



## SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2022/4108-29  
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

### Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
103/2023	Utvalg for miljø og plan	29.11.2023

## Førstegangsbehandling av detaljregulering for Lyngås næringsområde

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Forslag til detaljregulering for Lyngås næringsområde med konsekvensutredning, som vist i plankart datert 23.10.2023, med tilhørende bestemmelser datert 23.10.2023, legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

### Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Lyngås næringsområde med konsekvensutredning, som vist i plankart datert 23.10.2023, med tilhørende bestemmelser datert 23.10.2023, legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

En visuell illustrasjon

Det bør utarbeides en visuell illustrasjon av tiltaket fra vest og syd hvor tiltaket vil være godt synlig på avstand

### Utvalg for miljø og plans behandling:

Frank Yggeseth (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

En visuell illustrasjon

Det bør utarbeides en visuell illustrasjon av tiltaket fra vest og syd hvor tiltaket vil være godt synlig på avstand

Innstilling fra kommunedirektøren ble enstemmig vedtatt sammen med tilleggsforslag fremmet av Frank Yggeseth (H).

## **Sammendrag**

Dpend Eiendom AS foreslår utbygging for næringsformål i form av lett produksjon/industri på Lyngås, innenfor RfD gjenvinningsstasjon. Planforslaget følger opp vedtaket i prinsippavklaringen fra 2022, der det ble åpnet for næring i dette området. Det er utført konsekvensutredning og foreslått tiltak som skal sikre at planforslaget ikke medfører konsekvenser for miljø og samfunn.

## **Saksutredning**

### **1. Bakgrunn**

#### 1.1 Bakgrunnen for at saken fremmes for behandling

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å tilrettelegge eiendom gnr/bnr 127/23 og del av 127/1 på Lyngås til næringsformål. Planområdet ligger på Lyngås grustak, rett innenfor RfDs gjenvinningsstasjon. Området er tidligere regulert til formålet renovasjonsanlegg i reguleringsplan for «del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon», fra 2014. Området er i kommuneplanen delvis avsatt til masseuttak og delvis til avfallsanlegg.

I 2020 ønsket Stena Recycling å etablere anlegg for mottak av næringsavfall innenfor samme område, i tråd med reguleringsplanen som den gang var gjeldende. Det var imidlertid motstand fra både naboer, interesseorganisasjoner og politikere mot å etablere mer avfallsanlegg på Lyngås, og planinitiativet ble avvist av Kommunestyret i en prinsippavklaring. Det ble samtidig vedtatt av kommuneplanen skulle overstyre reguleringsplanen, og at det kunne være ønskelig med en annen type næring her.

DRMA Arkitekter, har på vegne av Dpend Eiendom AS utarbeidet et planforslag hvor det tilrettelegges for næringsbebyggelse i form av lett industri-/produksjonsvirksomhet med tilhørende lager, kontor- og administrasjonsfunksjoner. Planforslaget inkluderer også det eksisterende anlegget for RfDs gjenvinningsstasjon og adkomstveien opp til Lyngåskrysset, slik det opprinnelig var regulert.

Med bakgrunn i at forslag til ny ønsket arealbruk (næring/industri) er i strid med gjeldende kommuneplan, ble planinitiativet lagt frem for politisk prinsippavklaring. Saken var til behandling i Utvalget for miljø og plan den 26. oktober 2022 og i Kommunestyret 8. november 2022. Det ble enstemmig vedtatt at det kan startes opp detaljregulering med konsekvensutredning, der det tilrettelegges for næring i form av industri/produksjon.

Planforslaget som nå foreligger er i tråd med tidligere innspill og politiske diskusjoner, og følger opp vedtaket fra den siste prinsippaksen.

## 1.2 Tidligere vedtak

I tidligere saker har den største bekymringen vært avrenning mot Lierelva og mottak av farlig avfall og næringsavfall, samt økt trafikk. Temaene er fortsatt aktuelle, men formålet er nå endret fra avfallsbehandling til næringsbebyggelse. Dette gir i utgangspunktet en helt annen risiko, og samtidig åpnes muligheten for helt nye næringsarealer i kommunen med tilhørende nye arbeidsplasser.

Prinsippvurderingen og planprogrammet har tidligere vært til behandling i utvalget for miljø og plan og i Kommunestyret, og har tatt for seg hvordan en reguleringsplan kan legge til rette for næring på Lyngås.

Vedtaket i prinsippvurderingen ga noen føringer for det videre planarbeidet:

### Prinsippvurdering 08.11.2022 – Kommunestyrets vedtak:

«1. Alternativ 1: Planinitiativet videreføres. Det kan startes opp arbeid med detaljregulering med konsekvensutredning i henhold til plan og bygningslovens §§ 12-8 og 12-9.

2. Kommunestyret ønsker å bemerke spesielt til planinitiativet:

- Det er ikke ønskelig at tiltaket skal være av en slik art, at det fører til en massiv trafikkøkning i det nærliggende veinettet.
- Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan sikre en trygg ankomst fra og til anlegget for myke trafikanter, spesielt gående, spesielt når det gjelder nærliggende kollektivstoppesteder, jfr Lier kommunes strategi for grønn mobilitet.
- I samarbeid med Statens vegvesen utrede muligheten for hvordan avkjøring fra nordgående felt kan sikres på en god måte, uten at dette fører til blokkeringer i Lyngåskrysset (rundkjøringen).
- I det videre planarbeid må det spesielt tas hensyn til vannmiljøet knyttet til Sagdalsbekken og Lierelva, ref. uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

3. Grusforekomster og mulighetene for utvinning skal ivaretas i planområdet. Det skal utarbeides planer for hvordan forekomsten av grus skal utvinnes.

4. Det presiseres at det er viktig at Lyngås gjenvinningsstasjon sikres arealer for videreutvikling av anlegget sitt i tråd fremtidige behov for avfallshåndtering på anlegget. Dette gjelder spesielt med tanke på økt innbyggertall i Lier i årene fremover som vil medføre økt kapasitetsbehov på anlegget. Planinitiativtager bes utrede dette spesielt i planfasen slik at eventuelle fremtidige arealbehov for Lyngås gjenvinningsstasjon ivaretas.»

Prinsippssaken ble videre fulgt opp av planoppstart der fastsettelse av planprogram var første ledd. Etter en høringsrunde ble planprogrammet fastsatt i utvalget for miljø og plan i april 2023.

### Fastsettelse av planprogram 26.04.2023 – Utvalget for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til planprogram for detaljregulering for Lyngås gbnr. 127/23 og del av 127/1, datert 17.01.2023, fastsettes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-9.

## 2. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en reguleringsendring av den forrige reguleringsplanen for del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon (2014). Planområdet er på totalt 85.417 m<sup>2</sup>, hvor området som avsettes til ny næringsbebyggelse (NÆ) utgjør 36.894 m<sup>2</sup>. Resten av planområdet viderefører arealene fra forrige reguleringsplan, og tar for seg RfDs gjenvinningsstasjon og adkomstveien ned fra Ringeriksveien.

Innenfor felt NÆ foreslås næringsbebyggelse for lett industri/produksjons-/lagervirksomhet med tilhørende kontor- og administrasjonsfunksjoner. Det skal i tillegg opparbeides tilhørende adkomst- og snuareal, areal for varelevering, parkering for bil og sykkel, samt utendørs lagring. I henhold til reguleringsbestemmelsene tillates det ikke virksomheter som er til vesentlig ulempe for gjenvinningsstasjonen i felt REA1 (RfD) og tilgrensende boliger i form av støy, forurensning og støv. Planlagt virksomhet kan ikke generere trafikkmengder som kryssløsning med Ringeriksveien ikke har kapasitet til, eller som er til ulempe for trafikkflyten for gjenvinningsstasjonen eller grustaksdriften.

Planforslaget åpner for bebyggelse med høyde inntil 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Foreslått høyde skal sikre muligheten til å tilrettelegge for f.eks. automatiserte lagre med tilhørende krav til fri takhøyde.

Det er foreslått en høy utnyttelse på 80% BYA. Det er som del av planforslaget utarbeidet et veiledende illustrasjonsmateriale, som viser en samlet utnyttelse på cirka 16.000 m<sup>2</sup> BRA.

Plankartets byggegrense viser ytre, tillatte avgrensning for fremtidig bebyggelse. Endelig fotavtrykk og plassering, oppdeling av bygningsmassen og antall volumer må vurderes nærmere i forhold til hvilke virksomheter som skal flytte inn.

I tillegg til omregulert areal til næring, er det foreslått et nytt fortau som knytter næringsarealet til eksisterende gang- og sykkelvei og pendlerparkeringen langs Ringeriksveien. Fortauet er regulert inn langs adkomstveiens vestsida og sør for RfDs gjenvinningsstasjon. Fortauet skal stå ferdig før det gis brukstillatelse til ny næringsbebyggelse.

## 3. Innkomne merknader

### 3.1 Varsel om oppstart

Forslagsstiller varslet oppstart av planarbeid, forhandling om utbyggingsavtale og høring av planprogram til berørte parter og høringsinstanser i perioden 18.01.2023 til 10.03.2023. Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 26.01.2023. Det kom inn totalt 3 merknader fra statlige og regionale myndigheter. Det kom ingen merknader fra naboer eller lokale interessegrupper.

### 3.2 Liste over merknader

- |  |          |
|--|----------|
| 1. Statsforvalteren i Oslo og Viken                      | 06.03.23 |
| 2. Viken fylkeskommune                                   | 09.03.23 |
| 3. Direktoratet for mineralforvaltning (særskilt varsel) | 27.06.23 |

### 3.3 Sammendrag av merknader og forslagstillers kommentarer

Uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen kap. 3.2, samt i sakens vedlegg 14. Uttalelsene i sin helhet er samlet i vedlegg 15. Kommunedirektøren har ingen ytterligere merknader til forslagsstillers kommentarer.

## 4. Forholdet til overordnede planer

Den delen av planområdet som ønskes tilrettelagt for næring, er delvis avsatt til avfallsanlegg, og delvis avsatt til fremtidig råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel. Området avsatt til råstoffutvinning tilsvarer det samme arealet som var regulert til avfallsanlegg i den nå overstyrte reguleringsplanen fra 2014. At området ligger på Lyngås grustak og delvis over området for råstoffutvinning, har vært viktig å redegjøre for. Det er derfor stilt krav om at eventuell drivverdig grusressurs må dokumenteres (se kap. 5.5). Planområdet berører ikke LNF-formål.

Størstedelen av planområdet inngår i reguleringsplanen fra 2014 «Del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon», der aktuelt utbyggingsområde er regulert til renovasjonsanlegg/gjenvinningsstasjon (delområde REA2). Kommuneplanen gjelder imidlertid foran reguleringsplanen (jf. kommuneplanens § 1.2 «Forholdet mellom kommuneplanen og eksisterende reguleringsplaner»). En mindre del av planområdet omfattes av «Reguleringsplan for Lyngås masseuttak» fra 1999.

## 5. Vurderinger

### 5.1 Konsekvensutredning

Planen omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger, § 6 «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram», ref. forskriftens vedlegg I, pkt.24: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m<sup>2</sup>.»

Konsekvensutredningen (KU) belyser hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha på miljø, naturressurser og samfunn. Temaene naturmangfold, forurensning (grunn, vann, luft, støy) og trafikk og transport er konsekvensutredet i henhold til det fastsatte planprogrammet, og utgjør kapittel 7 i planbeskrivelsen. Det er utarbeidet egne fagrapporter for temaene som grunnlag for KU-vurderingene. Andre relevante temaer er redegjort for i planbeskrivelsen og tilhørende rapporter.

### 5.2 Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planlagt næringsområde, men området ligger i nærheten av kjente naturforekomster, vassdrag og ravinedaler, og naturmangfold er derfor et av temaene som er konsekvensutredet.

Lierelva og Sagdalsbekken løper henholdsvis vest og nord for planområdet, men nytt areal til næring ligger utenfor 100 meters-beltet til begge vassdragene. Planområdet har likevel noe avrenning mot Sagdalsbekken, som igjen leder ut til Lierelva.

Både Lierelva og Sagdalsbekken har i dag svært dårlig økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. I følge utredningene skyldes påvirkningen på vassdragene bl.a. diffus avrenning fra jordbruk og spredt bebyggelse, samt transport og infrastruktur. Lierelva er sjørrettførende og er registrert med elvemusling. Uheldig avrenning fra planområdet kan i verste fall ha negativ påvirkning på fiskebestanden. Denne problemstillingen henger også sammen med utredningsteamets vannforurensning (kap. 5.3.1) og overvannshåndtering (kap. 5.8).

Det er registrert frisk lågurtedellaauvskog med svært høy kvalitet, god tilstand og stort naturmangfold i klimavernsonen mot Lierelva og Sagdalsbekken. I skogen og langs elv/bekk er det påvist truede og nært truede arter av fugl, sopp og karplanter.

Som del av planarbeidet og konsekvensutredningen er det laget egen utredning for tema Naturmangfold (vedlegg 5).

Konsekvensutredningen vurderer at påviste naturtypelokaliteter i utgangspunktet ikke blir negativt påvirket av planforslaget. Lokalitetene kan indirekte bli negativt påvirket dersom infrastruktur planlegges så nær lokaliteten at trær må hogges for ikke evt. å falle over bygninger, eller at løsmasser direkte eller indirekte dekker planter og annen vegetasjon i lokaliteten. Det er anbefalt at bebyggelse trekkes noe unna lokalitetene (anbefalt én trelengde) for å minimere behov for å hogge trær tilknyttet lokalitetene i nærheten av bebyggelsen. Om dette unngås, vurderes det at tiltaket gir en ubetydelig endring på kort og lang sikt og ubetydelig miljøskade.

Planavgrensningen er foreslått i tråd med kommuneplanens avgrensning for renovasjonsanlegg, og ellers i tråd med eiendomsgrensen innenfor arealet avsatt til råstoffutvinning. Avgrensningen ligger med noe avstand til naturlokalitetenes yttergrense. I tillegg er det foreslått en byggegrense med variert avstand til planavgrensningen, som øker avstanden fra ny bebyggelse til naturtypene. Avstanden er størst mot de bratteste skråningene mot ravinedalen og de registrerte naturtypene, for blant annet å sikre mot lokal utrasing. Se også kapittel om risiko og sårbarhet (kap. 5.14) der dette er anbefalt som et tiltak.

Utredningstema	Konsekvenser	
	0-alternativet	Planforslaget
Naturmangfold	0	0

### Vurdering etter Naturmangfoldlovens §§ 8-12

Det er gjennomført nytt feltarbeid for å vurdere naturtypelokaliteter, rødlistearter, rødlistede naturtyper, eller andre forvaltningsmessig spesielt viktige arter, noe som bidrar til å oppfylle §§ 8 og 9. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er godt for avgrensning og verdsetting av naturtypelokaliteter.

Det vises ellers til naturmangfoldrapporten i vedlegg 5 for videre vurderinger av nmfl. §§ 8-12.

## 5.3 Forurensning

### 5.3.1 Grunn- og vannforurensning

Planområdet er ikke registrert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Det ble i 2016 utført miljøteknisk grunnundersøkelse, som viste 5 prøver som overskrider gitte normalverdier innenfor planlagt byggeområde. Massene i området kan klassifiseres som meget god/god til moderat forurensede. Forurensningen er kun påvist i punkter på eller i tilknytning til den gamle banetraséen, og det er derfor sannsynlig at det kan forekomme diffust forurensende masser i tilknytning til banen i områdene mellom prøvepunktene. I forbindelse med de miljøtekniske grunnundersøkelsene, ble det utarbeidet en tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn innenfor planområdet. Dette var også et rekkefølgekrav i den forrige reguleringsplanen for gjenvinningsstasjonen.

Planforslaget vil medføre noe negativ konsekvens for grunn og vann. Dette vurderes å ikke skyldes spredning av eksisterende forurensning, men være grunnet tilførsel av ny, potensiell forurensning som er forårsaket av den planlagte bruken av lokaliteten. I tillegg til påvirkning på selve grunnen vurderes det at det vil kunne bli noe negativ påvirkning på Sagdalsbekken og Lierelva.

For å hindre eller redusere de negative konsekvensene, er det foreslått noen avbøtende tiltak, som en del av KU-arbeidet. Det er foreslått planbestemmelser vedrørende håndtering av overvann og forurensning, som sikrer krav til dokumentasjon og utførelse. Det foreslås også at det skal utarbeides beredskapsplaner for utilsiktede utslipp i anleggs- og driftsfasen samt rutiner for utendørs lagring av materialer:

- Det skal etableres miljøstasjon for sortering av avfall fra anlegget. Miljøstasjonen skal være under tak.
- Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) iht. internkontrollforskriften for anleggsfasen som skal beskrive oppfølging og overvåking av vannmiljø.
- Det skal etableres oppsamlingstiltak/beredskapstiltak på stedet for oppsamling av eventuelle flytende kjemikalier ved uhell. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Det er knyttet rekkefølgekrav til tiltakene som må være etablert før anleggsfasen.

I rapporten er det i tillegg foreslått en rekke tiltak i tilknytning til driften og rutiner hos de fremtidige virksomhetene innenfor planområdet. Kommunedirektørene mener faren for forurensning i grunn eller vann er meget liten dersom kravene følges opp, slik det er anbefalt i konsekvensutredningen.

Det vises til konsekvensutredningens temarapport for forurensning av grunn og vann (vedlegg 6).

### 5.3.2 Luftforurensning

Planområdet ligger i hvit sone iht. kommunens luftsonkart og i lang avstand til høytrafikkerte veier. Forurensningskart fra Miljødirektoratet viser verdier for planområdet langt under grenseverdier i forurensningsforskriften. Planlagt tiltak bidrar i seg selv ikke til luftforurensning, og nyskapt trafikk er ubetydelig mht. lokal luftkvalitet.

Ny bebyggelse vil ikke medføre negativ påvirkning på lokalklima og luftkvaliteten, og det ventes god luftkvalitet i planområdet i fremtidig situasjon. Det vil ikke være nødvendig med avbøtende tiltak, men det anbefales å bevare

eksisterende vegetasjon så langt det er mulig, da dette er positivt for lokalklima og luft. Noe skjerming mot parkeringsplassene vurderes som positivt. I bestemmelsene er det krav om at minst 10% av nytt areal til næring skal opparbeides som grøntareal. Det vises til vedlagt rapport om luftkvalitet (vedlegg 7).

### 5.3.3 Støy

Kilder til eksisterende støy i området er Lyngås gjenvinningsstasjon og Franzefoss anlegg Lyngås i tillegg til eksisterende veitrafikkstøy. Utført støyutredning viser at ingen støyfølsom bebyggelse vil få støy over grenseverdi som følge av støy fra planlagt næringsområde. Det vil ikke være nødvendig med støytiltak for å skjerme eksisterende bebyggelse som følge av trafikkøkning tilknyttet planlagt næringsområde. Det vises til vedlagt støyutredning med støysonekart (vedlegg 8).

Utredningstema	Konsekvenser	
	0-alternativet	Planforslaget
Grunn	0	-
Vann	0	-
Luft	0	0
Støy	0	0

### 5.4 Trafikk og transport

Planområdet vil få adkomst fra fv. 285 Ringeriksveien via Lyngåsgata. I forbindelse med etablering av gjenvinningsanlegget, ble Lyngåsgata oppgradert til dagens standard i tillegg til krysset Lyngåsgata/Ringeriksveien med venstresvingefelt og fysiske trafikkøyer. Lyngåsgata er privat vei og benyttes i dag av gjenvinningsanlegget og grustaket. Adkomstvei frem til næringsområdet skal opparbeides i henhold til plassering tidligere regulert i «Del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon».

Det er gjennomført trafikkregistreringer i kryss Lyngåsgata/ Ringeriksveien og rundkjøring Ringeriksveien/Kirkelina/Grøttegata i mai 2023.

Trafikkregistreringene er, sammen med annet grunnlag, brukt til å estimere eksisterende årstdøgstrafikk (ÅDT), og til videre beregninger av ny situasjon.

I dag finnes det eksisterende gang- og sykkelveier langs Kirkelina og Ringeriksveien frem til Lyngåsgata, men ingen tilrettelegging for myke trafikanter langs Lyngåsgata. Lyngåsgata er en tofelts privat vei med skiltet fartsgrense 30 km/t. Dagens virksomheter tilsier et svært lavt antall syklist og fotgjengere langs Lyngåsgata, da både gjenvinningsstasjon og pukkverket krever bruk av bil, og det er få ansatte tilknyttet driften.

Bussholdeplassene Lyngåsbanen og Lyngåskrysset gir god kollektivdekning til planområdet. Gangavstand til planlagt næringsområde fra holdeplassene er henholdsvis cirka 600 og 700 meter.

Det er gjort grundige vurderinger av mobilitet med utgangspunkt i kommunens veileder «Veileder for mobilitetsplan i reguleringsplaner». Kartlegging og



vurderinger inngår som del av utarbeidet Trafikk- og mobilitetsutredning (vedlegg 9).

Det skal etableres nytt fortau langs Lyngåsgata, som vil bidra til et sammenhengende tilbud for gående og syklende fra eksisterende gang-/sykkelsystem og bussholdeplasser frem til næringsområdet. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortauet.

Konsekvensutredningen for temaet trafikk og transport viser at planforslaget ikke medfører noen negative konsekvenser. Utførte kapasitetsberegninger er basert på en middels transportkrevende virksomhet, og viser ingen problemer i morgenrush. Det vises noe overbelastning i ettermiddagsrushet, men dette skyldes hovedsakelig generell trafikkvekst (90% av den totale trafikkveksten). Trafikkveksten som følge av planforslaget er begrenset av formålet og typen næring som tillates, basert på ABC-prinsippet. Aktuelle virksomheter er vurdert til å være i tråd med C-områder (med få ansatte og/eller besøkende). Nytt fortau ansees å være en positiv endring i forhold til dagens situasjon.

Utredningstema	Konsekvenser	
	0-alternativet	Planforslaget
Trafikk	0	0

## 5.5 Grusressursen

Lyngåsområdet er registrert som en nasjonalt viktig grusressurs. Forekomsten er en breelvvavsetning med sorterte masser. Det er gitt driftskonsesjon for uttak av massene, og det er per i dag registrert gjenstående massereserver som ennå ikke er tatt ut.

Det er utarbeidet egen rapport, som dokumenterer status for registrert grusressurs innenfor planområdet (vedlegg 13). Basert på mottatt grunnlag som omfatter bla. grunnboringer, utførte prøvegravinger og befaring i området, tyder det på at drivverdige masser (ensgradert grusige masser) er ferdig uttatt for uttaksområder 1 og 4 (innenfor planområdet). Grunnundersøkelser tatt inne på tomta 127/23 (Lyngåsbanen) utenfor uttaksområdene 1 og 4, tyder i hovedsak på masser bestående av silt og leire. Disse massene anses ikke til å være drivverdige. Rapporten konkluderer med at det ikke er gjenstående, drivverdige masser innenfor planområdet.

## 5.6 Geoteknikk

Planområdet ligger ikke innenfor potensiell faresone for kvikkleireskred eller skred i sprøbruddmateriale. Det er ikke avdekket andre løsnemråder med utløp som kan påvirke planlagt byggeområde.

Selv om det ikke er fare for områdestabilitet og ras i sprøbruddmateriale eller kvikkleire, må lokale stabilitetsforhold ivaretas. Ravineskråningene som grenser mot planområdet i nord og vest er bratte, og stabiliserende tiltak vil være å vurdere erosjonsforholdene og sikre lokalt ved behov. Overvannshåndteringen er viktig for å ivareta stabilitetsforholdene. I bestemmelsene er det stilt krav om at anbefalinger og tiltak i vedlagt geoteknisk rapport skal følges opp. Skråninger

skal beplantes, og for å sikre kanten mot ravedalen for lokale utrasinger, er byggegrensen trukket noe lenger unna i disse områdene, etter anbefaling i ROS-analysen.

Det vises til geoteknisk vurdering i vedlegg 10.

#### 5.7 Forholdet til RfD og mulige utvidelsesplaner

I prinsippssaken ble det bedt om en vurdering av om RfD har fremtidig behov for utvidelse av sin gjenvinningsstasjon, og eventuelt ivareta behovene i planforslaget. RfD har vært i kontakt med kommunen, og bekreftet at de ikke har behov for utvidelse på kort sikt. De erfarer imidlertid at ved eventuelle endringer i sine systemer, er knapphet på tilgjengelig eiendom ofte en begrensende faktor. Det kan derfor være behov for mer areal på sikt.

Ettersom det kun er snakk om et mulig fremtidig behov, er det ikke lagt noen begrensninger i planforslaget for å ivareta en potensiell utvidelse. På lang sikt vil grustakdriften på Lyngås utvikles, og det vil åpne seg muligheter for at området kan omdisponeres. Dersom RfD på et senere tidspunkt trenger mer areal, kan dette vurderes i den sammenheng.

#### 5.8 Overvannshåndtering

Som del av planforslaget er det utarbeidet prinsipplan for overvannshåndtering med utgangspunkt i Temaplan overvann Lier kommune (se vedlegg 12).

Beskrevet prinsipp tilsier at overvann skal fordrøyes på terreng, alternativt også på tak dersom det ikke er plass på bakken. Dette er sikret i bestemmelsene.

Overskytende vann fra fordrøyning skal føres til infiltrasjon i bakken i området mot sør og sørvest, det vil si i motsatt retning av ravinlandskapet, som grenser mot nord og nordvest. Dette vil bl.a. sikre mot potensiell forurensning mot vassdragene og naturtypene i nærheten. Bestemmelsene har også krav om at håndteringen av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning mot Lierelva. Flomveier ledes også mot sør og grustaket, der infiltrasjonen er størst, og store vannmengder gir minst skade.

#### 5.9 Utforming og landskapsvirkning

Nye næringsbygg vil bli relativt store og med høyder opp mot 20 meter. Selv om planområdet er plassert i god avstand til eksisterende boliger, vil byggene bli synlig hovedsakelig fra nord, og evt. motsatt side av dalen, delvis skjult bak vegetasjon og terrengformer. Det vises til illustrasjoner i planbeskrivelsens kap. 9.2.

For at nye bygg skal gi minst mulig fjernvirkning og kontrast til naturen rundt, er det lagt inn bestemmelser om at fasader skal kles i mørke farger eller ha variert materialbruk.

#### 5.10 Barn og unges interesser

Området er ikke tilgjengelig for barn og unge i dag, og planforslaget berører derfor ikke barn og unges interesser. Området består i dag av en nedlagt rallycrossbane og ligger et godt stykke unna boligområder eller andre etablerte

områder der barn naturlig ferdes. Formålet det planlegges for legger ikke til rette for nye oppholdsarealer for barn og unge.

### 5.11 Kulturminner

Tiltaket berører ikke nasjonale eller regionale kulturminneverdier. Dette bekrefter Viken fylkeskommune i sin uttalelse. Det er ikke stilt krav til ytterligere undersøkelser.

### 5.12 Energi og klima

Som del av planforslaget er det utført en overordnet beregning basert på kommunens klimakalkulator for reguleringsplaner. Veiledende illustrasjonsprosjekt er lagt til grunn for beregningene. Hensikten er å vise et overslag av prosjektets klimaavtrykk og hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere avtrykket. Dette kan også bidra til å bevisstgjøre utbygger i sine valg. Resultater fra klimakalkulatoren er vist i vedlegg 11.

### 5.13 Rekkefølgekrav angående avløpssituasjonen

Linnes avløpsrenseanlegg har Statsforvalteren i Oslo og Viken som forurensningsmyndighet, og har en utslippstillatelse fra 2002. Anlegget hadde den 26. oktober 2017 forurensningstilsyn. Statsforvalteren avdekket seks avvik under forurensningstilsynet. Ett av avvikene var at Linnes renseanlegg ikke overholder sekundærrensekravet. Anlegget er tidligere bygget med hensyn på krav til fosforfjerning.

Avløpsdirektivet setter krav til sekundærrensing med rensekrav for organisk stoff (BOF5 og KOF). Kravene er implementert i Norge i forurensningsforskriften § 14-6, og gjelder for utslipp til følsomt område. Hele Oslo og Viken er innenfor følsomt område, og alle utslipp i Oslo og Viken er derfor omfattet av sekundærrensekravet.

Linnes renseanlegg har en tillatelse på maksimal belastning på 26 500 personekvivalenter (heretter pe). For 2021 og 2022 hadde anlegget en belastning på ca. 39 000 pe. Belastningen er målt og beregnet ut fra mengden organisk stoff til anlegget. Da antallet faktiske tilknytninger er færre enn belastningen, vil det si at anlegget har en stor tilførsel fra næringsvirksomhet. Lier kommune har jobbet systematisk med denne utfordringen og har gjennom godt samarbeid med næringsaktørene og konkrete tiltak, redusert organisk belastning til Linnes renseanlegg. Ytterligere tiltak er under utprøving for å ta ned organisk belastning. Dette betyr at vi verken overholder rensekrav eller maksimalt tillatt belastning på anlegget, og må derfor være restriktive med å tillate ytterligere belastning av renseanlegget uten vilkår.

Kommunestyret i Lier, Drammen og Asker har vedtatt et forpliktende samarbeid for etablering av et regionalt renseanlegg i Drammen innen 2030.

Kommunestyret i Drammen har vedtatt at inntil regionalt renseanlegg i Drammen er ferdigstilt kan restkapasitet på Solumstrand renseanlegg benyttes av Lier. Arbeid for å iverksette tiltak for overholdelse av krav på Linnes renseanlegg forventes ferdigstilt innen 2025.

Bestemmelse som vist i § 2-1-1 b:

«Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal det foreligge vedtak/avtale om et kommunalt samarbeid for realisering av et regionalt avløpsanlegg.

i. Det skal være igangsatt planer for tiltak som reduserer belastningen ved Linnes renseanlegg.

ii. Det skal også foreligge en godkjent avløpsplan fra utbyggingsområdet som gir minst mulig negative belastninger på Linnes renseanlegg, inntil midlertidig rensekapasitet ved Solumstrand renseanlegg utnyttes eller nytt felles regionalt renseanlegg for Asker, Drammen og Lier kommune ved Nordbykollen er i drift. Avløpsplanen skal godkjennes av kommunen (Lier vei, vann og avløp KF).»

#### 5.14 Risiko og sårbarhet

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for å indentifisere eventuelle uønskede hendelser, og foreslå tiltak der det er nødvendig. Se vedlagt ROS-analyse (vedlegg 4).

Analysen identifiserer to hendelser som aktuelle for planforslaget; overflateras i ravine som følge av vannmettet grunn, og spredning av forurensning fra forurenset grunn. Foreslåtte tiltak er innlemmet i planforslaget og beskrevet tidligere. Dette gjelder blant annet god overvannshåndtering og byggegrense trukket vekk fra ravineskåring.

## 6. Kommunedirektørens anbefaling

Planforslaget tilrettelegger for næringsbebyggelse for produksjonsvirksomheter med begrenset arbeidsplass- og besøksaktivitet. Formålet er i tråd med tidligere prinsippvedtak for ønsket bruk av området. Konsekvensutredning viser at planforslaget vil føre til uendrete eller ubetydelige konsekvenser for de aktuelle utredningstemaene. Avbøtende tiltak er foreslått i tråd med anbefalinger i fagrapportene. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

### Vedlegg

- 1 1.1 Plankart\_pdf\_23.10.2023
- 2 2. Reguleringsbestemmelser, 23.10.2023
- 3 3. Planbeskrivelse med KU\_23.10.2023
- 4 4. ROS-analyse, 28.06.2023
- 5 V\_01 Utredning Naturmangfold\_28.06.2023
- 6 V\_02 Utredning Miljø - Grunn- og vannforurensning, 30.06.2023
- 7 V\_03 Utredning Luftkvalitet, 29.06.2023

- 8 V\_04 Utredning Støy, 28.06.2023
- 9 V\_05 Utredning Trafikk og mobilitet, 29.06.2023
- 10 V\_06 Geoteknisk vurdering, 21.09.2023
- 11 V\_07 Energi- og klimaregnskap\_Resultat\_03.11.2023
- 12 V\_08 Overvannsnotat, 17.08.2023
- 13 V\_09 Grusressurser vurdering, 15.03.2023
- 14 V\_10 Oppsummering høringsuttalelser, 28.09.2023
- 15 V\_11 Høringsuttalelser komplett