



Planinitiativ for

gnr/bnr 127/23 og del av 127/1,
Lyngås

Fagkyndig: DRMA Arkitekter

Forslagsstiller: Dpend Eiendom AS

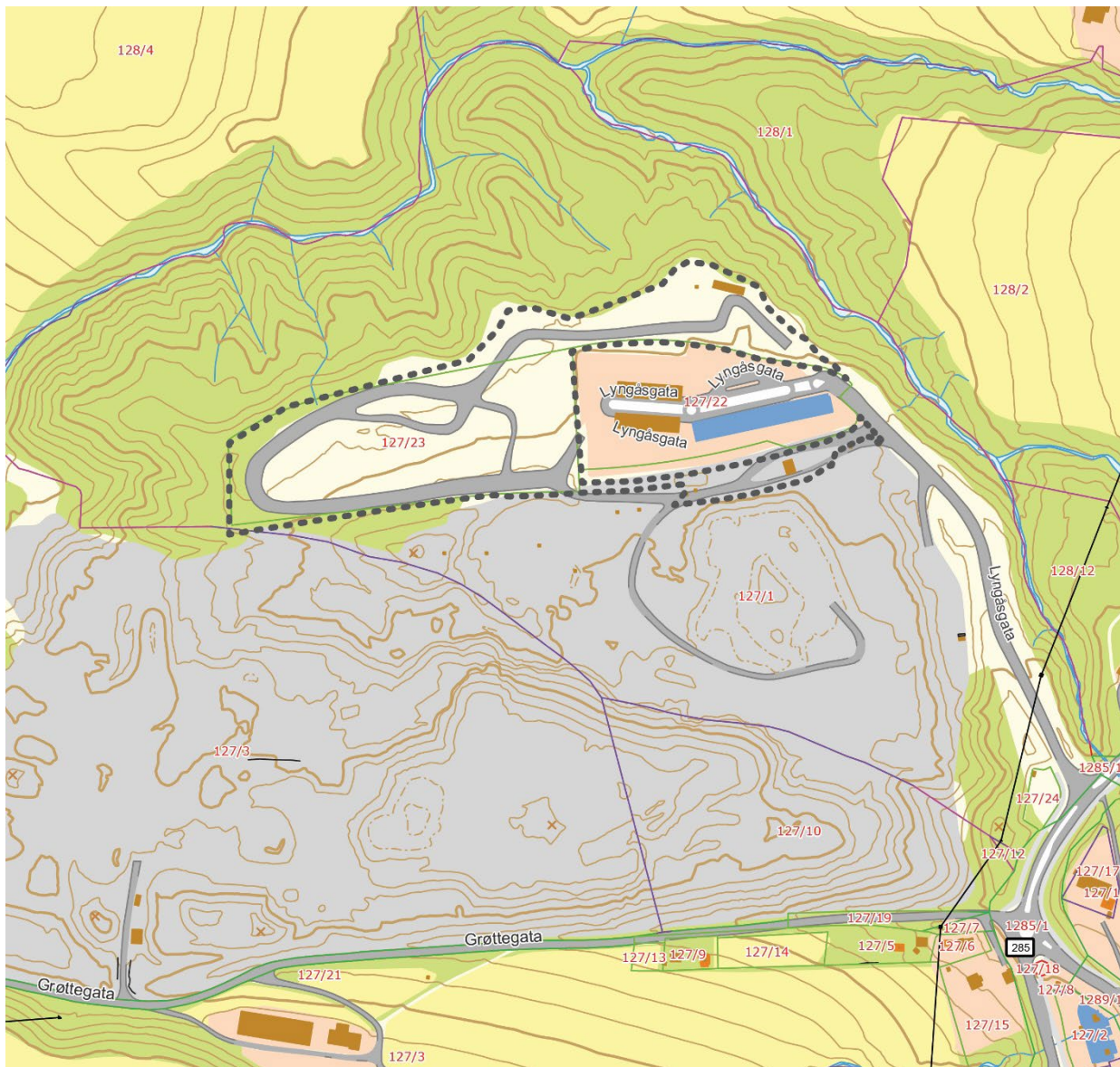
Utarbeidet: 27.06.2022

A. Formål med planen	1
B. Planområdet	1
C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	2
Utviklingsfaser	2
D. Utbyggingsvolum og byggehøyder	2
E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter	3
F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	3
G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid	3
Forholdet til kommuneplanens arealdel	4
Forholdet til kommunestyrevedtaket fra 2020	5
I. Berørte interesser av planinitiativet	7
Naturmangfold og 100-metersbeltet langs vassdrag	7
Råstoffutvinning – nasjonalt viktig grusressurs	7
J. Samfunnssikkerhet	7
K. Samarbeid og medvirkning	8
L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger	8

A. Formål med planen

Hensikten med planinitiativet er å tilrettelegge for utvikling av eiendommen gbnr 127/23 til næringsformål.

B. Planområdet



I: Foreslått planavgrensning vist med grå stiplet linje.

Foreslått planavgrensning omfatter i hovedsak eiendomsgrensen til gbnr 127/23. I tillegg inkluderes deler av gbnr 127/1: ett areal nord for dagens gjenvinningsstasjon (gbnr 127/22), som er bebygd og avsatt til gjenvinningsstasjon i kommuneplanens arealdel og ett areal sør for gbnr 127/22, som er avsatt til andre typer nærmere angitt bebyggelse og næring (gjenvinningsstasjon) i kommuneplanens arealdel.

Planområdet er tidligere benyttet til rallycrossbane. Det legges opp til å benytte eksisterende privat adkomstvei (Lyngåsgata) fra Ringeriksveien, som ble opparbeidet slik den er regulert i reguleringsplanen fra 2014 da gjenvinningsstasjonen ble etablert. Det legges derfor ikke opp til å regulere hele adkomstveien på nytt. Foreslått planavgrensning inkluderer adkomstveien fra Lyngåsgata som ble regulert i den overstyrte reguleringsplanen fra 2014, men som ikke er opparbeidet.

C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

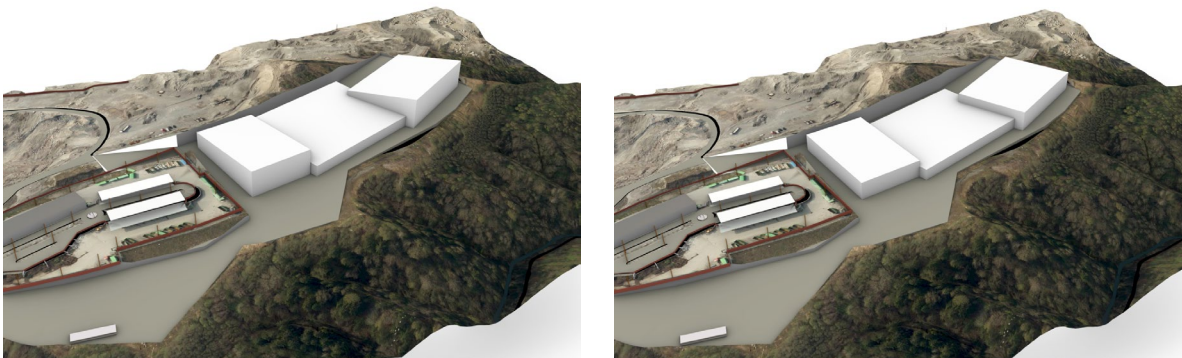
Planlagt bebyggelse er næringsbygg, med tilhørende adkomst- og snuareal, areal for varelevering og parkering for bil og sykkel. Det ønskes lagt til rette for næringsbygg for lett industri/produksjons-/lagervirksomhet med tilhørende kontor/administrasjonsfunksjoner. Det ønskes lagt til rette for utendørs lagring. Ønsket reguleringsformål er næringsbebyggelse (SOSI-kode 13XX), som ikke gir mulighet til å etablere avfalls- og/eller renovasjonsanlegg.

Overflateparkering for biler er planlagt på nordøstre del av området som i kommuneplanens arealdel er avsatt, men ikke bygget ut, til gjenvinningsstasjon. Eksisterende bygning i dette området er planlagt revet.

Utviklingsfaser

Utviklingsfaser og ev. etappevis utbygging blir tema i planarbeidet.

D. Utbyggingsvolum og byggehøyder



II og III: Illustrasjonene viser to muligheter for utbyggingsvolum og byggehøyder for ny næringsbebyggelse i planområdet.

Ønsket utbyggingsvolum er ca. 22 300 m² BRA / 70 % BYA av gbnr 127/23 og ønsket maksimal byggehøyde opp mot 20 meter. Den foreslåtte utnyttelsen er tilsvarende det som tidligere var regulert i

reguleringsplan for del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon (2014). Den foreslåtte maksimale byggehøyden går ut over grensene som ble satt i den tidligere reguleringsplanen, men handler om også å kunne tilrettelegge for f.eks. automatiserte lagre som krever større takhøyder enn det formålet som lå inne i planene den gangen.

E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Eksisterende klimavernsone/naturområde/ravinedal mot nord, avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel, blir ikke berørt og beholdes som i dag.

Bærekraftige løsninger og materialbruk, herunder grønne tak, blir tema i planarbeidet.

Det legges opp til at regulert framtidig veg mellom Ringeriksveien og Baneveien fortsatt kan realiseres uavhengig av den planlagte utbyggingen.

F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

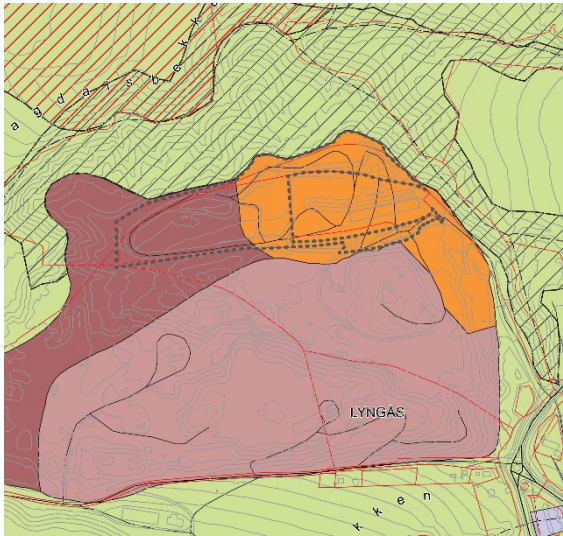
Planinitiativet legger opp til at området skal utvikles innenfor arealet som allerede er regulert til gjenvinningsstasjon og massetak, og avsatt til bygge- og anleggsområde/råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel. Området som skal bygges ut er noe kupert, men er relativt flatt sammenlignet med grustaket, hvor de store inngrepene i morenen er det som dominerer fjernvirkningen i området. Utbyggingen vil tilpasses terreng og landskap gjennom oppdeling av bygningsmassen i ulike volumer.

Utbyggingen skal tilpasses naturmangfoldet/-verdiene nord for utbyggingsområdet. Regulert vei mot nord vil gi en buffer mellom næringsbebyggelsen og klimasonen/edellauvskogen.

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

Planområdet er avsatt til framtidig råstoffutvinning i den gjeldende kommuneplanens arealdel (vedtatt 18. juni 2019). Størstedelen av planområdet, gnr/bnr 127/23 omfattes også av detaljreguleringsplanen *Del av Lyngås grustak - gjenvinningsstasjon* (ikrafttredelsesdato 20.05.2014), der tomten er regulert til renovasjonsanlegg/gjenvinningsstasjon. I planen utgjør tomten felt REA2 med utnyttelsesgrad BYA=70%. Kommuneplanen gjelder imidlertid foran (kfr. kommuneplanens bestemmelse punkt 1.2). Det pågår ikke planarbeid i nærheten av det foreslåtte planområdet.

Forholdet til kommuneplanens arealdel



IV: Planstatus kommuneplanens arealdel. Foreslått planavgrensning vist med grå stiplet linje.



V: Deler av planområdet er omfattet av reguleringsplan fra 2014, som overstyrer av arealdelen, og deler av planområdet er regulert i reguleringsplan for Lyngås masseuttak, vedtatt 16.3.1999. Foreslått planavgrensning vist med grå stiplet linje.

Arealformål

Planinitiativet søker å følge opp tilretteleggingen for utvikling av næring i dette området som er påbegynt i reguleringen av gjenvinningsstasjonen, men med en annen type næring enn det som lå til grunn den gangen. Arealformål næringsbebyggelse vil være i strid med gjeldende kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til framtidig råstoffutvinning og «andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg – nåværende» (formål mangler i tegnforklaringen og er ikke omtalt i bestemmelsene, men avfallsanlegg faller inn under formålet jf reguleringsplanveilederen).

Råstoffutvinning

Bakgrunnen for at gbnr 127/23 er avsatt til råstoffutvinning er at det er registrert en nasjonalt viktig grusressurs på eiendommen. Som del av planarbeidet vil kartlegging av gjenstående drivverdige grusressurser og vurdering av konsekvenser av utbygging av området være tema.

Framtidig samleveg på bakken

Kommuneplanens arealdel viser framtidig samleveg gjennom planområdet fra fv. 285 Ringeriksveien til Baneveien over Lierelva, i samme trasé som regulert veiforbindelse i gjeldende reguleringsplan for Lyngås massetak (vedtatt 16.3.1999, planID 504-906-08). I utgangspunktet tilrettelegges det for at utvikling av planområdet ikke vil være til hinder for realisering av vegen, men det er ønskelig at kommunen i oppstartsmøtet gir tydelige føringer for hvordan planforslaget skal forholde seg til vegforbindelsen.

Dokumentasjon og oppfyllelse av krav til parkering

Kommuneplanen angir ikke et tallfestet konkret parkeringskrav for bil for det foreslåtte formålet (næring/industri/lager), men stiller krav til konkret vurdering i reguleringsplan. Bilparkeringsbehov vil bli utredet og vurdert som del av planarbeidet. I tråd med føringene i kommuneplanens arealdel vil det tilrettelegges for lading av el-biler.

Det skal tilrettelegges for 1 sykkelparkeringsplass per 300 m² i tråd med kommuneplanens bestemmelser (kfr. punkt 3.5 *Krav til sykkelparkering*). Kravet til plassering og etablering av garderobetilbud videreføres fra kommuneplanens bestemmelser.

Utredningskrav

I tråd med bestemmelsene til kommuneplanens arealdel, vil følgende utredninger gjennomføres som en del av planarbeidet:

- Plan for redusert klimabelastning (punkt 7.3)
- Mobilitetsplan (punkt 7.4)
- Plan for overvannshåndtering (punkt 7.5)
- Utredning av fare for kvikkleireskred over marin grense (punkt 7.8)

Forholdet til kommunestyrevedtaket fra 2020

Kommunestyret vedtok i sak 92/2020 *Prinsippvurdering – Lyngås grustak – Gjenvinningsstasjon for næringsavfall*, følgende:

2. Lierelva skal sikres som vannressurs for jordbruksvanning og som fiskeelv. Lierelvas natur- og landskapsverdier skal ivaretas, og den økologiske og kjemiske tilstanden i elva skal være god.

3. Det skal utarbeides en samlet analyse av trafikk- og støybelastning for Tranbyområdet med vekt på FV285 og Kirkelinna inkludert støymålinger, ref kommunestyrets vedtak i sak 35/2017.

Med bakgrunn i vedtaket har Norconsult gjennomført innledende, overordnede vurderinger, vedlegg 1 og 2.

Nærhet til vassdrag / forurensning

Planområdet ligger utenfor 100 meters-beltet til både Lierelva og Sagdalsbekken, men hensynet til avrenning er likevel et viktig tema i planarbeidet. Temaet vil måtte utredes som en del av konsekvensutredningen (se vurdering av behov for konsekvensutredning i punkt K). Konklusjoner og avbøtende tiltak fra utredningen vil inkluderes i det endelige planforslaget.

Norconsult har på oppdrag for Dpend Eiendom AS gjennomført en overordnet vurdering av industrimuligheter og miljøpåvirkning, med fokus på mulig avrenning til Sagdalsbekken og Lierelva.

Påvirkningen på vannmiljøet er avhengig av både hvilken industri som legges til tomten og i stor grad hvordan industrien drives av de ansvarlige. Vurderingen tar utgangspunkt i Miljødirektoratets faktaark M-813|2017 som lister opp ulike industrielle bransjer og mulig forurensning fra disse. Metodikk i vurderingen er basert på veileder M-1941 *Konsekvensutredninger for klima og miljø* fra Miljødirektoratet (2022).

Industrivirksomhet som har konsekvensgrad «alvorlig» eller «svært alvorlig miljøskade» er i rapporten vurdert som uaktuelle for eiendommen, i tillegg er det ikke ønskelig å legge til rette for virksomheter som

har konsekvensgrad «betydelig miljøskade». Farmasøytisk industri, glassull/mineralullproduksjon, korn-/såfrø- og fôrproduksjon, trykkeri, næringsmiddelindustri, lager, kontor og oppstillingsplass for busser/lastebiler kan derfor være aktuelle industrikategorier for eiendommen.

I vurderingene antas det at spredningsveiene for eventuell forurensning fra virksomheten på eiendommen er infiltrasjon i grunnen, via grunnvann og videre til resipient. Det er ikke tatt stilling til eksakte spredningsveier eller eksakte mengder forurensning. På bakgrunn av utredningene i planprosessen, skal det stilles krav som sikrer vassdragene mot forurensning.

Vurderingen anbefaler derfor ytterligere utredninger og analyser i det videre planarbeidet, og det vil inngå i konsekvensutredningen (se punkt K).

Trafikk

Temaet vil måtte utredes som en del av konsekvensutredningen (se vurdering av behov for konsekvensutredning i punkt K). Konklusjoner og avbøtende tiltak fra utredningen vil inkluderes i det endelige planforslaget. Temaet må også ses i sammenheng med krav om utarbeidelse av mobilitetsplan (KPA pkt 7.4).

Norconsult AS har på oppdrag fra Dpend Eiendom AS gjennomført en innledende overordnet vurdering av trafikale konsekvenser ved industriutbygging på Lyngås.

Vurderingen tar utgangspunkt i tre ulike scenarier for utbygging. Samlet sett viser scenariene at utbygging av eiendommen kan gi en nyskapt trafikk på i gjennomsnitt 230-1080 bilturer per døgn, forutsatt at eiendommen benyttes til industri med et bruksareal på 12 000-20 000 m². Fordelingen av trafikken ut på veinettet vil avhenge av industri type, fordi kundegrunnlag og målpunkt for næringstrafikken vil være forskjellig, men det forventes at en større andel vil kjøre til/fra området via fv. 282 Kirkelina og Tranbykrysset på E18.

Vurderingen konkluderer med at det ikke bør etableres svært transportkrevende industri på tomten, det vil si høyt antall ansatte og mange næringsreiser knyttet til driften. Arealkrevende virksomheter som verksted og produksjonsbedrifter som er mindre transportkrevende er egnet ut ifra hensynet til trafikkavvikling.

Lyngåsgata og fv. 285 Ringeriksveien vurderes til å ha tilstrekkelig kapasitet til å håndtere maksimalt forventet trafikkøkning, selv med øvrig trafikkvekst. Potensielle flaskehals i framtidig situasjon er fv. 282 Kirkelina og Tranbykrysset på E18. Vegstrekningen og krysset har høy ÅDT i dag og det forventes ytterligere økning som følge av generell trafikkvekst på lokalvegnettet. I framtidig situasjon forventes det at trafikkmengdene vil ligge opp mot kapasitetsgrensen på fv. 282, og Tranbykrysset forventes å bli overbelastet, uavhengig av utbyggingen av gbnr 127/23 på Lyngås.

Vurderingen anbefaler at det utføres kapasitetsberegninger av adkomstkrysset fv. 285 Ringeriksveien – Lyngåsgata og rundkjøringen fv. 285 – fv. 282 – Grøttegata for å bekrefte at det er tilstrekkelig restkapasitet ved eksisterende kryssutforming.

Videre utredning av de trafikale forholdene, herunder støy fra vegtrafikk, vil være del av det videre planarbeidet.

I. Berørte interesser av planinitiativet

Naturmangfold og 100-metersbeltet langs vassdrag

Miljødirektoratets Naturbase viser at det er 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 trua og nært trua arter av fugl, sopp og karplanter. I Lierelva er det registrert elvemusling. Planområdet grenser til ravinedaler, som er en nasjonalt viktig naturtype.

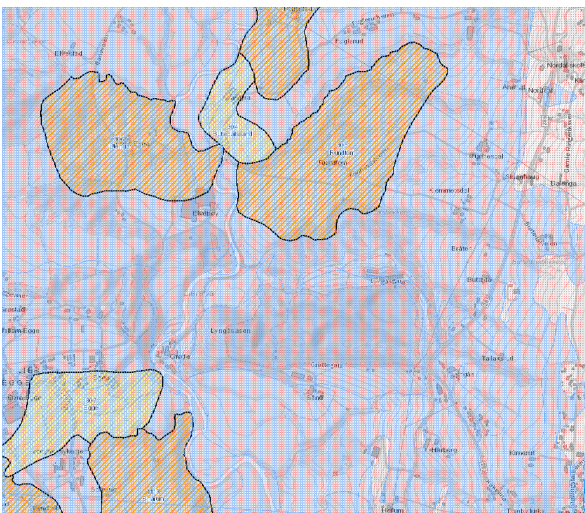
Råstoffutvinning – nasjonalt viktig grusressurs

Planområdet berører en nasjonalt viktig grusressurs. Som del av planarbeidet vil kartlegging av gjenstående drivverdige grusressurser og vurdering av konsekvenser av utbygging av området gjennomføres.

J. Samfunnssikkerhet

Det skal ikke tilrettelegges for næringsvirksomhet som krever spesielle hensyn eller utredninger knyttet til samfunnssikkerhet. Området ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom fra vassdrag.

Kvikkleire



VI: Kartet viser kartleggingsområde for «store naturlige områdeskred» (lilla). Stripete områder er kjente løsn- og utløpsområder for kvikkleireskred.

Planområdet ligger i et område som er kartlagt for store naturlige områdeskred (område Lier 1814-4). Det er ikke påvist kvikkleireforekomster i planområdet, men planområdet ligger i nærheten av kjente løsn- og

utløpsområder for kvikkleireskred. Som en del av utredningsarbeidet skal det gjennomføres grunnvurderinger.

ROS-analyse

Som en del av planarbeidet vil det gjøres en ROS-analyse som gjør rede for alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for utbyggingen og omgivelsene, og gir forslag til hvordan eventuelle negative endringer kan håndteres i plan- og byggesak.

K. Samarbeid og medvirkning

Det legges opp til medvirkning, varsling og høring i tråd med plan- og bygningsloven §§ 5-1, 5-2 og 12-8. Offentlige myndigheter, naboer, gjenboere, grunneiere, festere, interesseorganisasjoner og andre berørte vil bli varslet ved oppstart av planarbeid, høring av forslag til planprogram og høring av planforslag.

I forbindelse med utarbeiding av planprogrammet vil det vurderes nærmere hvordan medvirkning med naboer skal gjennomføres. På grunn av nasjonale grusressurser i planområdet vil Direktoratet for mineralforvaltning være høringspart.

L. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

Plan- og bygningsloven og forskrift om konsekvensutredninger stiller krav om planprogram og konsekvensutredning ved tilrettelegging for næringsbygg med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (jf. pbl § 4-2 og forskrift om konsekvensutredninger § 6, jf vedlegg I pkt 24.) Det skal derfor utarbeides planprogram for planarbeidet og konsekvensutredning for planforslaget.

Forskrift om konsekvensutredning

Kapittel 2. Planer og tiltak som omfattes av forskriften

§6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding

b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.

Vedlegg I:

Integrerte kjemiske installasjoner, dvs. anlegg for fremstilling i industriell målestokk av stoffer ved hjelp av kjemiske omdanningsprosesser, der flere enheter ligger ved siden av hverandre og funksjonelt sett hører sammen, og som er beregnet på:

a) Fremstilling av organiske basiskjemikalier

b) Fremstilling av uorganiske basiskjemikalier

c) Fremstilling av fosfor-, nitrogen- eller kaliumgjødsel (ren eller sammensatt gjødsel)

d) Fremstilling av basisprodukter for plantevernmidler samt biocider

e) Fremstilling av farmasøytiske basisprodukter ved hjelp av kjemiske eller biologiske metoder

f) Fremstilling av sprengstoff.

Punkt 24. Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m² (mindre tiltak omfattes av vedlegg II nr. 11)