

Planinitiativ

Prosjekt: **FK Lier – Gjellebekkstubben 2 og 6**
Gnr. 120, bnr. 21 og Gnr. 97, bnr. 61 i Lier kommune

Sak: **Planinitiativ for detaljregulering**



Oversiktsbilde

Felleskjøpet Lier Detaljregulering.

Forslagstiller: Agri Eiendom AS
Plankonsulent: Probiz AS
Fagkonsulent: NYARK AS

Formålet med planen

Felleskjøpet Agri SA – «Prosjekt Liertoppen»

Hvorfor etablering på Liertoppen og hvilke funksjoner må Felleskjøpet legge til en slik avdeling

NÅVÆRENDE FK-ANLEGG I DRAMMEN

FK har i dag en gammel og utdatert avdeling på Holmen i Drammen som inneholder salgsarealer, lagerarealer, plantevernlagre, småmaskinverksted og kontorer, men den har ikke lengre landbruksverksted på grunn av mangel på tilgjengelig areal.

I henhold til nye reguleringsplaner for området tas parkeringsarealet foran avdelingen til trafikkformål, det vil derfor ikke være mulig å utvikle anlegget til et framtidig fullskala FK-anlegg.

I tillegg har FK kornsiloer på samme tomt, som igjen har behov for mere plass og bedret trafikkareal.



Således har FK måttet arbeide for å finne en ny tomt til et nytt framtidrettet fullskala anlegg med ytterligere utviklingsmuligheter.

LIERTOPPEN

Felleskjøpet har ut fra dette vurdert flere mulige tomter, men landet på at tomta i Gjellebekkstubben vil være riktig sted for et nytt anlegg.

Denne tomta på Liertoppen vil med riktig utnyttelse, utvidelsesmuligheter og dens beliggenhet gi rom for et framtidrettet fullskala FK-anlegg som med riktig planlegging og arealdisponering også kan gi rom for ytterligere utvikling av anlegget i årene som kommer.

Tomta vil ha en gunstig tilknytning til vegnett som ivaretar FK sine transportbehov for mottak av varer, utkjøring til kunde og medlem samt egen varehenting på stedet.

I tillegg vil den ligge ganske tett på gårdbrukere og kunder og således kunne ivareta medlemmenes interesser på en god måte og derfor kunne etableres som et komplett anlegg inkludert landbruksverksted og utstilling/salg av tyngre landbruksmaskiner og utstyr.

INNHALDET I ET FULLSKALA FK-ANLEGG

Landbruksverksted med stor høyde og traverskraner for traktorer, redskap og større maskiner.

Vaskehall, spesialrom og birom for landbruksverkstedet, inkludert lukkede oljebarsystemer.

Delelager for delesortiment for verksted og salg over disk.

Utvendig oppstillingsplass for maskiner og utstyr som er inne til service og reparasjon.

Høytlager, lavtemperert/høge reoler/truck, for tyngre volumvarer for å gi en god varelogistikk til området.

God utvendig plass for manøvrering, lossing og lasting av vogntog samt noe utelagring av egnede varegrupper.

Lagerareal for varm og støvfri lagring av utsatte varegrupper.

Lager for plantevernmidler som krever salg bare til godkjente brukere.

Småmaskinverksted for de mindre maskiner som motorsager, mindre utstyr for park/anlegg, ATV osv.

Salgs- og utstillingshall for større landbruksmaskiner og utstyr.

Salgs- og utstillingsareal for mindre maskiner park/anlegg og utstyr.

Salgs- og utstillingsareal for innendørs mekaniserings utstyr.

Utvendig oppstillingsplass for salg av landbruksmaskiner, utstyr og hengere mm, fortrinnsvis nye og lite brukte.

Varesalgareal for fullsortiment FK-vareutvalg med hentelager, delereoler mm for selvbetjening.

Takoverbygget utstillingsområde foran salgsareal.

Hageavdeling med planterelaterte varer og utstyr.

Utendørs sesongbasert areal for sambruk med hageavdeling for planter, vekster mm i sesong.

Kontorarealer for stedets virksomhet, men også mulighet for dekning av kontorbehov for større områder.

Garderobes, spiserom, møterom og kursrom for interne kurs.

Parkeringsareal for ansatte og for kunder samt sykkelparkering for nærområdet.

SAMMENSATTE FUNKSJONER

Et veldig viktig moment for FK sine nye fullskalaanlegg med flere tilknyttede interne fagområder er en god fagmessig og naturlig sammensetting av de forskjellige funksjonene.

For medlem, kunde og ansatte er det veldig viktig at et nytt anlegg får en god og effektiv lay-out.

Dette gir en del føringer i forhold til hvordan bygningskroppen kan utformes.

EKSEMPEL PÅ ANDRE NYE OG OPPGRADERTE ANLEGG

Felleskjøpet har de senere år bygget flere nye slike anlegg og oppgradert/utvidet mange i tillegg.

Som eksempler har vi Kløfta, Steinkjer, Namsos, Brekstad/Ørland, Tynset, Hamar og flere, som alle er fullskala anlegg som også inneholder landbruksverksted.

LIERTOPPEN I FORHOLD TIL ANDRE I NÆRHETEN

Liertoppen vil ha en beliggenhet som passer bra inn i forhold til andre lokasjoner med fullskalaanlegg, hvilket tilsier at et anlegg på Liertoppen bør være et anlegg med alle interne fagområder inkludert.

De nærmeste avdelinger er Barkåker, Kløfta, Kongsberg, Modum og Hønefoss.



FRAMTIDIGE UTVIKLINGSMULIGHETER

Utviklingen og markedstilpasningen i Felleskjøpet har gått raskt og med tanke på tiden framover planlegges alle anleggene med bygningsmessige løsninger som gir enkle utvidelser på avsatte utvidelsesretninger. Derfor er det viktig at tomtearealer, mulige tomteutnyttelser og byggets utforming er tilpasset dette, slik at f.eks. verksted, høytlager, salgshall maskiner osv. lett og hver for seg kan utvides uten andre større ombygginger.

ANDRE TILKNYTTETE VIRKSOMHETER - UTLEIEBYGGET

Felleskjøpet har i en tid arbeidet med å etablere et eget sentralt dekklager og dekkverksted for sin virksomhet, slik at landbruksdekk og hjul kan kjøres ut til de forskjellige avdelinger ut fra dette.

En mulighet kan være at denne FK-aktiviteten kan legges til utleiebygget på denne avdelingen.

Felleskjøpet har også en del andre tilknyttede virksomheter med større lagerbehov, derfor tenkes det på tomta også planlagt for et utleiebygg som kan danne et naturlig fellesskap mellom aktørene.

UTFORMING

Felleskjøpet er på sine anlegg opptatt av å skille godt mellom varetransport / tyngre kjøretøy og de mer kunderelaterte arealene for å skape en god sikkerhet inne på sine områder.

Det er også slik at det vil være behov for inngjerding av områder for tyngre varehåndtering, utendørs oppstillingsplass for verksted og utendørs salgs plass for tyngre maskiner, hengere mm.

FK sikrer disse arealene godt med porter og adgangskontroll.

I tillegg til at det er høye sikringskrav på en del av varene FK omsetter er det også viktig å unngå hærverk og tyverier på maskiner og utstyr utenom åpningstid, da moderne maskiner ofte også er utstyrt med kostbart elektronisk utstyr.

FK bygger rasjonelle og enkle bygg som har mange like konseptelementer på de forskjellige anleggene, men ivaretar også stedlige estetiske tilpasninger, spesielt der dette er viktig.

Byggehøyder varierer ganske mye mellom de forskjellige bruksområdene internt i bygget.

Internt i FK jobbes det en del med «grønne tak», i forhold til fordrøyning av nedbør/overflatevann vil en andel «grønne tak» bli med i vurderingene for et bygg på Liertoppen

Planområdet

06.09.2022, 10:58

Utskrift



Forslag til planavgrensning.

Forslag til planavgrensning holdes innenfor egne eiendomsgrenser. Vi holder viltkorridoren på vår eiendom utenfor planavgrensningen, siden viltkorridoren er regulert i reguleringsplan fra 2017. Vilt korridoren gjennom vår eiendom er i eksisterende terreng, et naturlig utformet elgråkk gjennom området.

Viltkorridor som er regulert inn på naboeiendom 97/66, er godkjent, ferdig opparbeidet.

Planområdet består av to eiendommer

GID 120/21, Gjellebekkstubben 2, areal – 11.374m²

GID 97/61, Gjellebekkstubben 6, areal – 9.411,5 m²



Planområdet sett fra nord med planavgrensning

Planområdet grenser i sør mot nylig opparbeidet viltkorridor, i vest inntil eiendomsgrense mot Drammensveien og i nord inntil eiendomsgrense sør for rundkjøring og innkjøring til Gjellebekkstubben. I øst legges planavgrensningen i eiendomsgrense langs Gjellebekkstubben.

Planområdet er terreng med moderate høydeforskjeller innenfor hoveddelen av planområdet (ca kote +224 til kote +230).

Området anses som trivielt og har ikke spesielle naturverdier/verdier for biologisk mangfold.

Området er omgitt av sterkt modifiserte områder, samtidig som det er lite i areal og mangler sammenheng med omkringliggende naturområder.

Kartlegging av naturverdier og artsmangfold vil være en del av planarbeidet.

Planavgrensning
Historiske kart og bilder:



Kart fra 1890



Flyfoto fra 1969



Flyfoto fra 1991



Flyfoto fra 2005



Flyfoto fra 2015



Flyfoto fra 2021

Planlagt virkning av forslaget

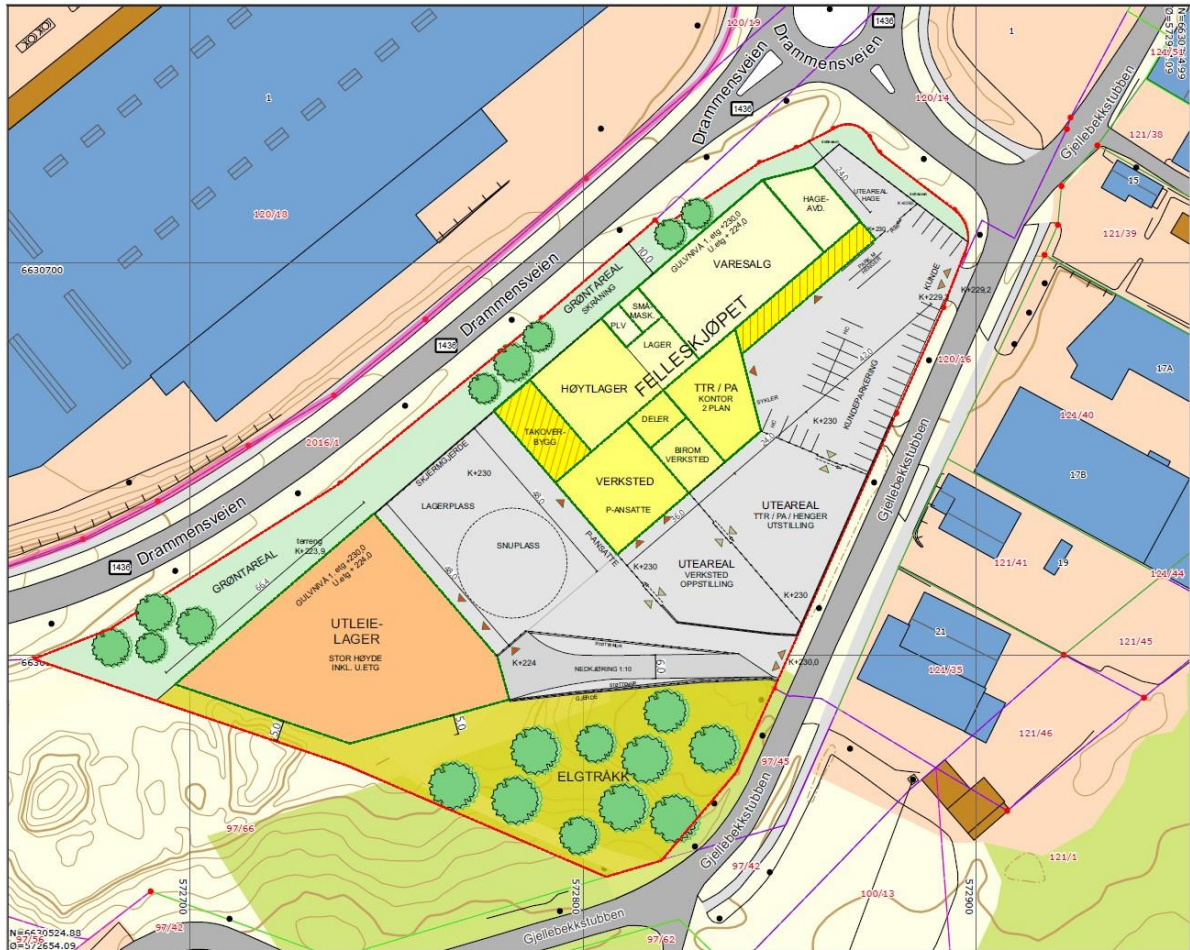
Planene innebærer at dette arealet i stor grad skal beholdes som det er i dag. Noe terreng tilpasninger er naturlig ifb. med eventuelt nybygg. Området ligger i et etablert industrifelt/næringsområde. Utbyggingen er i tråd med overordnede planer.



Forslag til plan vil forholde seg til nylig opparbeidet viltkorridor og plan for bebyggelse blir plassert med en buffersone mot viltkorridoren for å skjerme den ytterligere. Viltkorridoren, elgtråkket går også gjennom et skogsparti innenfor det nye planområdet og den blir bestående uendret. Det blir også opprettholdt en grønn korridor langs Drammensveien for å beholde det grønne preget for området.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Kfr. vedlagt skisseprosjekt



Plan skisse – Forslag til ny bebyggelse



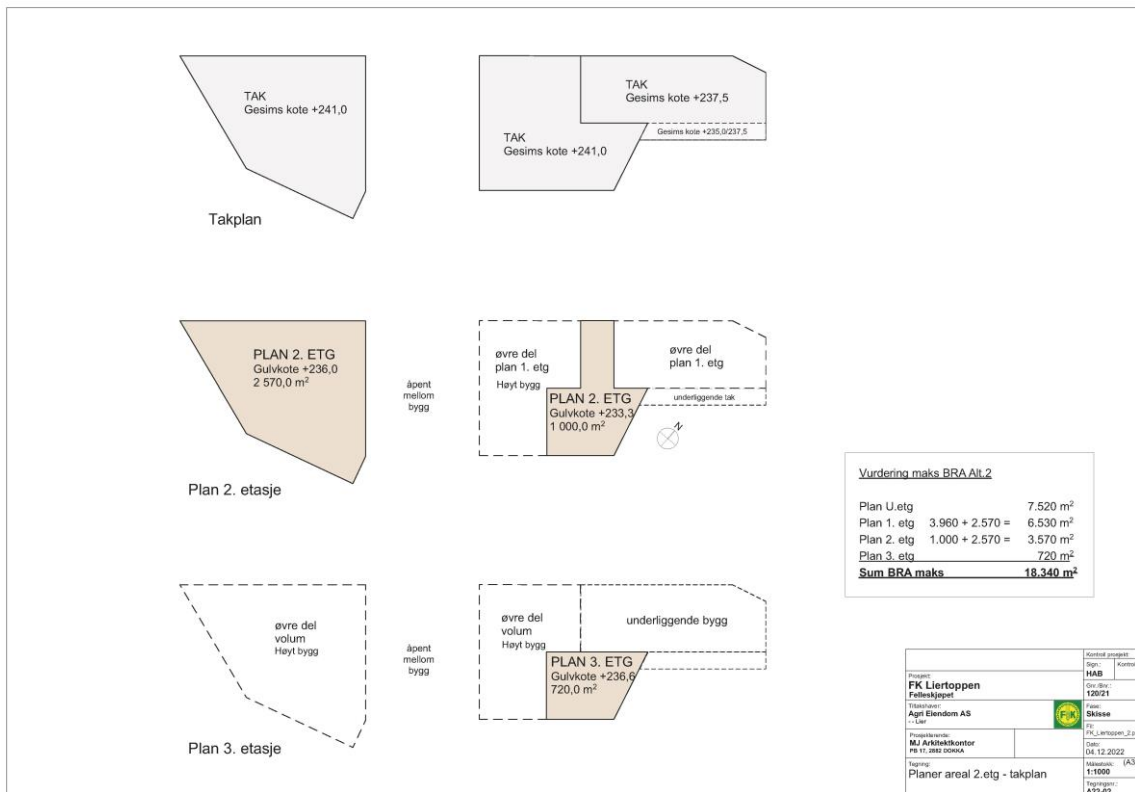
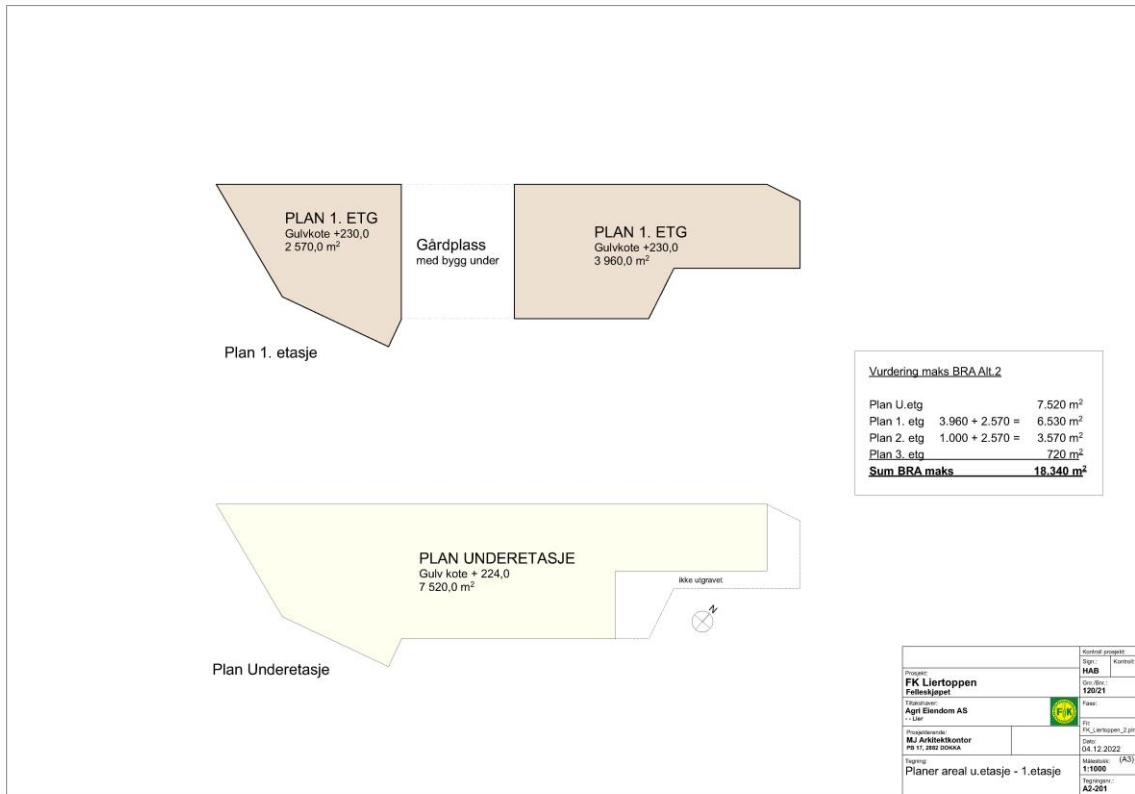
Forslag til ny bebyggelse sett fra nordøst

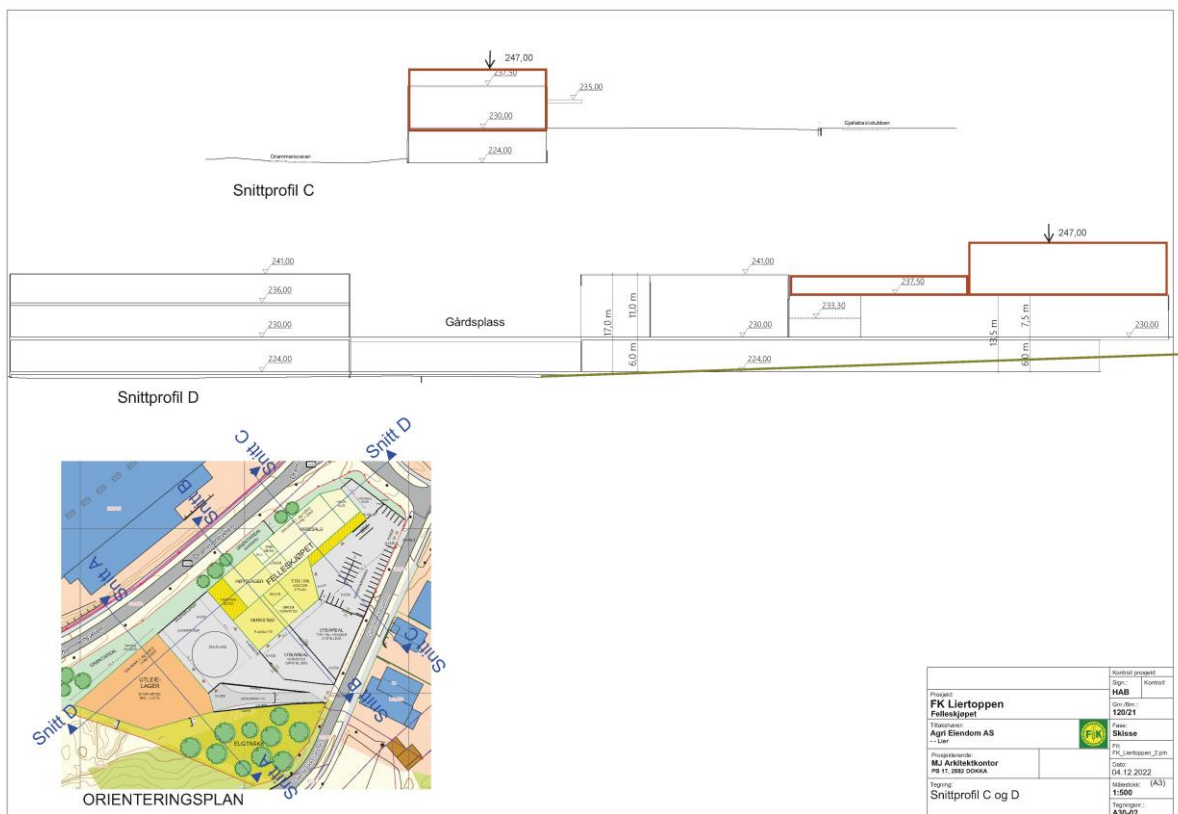


Forslag til ny bebyggelse sett fra Nordvest

Kfr. vedlagt skisseprosjekt

Utbyggingsvolum og byggehøyder





Kfr. vedlagt skisseprosjekt

Funksjonell og miljømessig kvalitet

(avklaring av eksisterende eiendomsforhold, bruksrettigheter, ny eiendomsstruktur, samfunnsikkerhet, klimatilpassing, mineralressurser, biologisk mangfold, landskap kulturminner og kulturmiljøer m.m)

Intilliggende naturområde allerede regulert til vilttrekk anses som en viktig passasje for storvilt i regionen. Trekket ligger delvis utenfor detaljplanens avgrensning, men går gjennom et eksisterende skogholt som blir opprettholdt som del av viltkorridoren. I tillegg felte må tiltakene forholde seg til området viltkorridoren (LNF), som nylig er opparbeidet.

Vilttrekkets plassering og utforming har i tidligere reguleringsprosesser vært basert på omfattende faglige utredninger og vurderinger. Til tross for en viss faglig uenighet er den samme traseen blitt fastsatt to ganger. Vi anser derfor vilttrekks som planmessig og opparbeidelse for å være avklart med hensyn til vårt planarbeid.

For å begrense at utvikling og tiltak i planen skal påvirke vilttrekket, innreguleres det en hensynssone mot intilliggende naturområde, som en buffer mellom industrivirksomheten og intilliggende vilt- og friluftinteresser.

Radon

Ved påvist høye radonkonsentrasjoner vil det bli gjennomført avbøtende sikringstiltak med radonduk under alle bygninger. Det er også krav om radonsperre etter TEK17 (eventuelt ikke nødvendig å angi krav i planbestemmelsene, sikres uansett gjennom bygningsmessige tiltak).

Utomhus

Ved søknad om tiltak vil det i samsvar med kommuneplanens § 2-7 (pbl § 11-9 nr 5) bli utarbeidet en egen utomhusplan, som blant annet skal redegjøre for: overvannssystem med høyder, sluk og fordryningsanlegg; murer og gjerder med høydeangivelse og materialvalg; renovasjonsløsninger; terrengoverflater; fall- og stigningsforhold; adkomst for bevegelseshemmede; biloppstillingsplasser; eksisterende og planlagt vegetasjon/terreng etc.

Overflatevann

I forbindelse med sprengning og tomteplanering gjennomføres det utslippskontroll mot bekken. Etablering av permanente fordrøyningsanlegg, samt rensing av overvann fra bygninger, trafikk- og parkeringsarealer, vil bidra til å trygge vannkvaliteten i bekkefeltet og badevannskvaliteten i Damtjern.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Intensjonen med denne omreguleringen er at man forholder seg til godkjent kommuneplan og rikspolitiske retningslinjer. Med formål som samsvarer med anbefalingene for området og ønsket er derfor at det nye planforslaget bidrar til måloppfyllelse av overordnede planer og mål.

De planlagte tiltakene må i tillegg til arkitektonisk egenverdi også vurderes i forhold til sin virkning på omgivelsene. Aktuelle temaer i den videre prosjekteringen (virkemidler for å dempe landskapsinngrepet og et dominerende industripreg) er:

terrengtilpasset planeringshøyde; plassering/utforming av bygningsvolumer med avtrappede former naturtilpasset material- og fargebruk; vegetasjonsskjermer og eventuelt grønne innslag mellom parkeringsarealene.

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

Gjeldende planer for området er følgende:

- Kommuneplan for Lier kommune 2019-2028
- Reguleringsplan for Saga – Gjellebekk, godkjent 26. april 1994
- Reguleringsplan for Saga – Gjellebekk, Pillefabrikken, planID: 504-908-11-02, godkj. 7.02.2017

Planforslaget vil i mest mulig grad tilpasse seg gjeldende kommuneplan for Lier kommune. Reguleringsplanen for dette området vil bygge direkte videre på reguleringsplan for deler av området fra 2017.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ingen vesentlig interesse som berøres av planinitiativet utenom å legg til rette for en optimal mulighet for at Felleskjøpet skal kunne drive sin virksomhet til beste for landbruksaktivitetene for befolkningen i Lier kommune.

Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Samfunnssikkerhet planlegges ivaretatt med utgangspunkt i Lier kommunes Overordnede beredskapsplan vedtatt av kommunestyre 27.11.2018 og sist oppdatert 31.01.2022

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

- Alle berørte offentlige organer
- Alle berørte private som grenser til området

Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

- Informasjon om igangsetting av planarbeidet
- Offentlig høring når planforslaget er utarbeidet
-



Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt

Planinitiativet gjelder en regulering som vil åpne for næringsbebyggelse på inntil 22.800.m² BRA. Dette er imidlertid ikke en fullstendig ny regulering av eiendommene da disse i dag allerede er regulert til næringsformål i to reguleringsplaner. Gjeldende reguleringsplaner åpner til sammen for næringsbebyggelse på inntil 13.509 m² BRA. I tråd med KU-forskriften Vedlegg I nr. 30 og uttalelser i departementets veileder til KU-forskriften (punkt 7.1.2) anser forslagstiller at planen ikke er konsekvensutredningspliktig etter Vedlegg I. Dette da "ny" næringsbebyggelse er mindre enn 15.000 m² BRA som er oppfangskriteriet i Vedlegg i nr. 24.

Forslagstiller mener videre at planen heller ikke er konsekvensutredningspliktige etter Vedlegg II selv om den faller innenfor oppfangskriteriet i punkt 11j. Dette fordi planen ikke får vesentlig virkning for miljø eller samfunn jf. KU-forskriften § 10. Planen medfører ikke omdisponering av arealer, men kun en utvidelse av den arealbruk som allerede er godkjent. Planområdet ligger i et større og delvis etablert næringsområde og legger opp til en videreføring av allerede etablert bruk og struktur. Det er ikke noe ved egenskapene ved planen (annet ledd) eller lokalisering eller påvirkning på omgivelsene (tredje ledd) som representerer en vesentlig endring av dagens situasjon.

I tidligere reguleringsplan for deler av området ble det ikke krav om konsekvensutredning, men det ble i stedet utredet særskilt i planbeskrivelsen følgende tema:

- Viltkorridor
- Avrenning til Damtjern
- Handels- og trafikkanalyse
- Støy
- Nærhet til marka

Vi ser det som naturlig å utrede overvannshåndtering (herunder avrenning mot Damtjern), trafikk og støy mens de øvrige forhold anses å være vurdert tilfredsstillende utredet i de gjeldende reguleringsplanene.

Mht. BRA i vedlagt skisseprosjekt:

Beregnet BRA 18.340 m² er slik skisseprosjektet alt. 2 viser,
Planlagt tilleggs areal utover skissert prosjekt = 4.460 m²
Total ramme BRA blir da 18.340 + 4.460 = 22.800 m²

BRA iht. tidligere gjeldende reguleringsplaner beregnes til følgende:

I reguleringsplan for Gjellebekkstubben 2 fra 1994 er det lagt inn 60% TU innenfor formålsarealet, blir BRA 8900 x 0,6 = 5340m² BRA

Mht. byggehøyde i reguleringsbestemmelser, §3 d) i tidligere reguleringsplan fra 1994
Bebyggelsen skal oppføres som branntrygge bygninger og ikke overstige 2 etasjer eller 8 meter. Administrasjonsbygg kan dog oppføres i inntil 3 etasjer og 10 meters høyde.

Det er i reguleringsplan fra 2017 lagt inn 70% BYA. Da blir BRA – formålsareal x 0,7 = m² med inntil 3. etasjer blir dette = 3890 x0,7 x 3 etg. = 8169m² BRA

Mht. byggehøyde i reguleringsbestemmelser, §3-2 e) i tidligere reguleringsplan fra 2017



For de nærmeste 2 meter fra byggegrensen for fasader mot Drammensveien, skal maksimal gesimshøyde ikke overskride 12 meter over gjennomsnittlig planert terreng. For øvrig skal ikke gesimshøyden overskride 14 meter over gjennomsnittlig planert terreng

Samlet, beregnede areal for de to tidligere reguleringene blir da: 13.509m². Differansen mellom tidligere og forslag til ny regulering blir da: 9.291m²

Konklusjon:

I tråd med KU-forskriften Vedlegg I nr. 30 og uttalelser i departementets veileder til KU-forskriften (punkt 7.1.2) anser forslagstiller at planen ikke er konsekvensutredningspliktig etter Vedlegg I. Dette da "ny" næringsbebyggelse er mindre enn 15.000 m² BRA som er oppfangskriteriet i Vedlegg i nr. 24.

04.02.23

NYARK AS v/Ragnvald Halset

2204_planinit_V2

