer gjennom planområdet.

For å forhindre privatisering av offentlig friområde søkes det å legge inngang for bygget i nord mot adkomsttun i sør.

Det skal også gjennom videre planarbeid sikres en god og sikker flomvei gjennom friområdet.

Høyder

Byggehøyder for felt B16 i områdeplanen er satt til kote +33 mot nord og +30 mot sør. Dette er noe vi gjennom detaljreguleringen ønsker å utfordre. Som underlag til områdeplanen ble det utarbeidet et mulighetsstudium for feltet. I dette mulighetsstudiet ble det vist bebyggelse bestående av 4 punkthus med varierende byggehøyde, h.h.v. i 5, 7, 6 og 5 etasjer fra nord til sør. Bebyggelsen ble vist med skrådende fasader innover i de øverste etasjenivåene. For å få til samme type variasjon som lå til grunn i mulighetsstudiet er det derfor ønskelig å åpne for at den midterste delen av området med høydebegrensning kote + 33 kan bli noe høyere, med kote + 36 for et begrenset område av feltet. Dette vil skape mer rom for variasjon og i sum enda høyere arkitektonisk kvalitet for prosjektet og Lierbyen. Bebyggelsen foreslås i dette tilfellet å trekkes noe inn på tomte fra Hegsbroveien, noe som reduserer

høydevirkningen sett fra gateplan. Ved å skrå fasaden innover i de øverste etasjene vil også høydevirkningen reduseres. Plasseringen av det høyeste bygget trukket inn på tomten, både fra vei og overganger til nabobebyggelse, minimerer virkningen dette grepet får for omkringliggende bebyggelse og omgivelser for øvrig.

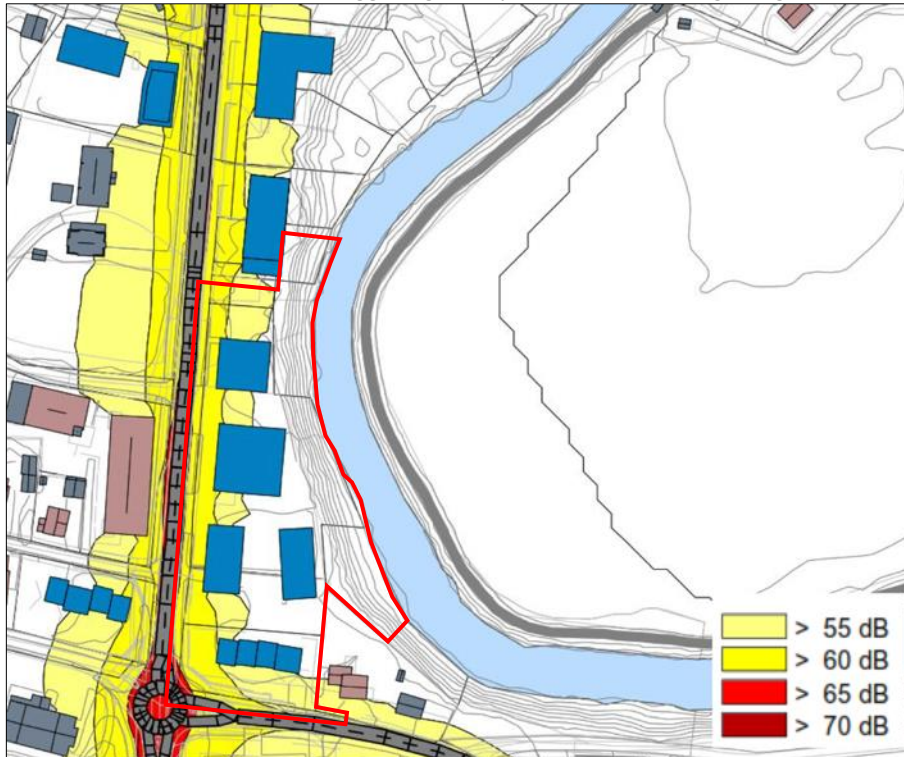
Pågående planarbeider:

Det er ikke oss kjent at det er pågående planarbeider i nærområdet.

Øvrige forhold for planområdet

Støysoner:

Store deler av eiendommene ligger i gul støysoner mot vest langs Heggroveien.



Figur 18 – Kart med markerte støysoner for fremtidig situasjon hentet fra støyutredning fra områdereguleringen.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) legges til grunn for prosjektet.

Prosjektet tilstreber å løse støykravene ved fasadetiltak og støyskjerming langs vei. Gjennom videre arbeider i planprosessen må det utredes tiltak for å bøte på støysituasjonen på området.

Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal



Figur 19: Illustrasjonsplan

UTEOPPHOLDSAREAL - KRAV I OMRÅDEREGULERINGEN			
	Minimum m ² per boenhet	Minste stille areal m ² per boenhet L _{den} <55 db	Minimumskrav ved 86 boenheter m ²
Privat MUA	10	5	860
Felles MUA	100 samlet for 4 boenheter, deretter 10 m ² per boenhet	50	940
SUM			940 felles MUA

Foreløpig illustrasjonsprosjekt og beregninger viser at det er mer enn nok plass til å løse kravet om felles uteoppholdsareal på terreng. Det legges opp til et sammenhengende, bilfritt uteoppholdsareal på terreng med varierte soner for ulike aktiviteter med sittebenker, lekeplasser, drivhus og plantekasser. Området vil ha et grønt preg med gangstier med koblinger opp mot fortau i Heggsbroveien, friområdet mot nord og adkomst til bebyggelsen. Slik bebyggelsen er plassert vil store deler av uteoppholdsarealet være solbelyst store deler av dagen. Gjennom videre støytredninger og kartlegging av nødvendige støyskjermingstiltak

vil man sikre at både private og felles uteoppholdsarealer sikres med tilfredsstillende støynivåer ihht regelverk.

Private uteoppholdsarealer løses på balkong tilknyttet hver enkelt boenhet oppover i etasjene. For leilighetene i 1. etasje løses krav til uteoppholdsareal på terreng. Det er i dette prosjektet rom for at leilighetene på bakkeplan kan få en hageflekk i tillegg til minimumskravet på 10 m². Dette vil kunne løse utfordringer med direkte innsyn til leilighetene på bakkenivå, både ved å skape avstand mellom gangsoner i felles uteoppholdsareal og fasade og fysisk skjerming med beplantning e.l. Dette øker bokvaliteten for leilighetene på bakkeplan.

LEKEPLASSER - KRAV I OMRÅDEREGULERINGEN			
	Størrelse m ²	Avstand fra bolig m	Krav til innhold
Småbarnslekeplass	100	100	Sandkasse, lekestativ eller lekehytte
Nærlekeplass	500	250	Klatreapparat, ballek og huskestativ. Variert terreng og underlag

Småbarnslekeplass løses innenfor egen eiendom.

Planområdet ligger i nærhet til tilfredsstillende lekeplasser både på Hegg skole og i Folkeparken på motsatt side av veien for planområdet.

Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering

Parkering:

Krav til bilparkering i områdereguleringen:

bolig under 50m²: 0,2-0,5 + 0,2 gjesteparkering

bolig over 50m²: 0,5-1,8 + 0,2 gjesteparkering

Krav til parkeringsplass for sykkel i områdereguleringen:

bolig under 50m²: min. 1,5

Bolig over 50m²: min 2,0

Min. 80% av sykkelparkering skal være innendørs. Gangavstand fra sykkelparkering skal være kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil.

Prosjektet søker å legge seg på en parkeringsdekning tilsvarende ca. 1 bilparkering per boenhet.

Fordeling mellom faste parkeringsplasser og gjesteparkering løses i videre prosjektering, avhengig av salg.

Med utgangspunkt i 86 boenheter innenfor prosjektet i foreløpig illustrasjonsprosjekt, hvorav 25 leiligheter er under 50 m² er kravet i henhold til områdereguleringen:

PARKERING I FORHOLD TIL KRAV I OMRÅDEREGULERINGEN				
BILPARKERING				
	Antall boenheter	Minimum under 50m ² : 0,2+0,2 over 50m ² : 0,5+0,2	Maksimum under 50m ² : 0,5+0,2 over 50m ² : 1,8+0,2	ILLUSTRASJONS- PROSJEKT
Bolig under 50m ²	25	10	17,5	
Bolig over 50m ²	61	43	122	

SUM	86	53	140	86
Foreløpig illustrasjonsprosjektet har 86 parkeringsplasser for bil, hvorav 82 er plassert i felles garasjeanlegg under terreng og 4 er plassert på terreng. 5% er tilrettelagt for personer med bevegelseshemming.				
SYKKELPARKERING				
	Antall boenheter	Minimum under 50m ² : 1,5 over 50m ² : 2,0	80% sykkelparkering innendørs	ILLUSTRASJONS-PROSJEKT
Bolig under 50m ²	25	37,5		
Bolig over 50m ²	61	122		
SUM	86	160	128	160
Foreløpig illustrasjonsprosjektet har 160 parkeringsplasser for sykkel, hvorav 80% er løst innendørs i parkeringsanlegg under terreng. Sykkelparkering er plassert med nærhet til trapp og heis opp til hvert enkelt punkthus. Sykkelparkering på terreng løses i tilknytning til innganger.				

Forholdene rundt parkering avklares i den videre planprosessen.

H. Berørte interesser av planinitiativet

BERØRTE EIENDOMMER INNENFOR PLANOMRÅDET	
Gnr/bnr	Hjemmelshaver
50/40	Tinki Eiendom AS / Kirkeng Eiendom AS
50/96	Tinki Eiendom AS / Kirkeng Eiendom AS
50/114	Klaus Forsberg Heggbro og Mari-Ann Skogstad
50/286	Lier kommune (kommunal veigrunn)

Ellers er nærmeste naboer å anse som berørte interesser av planinitiativet, inkludert Hegg skole.

Tiltakshaver ber kommunen om liste over berørte kommunale, regionale og statlige interesser før utsendelse av varsling av planområdet.

I. Samfunnssikkerhet

Det skal som del av planmaterialet leveres en Risiko- og sårbarhetsanalyse, som vil belyse relevante forhold knyttet til samfunnssikkerhet.

Aktuelle temaer vurderes til å være:

- Grunnforhold og områdestabilitet
- Flom/ overvann
- Støy
- Miljøfaglig forhold (forurensning)
- Kulturlandskap og kulturminner
- Biologisk mangfold
- Barn og unges interesser
- Universell utforming
- Trafikksikkerhet, veg og vegtekniske forhold

Mange av temaene er allerede utredet i områdereguleringen for Lierbyen, og vil tas med i det videre planarbeidet i denne detaljreguleringen.

J. Samarbeid og medvirkning

Planområdet er eid av Tinki Eiendom AS, et heleid datterselskap av Kirkeng Eiendom AS.

Siden planområdet er del av nylig vedtatt områdeplan ser tiltakshaver ikke behov for ytterligere medvirkningsprosess enn det som følger av ordinær planprosess med varsling av oppstart og offentlig ettersyn.

K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

I henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2 skal det utføres konsekvensutredning for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Formålet med bestemmelsene er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av tiltaket eller planen.

Hvilke planer og tiltak som omfattes av «Forskrift om konsekvensutredning» fremgår av § 6, § 7 og § 8.	Hva som skal vurderes	Forslagstillers vurdering
§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding	b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Planforslaget omfattes ikke av tiltak angitt i forskriftens «Vedlegg 1», Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og faller dermed heller ikke under kriteriene i § 7. I henhold til nylig vedtatt områdeplan er området avsatt til boligformål. Planinitiativet innordner seg føringer som er gitt for området frem til nåværende tidspunkt og det er derfor ikke behov for konsekvensutredning.
§7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes	Ikke relevant	Planforslaget faller ikke under kriteriene i §7.
§8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding: a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen	Ansvarlig myndighet for planforslaget blir planmyndighet i kommunen etter plan- og bygningsloven. Planforslaget utfordrer ikke statlige, regionale, eller rikspolitiske bestemmelser. Det vurderes derfor at planforslaget ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter denne paragrafen.
Konklusjon:	Planforslaget utløser ikke, etter vår vurdering, krav om konsekvensutredning.	