

1) Oversiktskart

- 2) Plankart til sluttbehandling, datert 05.04.2017
- 3) Plankart til offentlig ettersyn, datert 02.01.2017
- 4) Reguleringsbestemmelser, til sluttbehandling revidert 29.03.2017
- 5) Reguleringsbestemmelser til offentlig ettersyn, datert 05.01.2017
- 6) Planbeskrivelse, datert 09.01.2017
- 7) Merknader til offentlig ettersyn i sin helhet
- 8) Trafikkanalyse Høgda – oppdatert også for Gjellebekk sør, datert 14.03.2017

Sammendrag

Planforslaget har vært utlagt til offentlig ettersyn. Innkomne merknader er vurdert av rådmannen og saken legges fram for politisk sluttbehandling.

Endringer i planforslaget til sluttbehandlingen er:

PLANKART:

- Formålet Offentlig turveg (o_GT1) er erstattet med formålet Offentlig Vegetasjonsskjerm (o_GV1) mot Markagrensen og utgjør 10 meter i øst, i tråd med fylkesmannens forutsetning.
- Oppdatering av formålsnavn og nummerering på plankart og tegnforklaring som følge av overnevnte justering.

BESTEMMELSER: Endringene fremgår også i vedlegg 4 med rød skrift:

- § 2-2-3 b): Endring av rekkefølgekrav om etablering av vegetasjonsskjermene før næringsarealene kan tas i bruk.
- § 2-2-3 c): Rekkefølgebestemmelse om reetablering av Sagaveien til turveg når boligen fraflyttes.
- § 2-3 d): 3. setning endres med: Gjerdet skal settes i formålsgrensen mellom vegetasjonsskjerm (o_GV1) og felt K/I2.
- § 2-3 e): Presisering om at eksisterende vegetasjon skal stå så lenge boligen er i bruk.
- § 2-11: Frigitt kulturminne kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.
- § 3-3: kulepunkt 2 endres til: Vegetasjonsskjerm o_GV1 skal ha en bredde på 10 meter.
- §3-3a): Turveg (GT) utgår og pkt 1 og 2 er flyttet til ny § 3-3a og b)
Vegetasjonsskjerm (GV) der § 3-3 a) er endret med: Eksisterende turvegforbindelse til marka (Sagaveien) kan ligge innenfor vegetasjonsskjerm o_GV1.
2. setning i opprinnelig § 3-3a) pkt. 1 er flyttet til rekkefølgebestemmelse § 2-2-3 c)
- § 3-3 b): «turvei» er erstattet med «Sagaveien».
- § 3-4 a): Reduksjon av høyden på sikthindring i frisiktssoner fra 80 cm ned til 50 cm.

RAPPORT: Utvidet trafikkanalyse er utarbeidet og vedlagt saken, i tråd med statens vegvesens anbefaling.

Utredning:

1.BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Plansaken har en lang historikk og har gått over flere år. I februar 2007 inngikk Lier kommune kjøpekontrakt med Utengen Eiendom AS for kjøp av areal fra kommunens eiendom gnr 100, bnr 13 på Gjellebekk. Ønsket er å flytte virksomheten fra Vestre Kjennervei for å imøtekomme naboklager om støy og lukt i forbindelse med driften. I følge

kjøpekontrakten forutsetter kjøpet at Utengen utarbeider reguleringsplaner for sin nye og eksisterende eiendom.

Det har blitt utarbeidet reguleringsplan for Kjenner II, der Utengen holder til i dag. Reguleringsplanen ble godkjent av kommunestyret 14. desember 2009, sak 77/2009.

Arbeidet med reguleringsplan for ny eiendom har pågått lenge og har en lang historikk:

- 26.09.2008: Kunngjøring av oppstart av planarbeide
- 28.04.2009: 1. gangsbehandling i Planutvalget. Saken ble ikke lagt ut til offentlig ettersyn. Må avvente behandling av kommuneplanen.
- I forbindelse med utarbeidelse av kommuneplanen, jobbet kommunen og fylkesmannens miljøvernnavdeling fram en omforent løsning for utforming av vilttrekket i kommuneplanen. Reguleringsplanforslaget for Gjellebekk Sør ble ansett for ikke å komme i konflikt med areal til vilttrekk i kommuneplanen og saken ble tatt opp igjen.
- 15.02.2011: Ny førstegangsbehandling i Planutvalget
- 16.03 – 05.05.2011: Offentlig ettersyn
- 05.05.2011: Innsigelse fra Fylkesmannen. Planarbeidet må avvente avklaring av vilttrekk/elgtråkk i kommuneplanen.
- 27.09.2013: Miljøverndepartementets endelige avklaring av kommuneplanen
- 04.09.2015: Ny Markagrense fastsatt og er i konflikt med foreslått adkomst til reguleringsområdet.
- November 2015: Ny adkomst foreslås og plangrensen må endres. Dette krever ny varsling om oppstart av planarbeide, som må startes opp på nytt.

Beskrivelse

Planområdet ligger i Gjellebekkområdet og er på ca. 44 dekar, der følgende eiendommer inngår: 100/29, del av 100/13 og del av 97/42. Planområdet grenser mot eksisterende næringsdrift (tidligere Alpha) og Harlem-gruppen i nordvest. I sydvest, sydøst og i øst grenser planområdet til Marka.

Hensikten med planen er en relokalisering av Utengen's næringsvirksomhet (Utenge Transport AS og Utengen Maskin AS). Virksomheten har eksistert i over 90 år og har hele tiden vært stasjonert i Lier. Den består av ca. 70 ansatte, samt 40 vogntog med en årsomsetning 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/råstoffmaterialer (bark og lignende), samt tilhørende utstyr.

Utbyggingsarealet foreslås regulert med kombinert formål Kontor og Industri, med tilhørende lagerlokaler (K/I). Mesteparten av arealet skal benyttes til parkering og manøvreringsareal for lastebiler og containerlagring. Ny adkomst til planområdet vil være fra Gjellebekkstubben.

2. MERKNADER OG KOMMENTARER

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 2. februar til 16. mars 2017. I forbindelse med offentlig ettersyn har det kommet inn 6 merknader. Nedenfor er merknadene oppsummert og kommentert av forslagsstiller og rådmann. I tillegg er merknadene i sin helhet lagt ved saken (vedlegg 7).

1. Fylkesmannen i Buskerud, datert 13.03.2017

- Positiv til bestemmelser om håndtering av overflatevann for å unngå uheldig avrenning til bekk i sørvest og videre til Damtjern.
- Positiv til begrensning om at 20 % av bygningsmassen kan etableres med kontor.
- Positiv at bestemmelsene sikrer støynivå i tråd med støyretningslinje T-1442/16.
- Positiv til at det skal etableres støyskjerm mellom ny adkomstveg (f_SKV2) og eksisterende boligtomt (100/29) i felt K/I2. Mener det er uheldig at støyanalysen ikke viser hvordan støyskjermen skal fungere som avbøtende tiltak og plasseringen av denne. Forutsetter at dette følges opp og at støyskjermen inntegnes på plankartet.
- Viser til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) sin stadfesting av kommuneplan for Lier og forutsetningen om at viltkorridoren blir sikret og realisert i reguleringsplan. Er positiv til innregulering av en 10 meter bred vegetasjonsskjerm mot inntilliggende naturområde (Marka). Rekkefølgekrav i kommuneplanen § 3-4, 5b) må følges opp og kravet om at næringsområdet på Gjellebekk/Gunnaråsen (N3) ikke kan utnyttes før viltkorridor (Elg1) er ferdig regulert, forutsettes nedfelt i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar til punkt 1, Støy:

Vi vil opprette støyskjerm mot naboeiendommen, Sagaveien 2, eid av Ragnhild Anundskås som planlagt, for å redusere støyplassene under og etter utbygging. Vi vil så snart det er mulig etter opparbeidelse av vei legge til rette for og deretter utføre etablering og montering av den planlagte støyskjerm. Støyskjermen vil bli inntegnet på plankartet.

Kommentar til punkt 2, Grønnstruktur og viltkorridor:

Vi er opptatt av å ta vare på mangfoldet i naturen og å legge til rette for at elg og andre dyr skal ha levelige forhold i området rundt eiendommen. Reguleringsplanforslaget for Gjellebekk Sør/N3 kommer ikke i direkte konflikt med avsatt areal til vilttrekk slik som vist i gjeldende kommuneplan.

I sluttbehandlingen av vår nabo «Pillefabrikken» ble det fra rådmannen i kommunen påpekt dette angående vilt korridoren:

- *Formålsgrensene til elgtråkket er satt i henhold til kommuneplanens avsatte formålsgrense som er avklart av departementet. Formålet er naturformål (LNF) med tilhørende bestemmelser om bevaring av vegetasjon, eventuell terrengbearbeiding og nyplanting, forbud mot bygging, lagring og parkering, og vedlikehold og skjøtsel.*

Vi støtter opp om dette og aksepterer at de samme krav gjelder for vår utbygging som for andre prosjekter i nærheten av viltkorridoren som allerede er under opparbeidelse.

2. Buskerud fylkeskommune, kulturminneavdelingen, datert 13.03.2017

- Registrert automatisk fredet kulturminne (ID144301, kullgrop) i planområdet (Bestemmelsesområde #1). I henhold til kulturminneloven skal det ifm. behandling av reguleringsplan, tas stilling til om det kan gis tillatelse til inngrep i automatisk fredete kulturminner, som blir berørt av planen.
- Etter samlet vurdering kan reguleringsplanen godkjennes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse av kulturminnet. Tilstrekkelig dokumentasjon er allerede gjennomført i forbindelse med registrering utført av Buskerud fylkeskommune.
- Dispensasjon fra automatisk fredning gjennom planvedtaket forutsetter at følgende tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene: « Det berørte kulturminnet, ID 144301, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere

arkeologisk undersøkelse». Dersom teksten ikke tas inn, kan det bli reist innsigelse til saken.

Forslagsstillers kommentar:

Vi tar til etterretning forslaget til følgende tekst «Det berørte kulturminnet, id 144301, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelsen. Dette blir tatt inn i reguleringsplanens Fellesbestemmelser.

3. Statens vegvesen, datert 13.03.2017

- Har ikke direkte innsigelser mot planen.
- Trafikkanalysen viser fortsatt restkapasitet i dagens kryss med Fv. 16. Med generell framskriving av trafikkmengden vil det bli tilnærmet full belastning i rundkjøringen.
- Påstand om at flytting av eksisterende virksomhet ikke skaper mertrafikk blir feil, da gjenværende tomt frigjøres for andre virksomheter.
- Det kan fortsatt etableres 2000 m² kontor uten nærmere konsekvensvurdering.
- Ikke tatt høyde for mertrafikk når det etableres ny undergang under E18 for Gjellebekkveien.
- Beregningen forutsetter to felter i hver arm i rundkjøringen, noe som ikke er tilfellet i dag.
- Det er ikke beregnet konsekvenser for mertrafikk på vegstrekningen fram til E18 og heller ikke om rundkjøringen i krysset Fv. 16/Fv. 281 eller Tranbykrysset, vil tåle merbelastningen.
- Anbefaler at det utarbeides ny trafikkanalyse og at formålet «kontor» utelates fra planen.
- Med denne planen blir det med tiden trolig store avviklingsproblemer i kryssene og på strekningen fram til E18.
- Bestemmelse § 3-4 a) tillater sikthindring i frisiktsoner inn til 80 cm over planet mellom tilstøtende veger. Kravet i vegnormalen er 50 cm og bestemmelsen anbefales endret.

Forslagsstillers kommentar:

Vi registrerer at Statens vegvesen i sin høringsuttalelse skriver at de ikke har direkte innsigelser mot våre utbyggingsplaner i området.

Vi ser at Statens Vegvesen ønsker at formålet «kontor» skal fjernes fra planen. Vi vil imidlertid påpeke at vi allerede har gjort store begrensinger/reduksjoner angående dette punkt. I vårt forslag i den opprinnelige planen har vi redusert formålet «kontor» til maks 20% av bygningsmassen. Det er også nevnt i svaret fra Fylkesmannen at de var positive til at vi allerede hadde redusert «kontor» formålet til 20%. Ett annet argument er at vår nabo «Pillefabrikken» fikk godkjent 25% andel «kontor» i sin sluttbehandling i januar 2017, og vi forventer tilnærmet likebehandling.

Angående kravet til sikthindringer som Statens Vegvesen beskriver, retter vi oss etter de retningslinjene som gjelder. (Vi vil imidlertid opplyse om at veien inn til vår eiendom er privat.)

Når det gjelder trafikkanalysen, støtter vi oss på den analysen som er utført. Vi ønsker samtidig å påpeke at disse planene om ny undergang under E18 ikke var kjent for oss da vår trafikkanalyse ble gjort. Utengen Eiendom AS har jobbet med denne reguleringen i 10 år nå og håper på forståelse for at rekkefølgekravet innebærer at vi ikke skal belastes for utbyggingsplaner som har kommet i etterkant. Vi forstår at trafikken i krysset vil øke over tid, men ser ut fra dagens realiteter at det er god margin og dette støttes helt klart av

trafikkanalysen.

4. Jan Thore Anundskås, eiendom 100/29, datert 13.03.2017

- Er sønn av hjemmelshaver og har etablert seg med et verksted/lager, samt oppstillingsplasser for maskiner som ikke er ute i oppdrag.
- Har rett til å kjøpe et tilliggende areal på 5 daa i henhold til kjøpekontrakt mellom Lier kommune og Utengen Eiendom AS.
- Motsetter seg ikke at adkomstvei (f_SKV2) til næringsområdet flyttes i forhold til tidligere forslag (øst for eiendommen). Oppfordrer sterkt til at ny adkomst legges inn mot grensen til 97/42 og at gjenværende grønne stripe legges mellom eiendom 100/29 og ny adkomst.
- Ifm. opprinnelig regulering for pillefabrikken, ble det lovet grøntområde mellom bolig og industriområdet. Grøntområdet er sterkt redusert og tungtrafikk med containere vil føre til mye støy ift. boligen. Ber om at grøntområdet gjøres størst mulig.
- Ønsker å beholde adkomst til boligen som i dag
- Vegetasjonsskjerm (f_GV2) og turvei (o_GT1) går langs og delvis inn på deres eiendom. Ser ikke hvorfor dette skal ligge på eiendommen og ber om at det trekkes utenfor eiendomsgrensen og inn på LNFR-området, der det naturlig passer inn. Dette er private arealer som de trenger i sin virksomhet.
- Vanskelig å se på kartet om markagrensen er trukket inn på deres eiendom. Ber om bekreftelse på at den ligger utenfor.

Forslagsstillers kommentar:

Kommentar ang kjørevei inn til tomt:

Utingen Eiendom AS vil etablere ett servicesenter for tunge kjøretøy på den aktuelle tomt.

Utingen Transport AS, som skal flytte inn i det aktuelle servicesenteret, driver en virksomhet basert på tunge kjøretøy opptil 60 tonn og maks 25,25 meter lange. Disse kjøretøyene må ha best mulig adkomst til arealet og derfor er det av stor betydning at veien har minst mulig svinger og helning inn til vårt område.

Veien forbi Anundskås vil etableres mot deres eiendomsgrense, men vi vil påpeke at i forslaget til reguleringsplanen er veien flyttet 5 meter vekk fra eiendomsgrensen til Sagaveien 2, for å imøtekomme ønsket fra nabo. Vi ser for oss at veien blir senket i forhold til Sagaveien 2, noe som vil bidra til at støyen fra bilene blir sterkt redusert. Det vil også bli satt opp en støyskjerm på det området som her er omtalt, noe som vil gi enda bedre støyskjerming. Vi har foreslått at denne støyskjermen settes opp så snart det er byggeteknisk mulig slik at ulemper med støy i byggefasen blir redusert så mye som mulig.

Vi er enig i forslaget fra Anundskås om at området øst for innkjøringsveien og mot deres grense gjøres om til en hensynssone og at den smale hensynssonen mot «Pillefabrikken» fjernes. Dette innebærer at støyskjermen mot omtalte nabo vil være en del av hensynssonen.

Ang. vegetasjonsskjermen mot øst og Oslomarka er dette ment å være en hensynssone mot den allerede eksisterende sti/turvei inn i Oslomarka. Plasseringen av denne og muligheten for å benytte den som adkomst, er et privat anliggende med Lier Kommune.

Utingen Eiendom legger til rette for at både Sagaveien 2 og en eventuell overdragelse av inntil 5 da til Jan Thore Anundskås fra Gjellebekk Sør(N3) kan benytte den nye veien som adkomst.

5. Forum for natur og friluftsliv Buskerud, datert 15.03.2017

- Viktig å ta vare på det biologiske mangfoldet i området og ønsker at Lier kommune legger større vekt på effektene av en bit for bit utbygging i et område med store biologiske, kulturelle og friluftslivsmessige kvaliteter.
- Naturtypelokalitetene, Tranby landskapsvernområde og Gjellebekkmyrene naturreservat må ses på som en samlet naturkvalitet og forvaltes på en måte som bevarer tilknyttede naturverdier og for å hindre økende negative ringvirkninger fra utbygginger under regulering.
- Damtjern er en svært viktig naturtype, har svært viktig verdi for biologisk mangfold, er nærrekreasjonsområde for lokalbefolkningen, en viktig del av et statlig sikret friluftsområde og er sterkt degradert og påvirket av utbyggingene i området.
- I følge vann-nett.no er Damtjern klassifisert med god økologisk status, noe de stiller seg uforstående til. I følge deres lokale økologiske kompetanse om Damtjern og oppfølging av vannmiljø og vannkvalitet gjennom flere år, har Damtjern flere klassifiseringsgrader høyere enn det de anser som nåværende økologiske status. De anbefaler at dette endres og at kommunen og fylkeskommunen aktivt går inn for å bedre vannkvaliteten i Damtjern.

Forslagsstillers kommentar:

Vi er enig i at vannkvaliteten i Damtjern skal opprettholdes. Vi har som mål at vår virksomhet ikke skal påvirke vannkvaliteten i negativ retning og vil jobbe for å hindre avrenning fra vår tomt.

6. Naturvernforbundet i Lier, datert 16. 03.2017

- Forslag om BYA 40% for Gjellebekk sør, BYA 60% for Ringveien 2 og BYA 80% for Høgda, med begrunnelse at de begrensede næringsarealene i kommunen bør utnyttes mest mulig. Må for all del ikke tolkes som at de går for BYA 80% i planen som er foreslått. Etterlyser konsistens i argumentasjonen fra administrasjonens side.
- Høydebegrensninger er satt i meter over ferdig planert terreng. Mener man må gå over til å være mer presise, ved å bruke maksimal kotehøyde. For planområder med store høydeforskjeller kan det gis ulike kotehøyder for ulike delområder.
- Kan ikke se at høyspentlinjen som tangerer planområdet i øst, er vist på plankartet, eller omtalt i planmaterialet. Byggeforbudsbeltet vil kanskje ikke ha betydning for planområdet, men man burde funnet plass til å «kvittere ut» dette luftstrekket.

Forslagsstillers kommentar:

Vi slutter oss til Naturvernforbundet som påpeker at det er inkonsekvens mht BYA i forhold til andre næringstomter i nabolaget, hvor BYA er 60% og 80%. Vi har imidlertid akseptert 40% BYA på reguleringen av vår tomt.

Når det gjelder høyde på ferdig bygg, forstår vi argumentet, men ønsker at det som står i planen skal opprettholdes. Høyde over ferdig planert tomt vil i vårt tilfelle trolig skape ett lavere bygg enn om det hadde vært satt en maksimal kotehøyde. Grunnen til dette er at vi ønsker minst mulig høydeforskjeller på arealet da det er tunge og store kjøretøy som skal manøvreres på tomta.

Høyspentlinjen påvirker ikke vårt område og vi ser derfor ingen grunn til at dette skal være omtalt videre.

Nedenfor har rådmannen kommentert og foretatt en nærmere vurdering av inntømme merknader og andre forhold som har betydning for området.

3. VURDERING

Støyskjerming

Fylkesmannen er positiv til at det skal etableres støyskjerm mellom ny adkomstveg (f_SKV2) og eksisterende boligtomt (100/29) i felt K/I2. Støyanalysen viser ikke hvordan støyskjermen skal fungere og plasseringen av denne. Det forutsettes at dette følges opp og at støyskjermen inntegnes på plankartet.

Boligen ligger inne i et område som i kommuneplanen er avsatt til næring. Det er fremtidig bruk som skal reguleres og ikke dagens bruk. Det er imidlertid opp til grunneier når omdisponeringen fra bolig til næring skal skje. Eiendommen kan derfor benyttes som boligeiendom så lenge grunneier ønsker det. I reguleringsplanen vil det være uheldig å regulere inn en støyskjerm for en bolig som ikke er i tråd med næringsformålet det reguleres til. Legges støyskjermen inn i plankartet, må det søkes om dispensasjon for å få fjernet den når eiendommen etter hvert skal tas i bruk som næringsareal. Rådmannen mener fortsatt det er en bedre løsning med rekkefølgebestemmelse som krever at støyskjerming mot eiendom 100/29 skal være på plass, før ny adkomstvei (f_SKV2) kan tas i bruk. Plasseringen avklares i byggesaken og støyskjermen skal stå så lenge eiendommen benyttes som boligeiendom. Dette er ivarettatt i bestemmelsenes § 2-2-3e).

Vegetasjonsskjerm

Fylkesmannen viser til KMD sin stadfesting av kommuneplan for Lier og forutsetningen om at viltkorridoren blir sikret og realisert i reguleringsplan. Reguleringsplanforslaget må derfor sikre at en tilstrekkelig del av området opparbeides for ivarettelse av viltkorridoren. De er positive til en 10 meter bred vegetasjonsskjerm mot inntilliggende naturområde (Marka) i nordøst. Dette er den mest sårbare delen av vilttråkket, der viltet skal ledes inn i viltkorridoren.

I plankartet som har vært ute på offentlig ettersyn er det lagt inn et 10 meter bredt belte til Grønnstruktur, der 5 meter er avsatt til turvei (o_GT1) og 5 meter til vegetasjonsskjerm (f_GV2). Dagens turveitrasé ligger delvis inne i formålet for turvei og delvis utenfor planområdet. Dagens turtrasé skal ikke endres og rådmannen anbefaler å erstatte formålet turvei o_GT1 med vegetasjonsskjerm (o_GV1). Dagens turvei vil delvis ligge i vegetasjonsskjermen, som får endret status fra felles til offentlig (o_GV1). Bestemmelsene §§ 2-3d), 3-3a) og 3-3b) er justert i forhold til at formålet turvei o_GT1) er tatt ut. I tillegg er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse (§ 2-2-3 c) for å sikre at Sagveien tilbakeføres til turvei og tilkobles eksisterende gang- og sykkelvegnett når boligen fraflyttes og eiendommen (felt K/I2) tas i bruk til næring.

Fylkesmannen forutsetter i tillegg at rekkefølgekravet i kommuneplanens bestemmelse § 3-4, 5b) tas inn i reguleringsbestemmelsene: «Næringsområdet på Gjellebekk/Gunnaråsen (N3), Liertoppen kjøpesenter (51), Hølaløkka (45), Alharma (63) og Gamle Alharma (N4). Områdene kan ikke utnyttes før viltkorridor (Elg1) er ferdig regulert.»

Selve viltkorridoren er allerede regulert og inngår i naboplanene, detaljregulering for Saga – Gjellebekk, Pillefabrikken og detaljregulering for Gjellebekk vest (felt N1 – Bauhaus). Begge disse planene er vedtatt med rekkefølgekrav om opparbeidelse av viltkorridor. I tillegg er det regulert inn 10 meter bred vegetasjonsskjerm mot viltkorridoren i vedtatt detaljregulering for Hølaløkka nord. Selve viltkorridoren inngår ikke i planforslaget for Gjellebekk sør, kun skjermingen (vegetasjonsskjerm) mot marka. I planforslaget stilles det derfor krav om opparbeidelse av vegetasjonsskjermen. Næringsarealet eies av to grunneiere og det er tvilsomt at det bygges ut samtidig. Det legges derfor opp til å dele næringsområdet i to felt, K/I1 og K/I2 og det er naturlig at opparbeidelsen av vegetasjonsskjermene fordeles på feltene. Rekkefølgebestemmelse (§ 2-2-3b) er endret for å sikre opparbeidelse av vegetasjonsskjermene.

Med disse rekkefølgekravene og ved vedtak av reguleringsplanforslaget, blir rekkefølgekravet i kommuneplanens bestemmelse § 3-4, 5b) oppfylt. Fylkesmannens forutsetning om 10 meter bred vegetasjonsskjerm mot marka er også imøtekommet.

Dagens adkomst til 100/29

Anundskås ønsker å beholde adkomst til boligen som i dag.

Vegetasjonsskjerm og turvei går langs og delvis inn på deres eiendom. Ser ikke hvorfor dette skal ligge på eiendommen og ber om at det trekkes utenfor eiendomsgrensen og inn på LNFR-området, der det naturlig passer inn. Dette er private arealer som de trenger i sin virksomhet.

Dagens adkomst (Sagaveien) til boligen ligger på kommunal grunn og var i planforslaget som lå ute til offentlig ettersyn, foreslått regulert til turvei. Boligen har imidlertid veirett over kommunal grunn og i følge bestemmelsene kan Sagaveien fortsatt brukes som adkomstvei til boligen så lenge eiendommen benyttes som boligeiendom (§ 3-3 b)).

Fylkesmannen forutsetter i sin høringsuttalelse at det legges inn en 10 meter bred vegetasjonssone fra markagrensa mot næringsområdet. Grøntsonen med 10 meters bredde (5 meter turvei og 5 meter vegetasjonsskjerm) lå inne på plankartet under offentlig ettersyn og er målt ut fra markagrensa. For å imøtekomme kravet til fylkesmannen må grøntstrukturen opprettholdes og formålet for turvei erstattes med vegetasjonsskjerm (o_GV1.)

Vegetasjonssonen er delvis innenfor eiendom 100/29 og delvis på kommunal grunn. Ved regulering av næringsarealer stilles det krav om avsetting av areal til vegetasjonsskjerm for å dempe og skjerme næringsarealet i forhold til omgivelsene. Det er også naturlig og vanlig praksis at slike vegetasjonssoner avsettes i sin helhet inne på næringseiendommen som reguleres. Vedtatt plan øker til gjengjeld utnyttelsesgraden og byggehøyder, slik at eiendommens verdi øker.

Eiendommen kan benyttes som boligeiendom så lenge grunneier ønsker. Rekkefølgekravene om opparbeidelse av vegetasjonsskjerm og bruk av ny adkomst utløses først når eiendommen skal tas i bruk som næringseiendom.

Ny adkomst (f_SKV2) til næringsområdene og grøntområde

Anundskås oppfordrer sterkt til at ny adkomstvei legges inn mot grensen til 97/42 (Pillefabrikken) og at gjenværende grønne stripe legges mellom eiendom 100/29 og ny adkomst. Dette begrunnes med at det i forbindelse med opprinnelig regulering for pillefabrikken ble lovet et grøntområde mellom bolig og industriområdet. Grøntområdet er sterkt redusert og tungtrafikk med containere vil føre til mye støy i forhold til boligen.

Det er blitt sett på flere løsninger for adkomstvei inn til næringsområdet. Det planlegges for et stort næringsareal, som skal betjenes med store og tunge kjøretøyer. Adkomstveien må dimensjoneres etter dette. Den er forsøkt lagt så nære Pillefabrikken som mulig. Det gjenstår en stripe på ca. 5 meter (f_GV1) som er nødvendig i forhold til vegens skråningsutslag og avstand til nabogrense. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at det skal etableres støyskjerm mellom ny adkomstvei og eiendom 100/29, for å ta hensyn til boligen, så lenge den er i bruk (§ 2-2-3f)). Så lenge boligen er i bruk skal også arealet mellom ny adkomstvei og eiendom 100/29 bestå av eksisterende vegetasjon. Dette er presisert i bestemmelsene (§ 2-3e)). Vegetasjonen er ikke regulert inn med eget formål på plankartet i og med at eiendommen i framtiden skal benyttes som næringsareal og da vil dette arealet være utbyggingsareal.

Markagrensa

Anundskås ber om bekreftelse på at markagrensa ligger utenfor deres eiendom.

Markagrensa er identisk og sammenfallende med planens grense mot vegetasjonsskjerm o_GV1 i nordøst og berører ikke eiendom 100/29.

Tilleggsareal

Anundskås opplyser om at han har rett til å kjøpe et tilleggende areal på 5 daa i henhold til kjøpekontrakt mellom Lier kommune og Utengen Eiendom AS.

Det er tatt høyde for dette ved at næringsarealet er inndelt i 2 felt (K/I1-2). Avgrensningen er kun formålsgrense og ikke eiendomsgrense, i tilfelle det ikke er ønskelig å benytte rettigheten om kjøp av næringsareal.

Trafikkanalyse

Statens vegvesen (SVV) påpeker mangler i trafikkanalysen i forhold til mertrafikk når virksomheten flytter, når det etableres ny undergang under E18 for Gjellebekkveien og for mertrafikk på vegstrekningen fram til E18. Trafikkanalysen viser heller ikke om rundkjøringen i krysset Fv. 16/Fv. 282 eller Tranbykrysset (E-18), vil tåle merbelastningen. De anbefaler at det utarbeides ny trafikkanalyse og at formålet «kontor» utelates fra planen.

I pågående utarbeidelse av detaljregulering for Høgda og Ringveien 2 er det utarbeidet en omfattende trafikkanalyse som ser på samlet trafikk for alle nye næringsområder (Høgda, Ringveien 2, Mester Grønn, Hølaløkka, Pillefabrikken og Gjellebekk sør) som skal betjenes av samme veisystem og som tar høyde for framtidig trafikkvekst. Trafikkanalysen svarer ut det som SVV etterspør i sin merknad til Gjellebekk sør og er vedlagt saken (vedlegg 8).

Trafikkanalysen konkluderer med at ved maksimal utbygging av alle de nevnte næringsområdene, i tillegg til 27% trafikkvekst, vil situasjonen for veisystemet være følgende:

- Rundkjøringen Fv.16/Fv.282 (Hølaløkka) tåler utbyggingen.
- Rundkjøring Fv.16/Gjellebekkstubben (Liertoppen): litt overbelastning om 20 år
- Fv. 282/E18 (Tranbykrysset): overbelastning i avkjøringsrampene.

Rådmannen mener at de forhold som SVV etterlyser i trafikkanalysen nå er redegjort for.

Kontorformål generer mer trafikk enn andre næringsformål og SVV ønsker at kontorformålet tas ut av planforslaget. Det ligger allerede en begrensning i planforslaget ved at kun 20 % av bygningsmassen kan utgjøre kontorplasser (ca. 2000 m² BRA). SVV har ikke fremmet direkte innsigelse på kontorformålet i denne planen, men har derimot innsigelse til kontorformålet i reguleringsplanen for Høgda (ca. 10.000 m² BRA.) Rådmannen foreslår derfor å ta ut kontorformålet i Høgda-planen. På bakgrunn av dette og sett i den store sammenhengen med de andre utbyggingsområdene for næring i området, mener rådmannen at kontorandelen i

Gjellebekk sør-planen ikke vil være den utløsende faktor for en fremtidig overbelastning på veinettet. Rådmannen foreslår derfor ikke å ta ut kontorandelen i dette planforslaget.

Frisiktssone

Statens vegvesen viser til vegnormalen og anbefaler reduksjon av høyden på sikthindring i frisiktssoner fra 80 cm ned til 50 cm over planet mellom tilstøtende veger (§ 3-4 a).

Bestemmelsen er endret i tråd med dette.

Kulturminne

Etter en samlet vurdering kan Buskerud fylkeskommune ved kulturminneavdelingen godkjenne reguleringsplanen uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse av kulturminnet. Dispensasjon fra automatisk fredning gjennom planvedtaket forutsetter at følgende tekst innarbeides i reguleringsbestemmelsene: « Det berørte kulturminnet, ID 144301, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse».

Bestemmelse § 2-11 er supplert med dette.

Utbygging av naturtypekvaliteter

Forum for natur og friluftsliv Buskerud ønsker at Lier kommune legger større vekt på effektene av en bit for bit utbygging i et område med store biologiske, kulturelle og friluftslivsmessige kvaliteter. Naturtypelokalitetene, Tranby landskapsvernområde og Gjellebekkmyrene naturreservat må ses på som en samlet naturkvalitet og forvaltes på en måte som bevarer tilknyttede naturverdier og for å hindre økende negative ringvirkninger fra utbygginger under regulering.

Innspillet hører mer hjemme på kommuneplannivå, hvor det foretas en samlet vurdering av nye utbyggingsområder som vektes opp mot hverandre, avklares og vedtas, med eventuelle rekkefølgebestemmelser til. På reguleringsplannivå går man inn i detaljene for det enkelte utbyggingsområde, som i kommuneplanen allerede er vedtatt skal bygges ut.

Damtjern

Forum for natur og friluftsliv Buskerud opplyser om at Damtjern som svært viktig naturtype har svært viktig verdi for biologisk mangfold, er nærrekreasjonsområde for lokalbefolkningen, er en viktig del av et statlig sikret friluftsområde og er sterkt degradert og påvirket av utbyggingene i området. De stiller seg uforstående til at Damtjern er klassifisert med god økologisk status i vann-nett.no. Dette er en høyere klassifiseringsgrad enn det de anser som nåværende økologiske status og anbefaler at dette endres. Anbefaler at kommunen og fylkeskommunen aktivt går inn for å bedre vannkvaliteten i Damtjern.

For å kunne håndtere avrenning fra utbyggingsområdet er det foreslått rekkefølgebestemmelser om etablering av anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra planområdet. Dette omfatter også forurenset vann fra bygge- og anleggsperioden (§§ 2-1b), 2-2-2b-d) og 2-7). Rådmannen mener at avrenning fra planområdet og mot Damtjern er ivarettatt.

Det er innført rekkefølgekrav og bestemmelser i planforslaget slik at utbyggingen ikke skal ha negativ innvirkning på tilstanden i Damtjern. Kommunen har i tillegg et samarbeid med utbyggerne av Hølalokka, Franzefoss og Lier motorklubb om månedlig prøvetaking for sjekk av vannkvaliteten i Damtjern. Merknaden fra Forum for natur og friluftsliv Buskerud er videresendt kommunens representant for dette samarbeidet.

Vann-Nett eies av miljøforvaltningen og Norges-Vassdrags- og energidirektorat (NVE). Systemet er stasjonert hos og driftes av NVE. Kommunen sender inn sine innspill til Vann-Nett. Merknaden fra Forum for natur og friluftsliv Buskerud er derfor videresendt kommunens kontor som har fagansvar for vannkvaliteten.

Tillatt bebygd areal (BYA)

Naturvernforbundet viser til planforslag om BYA 40% for Gjellebekk sør, BYA 60% for Ringveien 2 og BYA 80% for Høgda, med begrunnelse i at de begrensede næringsarealene i kommunen bør utnyttes mest mulig. De etterlyser konsistens i argumentasjonen fra administrasjonens side. Må ikke tolkes slik at de går for BYA 80% i dette planforslaget.

Det er flere ulike årsaker til at BYA blir forskjellig. Dette vurderes fra plan til plan og avhenger blant annet av om det er eksisterende næringsbygg i området fra før, tettbebygd eller griseendt strøk, avstand til hovedvegnettet, belastning på vegnettet før/etter utbygging og type næring det planlegges for. Det er dokumentert at kontorformål genererer mer trafikk enn lager/produksjon/industriformål. I dette planforslaget planlegges det for en transportvirksomhet som har stort behov for utearealer og mindre behov for bygninger. Behovet for bygningsmassen som er oppgitt utløser ikke krav om konsekvensutredning. Dette er årsaken til at tillatt bebygd areal (BYA) i planforslaget er foreslått satt til 40 %. Høyere BYA vil åpne opp for mer bygningsmasse og utløse automatisk krav om konsekvensutredning og reguleringsendring.

Høyder

Naturvernforbundet mener man må gå over til å bruke maksimal kotehøyde. For planområder med store høydeforskjeller kan det gis ulike kotehøyder for ulike delområder.

Det er ulike måter å definere høyde på bygninger på. Utbyggingsarealet er relativt flatt og det vil ikke gi noe særlig utslag å endre bestemmelsen med maksimal kotehøyde i dette tilfellet. Arealet skal bebygges noe, men mesteparten av arealet skal benyttes til parkering og manøvreringsareal for lastebiler, samt plassering/lagring av containere/råstoffmaterialer (bark og lignende). I naboplanene er høydebegrensningene satt i meter over ferdig planert terreng og rådmannen mener det er greit å bruke tilsvarende ordlyd også i denne planen.

Høyspentlinjen

Naturvernforbundet kan ikke se at høyspentlinjen som tangerer planområdet i øst, er vist på plankartet, eller er omtalt i planmaterialet.

Høyspentlinjen er nevnt i planbeskrivelsen. Høyspentlinjen med tilhørende buffersone ligger utenfor plankartet og kommer ikke i konflikt med planområdet.

4.KONKLUSJON

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen. Flytting av Utengens virksomhet til dette området, vil samlet sett bli en bedre løsning enn om virksomheten forblir på dagens eiendom. Rådmannen anbefaler derfor at planforslaget godkjennes, med de justeringene som kommer frem av saken og forslag til vedtak.