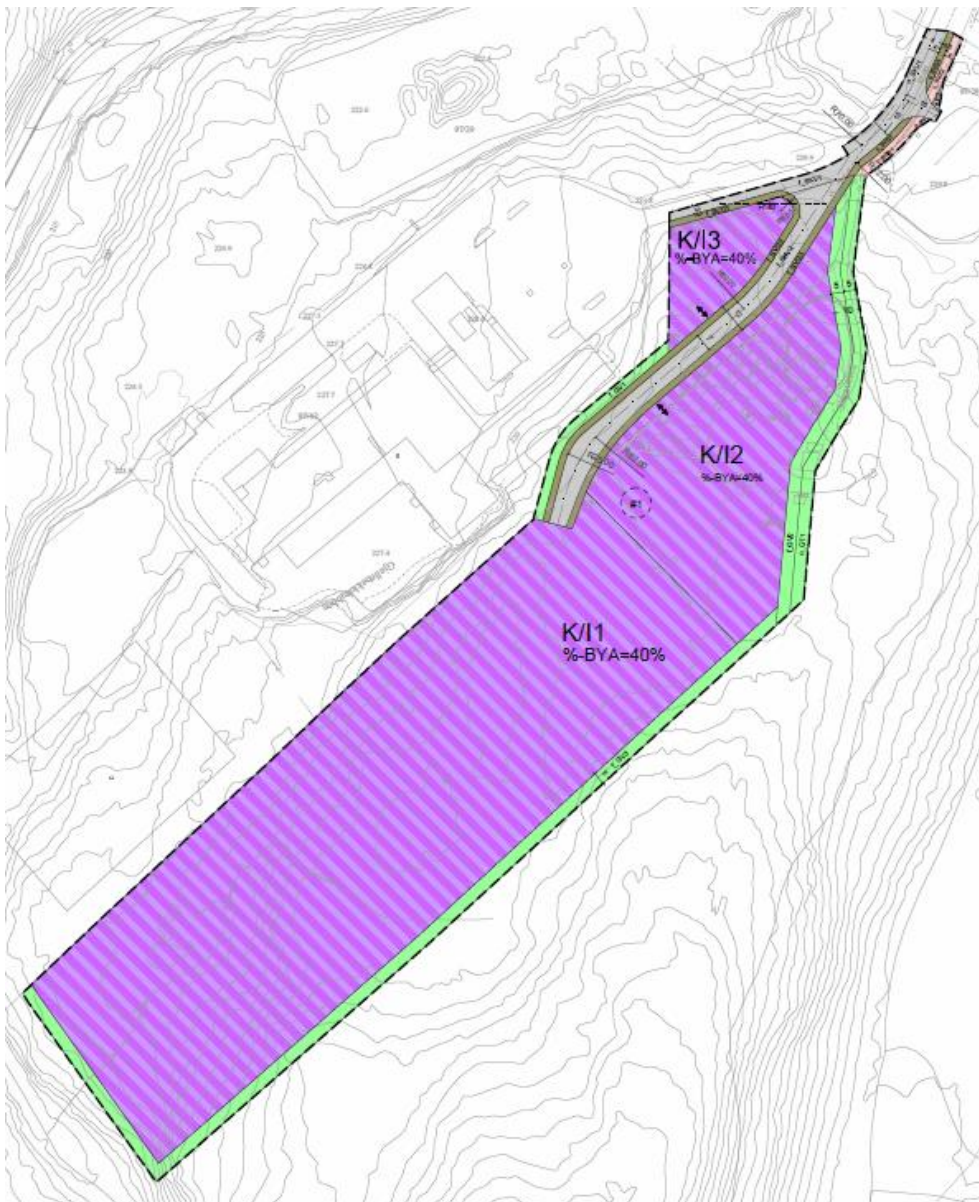


Lier kommune

Forslagsstillers planbeskrivelse

Detaljplan for Gjellebekk Sør N3 – Gjellebekkstubben, 3420 Lierskogen



Til førstegangsbehandling, 9. januar 2017

Utarbeidet av:

Forslagsstiller
Konsulenter

UTENGEN EIENDOM AS
ARKITEKTKOMPANIET AS

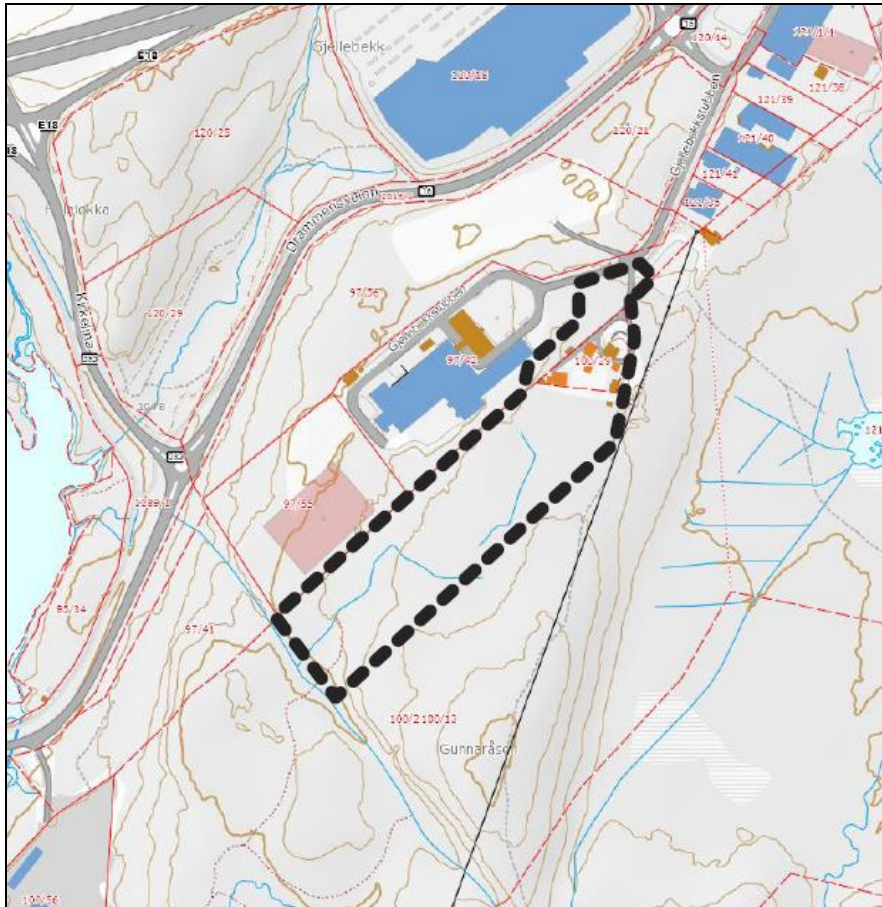
INNHold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON	3
1.1 Eksisterende situasjon	
1.2 Mulig fremtidig situasjon	
2. BAKGRUNN.....	5
2.1 Oppdragsgiver	
2.2 Planlegger/forslagstiller	
2.3 Eiendoms- og eierforhold	
2.4 Hensikten med planen	
2.5 Forhistorie	
2.6 Gjennomføring av planen	
3. DAGENS FORHOLD	8
3.1 Beliggenhet og dagens bruk	
3.2 Planområdet og forholdet til tilleggende arealer	
4. PLANSTATUS	14
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering	
5. MEDVIRKNING	17
5.1 Varsel om oppstart	
5.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart	
6. BESKRIVELSE AV PLANSKISSEN / PLANFORSLAGET	21
7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	24
8. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	29
9. ILLUSTRASJONER	34
10. VEDLEGG.....	35

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Eksisterende situasjon

Kartutsnitt som viser situasjonen i planområdet før utbygging (fig. 1):



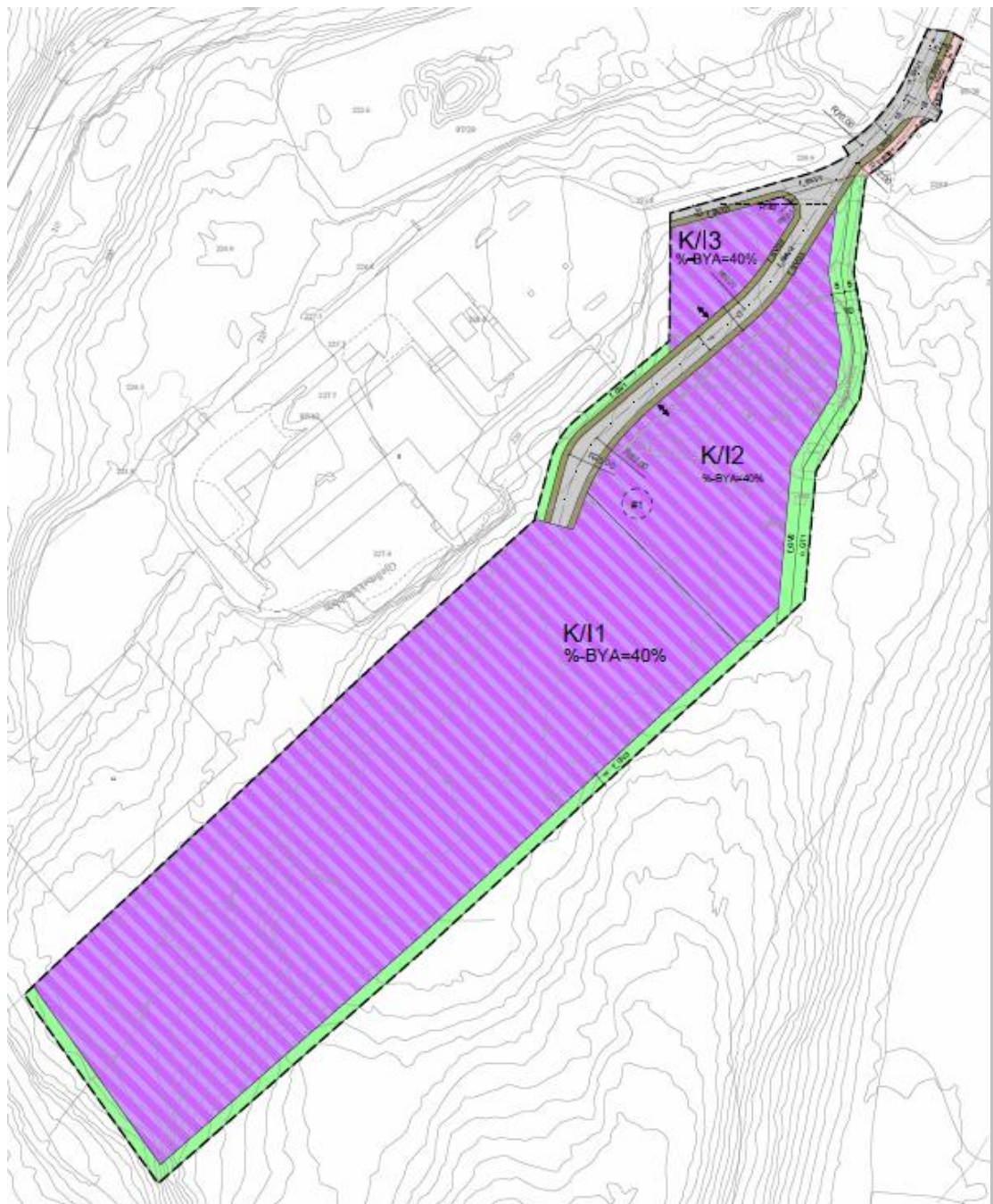
Planområdet (totalt 43,8 daa, inkludert en boligeiendom i nordøst) ligger ved Gjellebekk i Lier kommune, og grenser til eksisterende næringsdrift (tidligere Pillefabrikken) i nordvest samt Kjekstadmarka i sør og øst. Området tilhørte opprinnelig gården Brastad Mellom.

Luftfoto av området (fig. 2):



1.2 Mulig fremtidig situasjon

Reguleringsskisse for Gjellebekk Sør N3 (fig. 3):



2. BAKGRUNN

2.1 Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er UTENGEN EIENDOM AS (post@utengen.no); telefon 32 85 85 50, telefaks 32 85 16 66. Vestre Kjennervei 2, 3420 Lierskogen.

Kontaktperson er Morten Utengen (mu@utengen.no); telefon 958 95 100.

2.2 Planlegger/forslagsstiller

Arkitektkompaniet AS er ansvarlig planlegger for detaljplanen, på vegne av forslagsstiller Utengen Eiendom AS.

Oppdragsleder, faglig ansvarlig samt kontakt person er siv.ark. Bjarte Ågedal (bjarte@arkitektkompaniet.as), tlf 31 00 18 10 / 905 22 098, post-/besøksadresse: Gamle Kirkeplass 7, 3019 Drammen.

Medarbeidere for detaljplanarbeidet er siv.ark. Anita Malmer Solli (anita@arkitektkompaniet.as) og siv.ark. Vidar Wesetrud (vidar@arkitektkompaniet.as).

2.3 Eiendoms- og eierforhold

Sted / adresse: Gjellebekkstubben / Sagaveien, 3420 Lierskogen
Gårdsnr / bruksnr: 100/13, 100/29 (+ del av 97/42)
Grunneier: Lier kommune m.fl.

Bruksnavn på planområdet er GJELLEBEKK SØR N3, og omfatter følgende eiendommer:

- Ca. 34 daa, fradeles g/bnr 100/13 GUNNARÅSEN og erverves av Utengen Eiendom AS samt inntilliggende nabo, Anundskås (5 daa ved transformasjon av boligtomt til næring). Opprinnelig 22 5263,3 m² utmarksareal utskilt fra gården Brastad Mellom (g/bnr 100/2 som er hovedeiendom) til Lier kommune.
- Inntilliggende boligeiendom g/bnr 100/29 SOLLUND (Sagaveien 2, 3420 Lierskogen). Beregnet areal 3 498,6 m² som eies av Ragnhild Anundskås.
- Tilleggsareal for ny planlagte adkomst, ca. 5,2 daa fradeles g/bnr 97/42 APOTEKERNES LABORATORIUM PARSEL (Gjellebekkstubben 10, 3420 Lierskogen) og erverves av Utengen Eiendom AS. Opprinnelig 31 992,6 m² næringsareal som eies av Gjellebekkstubben 2 AS.

Sum planareal utgjør 43,8 daa (med forbehold om endringer etter avholdte oppmålingsforretninger, justering av grense mot Pillefabrikken etc.; jf. også møte 23.09.15).

2.4 Hensikten med planen

Utengen Eiendom AS ønsker å legge til rette for firmaets næringsvirksomhet - med detaljregulering til kontor- og industriformål med tilhørende lager, i samsvar med kommuneplanens arealdel 2009-2020, samt avklare adkomst og skjerming mot omgivelser.

For nærmere å få avklart viktige forhold som tomteutnyttelse, gesims- og terrenghøyder, grønnsstruktur og vilthensyn, trafikk- og adkomstforhold, tomteplanering, avvannings- og parkeringsløsninger m.m. må området detaljreguleres. Planen avklarer utbyggingsrammene og legger til rette for en forutsigbar gjennomføring av tiltaket.

2.5 Forhistorie

Bakgrunnen for regulering av eiendommen er behovet for relokalisering av Utengen's næringsvirksomhet (Utengen Transport AS og Utengen Maskin AS). Nåværende lokalisering inntil boligene i Vestre Kjennervei, vis á vis Liertoppen kjøpesenter, har medført krav fra naboene om restriksjoner på næringsvirksomheten.

Faktaopplysninger om Utengen Transport AS:

Utengen Transport AS har eksistert i over 90 år og har hele tiden vært stasjonert i Lier. Virksomheten har i dag ca. 70 ansatte samt 40 vogntog med en årsumsetning på ca. 100 millioner NOK, og har planer om å ekspandere framover. Forslagsstiller ønsker å etablere et servicesenter for tunge kjøretøyer med tilhørende verksted, kontorer og andre servicefunksjoner. I følge forslagsstiller skal mesteparten av foreslått regulert areal benyttes til parkering og manøvreringsareal for lastebiler, samt plassering/lagring av containere og tilhørende utstyr. Bygningsbehovet er oppgitt til å være ca. 5.000 m² BRA, fordelt på 2 etasjer. Utbyggingsarealet som foreslås regulert til næring utgjør for Utengens del (K/I1) 26,7 daa. I tillegg vil Utengen kunne disponere et næringsregulert tilleggsareal (K/I3) på 1,6 daa, ved innkjørselen til området.

Planhistorikk:

- 26.9.2008: Kunngjøring av oppstart planarbeid.
- 28.4.2009: Førstegangsbehandling i Planutvalget.
- 15.2.2011: Ny førstegangsbehandling i Planutvalget.
- 16.3-5.5.2011: Offentlig ettersyn.
- 5.5.2011: Innsigelse fra Fylkesmannen (planarbeidet må avvente avklaring av vilttrekk i kommuneplanen).
- 27.9.2013: Miljøverndepartementets avklaring av kommuneplanen.
- Foreslått adkomst til regulert planområde i konflikt med forslaget til justering av ny Markagrense.
- 4.9.2015: Ny Markagrense fastsatt (i konflikt med foreslått adkomst til reguleringsområdet).
- November 2015: Ny adkomst foreslås og plangrensen må endres: Krav om ny varsling av oppstart planarbeid.

Da tidligere igangsatt regulering for Gjellebekk Sør (Utengen-planen) ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 16. mars – 5. mai 2011, ble det fremmet innsigelse fra Fylkesmannen vedrørende *vilttrekket*. I tillegg var *Markagrensa* under endring og planarbeidet stoppet opp. Vilttrekket er nå avklart, Markagrensa er fastsatt og planarbeidet kan derfor tas opp igjen.

2.6 Gjennomføringen av planen

Kommunen har i oppstartmøtet (4.11.2015) informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven:

- Saken skal førstegangsbehandles senest innen 12 uker etter at fullstendig planmateriale er oversendt kommunen, jf. plan- og bygningslovens § 12-11.
- Igangsetting av planarbeid kan varsles etter oppstartmøtet.

Oppstart av planarbeid ble varslet den 26.5.2016 med uttalefrist den 24.6.2016.

- Kommunen skal kvalitetssikre at alt materiale er fullstendig før saksbehandlingen kan starte. Kvalitetssjekk og behandling av planmaterialet kan ta opp til flere uker, tatt i betraktning at saksbehandler har flere plansaker som skal opp i samme politiske møte.

Planforslaget oversendes kommunen etter at vi har behandlet innkomne varslingsuttalelser. Eventuelle krav fra myndighetene om ytterligere utredning kan bidra til å forsinke saken.

Planmaterialet ble oversendt til Lier kommune den 24.10 2016. Etter den interne høringen i kommunen ble det gitt tilbakemelding om merknader den 11.11.2016; med krav om endringer og ytterligere utredninger. Første mulige dato for kommunens førstegangsbehandling antas derfor å være planutvalgets januarmøte, tirsdag den 24.1.2017 (administrasjonens leveringsfrist er 2.1.2017).

Etter førstegangsbehandling i kommunen skal planen ut til høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker. Utlekking skjer etter en oppdatering av planmaterialet i henhold til behandlingsvedtak (tidligst en uke etter mottak av opprettet planmateriale).

Plandokumentene oppdateres i henhold til kommunens førstegangsvedtak før offentlig utlegging.

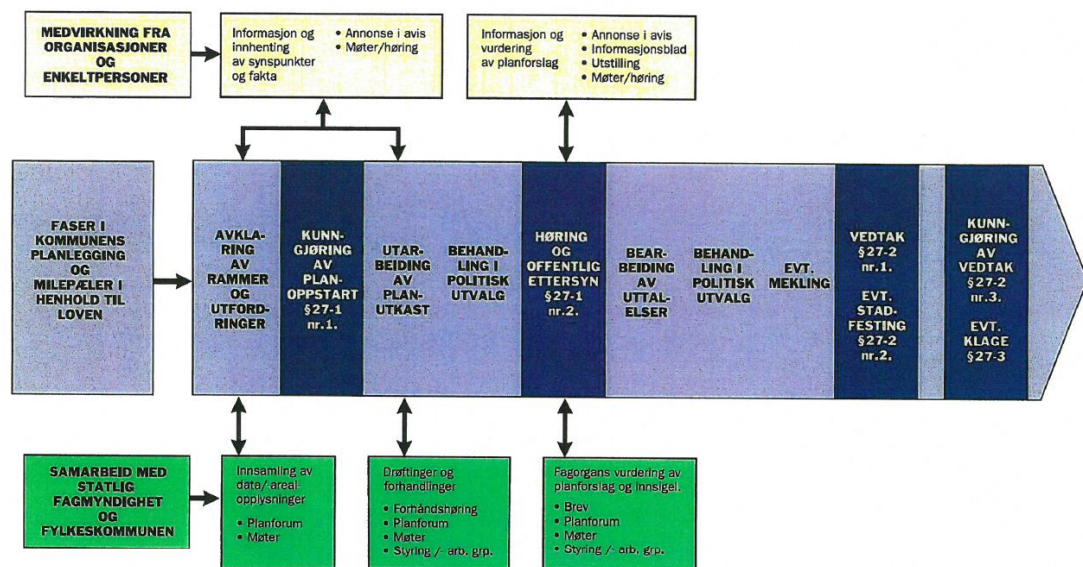
Første mulige dato for andregangsbehandling antas å være planutvalgets maimøte 2017, tirsdag den 9.5.2017, med eventuelt endelig planvedtak på kommunestyrets maimøte, tirsdag den 23.5.2017. Merknader og innspill under offentlige ettersyn kan imidlertid bidra til å forsinke saken. Protester fra naboer og beboerorganisasjoner samt krav fra offentlige myndigheter m.v., vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, noe som også vil endre prosjektets fremdrift.

- Vanligvis kreves noe oppdatering av plandokumentene i henhold til endelig vedtak, før saken avsluttes helt og arkiveres.

Kommunen kan på nærmere forespørsel eventuelt utarbeide en konkret framdriftsplan.

Søknad om rammetillatelse for byggeprosjektet fremmes ikke parallelt med planarbeidet fra oppstartstidspunkt. Av framdriftsmessige og økonomiske årsaker vil det likevel kunne være aktuelt, i samsvar med gjeldende regler, å søke om terrengendringer i løpet av planarbeidets siste del, basert på foreløpige utbyggingsplaner for området.

Planleggingsfasene (fig. 4):



3. DAGENS FORHOLD

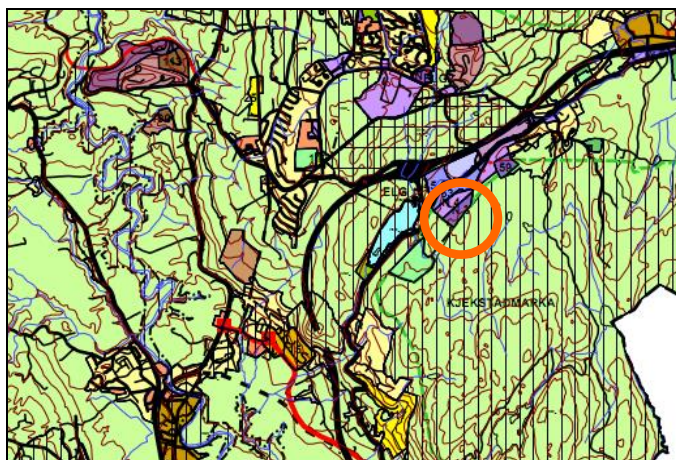
3.1 Beliggenhet og dagens bruk

Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet i kommunen (fig. 5):



Planområdet ligger i Gjellebekk industriområde, på et av de høyereliggende platåer ovenfor Lierdalen, ved Tranby og Kjenner. Området er sentralt beliggende i forhold til Drammensveien (Bauhaus og Liertoppen kjøpesenter) og E18.

Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel (fig. 6):



Nærmeste tettsteder er Kjenner, Lierskogen og Tranby. Planområdet består av et urealisert næringsareal (i dag en skogstomt), inkludert en eksisterende boligeiendom og tilleggsareal for ny adkomstveg.

3.2 Planområdet og forholdet til tiliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Planområdet består av en lett kupert skogsflate, med både hogstklare og yngre furu- og grantrær (stort sett ung blandingsskog), samt undervegetasjonen av lyng og gress.

Næringseiendommen som skal skilles ut har tidligere vært en del av et større LNF-område (skogsareal) uten statlig sikring for friluftsmål.

Luftfoto av eiendommen før fradeling (fig. 7):



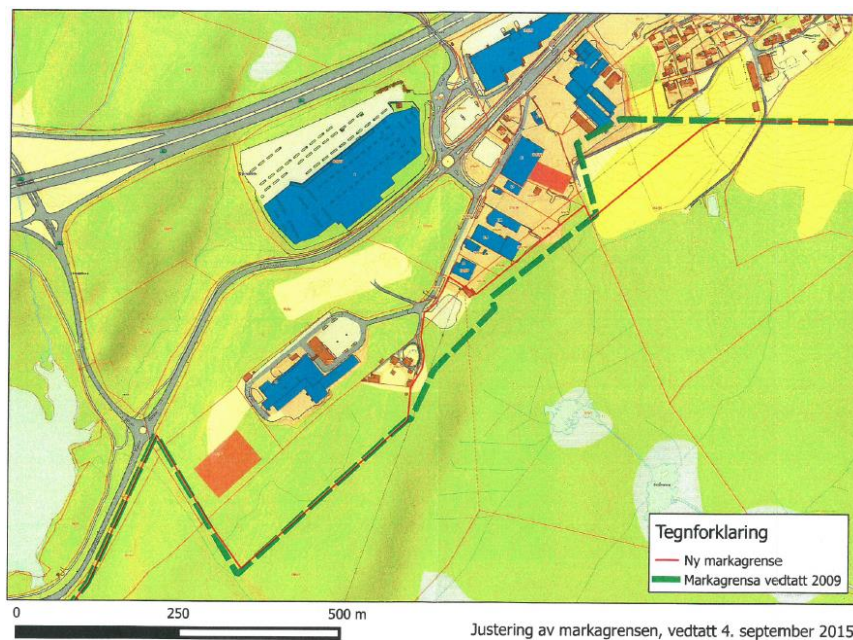
Det er ingen bebyggelse på forslagsstillers eiendomsdel (del av g/bnr 100/13), men på naboeiendommen (g/bnr 100/29) er det bolighus med garasje, samt lager for brøyteredskap etc.

Planområdet grenser til et areal i nordøst som er avsatt til vilttrekk. I nærheten befinner det seg et turvegnett, blant annet langs en inntilliggende, lokal høyspenttrasé.

Landskap

Planområdet ligger inntil Markagrensa i Oslo og omegn (Kjekstadmarka), i en temperert sone og boreal biografisk region. Relativt ung blandingsskog, hovedsakelig uviktig barskog, uten naturtyper viktig for biologisk mangfold. Store deler av planområdet er relativt fuktig og myrlendt, stedvis skrint.

Kartutsnitt med angivelse av ny Markagrense (fig. 8):



Det er kupert terreng med moderate høydeforskjeller (ca. 5-6 m) innenfor hoveddelen av planområdet (fra ca. kote +230 til kote +235).

Mot nord heller terrenget slakt i terrasser, mens det sørvest i planområdet stuper bratt ned mot et dalsøkk (ravine nordvest/sørøst). Mot sørøst stiger terrenget. Sentralt og vest i planområdet er terrenget preget av små skrinne koller og bergskjær, mens det er mer myrlendt i sørøst.

Den bratte skråningen ned mot dalsøkket (bekkeravine utenfor planområdet), danner en naturlig avgrensning mot sørvest. Bekken har mindre forgreininger fra planområdet, med tilsig av overflatevann til bekk med utløp i nedenforliggende badevann (Damtjern).

Vannføringen fra planområdet og høydedraget ved Gunnaråsen (forgreininger til bekk) utgjør små vassdragsavsnitt med beskjedne vannføring (lokalt nedslagsfelt), som i perioder vil kunne tørke ut.

Området befinner seg over marin grense (etter siste istid). Det er fjell i dagen, dekket av et skrint skogsdekke på store deler av området. Berggrunn hovedsakelig av grovkornet biotittgranitt samt løsmasser av tynt humus-/torvdekke.

Verneinteresser

Det ble i april 2011 gjennomført kulturminneregistrering av området (jf. *Kulturhistorisk registrering* - sak nr 2008/2315), hvor det ble det registrert en kullgrop (kulturminnefunn, art. 20163 - kullfremstillingsanlegg, lokalitet nr 144301, automatisk fredet vernetype etter kulturminneloven § 4c) i den nordøstlige delen av planområdet, ca. 15 m sørvest for vestre hjørne til driftsbygning tilknyttet en privatbolig, og 50 m fra nordøstre hjørne av industribygget Alpha. Boligbebyggelsen har ingen verneverdi.

Planområdet har ellers ingen kulturminner fra *nyere* tid, utgjør ingen del av verneverdig kulturlandskap og omfattes ikke av noen verneplan.

Naturmangfold

Landskap, økosystemer, naturtyper eller arter som berøres av planen:

- Planområdet ligger inntil Markagrensa i Oslo og omegn (Kjekstadmarka), i en temperert sone og boreal biografisk region. Relativt ung blandingsskog, hovedsakelig uviktig barskog, uten naturtyper viktig for biologisk mangfold. Middels bonitet.

- Det er ikke registrert forekomst av verken fremmede (svartelista), prioriterte eller truede (rødlista) arter i planområdet. Berggrunn og løsmasseforholdene i området tilsier at det ikke er potensial for rik flora.
- Det er ikke registrert fiskefauna i området. Inngår i et større forvaltningsområde for gaupe på den skandinaviske halvøy. Et forvaltningsområde for ulv (som omfatter Oslo, Østfold samt deler av Akershus og Hedmark) ligger ca. 2 km øst for planområdet.
- Deler av Damtjern på andre siden av Drammensveien (Fv16) utgjør en *svært viktig* naturtype (*viktig* for naturmangfoldet). Strandsonen et statlig sikret friluftsområde med 50 m byggeforbudssone rundt tjernet.
- Småvatna lenger øst for planområdet med rik myr.
- Nordvest for området (og E18) ligger *Tranby landskapsvernområde* og *Gjellebekkmyrene naturreservat*. Verneområdet består av rik barskog/dyrka arealer med egenartet kulturlandskap og karakteristiske vegetasjonstyper, interessant fauna samt flere kulturminner. Disse områdene berøres ikke av planen.

Faglige rapporter og utredninger om naturmangfold i det aktuelle området:

- Kjenner ikke til rapporter eller utredninger om naturmangfold spesifikt for dette planområdet, men funnmarkeringer i nærheten viser at det er foretatt registreringer innenfor en større del av området.

Miljøfaglige forhold

Tilstanden for landskapet og økosystemet på stedet:

- Størstedelen av planområdet består av urørt skog med en sørvestlig og solrik situasjon. Geografisk beliggenhet og høyde over havet (inntil 240 moh) tilsier et snørikt område.
- Eiendommen befinner seg i et område hvor det må utvises *høy aktsomhetsgrad* for radon (*Miljøstatus/NGU*). Stedlig granitt kan inneholde noe uran, som under spalting frigjør radon.
- Ingen informasjon om forurensset grunn eller annen akutt forurensning i området. Nedbørsfeltet er generelt følsomt for utslipp fra avløpsanlegg. *Miljøstatus*.
- Det er registrert luftforurensning med utslipp av CO₂; NO_x, SO₂, PM₁₀ svevestøv fra forbrenning og vegtransport. Planområdet grenser til et område med tilsvarende utslipp fra diffuse industrikilder. Det er dessuten registrert metan (NH₃) fra jordbruk. *Miljøstatus*.
- Det er ikke registrert utslipp fra inntilliggende industri. Inpac AS (Pillefabrikken) hadde utslippstillatelse fra Fylkesmannen/ Miljødirektoratet, men er nå nedlagt. *Miljøstatus*.
- Det er registrert et inntilliggende bekkedrag (nordvestlig retning) med forgreining fra planområdet. Tilsig av overflatevann til bekkeløpet med utløp i nedenforliggende badevann (Damtjern).
- Vi er ikke kjent med om det foretas biologisk/kjemisk punktmålinger av vannkvaliteten fra vårt område. Generelt for Damtjern oppgis biologisk tilstand som *antatt moderat*, og kjemisk tilstand som *oppnår god*. Det er i *middels grad* registrert forurensning (avrenning) fra andre diffuse kilder. Det er risiko for at miljømål innen 2021 ikke vil kunne nås. *Miljøstatus*.
- Det er ikke registrert flom- eller skredfare tilknyttet vannføringen. Området er vurdert som *middels sårbart* for klimaendringer (naturkatastrofer). Det forventes høyere temperaturer og økt nedbør i løpet av inneværende århundre («våtere og villere klima», NVE).

- Periodevis kan det også forekomme støy fra Lier Motorsportklubb i Leirdalen, ca. 300 m sørvest for planområdet. I henhold til krav fra Fylkesmannen skal støynivået i Leirdalen ikke overstige 60 dB målt ved Damtjern og utsikten på Reistad. Treningstiden er avgrenset til kl. 18.00 - 20.00 på hverdager og til 11.00-16.00 på lørdager. Det er gitt tillatelse til løp/trening 12 helger i året.

Trafikkforhold

Forslagstillers eiendom er per i dag ubebygd. Det er ingen veger inne i planområdet, bortsett fra adkomster til eksisterende bolig, der den østre delen (Sagaveien) knytter seg videre til nettverket av stier i Kjekstadmarka (inntilliggende tursti). Forøvrig er det ikke registrert stier eller snarveger gjennom planområdet.

Planområdet tilknyttes *Gjellebekkstubben*, som igjen kobler seg på rundkjøringen ved Bauhaus og Liertoppen kjøpesenter (Fv16 Drammensveien). Videre er det tilknytningsmulighet mot E18 i begge retninger (ca. 2 km i sørlig retning samt ca. 3 km i nordlig retning forbi Kjenner, målt fra planområdet).

Det er eksisterende gang-/sykkelveg langs Gjellebekkstubben fram til en parkeringsplass for turgåere. Denne er videre tilknyttet gang- og sykkelvegnettet langs Drammensveien og Gjellebekkveien i retning Tranby.

Trafikken i Drammensveien (Fv16) er 10 700 ÅDT vest for adkomsten til planområdet og 8 200 øst for adkomsten. Tilfarten fra nord har 7 000 ÅDT. Jf. trafikkanalyse utarbeidet av Asplan Viak AS (10.1.2017) på oppdrag fra Utengen Eiendom AS.

Geotekniske forhold

Multiconsult har på oppdrag fra Utengen Eiendom AS utarbeidet geotekniske vurderinger av stabilitets- og fundamenteringsforholdene på eiendommen.

Området befinner seg over marin grense, uten kvikkleiere og uten registrerte skredhendelser. Det er langt til nærmeste vassdrag/vann. Ut fra befaringen, kvartærgeologiske kart (fjell i dagen / tynt løsmassedekke over fjell) samt topografien i området, vurderes områdestabiliteten å være uproblematisk.

Planlagt nytt verksted og kontor for Utengen Transport antas å kunne sålefundamenteres på fjell eller sprengsteinsfylling på fjell.

Risiko- og sårbarhet

Viser til egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet (obligatorisk). Jf. også innlegg som vedrører temaet i denne beskrivelsen. De viktigste risiko- og sårbarhetspunktene er:

- Eiendommen befinner seg i et område hvor det må utvises *høy aktsomhetsgrad* for radon.
- Den aktuelle tomten er Ikke utsatt for jord- eller flomskred. Ingen informasjon om skredhendelser. Området er middels sårbart for klimaendringer.
- Det er ingen informasjon om forurensset grunn eller annen akutt forurensning i området, men nedbørsfeltet er generelt følsomt for utslipp fra avløpsanlegg.
- Planområdet har triviell fauna uten innslag av rødlistede arter. Berggrunn og løsmasseforhold tilsier at det ikke er potensial for rik flora. Det er ikke registrert verneplaner for skog eller vassdrag i nærområdet.
- Det er registrert en automatisk fredet kullgrop lengst nord i planområdet, ca. 15 m fra inntilliggende boligtomt (g/bnr 100/29).
- Gjennomsnittlig døgnlig vegstøy fra Fv16 (Drammensveien) er målt til 50-55 dBA i en avgrenset nordvestlig del av tomten (grønn sone). Det er tidvis støy fra Lier Motorsportklubb i Leirdalen, ca. 300 m sørvest for planområdet.

- Ingen informasjon om nærliggende risikofylt industrivirksomhet. Avfall utgjør ingen risiko for planområdet.
- Ingen kraftforsyning, telekommunikasjon, hovedtrafikkårer eller bygg og anlegg (viktige industrianlegg, våpen- og sprengstofflager) med betydning for sikkerhet og beredskap som utgjør strategiske sabotasjemål - i eller i umiddelbar nærhet til planområdet.
- Det er ingen særskilt farefulle terrengformasjoner innenfor planområdet. Kupert terreng med moderate høydeforskjeller (ca. 5-6 m) i den sentrale delen av området (fra ca. kote +230 til kote +235). Laveste/høyeste kotehøyde er +225/+240.

Sosial infrastruktur

Kollektivtrafikktilbud i området kan ha betydning for arbeidsreiser tilknyttet virksomheten. Det er bussholdeplasser i nærheten (Gjellebekk og Liertoppen Kjøpesenter A) med jevnlig avganger til Lierskogen sentrum; Lierbyen bussterminal, Drammen busstasjon, Asker jernbanestasjon og Oslo bussterminal på ukedager.

Den øvrige sosiale infrastrukturen (offentlige tjenester, skole, skolefritidsordning, barnehage, idrettsanlegg etc.) har liten betydning for dette planarbeidet, og er derfor ikke videre utredet.

Teknisk infrastruktur

Det er eksisterende overordnet elektrisitets-, vann- og avløpssystem i området som kan tilkobles. Tilkoblingspunkt for VA er ved parkeringsplassen i nærheten av planområdet.

Barns interesser

Det er ikke gjort registreringer av barnetråkk/utfluktsområder for barn i planområdet, men Markaområdet med *inntilliggende* stier samt et mindre bekkedar vil være innenfor barns interessefelt.

Universell utforming

Størstedelen av planområdet er i dag ubebygd.

Juridiske forhold

Eiendom 100/29 har adkomstvei over eiendommene 97/42 (Gjellebekkstubben 2 AS) og 100/13 (Lier kommune).

Avtale om ervervelse av ca. 34 daa næringsareal, jf. *Kjøpekontrakt mellom Lier kommune og Utengen Eiendom AS om del av gnr. 100 bnr.13, Lier kommune* (28.2.2007). Derav forplikter Utengen seg til å tilby Jan Tore Anundskås kjøp av ca. 5 daa av eiendommen, i tilknytning til nabotomten gnr. 100 bnr. 29 (eier Ragnhild Anundskås).

Interessemotsetninger

Planarbeidet er foranlediget av at Utengen Eiendom AS fikk mulighet til relokalisering, etter klager på bedriftens nåværende plassering inntil boligene i Vestre Kjennervei. Bortsett fra ønsket om (inntil videre) å opprettholde boligformålet i Sagaveien 2 (g/bnr 100/29), som utgjør en mindre del av planområdet, er vi ikke kjent med vesentlige interessekonflikter.

Inntilliggende naturområde (regulert til vilttrekk) anses som en viktig passasje for storvilt i regionen. Som *tilliggende* felt må tiltaket forholde seg til arealplanens rekkefølgekrav om at området ikke kan utnyttes før viltkorridoren (Elg1) er ferdig regulert.

Planområdet grenser til Marka i øst og sørøst.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Tiltaket berøres av følgende overordnede føringer (jf. Fylkesmannens varslingsuttalelser 22.6.2016 og referat fra oppstartmøtet 4.11.2014):

- *Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging* (FOR-1995-09-20-4146, rettet 29.6.2016).

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare (pkt 5a). Jf. også kommunens oppstartreferat (4.11.2014) pkt 1,7.

- *Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* (26.9.2014).

Jf. Fylkesmannens uttalelse (22.6 2016): Trafikksikker adkomst for gående og syklende, samt god tilgjengelighet til kollektive transportmidler skal vektlegges. Næringsområdet ligger nær hovedvegssystemet og egner seg best til lager-, produksjons- og transportbedrifter. Det anbefales å legge begrensninger på mulighetene for arbeidsintensiv kontorbebyggelse.

Jf. også kommunens oppstartreferat (4.11.2014) pkt 1,7.

- *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* (T-1442/2012, veileder M-128-2014).

Jf. Fylkesmannens uttalelse (22.6 2016): Støyforhold og eventuelle behov for støyskjermingstiltak må vurderes. Jf. anbefalte grenseverdier i tabell 2 (Markaområder) og 3 (boligområder).

- St.meld. nr 34 (2006-2007) *Norsk klimapolitikk; Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging* (4.9.2009); plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav g.

Jf. Fylkesmannens uttalelse (22.6 2016): Miljøvennlige energiløsninger må utredes som en del av planbeskrivelsen.

- *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* (12.6.2015); *Den europeiske landskapskonvensjonen* (1.3.2004); St.meld. nr 18 (2015-2016) *Friluftsliv*.

Jf. Fylkesmannens uttalelse (22.6 2016): Områder av verdi for landskap, rekreasjon og naturmangfold må sikres i planforslaget. En tilstrekkelig del av området må sikres for opparbeidelse av viltkorridoren. Det må redegjøres for friluftsinnteressene i området samt natur- og landskapsforhold som et viktig grunnlag for utforming av planen. Langs bekkedragene må tilstrekkelig grønnstruktur sikres. Vassdrag og turstier bør avmerkes på plankartet med egne arealformål, og nødvendige byggegrenser for å ivareta de allmenne natur- og friluftsinnteressene bør fastsettes. Det må innarbeides bestemmelser som sikrer at drift på området ikke øker forurensningen til bekkeløpene (Damtjern).

Jf. også *Naturmangfoldloven* (jf. veileder til *Naturmangfoldloven* kapittel II, T1514).

- *Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner* (Markaloven, 1.9.2009).

Jf. kommunens oppstartreferat (4.11.2014) pkt 1,7. Vilttrekket og ny Markagrense er avklart/fastlagt 4.9.2015), jf. kommunens KU-vurdering.

- Krav om universell utforming og forsvarlighet i plan- og bygningsloven, § 29-3.

Bl.a.: *Tiltak etter kapittel 20 som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet.*

Jf. byggt teknisk forskrift (TEK10) § 12-1: *Byggverk for publikum og arbeidsbygning skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse.*

Uteareal for arbeidsbygninger skal i henhold til forskrift § 8-2 ha universell utforming (bortsett fra der uteareal eller del av uteareal etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse). Dette omfatter opparbeidet atkomst, parkerings- og oppholdsareal ute i tilknytning til arbeidsbygning. En arbeidsbygning vil ofte også være åpen for publikum, men oppholdsareal ute må være universelt utformet selv om publikum ikke har tilgang til arealet. Unntak må grunngis og dokumenteres.

Viser til minimumskravene i Plan- og bygningsloven og Byggt teknisk forskrift (TEK10). De strengere kravene i Norsk Standard (NS 11001-2) gjelder bare hvis standarden er avtalt. Jf. også Fylkesmannens uttalelse (22.6 2016): Prinsippene om universell utforming må redegjøres for i planutkastet og bør følges opp gjennom egne planbestemmelser. Jf. også kommunens oppstartreferat (4.11.2014) pkt 1,7.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan for Lier, arealdelen 2009-2020 med planbestemmelser av 01.10.13 (godkjent av Miljøverndepartementet den 27.09.13).

Følgende *bestemmelser* i kommuneplanens arealdel (01.10.13) antas å berøre dette planarbeidet:

Generelle bestemmelser:

- § 2-1 Virkeområde.
- § 2-3 Estetiske bestemmelser.

Det kreves redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske sider i forhold til seg selv, omgivelser og fjernvirkning. I plan- og byggesaker legges det avgjørende vekt på å bevare Liers grønne preg.

- § 2-6 Krav til parkeringsdekning (2a, b og c).
- § 2-7 Krav om utomhusplan (a-e, g-k).
- § 2-11 Bygninger med støyende virksomhet.

Jf. anbefalinger i T-1442 ved etablering av ny støyende virksomhet.

- § 2-13 Krav om plan for redusert klimabelastning.

Jf. mal i kommunens planpakke under *arealplaner* (www.lier.kommune.no).

Framtidige områder for bebyggelse og anlegg:

- § 3-2 Reguleringsplankrav.

Det kan ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter PBL før området inngår i en reguleringsplan.

- § 3-4 Rekkefølgekrav (5b).

Næringsområdet på Gjellebekk/Gunnaråsen (N3) kan ikke utnyttes før viltkorridoren (Elg1) er ferdig regulert.

- § 3-8 Offentlige områder.

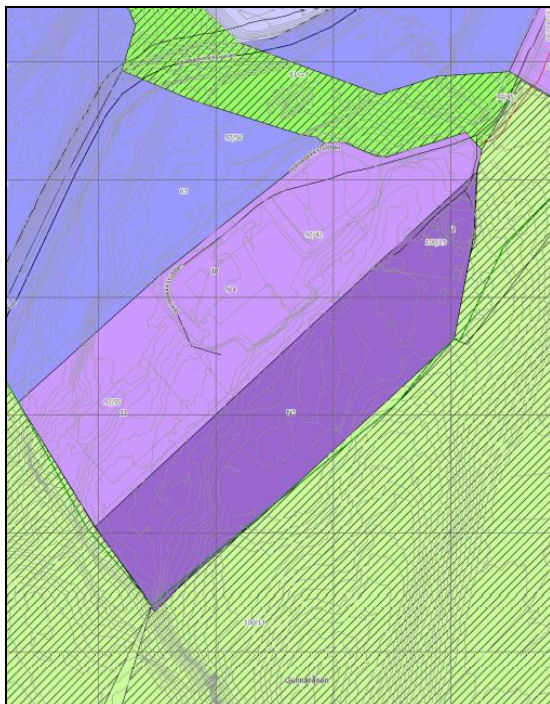
Områder avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være offentlige.

§ 7-7 Vilttrekk Gjellebekk (ELG1) utgjør inntilliggende reguleringsformål som berører planen indirekte. Jf. rekkefølgekrav 5b i § 3-4.

Retningslinjer:

- 1 Områder for bebyggelse og anlegg.

Kartutsnitt fra kommuneplanens arealdel (fig. 9):



Gjeldende regulering

Det meste av planområdet (del av g/bnr 100/13) har ingen vedtatt reguleringsplan. Et tidligere igangsatt, men ikke fullført privat detaljreguleringsarbeid videreføres i dette planarbeidet.

Planen omfatter (og vil erstatte) delvis tidligere regulert areal:

- Et tilleggsareal for etablering av adkomst til planområdet - del av 97/42 og plan 504-902-15 (Apothekernes Laboratorium) - regulert til *industribebyggelse*.
- Inntilliggende boligeiendom* - g/bnr 100/29 medtatt i plan 504-908-11 (Saga – Gjellebekk) - regulert til *industri- og boligbebyggelse I/B1* (26.4.1994).

* Utgjør et inntilliggende areal til viltkorridoren (jf. kommuneplanens rekkefølgekrav § 3-4.5c).

Ny detaljplan grenser til og må tilpasses følgende planer:

- Nytt planforslag for Saga – Gjellebekk, Pillefabrikken, under utarbeidelse (plan 504-908-11-02).
- Saga – Gjellebekk, g/bnr 97/56 (plan 504-908-11, IKRAFT 26.4.1994);
- Apothekernes laboratorium vest, g/bnr 97/55 (plan 504-902-15-02, IKRAFT 17.6.2014).

Andre planer/vedtak

- Justering av Markagrensa (vedtatt 4.9.2015).

Pågående planarbeid i nærområdet

For tiden pågår det detaljplanarbeid for nabotomtene:

- Ny detaljregulering for Saga – Gjellebekk & Apothekernes Laboratorium (Pillefabrikken), g/bnr 97/56 og 97/42. Oppstart kunngjort 18.06.15.
- Lier Idrettsråd planlegger (på vegne av mange idrettslag) et helårs skianlegg på inntilliggende kommunal eiendom, i LNF-området innenfor Markagrensa.

4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

I *framtidige områder for bebyggelse og anlegg* (kommuneplanens arealdel kapittel 3), er det ikke satt krav til tomteutnyttelse.

(I *eksisterende områder for næringsbebyggelse* (jf. kommuneplanens arealdel kapittel 6) skal utnyttelsen ikke overstige 60 prosent bebygd areal.)

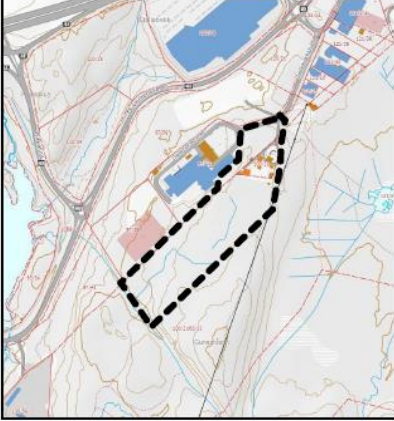
5. MEDVIRKNING

5.1 Varsel om oppstart

Oppstartannonse (fig. 10):

OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-3,12-8 varsles det om oppstart av privat detaljregulering og forhandlinger om utbyggingsavtale for eiendommen g/bnr 100/13 og 100/29, Gjellebekk Sør N3, Lier Kommune.



Planen utarbeides av Arkitektkompaniet AS på oppdrag fra Utengen Eiendom AS.

Planområdet er ca. 43 daa og i kommuneplanen avsatt som næringsområde N3. Hensikten med planarbeidet er å regulere eiendommen til kontor, industri og lager. Det er ønskelig å etablere et servicesenter for tunge kjøretøy, med tilhørende verksted, kontor og andre servicefunksjoner. Mesteparten av arealet skal benyttes til parkering og manøvreringsareal for lastebiler og plassering/lagring av containere og tilhørende utstyr. Bygningsbehovet er på ca. 5.000 m² BRA.

Krav om konsekvensutredning er vurdert av Lier kommune, men ikke funnet nødvendig. Kommunens vurdering kan sees på kommunens hjemmesider, under kunngjøringer.

Merknader som har betydning for planarbeidet kan sendes skriftlig innen 24. juni 2016 (4 uker), på e-post til post@arkitektkompaniet.as eller til Arkitektkompaniet AS, Gamle kirkeplass 7, 3019 Drammen.

arkitektkompaniet

Annonsen med varsel om oppstart av privat planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale, ble kunngjort i Lierposten samt kunngjort på Lier kommunes hjemmeside den 26.5.2016.

Samme dag ble det, i henhold til liste fra Lier kommune, sendt særskilt varsel og orientering til berørte naboer og andre viktige høringsinstanser i forbindelse med planarbeidet. Uttalefristen ble satt til 24.6.2016 (4 uker). Likelydende ble sendt til:

Offentlig organer:

1. Statens vegvesen Region sør, Pb 723 Stoa, 4808 Arendal, firmapost-sor@vegvesen.no
2. Buskerud Fylkeskommune, Pb 3563, 3007 Drammen, postmottak@bfk.no
3. Fylkesmannen i Buskerud, Pb 1604, 3007 Drammen, fmbupost@fylkesmannen.no
4. Forum for natur- og friluftsliv Buskerud, c/o DNT Drammen og omegn, Pb 305 Bragernes, 3001 Drammen, buskerud@fnf-nett.no
5. Rfd - Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS, Pb 154 Bragernes, 3001 Drammen, post@rfd.no
6. Lier Nett AS, Pb 7007, 3007 Drammen, kundeservice@nett.lier-everk.no
7. NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat Region Sør, Pb 2124, 3103 Tønsberg, rs@nve.no
8. Direktoratet for naturforvaltning (DN), postmottak@dirnat.no
9. Glitrevannverket IKS, Dråpen 20, 3036 Drammen, post@glitre.no
10. Telenor kabelnett, kabelnett@telenor.com

Lag og foreninger:

11. Lier Skogeierlag v/Odd Grøstad, Kvistås, 3400 Lier
12. NJFF - Norges Jeger- og Fiskerforbund Buskerud v/Beate Aase Heidenreich, Foss Gård, 3400 Lier, buskerud@njff.org
13. Lier Historielag, Pb 148, 3401 Lier, lier.historielag@online.no
14. Lier Næringsråd, Pb 11, 3001 Drammen, post@nfdr.no
15. Naturvernforbundet i Lier, Pb 221, 3401 Lier, lier.naturvernforbundet@gmail.com
16. Grønne Lier v/Tone Elisabeth Svendsen, Linnestranda 37, 3400 Lier, post@gronnelier.no
17. Lier Motorsportklubb, Pb 202, 3401 Lier, post@liersk.no
18. Lier Idrettesråd c/o Pål Thomassen, Lammers gate 29, 3014 Drammen

Andre:

19. Arkitektkompaniet AS, Gamle Kirkeplass 7, 3019 Drammen, post@arkitektkompaniet.as
20. Utengen Transport AS, Vestre Kjennervei 2, 3420 Lierskogen, post@utengen.no
21. Jan Thore Anundskås, Sagaveien 2, 3420 Lierskogen

Naboer:

GBNR 100/2 + GBNR 121/1:

22. Lier kommune, Pb 205, 3401 Lier, postmottak@lier.kommune.no (hjemmelshaver)

GBNR 121/35 (Gjellebekkstubben 21, 3420 Lierskogen) + GBNR 121/46):

23. Lier kommune, Pb 205, 3401 Lier, postmottak@lier.kommune.no (hjemmelshaver)
24. Steinar Jacob Opsal, Storgaten 24, 3060 Svelvik (fester)

GBNR 100/2 (Sagaveien 2, 3420 Lierskogen):

25. Ragnhild Astrid Anundskås, Sagaveien 2, 3420 Lierskogen (fester)

GBNR 97/42 (Gjellebekkstubben 10, 3420 Lierskogen):

26. Gjellebekkstubben 2 AS, Nedre Storgate 46, 3015 Drammen (hjemmelshaver)

GBNR 100/55 (Gjellebekkstubben 12, 3420 Lierskogen):

27. Gjellebekkstubben 1 AS, Pb 57 Smestad, 0309 Oslo (hjemmelshaver)

GBNR 100/56:

28. Lier kommune, Pb 205, 3401 Lier, postmottak@lier.kommune.no (hjemmelshaver)
29. Lier Motorsportklubb, Pb 202, 3401 Lier, post@liersk.no (fester)

GBNR 97/41:

30. Ole Stokke, Stokkeveien 15, 3425 Reistad (hjemmelshaver)

GBNR 101/5 + GBNR 99/1 (Engaveien 1-3, 3425 Reistad):

31. Jo Engen, Engaveien 5, 3425 Reistad (hjemmelshaver)

GBNR 121/41 (Gjellebekkstubben 19, 3420 Lierskogen):

32. Arnt Martinsen, Mellomveien 17, 3425 Reistad (hjemmelshaver)

GBNR 121/40 (Gjellebekkstubben 17 A og B, 3420 Lierskogen):

33. Knutsen Eiendom AS, Bragerhagen 23, 3012 Drammen (hjemmelshaver)

34. AK Arvid Knutsen AS, Bragerhagen 23, 3012 Drammen (fester)

GBNR 121/39 (Gjellebekkstubben 15, 3420 Lierskogen):

35. Svein Ringstad AS, Gjellebekkstubben, 3420 Lierskogen (hjemmelshaver)

GBNR 120/21 (Gjellebekkstubben 2, 3420 Lierskogen):

36. ABS Eiendomsselskap AS, Pb 34, 3051 Mjøndalen (hjemmelshaver)

GBNR 97/56:

37. Gjellebekkstubben 3 AS, Nedre Storgate 46, 3015 Drammen (hjemmelshaver)

GBNR 120/14 (Gjellebekkstubben 1, 3420 Lierskogen):

38. Mester Grønn AS, Gjellebekkstubben 7, 3420 Lierskogen (hjemmelshaver)

GBNR 121/38 (Gjellebekkstubben 13, 3420 Lierskogen):

39. Tip Eiendom AS, Pb 75, 3421 Lierskogen (hjemmelshaver)

GBNR 2016/1:

40. Buskerud Fylkeskommune, Pb 3563, 3007 Drammen, postmottak@bfk.no (aktuell eier)

41. Statens vegvesen Region sør, Pb 723 Stoa, 4808 Arendal, firmapost-sor@vegvesen.no (eiers kontaktinstans)

5.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Innkomne merknader følger som egne vedlegg.

Liste over merknader

1. NVE - Norges vassdrags- og energidirektorat Region Sør	13.6.2016
2. Buskerud fylkeskommune	21.6.2016
3. Fylkesmannen i Buskerud	22.6.2016

(1) Sammendrag av merknader fra NVE

NVE Region sør vil ikke behandle detaljreguleringsplaner med mindre det går tydelig frem av oversendelsesbrevet eller annen direkte henvendelse at det ønskes bistand med en konkret problemstilling.

Forslagsstillers kommentar

Kommunen vil i saksutredningen, i forbindelse med offentlig ettersyn, vurdere om det er behov for å sende planforslaget til NVE for uttalelse.

(2) Sammendrag av merknader fra BUSKERUD FYLKESKOMMUNE

Planområdet ble kulturminneregistrert i 2011. Det ble funnet en kullgrop (id 144301) som i henhold til kulturminnelovens § 4 er automatisk fredet, med krav om minimum 5 m sikringssone fra synlig ytterkant.

Enkeltminner bør ikke bli liggende inne i et byggeområde. Målet er å bevare sammenhengende områder med kulturminner. Dersom kullgropen blir liggende i et område hvor arealformålet er forenlig med vern, skal lokaliteten og sikringssonen legges inn på plankartet og underlegges en hensynssone med tilhørende planbestemmelse.

Hvis det blir nødvendig å fjerne kullgropen for å få til utbyggingen, kan det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven. Fylkeskommunens arkeolog ønsker å bli kontaktet for nærmere avklaring, i god tid før offentlig ettersyn.

Det er ingen merknader vedrørende nyere tids kulturminner. Den frittliggende boligbebyggelsen i nord er uten verneverdi.

Forslagsstillers kommentar

På grunn av den omfattende tomteplaneringen kan det bli vanskelig å bevare kullgropen, som utgjør et enkeltminne. I forbindelse med reguleringsplanprosessen søkes det om dispensasjon fra kulturminneloven for å få kullgropen frigitt som automatisk fredet kulturminne.

(3) Sammendrag av merknader fra Fylkesmannen

«Planarbeidet må ta tilstrekkelig hensyn til naturmangfold, spesielt et regionalt viktig elgtrekk. Viltkorridoren nord - øst for planområdet skal være opparbeidet før ny bebyggelse kan tas i bruk. Vi anbefaler at det avsettes et grøntbelte øst i planområdet av hensyn til elgtrekket. Videre må forhold knyttet til vassdrag, landskap, miljøvennlige energiløsninger, transport og klima vurderes og ivaretas i tråd med overordnede føringer.»

Støyforhold og eventuelle behov for støyskjermingstiltak må vurderes. Jf. anbefalte grenseverdier i tabell 2 (Markaområder) og 3 (boligområder) i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012.

Miljøvennlige energiløsninger bes utredet som en del av planbeskrivelsen. Jf. St.meld. nr 34 (2006-2007) *Norsk klimapolitikk, Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging* (4.9.2009) samt plan- og bygningsloven § 3-1 bokstav g.

Trafikksikker adkomst for gående og syklende, samt god tilgjengelighet til kollektive transportmidler vektlegges. Jf. *Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* (26.9.2014).

Departementet har gitt uttrykk for at næringsområdet egner seg til lager-, produksjons- og transportbedrifter. Industri- og lagervirksomhet her er i tråd med ABC-modellen, men det anbefales å begrense på mulighetene for etablering av arbeidsintensiv kontorbebyggelse.

Utbygging i planområdets søndre del kan påvirke landskapsbildet ned mot Damtjern og omkringliggende friluftsområder. Områder av verdi for landskap, rekreasjon og naturmangfold må sikres i planforslaget. Jf. *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* (12.6.2015) samt *Den europeiske landskapskonvensjonen* (1.3.2004).

En tilstrekkelig del av området må sikres for opparbeidelse av viltkorridoren.

Det må redegjøres for friluftsinteressene i området samt natur- og landskapsforhold, som et viktig grunnlag for utforming av planen. Langs bekkedragene må tilstrekkelig grønnstruktur sikres. Vassdrag og turstier bør avmerkes på plankartet med egne arealformål, og nødvendige byggegrenser for å ivareta de allmenne natur- og friluftsinteressene bør fastsettes. Jf. St.meld. nr. 18 (2015-2016) *Friluftsliv*.

Det må innarbeides bestemmelser som sikrer at drift på området ikke øker forurensingen til bekkeløpene (Damtjern).

Prinsippene for universell utforming må redegjøres for i planutkastet og bør følges opp gjennom egne planbestemmelser.

Forslagsstillers kommentar

Planen/tiltaket innebærer flytting av virksomheten vekk fra boligene ved Vestre Kjennervei, til et industriregulert og mindre støyfølsomt område. Bortsett fra en boligtomt innenfor planområdet (avsatt til industri), blir ingen andre boliger berørt. Beliggenheten tilsier effektiv trafikkavvikling med kort avstand til påkjøring og avkjøring E18.

Det foreslås bestemmelser for å ivareta støyhensyn overfor boenheter, eksisterende bebyggelse, utearealer, frilufts- og rekreasjonsområder (Marka) - retningslinje for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen (jf. § 2-8 a-d) - rekkefølgekrav om utarbeidelse av *støysonekart* samt godkjenning/ferdigstilling av støytiltak (jf. § 2-2-1 a m-fl.).

Forhold som klimariktig oppvarming og felles varmforsyning, adkomstforhold, universell utforming samt parkering m.m. nedfelles i planbestemmelsene.

Tiltaket berører kun areal som allerede er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel, og vil ikke overskride den fastsatte Markagrensa, berøre inntilliggende friluftsområde (Kjekstadmarka) eller vilttrekk. Planområdet har triviell fauna uten innslag av rødlistede arter, og planlagte tiltak anses ikke å skade *sårbar* natur eller *utsatt* arts mangfold. Eksisterende skogstier i nærheten berøres ikke, men tilgjengeligheten vil bli styrket gjennom en ny turvegtilknytning til eksisterende gang- og sykkelveg langs Gjellebekkstubben.

For blant annet å begrense at utvikling og tiltak i planen skal påvirke inntilliggende areal avsatt til vilttrekk og friluftsformål, foreslås det 5 - 10 m brede vegetasjonsskjermer - buffersoner for skjerming, hvor terrengtilpasninger og nyplantning tillates. Vegetasjonsskjermer skal ikke bebygges eller benyttes til parkering eller lagring. Snødeponering tillates.

Det foreslås bestemmelser om håndtering av overflatevann for å unngå uheldig avrenning til bekken sørvest for planområdet og videre til Damtjern (§ 2-7). Jf. også rekkefølgekrav om at det før igangsetting skal *opparbeides et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til Damtjern under anleggsperioden og driftsfasen*, samt krav om *miljøoppfølgingsplan for anleggs- og driftsfase* (§ 2-2-2 b-d).

6. BESKRIVELSE AV PLANSKISSEN / PLANFORSLAGET

Arealformål

1. Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)
 - kontor og industri med lager (K/I1-3)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)
 - Offentlig trafikkområde
 - offentlig kjøreveg (o_SKV1)
 - offentlig annen vegggrunn - grøntareal (o_SVG1-2)
 - offentlig gang- og sykkelveg (o_SGS1-2)
 - offentlig parkeringsanlegg (o_P1-2)
 - Felles trafikkområde
 - felles kjøreveg (f_SKV1-2)
 - felles annen vegggrunn - grøntareal (f_SVG1-3)
3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)
 - offentlig turveg (o_GT1)
 - felles vegetasjonsskjerm (f_GV1-3)

4. Hensynssoner (PBL § 12-6)

Sikrings- støy og faresoner - friskt (H140)

5. Bestemmelsesområder (PBL § 12-7)

Hensynssone – Bevaring av kulturminne (#1)

Eiendommen planlegges for parkering av transportvirkesomhetens kjøretøyer og lagring av råstoffmaterialer (bark eller lignende) som benyttes i Utengens virksomhet - samt til utbygging av kontor- og industrilokaler med lager - for eksisterende og fremtidig virksomhet.

Herunder redegjøres det for et industriutbyggingsforslag med fotavtrykk inntil 6 000 m² BYA. Jf. illustrasjoner i kapittel 9 (hittil ikke gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende) samt vedlegg, som viser eksempel på en tilnærmet maksimal utbyggingsløsning for Utengen Eiendom AS.

Arealer, parkering og utnyttelsesgrad

Tomteareal:

Planareal totalt (alle formålskategorier) er **43,8** daa.

Areal til *bebyggelse og anlegg* (kontor/industri) inklusive eksisterende boligtomt utgjør til sammen **35,4** daa. Areal til *grønnstruktur* (turveg og vegetasjonsskjermer) **4,7** daa, mens areal til *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur* (kjøreveg, annen veggrunn og gang-/sykkelveg) til sammen utgjør **3,7** daa.

Beregnet næringsregulert areal for **K/I1** (Utengen Eiendom AS) er **26 712 m²**. Utengen disponerer i tillegg område **K/I3**, **1 603 m²**.

Arealer, parkering og utnyttelsesgrad:

For område K/I1 er det innenfor et bebygd areal på 6 000 daa m² BYA og 17m gesimshøyde, skissert en maksimal utbyggingsløsning med industri i to etasjer og inntil 2 700 m² kontormesanin. Dette tilsvarer underlaget for alternativ 2 i den vedlagte trafikkanalysen fra Asplan Viak (jf. tabell 2).

Tilnærmet vil dette kunne innebære en industribygning med breddemål 35m (2 moduler á 17m) og lengdemål 169m (14 moduler á 12m), inkl. konstruksjon/yttervegger.

BRA industri	11 627 m ² (2 industrietasjer á ca. 5 813 m ²)
BRA kontormesanin	2 663 m ² (168,5x12,5 + 12,5x22,25x2 = 2 106 + 556)

Sum BRA	14 290 m²
----------------	-----------------------------

BYA bygning	5 915 m ²
BYA parkering (I)	11 627 / 100 > 116 p-plasser x 18 = 2 088 m ²
BYA parkering (K)	2 663 / 50 > 53 p-plasser x 18 = 954 m ²

Sum BYA	8 957 m²
----------------	----------------------------

Utnyttelse	8 957 x 100 / 26 712 = 33,5 %-BYA
------------	--

Ved en eventuell økning av mesaninarealet vil utnyttelsesgraden endres på grunn av større gulvareal og krav om flere p-plasser, selv om bygningsmessig BYA forblir uendret.

Det foreslås en utnyttelsesgrad på inntil **40** prosent bebygd areal (% -BYA). Jf. forslagstillers faglige begrunnelse i kapittel 8.

Området skal ha tilstrekkelig parkeringsareal for eget behov på egen grunn. Som minimumsnorm gjelder:

- Kontor - en biloppstillingsplass per 50 m² gulvflate.
- Industri/produksjon - en biloppstillingsplass per 100 m² gulvflate.
- Lager - en biloppstillingsplass per 200 m² gulvflate.

Krav om til sammen 169 p-plasser.

Høyde

Planeringsnivåer:

Gjennomsnittlig planerte terrengnivå, med ny avkjørsel fra Gjellebekkstubben (ca. kote +230) antas foreløpig å ligge et sted mellom kote +230 og 235.

Antall etasjer/høyder:

Industrivirksomhet krever ofte stor innvendig håndteringshøyde, i tillegg til eventuelle vinsjer og traverser samt store bærekonstruksjoner. Vi foreslår mulighet for inntil **17 m GH** (kotehøyde ca. 247-252 moh ut fra foreløpig stipulerte planeringshøyder).

Bebyggelsens plassering

Bebyggelsen plasseres på et planert tomteunderlag i sørvest-/nordøstlig retning (parallelt langs tomtens lengderetning).

Kotehøyde for overkant ferdig gulv er foreløpig beregnet til kote +230-235 (ca. 0,15 m over tomtens gjennomsnittlig planerte terrengnivå rundt bygget).

Gjennomføring

Planen/tiltaket utløser ikke *krav om planprogram og konsekvensutredning*. Jf. *vurdering av KU*, vedlegg til referat fra oppstartmøtet den 04.11.15, der utbyggingen ble vurdert ikke å ha et omfang som fører til vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Ny vurdering om KU skal imidlertid vurderes når totalt bebygd areal tangerer 10.000 m² BRA. Temaer i tilknytning til *gjennomføring* er derfor ikke videre utredet (tidsplaner, offentlige tillatelser, miljøoppfølgingsprogram etc.). I stedet skal følgende forhold/tema utredes særskilt i planbeskrivelsen jf. pkt 3 i referatet):

- Trafikkanalyse*

* Jf. vedlagte trafikkanalyse, utarbeidet av Asplan Viak AS 10.12.2017.

- Støyutredning*

* Jf. vedlagte støyanalyse, utarbeidet av Asplan Viak AS 9.12.2017.

- Håndtering av avrenning fra utendørs lagring: biologisk masse, gjenvinning, lagring av containere og øvrige overflater. Området drenerer til Damtjern, noe som krever utslippstillatelse fra Fylkesmannen.

Utdrag av kommunens vurdering (KU):

Kunngjøring av planoppstart for Gjellebekk sør ble kunngjort før de nye forskriftene fra 2009 og 2014 trådte i kraft. Det vil si at planforslaget skal vurderes i henhold til KU-forskriften fra 2005.

Vurdering av tiltaket i forhold til krav om KU etter forskriften FOR 2005-04-01 nr 276:

Utbyggingsarealets størrelse i planforslaget, gjør det mulig å oppføre næringsbygninger i størrelsesorden 15.000 m² bruksareal (BRA). Med dette som utgangspunkt, vil tiltaket kunne fanges opp av Vedlegg I, pkt 1, over tiltak som alltid skal konsekvensutredes: *Industri-, nærings-, lager- og kontorbygg samt offentlige bygg og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill. kr eller et bruksareal på mer enn 15.000 m².*

Forslagsstiller oppgir imidlertid at mesteparten av arealet skal benyttes til parkering, manøvreringsareal for lastebiler og plassering/lagring av containere og tilhørende utstyr. Bygningsbehovet oppgis til å være på ca. 5.000 m² BRA, fordelt på to etasjer. I forhold til oppgitt behov for bygningsmasse, vil ikke kravet om KU slå ut.

I forskriftens § 3 fremgår det hvilke planer og tiltak som skal vurderes etter forskriften:

1. *Reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven dersom planen omfatter eller fastsetter rammer for senere vedtak om følgende tiltak eller virksomheter:*
 - a) *nærings-, lager- og kontorbygg, samt offentlige bygg og bygg til allmennnyttige formål, med et bruksareal på mer enn 5.000 m².*

Behovet for bygningsmasse slik som forslagsstiller har oppgitt er ca. 5.000 m² BRA. Bygningsmassens størrelse kan tangere 5.000 m². Dersom det skjer skal KU vurderes. Området ligger i utkanten av et større næringsområde, med utbygd infrastruktur. Det ligger kun én bolig i nærheten (avsatt som næring i kommuneplanen). Kulturminneregistreringer er foretatt og det er funnet en kullgrop (automatisk fredet) i området. Denne skal ivaretas i planforslaget. Planforslaget slik tiltaket er beskrevet og med sin beliggenhet, ansees ikke å få vesentlige virkninger for miljø, naturressurser eller samfunn.

Planendring

Planforslaget må endres for å få ny adkomst til området. Utvidelsen omfatter kun adkomst med tilhørende fylling/skjæring og skjermbelte og har ingen innvirkning i forhold til vurderingen av KU.

Konklusjon KU

Planlagt bygningsmasse er etter forskrift om KU (2005) avgjørende for om det skal/kan stilles krav om KU. Oppføring av et næringsbygg på ca. 5.000 m² BRA vil ikke utløse krav om KU. Næringsarealet er imidlertid så stort at det kan muliggjøre en bygningsmasse på over 15.000 m² BRA, med automatisk krav om KU. Det forutsettes derfor rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen, om:

- Vurdering av KU dersom det skal oppføres bygningsmasse på mer enn 5.000 m² BRA innenfor planområdet.
- Krav om KU dersom det skal oppføres bygningsmasse på mer enn 15.000 m² BRA innenfor planområdet.

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og mål

Tiltaket detaljreguleres og planlegges for tomteplanering og utbygging i medhold av rikspolitiske retningslinjer og kommuneplanens arealdel 2009-2020, hvor N3 er avsatt til framtidig næringsbebyggelse.

Planforslaget innebærer bebyggelse til kontorer, industri og tilhørende lager, samt tilrettelegging for utendørs nærings-/lagerareal. Virkninger av planen for omgivelsene er godt tilpasset kommunens politisk-strategiske mål, og vi anser at planforslaget bidrar til måloppfyllelse av overordnede planer og mål.

Verneinteresser

En automatisk fredet kullgrop lengst nord i planområdet (lokalitet nr. 144301), ca. 15 m sørvest for inntilliggende nabobebyggelse (g/bnr 100/29), kan bli berørt av tomteplaneringen og ønsket frigitt som kulturminne.

Naturmangfold

Planens effekt på landskap, økosystemer, naturtyper og arts mangfold:

- Planlagte tiltak innebærer arealendringer som vil påvirke stedets landskap, økosystem og arts mangfold lokalt. Tomten planlegges for utsprengning, planering og utbygging til næringsformål. Ytterkantene bevares eller reetableres til vegetasjonsskjermer.
- Planområdet har triviell fauna uten innslag av rødlistede arter. Tiltaket anses ikke å påvirke/skade sårbar natur eller utsatt arts mangfold.

Planens påvirkning/effekt på verneområder, nærområder til verneområder eller vernede vassdrag (jf. verneplan for vassdrag):

- *Tranby landskapsvernområde og Gjellebekkmyrene naturreservat nord for E18 vil ikke bli berørt av detaljplanen.*
- *Et statlig sikret friluftsområde ved Damtjern blir ikke direkte berørt, men vil til en viss grad kunne være utsatt for påvirkning fra planområdet (visuelt, støy og eventuelt lukt). Deler av Damtjern utgjør en viktig/svært viktig naturtype som vil kunne bli berørt av overflatevann fra området via inntilliggende bekkefar med utløp til tjernet. Bekkefeltet utgjør imidlertid ingen del av et vassdragsvernet område.*

Planens påvirkning/effekt på tilstanden i vannforekomster:

- *Avrenning i forbindelse med sprengning, planering og gjennomføring av tiltaket vil kunne påvirke den økologiske tilstanden i inntilliggende bekkefar (del av Damtjern bekkefelt).*

Planens påvirkning/effekt på områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for mangfold:

- *Inntilliggende vilttrekk anses som en viktig framtidig passasje for storvilt i regionen. Tiltakets influens vil avhenge av aktivitets- og trafikknivået inntil trekket.*

Miljøfaglige forhold

Virkninger av forslaget

Planens påvirkning vedrørende støy/trafikkstøy, luftforurensning og forurensning av grunn fra industrivirksomhet:

- *Planlagte tiltak er i seg selv ikke støyømfintlige, men representerer virksomheter som genererer trafikkstøy / luftforurensning (utslipp, svevestøv). Jf. støyanalyse utarbeidet av Asplan Viak AS den 9.1.2017.*
- *Sprengning og tomteplanering vil kunne frigjøre radon (spalting av uran i fyllmasser av granitt), foruten støv og eventuell forurenset avrenning (diesel etc.) i byggeperioden.*
- *Avrenning fra snødeponier og overflater (ny bebyggelse, lagrings-, oppstillings- og trafikkarealer) vil kunne forurense (diesel).*

Jf. Naturmangfoldloven kapittel II (veileder med sjekkliste m.m.).

Vurderinger etter naturmangfoldloven §§ 8-12

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget *

** Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

Kunnskapsgrunnlaget, som beskrevet over i avsnittene om *naturmangfold* og *miljøfaglige forhold*, anses å være tilstrekkelig som beslutningsgrunnlag for reguleringssaken.

Opplysningene under *naturmangfold* og *miljøfaglige forhold* er stort sett hentet fra *Miljøstatus i Norge* (www.miljostatus.no), foruten *Norsk institutt for bioøkonomi* (gårdskart) NIBIO (www.skogoglandskap.no), *Norges geologiske undersøkelse* NGU (www.ngu.no), Norges vassdrags- og energidirektorat NVE (www.nve.no), kommunens kartportal og aktuelle hjemmesider.

§ 9 «Føre-var» *

** Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

Siden kunnskapsgrunnlaget for områdets naturmangfold og naturmiljø anses som tilstrekkelig, vil ikke «føre-var-prinsippet» komme til anvendelse.

§ 10 Samlet belastning *

** En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

Planområdet er tilknyttet eksisterende, inntilliggende og sterkt modifiserte industriarealer. Planen/tiltaket innebærer en naturlig realisering av næringsregulerte arealer, og vil ikke føre til at sammenhengende naturområder deles opp. Verken Markagrensa eller regulerte viltkorridorer vil bli utfordret. Gjennom regulering av turveg og vegetasjonsskjermer er det tatt hensyn til inntilliggende natur-, vilt- og friluftsinteresser.

Økt avrenning vil som følge av økt andel harde flater (bygninger og eventuell asfaltering), kunne medføre økt belastning for naturtypelokaliteten Damtjern, via et mindre inntilliggende bekkefar. Damtjern er ellers godt avskjermet fra planområdet gjennom mellomliggende naturområde og veg. Eventuell avrenning fra området vil bli filtrert og rensset.

Ut fra foreslåtte avbøtende tiltak antas utbyggingen ikke å påvirke økosystemet eller status for viktige naturtyper og arter, i slik grad at dette vil ha vesentlig innvirkning på den samlede belastningen av disse.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse *

** Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

For å unngå unødige konsekvenser i nærområdet som følge av anleggsarbeider og drift, bør tiltakshaver i prosjekteringsfasen utarbeide en *miljøoppfølgingsplan* som sikrer tett oppfølging av arbeidene/driften. Ved uønskede hendelser skal det iverksettes tiltak i samsvar med planens instruksjoner.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker, driftsmetoder *

** For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

Viser til over nevnte oppfordring om å utarbeide en *miljøoppfølgingsplan* i prosjekteringsfasen som sikrer at utbyggingen skjer med miljøforsvarlige teknikker og metoder - med tanke på avrenning, håndtering av sprengstoff, drivstoff (diesel) og eventuelt andre forurensede masser/kjemikalier. Dette sikres gjennom planbestemmelser som må følges opp i både anleggs- og driftsfasen.

Støy

Ved etablering av både industri og en større kontorutbygging er det beregnet en «worst case» trafikkøkning på inntil 630 ÅDT. Trafikkøkningen på eksisterende veger vil som følge av utbyggingen ikke medføre behov for støyreducerende tiltak på nærmeste bolig i planområdet (Sagaveien 2). Etablering av Utengens virksomhet vil imidlertid kunne generere støy som påvirker støyfølsomme bygg i omgivelsene, men siden omfang og plassering ennå ikke er avklart må det utføres mer detaljerte støyberegninger når plassering av støykilder og verkstedbygg er kjent. Jf. *Støyanalyse Gjellebekk sør N3*, utarbeidet av Asplan Viak AS for Utengen Eiendom AS den 9.1.2017.

Risiko- og sårbarhet

Viser til risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. En oppsummering av de viktigste risiko- og sårbarhetspunktene er:

Eiendommen befinner seg i et område hvor det må utvises høy grad av aktsomhet for radon.

- *Stedlig granitt kan inneholde noe uran, som under spalting frigjør radon.*

Den aktuelle tomten er ikke utsatt for jord- eller flomskred. Ingen informasjon om rashendelser. Området er middels sårbart for klimaendringer.

Det er ingen informasjon om forurensning grunn eller annen akutt forurensning i området. Nedbørsfeltet er generelt følsomt for utslipp fra avløpsanlegg.

- *Tilslutning av overflatevann til bekk med utløp i nedenforliggende badevann (Damtjern).*

Planområdet har triviell fauna uten innslag av rødlistede arter. Berggrunn- og løsmasseforhold tilsier at det ikke er potensial for rik flora. Det er ikke registrert verneplaner for skog eller vassdrag i området.

- *Planen/tiltaket berører kun areal som er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanens arealdel, og vil ikke overskride den fastsatte Markagrensa, eller berøre inntilliggende friluftsområde (Kjekstadmarka).*
- *Eksisterende skogstier i nærheten vil ikke bli berørt. Eksisterende boligadkomst (Sagaveien) endres til turveg.*

Det er registrert en automatisk fredet kullgrop nord i planområdet, ca. 15 m fra boligtomt (g/bnr 100/29).

Gjennomsnittlig døgnlig vegstøy fra Fv16 (Drammensveien) er målt til 50-55 dBA i en avgrenset nordvestlig del av tomten (grønn sone). Det er tidvis støy fra Lier Motorsportklubb i Leirdalen, ca. 300 m sørvest for planområdet.

- *Trafikkøkning på lokal adkomstveg: (Gjellebekkstubben). Ingen endring på overordnet vegnett. Begrenset framtidig trafikkøkning.*
- *Trafikk til/fra planområdet vil kunne påvirke inntilliggende virksomheter, men disse er ikke støy- eller særskilt støvømfintlige. Ingen boliger blir berørt (eksisterende boligtomt er avsatt til næringsformål).*
- *Økt vegtrafikk i anleggsperioder.*

Ingen informasjon om nærliggende risikofylt industrivirksomhet. Avfall utgjør ingen risiko for planområdet i dag.

- *Det er ikke avdekket eller gitt opplysninger om særskilt brann- / eksplosjonsfare eller transport av farlig avfall i tiltaket.*
- *Evt. parkering m/farlig gods må avklares nærmere.*
- *Lukt fra organisk komposteringsmateriale.*

Ingen kraftforsyning, telekommunikasjon, hovedtrafikkårer eller bygg og anlegg (viktige industrianlegg, våpen- og sprengstofflager) med betydning for sikkerhet og beredskap, som utgjør strategiske sabotasjemål, i eller i umiddelbar nærhet til planområdet.

- *Planlagte virksomhet utgjør ikke noe naturlig terrormål.*

Det er ingen særskilt farefulle terrengformasjoner i planområdet. Kupert terreng med moderate høydeforskjeller (ca. 5-6 m) i den sentrale delen av området (fra ca. kote +230 til kote +235). Laveste/høyeste kotehøyde er +225/+240.

- *Fare for steinsprang eller steinsprut på eksisterende nabobebyggelse ved utsprengning.*
- *Fare forurensning av nedenforliggende badevann ved terrengendringer (utsprengning og planering av området).*

Estetikk og byggeskikk

Planlagte tiltak vil i fremtiden kunne innebære et næringsbygg med inntil 17 m gesimshøyde. Deler av planområdet vil kunne være synlig fra friluftsområdet ved Damtjern. Tiltaket må vurderes i forhold til sin virkning på omgivelsene og arkitektonisk egenverdi.

Aktuelle temaer i den videre prosjekteringen (virkemidler for å dempe landskapsinngrepet og et dominerende industripreg) er:

- *Terrengtilpasset planeringshøyde.*
- *Plassering/utforming av bygningsvolumer (eventuelt avtrappede former).*

- *Naturtilpasset material- og fargebruk.*
- *Vegetasjonsskjermer og eventuelt grønne innslag mellom parkeringsarealene.*

Barns interesser

Inntilliggende område for utfartsparkering er mye benyttet både sommer og vinter, og friluftsliv har betydning også for barn- og unges interesser.

I planforslaget endres tidligere boligadkomst (Sagaveien) til ny turvegforbindelse (knyttet opp mot eksisterende gang- og sykkelvei). I tillegg flyttes utfartsparkeringens adkomst (vanskelig kryssituasjon ved realisering av ny adkomstveg til planområdet). Dette er tiltak som bedrer sikkerheten, samt tilgjengeligheten til Marka og friluftsområdene, også for barn og unge.

Trafikkhåndteringen i næringsområdene vil innebære risiko for uvedkommende, inkludert barn og unge, og bør derfor skjermes / inngjerdes. Inntilliggende naturområde og turvegnett vil ikke bli berørt. Markagrensa vil ikke bli utfordret.

Eksisterende boligeiendom (Anundskås) reguleres til næring. Ingen øvrige boligområder, skoleveger etc. berøres av planen/tiltaket.

Universell utforming

Planforslaget medfører få tilgjengelighetsbegrensinger for omkringliggende områder, bortsett fra en viss trafikkøkning på Gjellebekkstubben. For turgåere ivaretas tilgjengelighet og sikkerhet gjennom en videreføring av gang- og sykkelvegen inn til turveger i Marka.

Hele området, bortsett fra vegetasjonsskjermer i ytterkantene, vurderes å sprenges ut / planeres til ett nivå (foreløpig ikke fastsatt, men sannsynligvis et sted mellom kote +230 og +235). Området får god tilgjengelighet, eventuelt med noe stigning inn til hoveddelen av tomten (avhenger av planeringsnivå).

Trafikkhåndteringen inne på området vil (avhengig av type virksomhet) kunne innebære risiko for uvedkommende. Det bør derfor vurderes avskjermings- eller inngjerdingstiltak for deler av utearealet.

Konsekvenser for Lier kommune

Det er mulighet for tilknytning til allerede etablert infrastruktur i nærheten. Ekstrakostnadene vil være knyttet til eventuelle oppgraderingsbehov (ledningsnett, tekniske anlegg, veger etc.). Viser til møte med Lier Eiendom KF i Lier kommune den 23.9.2016 samt befaringer i planområdet uke 40 2016 (hvor blant andre kommunen deltok). Formålet var blant annet å avklare overgang kommunal/privat veg (Gjellebekkveien), justering av adkomster m.m. Kapasitet på øvrige kommunaltekniske anlegg (VA) må avklares nærmere.

Ved oppgradering av eksisterende infrastruktur veg må den økonomiske fordelingen avklares nærmere. Viser til at områder avsatt til framtidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal være *offentlige* (jf. kommuneplanbestemmelse § 3-8). Utbygger må imidlertid selv bære *avtalte* kostnader for tilrettelegging av nødvendig teknisk og grønn infrastruktur (jf. kommuneplanbestemmelse § 3-3).

Arealer for manøvrering av varetransport, parkering og snøopplag dekkes på egen eiendom og vil ikke belastes kommunen.

Samfunnsmessige konsekvenser

Planforslaget har på kort sikt ingen demografiske konsekvenser og endrer ikke forhold angående arbeidsplasser i området. Ingen øvrige boligområder vil bli belastet på grunn av planlagte tiltak. Inntilliggende naturområde og turvegnett vil ikke bli berørt. Markagrensa vil ikke bli utfordret.

Stedsutvikling

Planen innebærer en fornuftig relokalisering av eksisterende og påklaget virksomhet i Vestre Kjennervei.

Eksisterende boligeiendom innenfor planområdet vil på sikt transformeres til næringsformål i tråd med kommuneplanens arealdel.

Utbyggingsavtale

Tiltak i Gjellebekkområdet (samt alle næringsområder med utbygging over 200 m² bruksareal) utløser i utgangspunktet krav om utbyggingsavtale med kommunen. Jf.

kommuneplanbestemmelse § 3-3 (samt pbl § 11-9 nr 2). Dette ble bekreftet i kommunens referat fra oppstartmøte den 4.11.2015 (jf. pkt 5). Forhandlinger om *utbyggingsavtale* ble offisielt kunngjort i forbindelse med varslingen av oppstart planarbeider den 26.5.2016.

Behovet for utbyggingsavtale ble nærmere vurdert i forbindelse med intern førstegangshøring i kommunen den 3.11.2016. Det ble redegjort for følgende:

- Offentlige VA-ledninger blir liggende i offentlig veggrunn;
- overvannshåndteringen sikres gjennom regulerings- og rekkefølgebestemmelser;
- flytting av utfartsparkeringens adkomst, pga vanskelig kryssituasjon ved ny adkomstveg til planområdet, sikres gjennom rekkefølgebestemmelse.

Det ble dermed konkludert med at det ikke var behov for å inngå utbyggingsavtale.

8. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Faglige begrunnelser og avbøtende tiltak vedrørende

Utnyttelsesgrad:

Det foreslås en utnyttelsesgrad på inntil **40** prosent BYA for formålene kontor og industri med lager, med samme prosentsats for hvert av de tre næringsarealene K/I1-3.

I egnede områder bør tas høyde for en best mulig utnyttelse av kommunens næringsarealer. Dette vil være samfunnsmessig gunstig, med henvisning til at området har optimal beliggenhet for areal- og transportkrevende virksomheter. Jf. Fylkesmannens uttalelse 22.6.2016, samt kommuneplanens arealdel § 6-3 som tillater 60 % BYA i *eksisterende* næringsområder.

I Utengens virksomhet er det behov for utendørs oppstillingsarealer til vogntog, lastebiler og containere, samt arealer for håndtering av bark og lignende. Arealbehovet varierer mye, noe som gjør plassberegningen komplisert. Deler av transportparken vil til enhver tid befinne seg ute på veiene, og det er behov for areal- og driftsmessig fleksibilitet.

Kommuneplanens bestemmelser tillater imidlertid at det kun er bygninger med tilhørende personbilverkøyning som regnes med i det bebygde arealet (BYA). En utnyttelsesgrad på maksimalt 40 %-BYA for bygninger og personbilverkøyning vil ivareta arealbehovene samt nødvendig fleksibilitet.

Bruksareal:

Industri lokaler har ofte stort høydebehov, og bruksarealet beregnes normalt med tillegg for imaginære horisontalplan hver tredje meter. Imidlertid legges det her til rette for å benytte tillatt bebygd areal (BYA) og ikke bruksareal (BRA) i beregningen av utnyttelsesgrad.

Parkeringskravet inngår i BYA, og i henhold til bestemmelsene skal parkeringsbehovet beregnes ut fra m² gulvflate og ikke bruksareal - etter det antall m² som faktisk skal omsøkes og bygges. Kommunen vil gjøre sin videre vurdering av KU (konsekvensutredning) i forbindelse med søknad om bygging av et konkret prosjekt.

Gesimshøyde:

Med utgangspunkt i insitamentet for en mer arealintensiv utnyttelse av gjenstående næringsarealer i kommunen (jf. utnyttelsesgrad) foreslås gesimshøyde opp i mot 17 m. Vår begrunnelse er at det i egnede områder også bør legges til rette for en bedre *høydeutnyttelse* av næringsarealene. Industrivirksomhet krever ofte stor innvendig håndteringshøyde, i tillegg til eventuelle vinsjer/traverser og store bærekonstruksjoner.

Det antydes mulig gesimshøyde fra kote +247 til + 252, avhengig av hvilken planeringshøyde som bli valgt (bestemmes i prosjekteringsfasen, blant annet ut fra hensynene til adkomst, arealbehov og massebalanse).

Estetikk:

Vurdert i forhold eksisterende og inntilliggende industri anses den foreslåtte maksimalhøyden på 17 m som mindre problematisk. Planområdet beliggenhet bak eksisterende industribyggelse gir visuell avskjerming mot nordvest. Tomtens sørvestre kortende er mer synlig utad (fra Damtjern), men viser til at *bygningssmessige* tiltak for Utengen foreslås plassert et stykke inne på tomten, jf. vedlagte illustrasjoner.

Grønnstruktur:

Det innreguleres en 5 m bred vegetasjonsskjerm mot inntilliggende naturområde (Marka), hvor eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal bevares. I samsvar med kommunens og Fylkesmannens ønske etableres det i tillegg en 5 m bred vegetasjonsskjerm mot turvegen (til sammen 10 m). Sonen etableres som en buffer mellom industrivirksomheten og inntilliggende vilt- og friluftsinntresser. Hensikten er blant annet å begrense at utvikling og tiltak i planen skal påvirke vilttrekket.

På steder hvor bevaring av eksisterende terreng viser seg umulig (skjærings-/fyllingskant), foreslår vi at det tillates nødvendig terrengtilpasning og nyplanting i henhold til en godkjent utomhusplan. Beplantningen kan eventuelt etableres som ledegjerde for vilt i henhold til viltfaglige anbefalinger. Området skal skjøttes og vedlikeholdes.

Vegetasjonsskjermer skal ikke bebygges eller benyttes til parkering eller lagring, men det bes om unntak for deponering av snø. Det er ønskelig å kunne håndtere snøryddingen på egen tomt med basis i egne miljøtiltak, uten å måtte belaste eksterne vegstreknings og arealer. Av den grunn er det derfor heller ikke ønskelig med gjerdeplassering i grensen mellom byggeareal og grønnstruktur. Dersom inngjerding blir aktuelt eller påkrevet, bør denne kunne plasseres i eiendomsgrensen. Enten mellom næringsregulerte arealer/naboer eller mellom vegetasjonsskjerm og Markaområder.

Dersom det skal settes opp gjerde mot industriområdet (K/I2) som grenser til turvegen (Sagaveien), må gjerdet langs dette strekket settes i formålsgrensen mellom næring og vegetasjonsskjerm (avklart ved kommunalintern høring).

Nordøstre del av boligtomtens adkomstveg (Sagaveien) befinner seg på kommunal grunn, og reguleres i planen til *turveg* (jf. etablering av en ny felles adkomstveg). Inntil turvegen ønsker kommunen i tillegg en 5 m bred vegetasjonsskjerm (til sammen 10 m, jf. avsnitt over). Turvegen tilknyttes eksisterende gang-/sykkelveg og en parkeringsplass som er mye benyttet av turgåere/skiløpere. Turvegen (Sagaveien) fortsetter langs kraftledningen i nærheten av planområdet, og videre til stier og løypenett i Kjekstadmarka.

Trafikkstøy:

Planen/tiltaket innebærer flytting av virksomheten vekk fra boligene ved Vestre Kjennervei, til et industriregulert og mindre støyfølsomt område. Bortsett fra boligen i planområdet, som på sikt vil transformeres til næringsformål, vil ingen andre boliger eller støyømfintlige virksomheter bli berørt.

Viser til planbestemmelser § 2-8 a-d, som ved ny arealbruk og nye tiltak fastsetter støygrenser overfor boenheter, eksisterende bebyggelse, utearealer og friluftsområder, samt retningslinje for å oppnå tilfredsstillende støyforhold i anleggsfasen.

Fylkesmannen etterlyser en redegjørelse av støy fra tiltaket i forhold til viktige frilufts- og rekreasjonsområder (Marka). Jf. planbestemmelse § 2-8 d, med krav om at det skal foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykrav ved byggesøknad.

Inntil det blir etablert næringsvirksomhet i hele planområdet, foreslås det støyskjerming og bevaring av eksisterende vegetasjon mellom ny adkomstveg og eksisterende boligtomt (K/I2). Jf. planbestemmelse § 2-3 e).

Viser dessuten til rekkefølgebestemmelse § 2-2-1 a, med krav om utarbeidelse av *støysonekart* for virksomheter som gir støyplager for naboer. Det er også nedfelt rekkefølgekrav om godkjenning og ferdigstilling av støytiltak.

Viser til faglige vurderinger i vedlagte *Støyanalyse Gjellebekk sør N3*, utarbeidet av Asplan Viak AS den 9.1.2017.

Viser for øvrig til at det ca. 300 m sørvest for planområdet er tilrettelagt for tidsbegrenset støyende fritidsvirksomhet ved Lier Motorsportklubb i Leirdalen, samt til at området befinner seg i nærheten av Fv16 og E18.

Trafikk:

Det forventes trafikkøkning på Gjellebekkstubben. Trafikken på vegnettet for øvrig (Drammenveien o.s.v.) blir som ved tidligere lokalisering i Vestre Kjennervei 2 (avkjøring fra Drammensveien like i nærheten, vis á vis den nordøstre delen av Liertoppen kjøpesenter).

På sikt vil virksomheten til Utengen Transport AS få en begrenset økning, men den planlagte flyttingen vil i seg selv ikke endre aktivitetsnivået (vurdert i forhold til nåværende lokalisering). Det bør derfor ikke være nødvendig å oppgradere den relativt nye avkjøringen (rundkjøring) fra Drammensveien, som antas å være dimensjonert i henhold til en forventet næringsutvikling for området (jf. kommuneplanens arealdel).

Kapasitetsberegninger utført av Asplan Viak AS (3.1.2017) på oppdrag fra Utengen Eiendom AS, viser at rundkjøringen mot Fv16 tåler trafikk fra ny utbygging samt generell trafikkvekst uten at ytterligere tiltak er nødvendig.

For minst mulig eksterne trafikkbelastninger i anleggsperioden foreslås det å tilstrebe massebalanse ved planeringen av området. Utsprengte bergmasser kan benyttes til masseutskifting samt utfylling og planering av nedre tomtedeler.

På grunn av god tilgjengelighet/nærhet til overordnet vegnett (E18) anses området å være godt egnet til transportkrevende virksomheter. Beliggenheten tilsier effektiv trafikkavvikling med kort avstand til påkjøring og avkjøring E18. Tomtevalget utgjør i seg selv et trafikkreduserende plangrep. Jf. Fylkesmannens (22.6.2016) henvisning til departementets uttalelser om at næringsområdet, pga nærheten til hovedvegsystemet, først og fremst er egnet til lager-, produksjons- og transportbedrifter.

Trafikksikkerhet:

Det etableres en ny felles adkomstveg til planområdet gjennom ervervelse av ca. 5,2 daa grunnareal fra inntilliggende industri (Pillefabrikken). Siv. Ing. Stener Sørensen AS er engasjert til å ivareta prosjekteringen av ny adkomst med avkjøring fra Gjellebekkstubben. Når denne er ferdigstilt vil det ikke lenger kunne tillates næringstrafikk på eksisterende boligadkomst (Sagaveien 2), kun trafikk knyttet til bruk av eiendommen som boligeiendom, så lenge boligen er i bruk. Sagaveien endres til ny turvegforbindelse, noe som vil bedre forholdene for gående og syklende.

Ny avkjøring til næringstomt K/I2 (dagens boligtomt – jf. pil i plankartet) må etableres fra ny felles adkomstveg (f_SKV2). Med tanke på senere endring fra boligformål til næring, og eventuell ervervelse av tilleggsareal til næring (jf. opsjon på inntil 5 daa av næringsarealet), bør adkomsten av praktiske og sikkerhetsmessige årsaker ligge nærmest mulig enden av felles kjørevei.

Nordre del av Utengens næringsareal må også ha avkjøring fra adkomstvegen (f_SKV2).

Større parkeringsarealer for personbiler kan opparbeides med egne gangfelt.

Det foreslås å utarbeide en skriftlig reisepolicy (reiseregler) med fokus på trafiksikkerhet i egen virksomhet samt hos eventuelle underleverandører og samarbeidspartnere. Dette utgjør en del av bedriftens lovpålagte HMS-arbeid og bevisstgjøring for å bedre de ansattes sikkerhet (Arbeidsmiljøloven).

Verneinteresser:

Det var i utgangspunktet ønskelig å verne den automatisk fredete kullgropen (id 144301) inntil boligeiendommen, men på grunn av behovet for tomteplanering og ny adkomstveg kan det bli vanskelig å skåne funnstedet. Dette er et enkeltminne, og Fylkesarkeologen åpner for dispensasjon fra fredningskrav etter kulturminneloven (jf. varslingsuttalelse 21.6.2016). I forbindelse med reguleringsprosessen søkes det derfor om å få kullgropen frigitt som fredet kulturminne. Jf. planbestemmelse §3-5 a).

Vilttrekk:

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 vilttrekksreguleringen for å være avklart med hensyn til vårt planarbeid.

For å begrense at utvikling og tiltak i planen skal påvirke vilttrekket, avsettes det en 10 m bred skjermingssone (5 m vegetasjonsskjerm + 5 m grøntstruktur til turveg), som buffer mellom industrivirksomheten og inntilliggende vilt-/friluftsinnteresser og Marka.

Eksisterende bolig:

Boligtomten reguleres til næringsformål i tråd med kommuneplanens arealdel. Boligfunksjon kan videreføres, men ytterligere utbygging tillates ikke, bare vanlig vedlikehold i tråd med gjeldende regelverk.

Energi- og klimahensyn:

Viser til planbestemmelser med krav om å redegjøre for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett, samt tilrettelegging for klimariktig oppvarming og felles varmforsyning.

Universell utforming:

Avbøtende tiltak for universell utforming utendørs vil være hensyn ved tomteplanering, stigningsforhold, reserverte parkeringsplasser, gangstier, varmekabler, overflater, skilting, belysning, benker og ryddighet etc.

Utomhusplanen vil vise utforming og opparbeiding av terreng, fastsette krav til kvalitet samt oppfylle prinsipp for universell utforming. Jf. i kommuneplanens arealdel § 2-7.

Det forutsettes at alle gjeldende minstekrav om tilgjengelighet/universell utforming for bevegelseshemmede/orienteringshemmede ivaretas. Jf. minimumskravene i Plan- og bygningsloven og Byggteknisk forskrift (TEK10). De strengere kravene i Norsk Standard (NS 11001-2) gjelder bare hvis standarden er avtalt.

Støy:

Tiltak gjennomføres i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for støy (jf. rundskriv T-1442/2012). Kontorene utføres i henhold til støykrav i byggteknisk forskrift TEK10.

Radon

Tiltak mot radonstråling ivaretas av minstekravet i byggteknisk forskrift § 13-5 (bygning for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen).

Overflatevann:

System for oppsamling, fordrøyning og rensing av sigevann/overflatevann utredes, prosjekteres og omsøkes i forbindelse med planlagte utspregning, planering og utbygging. Det må tas høyde for mer ekstremvær ved dimensjonering av hydrauliske tverrsnitt.

Fordrøyning og sedimentasjon inne på planområdet med lengst mulig oppholdstid samt filtrering og rensing på grunn av nærheten til Damtjern. Blant annet vil dieselsøl, lekkasjer og annen forurensning ved oppstillings-/parkeringsarealene kunne forurense overflatevannet (driftsrelatert). Dette omfatter også forurenset vann fra bygge- og anleggsarbeid, og nødvendige tiltak må prosjekteres og gjennomføres *før* terrengendringer igangsettes.

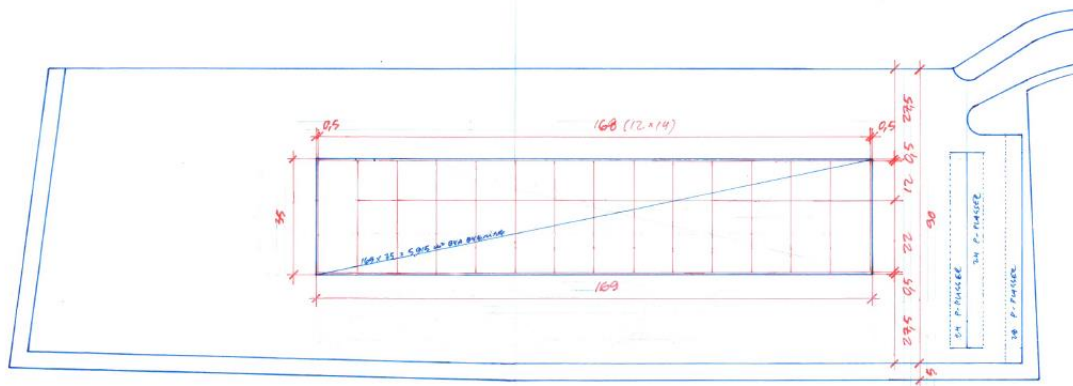
Viser til rekkefølgebestemmelse med krav om at det før igangsetting skal *opparbeides et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til Damtjern under anleggsperioden og driftsfasen.*

Det kan eventuelt etableres et samarbeid med inntilliggende næring om prøvetaking og overvåking av tilførselsbekken ved Damtjern.

9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som hittil ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser mulige utbyggingsløsninger for Utengen Eiendom AS.

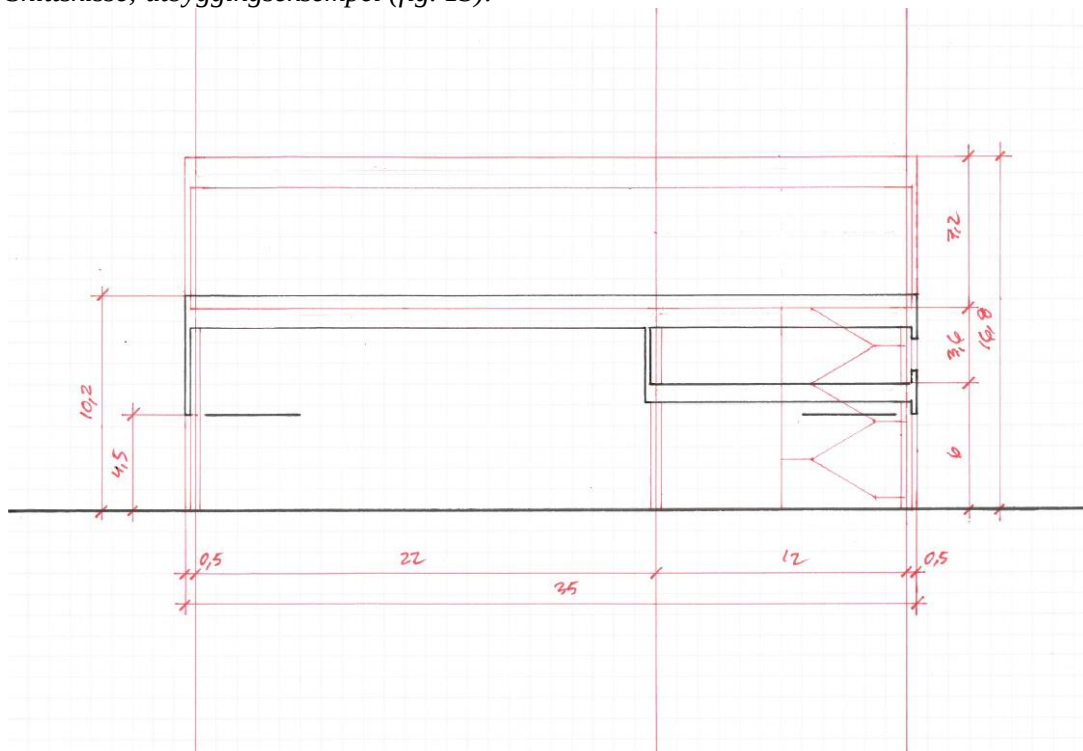
Situasjonsskisse; utbyggingseksempel (fig. 12):



Bygningsmessig BYA maksimalt 6 000 m² (5 915 m² BYA; 5 813 m² BRA industri + kontormesanin 1 050 m² BRA) + 79 parkeringsplasser á 18 m². Utnyttelsesgrad 27,5 %-BYA.

Ved påbygging av en ekstra industrietasje (5 813 m² BRA) og utvidet kontormesaninen (til 2 663 m² BRA) - innenfor samme bygningsmessig BYA som over - øker parkeringskravet til 169 plasser og utnyttelsesgraden til 33,5 %-BYA. Sum BRA 14 290 m².

Snittskisse; utbyggingseksempel (fig. 13):



Tverrsnitt som viser mulighet for innbygging av mesanin, samt eventuell påbygging med én ekstra industrietasje.

10. VEDLEGG

1. *3D-illustrasjoner*, Arkitektkompaniet AS.
2. *Kulturhistorisk registrering Gjellebekk sør N3* (sak nr. 2008/2315), Buskerud fylkeskommune 29.4.2011.
3. *Detaljregulering for Gjellebekk sør (N3) – Vurdering av KU*, Lier kommune.
4. *Geotekniske vurderinger av stabilitets- og fundamenteringsforholdene*, Multiconsult 16.11.2016.
5. *Trafikkanalyse Gjellebekk sør N3*, Asplan Viak AS 10.1.2017.
6. *Støyanalyse Gjellebekk sør N3*, Asplan Viak AS 9.1.2017.