

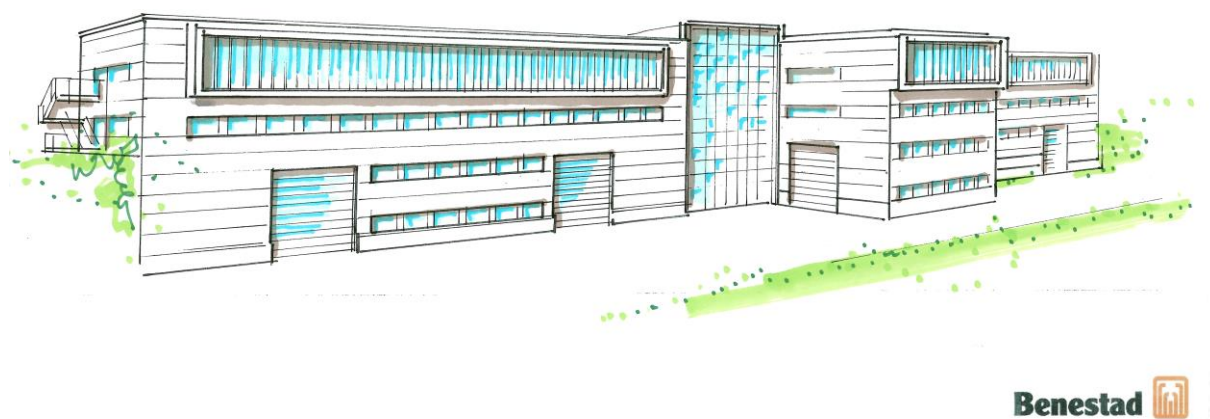
Lier kommune

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Forslagsstillers planbeskrivelse **Gamle Drammensvei 152–160, Lierskogen,** **(159/10-46-61-60-32)**

Industri område i Lier kommune, Buskerud

Planforslag



Utarbeidet av:

Forslagsstiller:

- Benestad Eiendom AS v/Pål G. Benestad

Konsulent:

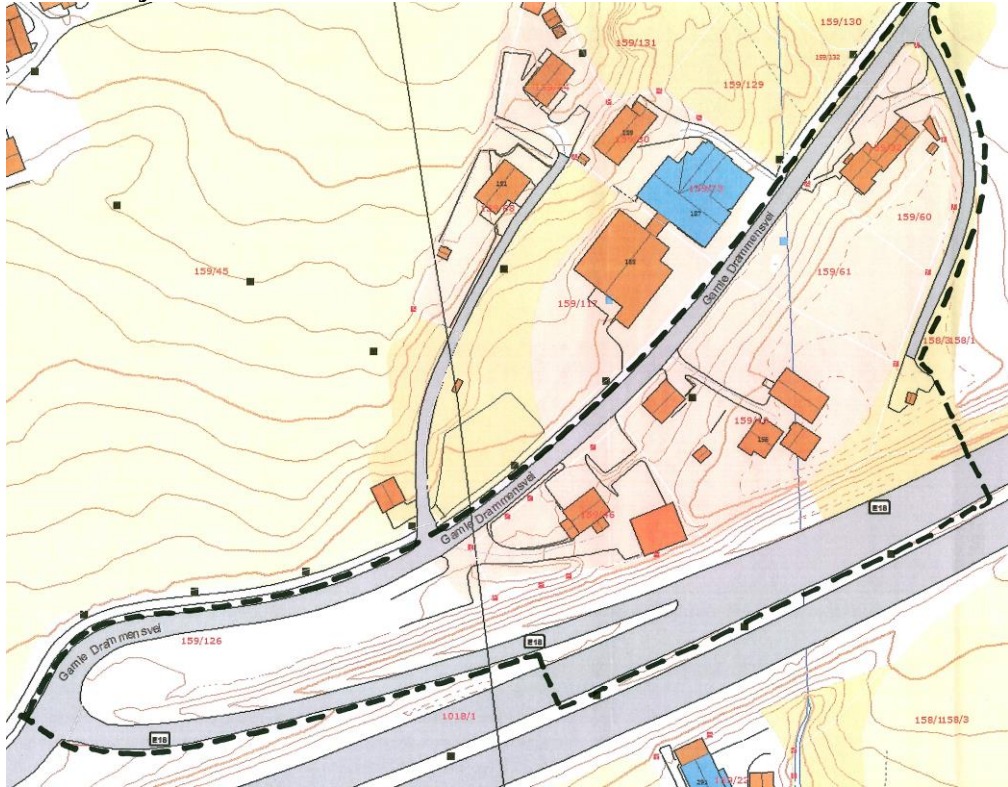
- stark Rød-Knudsen arkitekter as v/Siv.ark. MNAL Per Gunnar Rød-Knudsen

Innhold

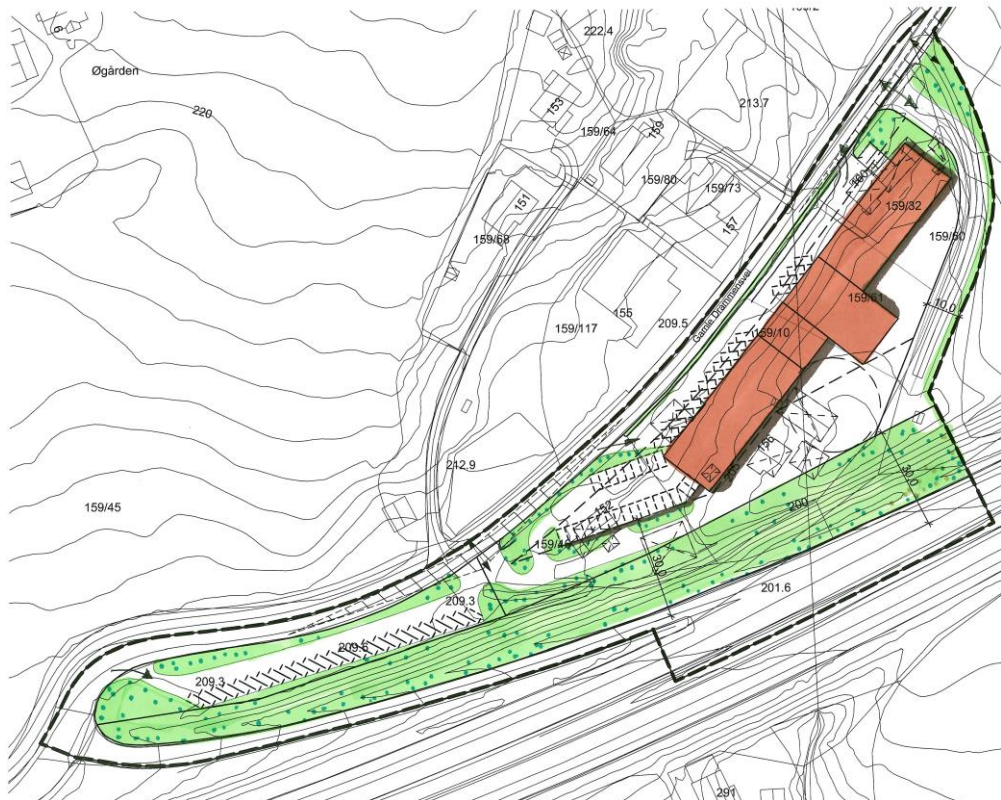
1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
Skisse – eksisterende situasjon.....	3
Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	3
2. BAKGRUNN	4
3. DAGENS FORHOLD.....	5
3.1 Beliggenhet og dagens bruk	5
3.2 Planområdet og forhold til tilliggende areal.....	5
4. PLANSTATUS	12
4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	12
4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering.....	12
5. MEDVIRKNING	13
5.1 Varsel om oppstart	13
6. BESKRIVELSE AV PLANSKISSEN / PLANFORSLAGET	17
7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET.....	18
8. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	20
9. ILLUSTRASJONER.....	22
10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	26

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

Skisse – eksisterende situasjon



Skisse - mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

2.1. Oppdragsgiver

- Benestad Eiendom AS v/Pål G. Benestad

2.2. Planlegger/forslagsstiller

- stark Rød-Knudsen arkitekter as v/Siv.ark. MNAL Per Gunnar Rød-Knudsen. (sentral godkjenning i tiltaksklasse 2)

2.3. Eiendoms - og eierforhold

- 159/46: Benestad Eiendom AS
- 159/10: Benestad Eiendom AS
- 159/61: Benestad Eiendom AS
- Del av: 158/126: Lier kommune
- 159/32: Tor Martin Paureng Sørli
- 159/60: Tor Martin Paureng Sørli

2.4. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for enhetlig og hensiktsmessig utbygging av området til lettere industri, lager og kontor virksomhet.

2.5. Forhistorie

Eiendommene er i dag disponert til LNF område i kommuneplanens arealdel. Eiendommene er i dag bebygd med boliger. De ligger imidlertid svært tøy og støv utsatt til grunnet nærhet til E18. Derfor er de lite egnet til boligformål.

Planutvalget vedtok dispensasjon og rammetillatelse for verksted, lager og kontorbygg på Gamle Drammensvei 152 høsten 2009. Høsten 2013 kjøpte Eiendomsselskapet Benestad Eiendom AS alle eiendommene uten om 159/60 og 159/32 (Gamle Drammensvei 160). Det er gjort avtale med eierne av disse to eiendommene om også å inkludere dem i denne reguleringsplanen. Tiltakshaverne ønsker her å se eiendommene under helhet i forhold til utvikling til lettere industri, lager og kontorvirksomhet.

Området er uregulert. I kommuneplanen er området disponert til LNF. Tilstøtende område i nordvest er regulert til industri.

Planutvalget fattet følgende vedtak i sak 54/2010 den 01.06.2010: ”Det anbefales at det arbeides videre med en reguleringsplan for omregulering fra boligformål til næringsformål for tomtene 159/46, 159/10 og 159/61, under forutsetning av at Vegvesenet ikke har innvendinger til forslaget. ”

Vegvesenet stiller seg positive til forslaget på vilkår i brev datert 01.06.2010. Dette bekreftetes på vilkår igjen i brev av 15.11.2012

2.6. Gjennomføringen av planen

Tiltakshaverne ønsker å starte utbygging av eiendommen så fort det er gitt tillatelse til det og det foreligger en tilfredsstillende økonomi i prosjektet.

3. DAGENS FORHOLD

3.1 Beliggenhet og dagens bruk

Planområdet ligger øst for Lierskogen sentrum, tett inntil E18 på nordsiden av denne. Området faller ned mot syd mot E18 fra Gamle Drammensvei i Nord. De aktuelle eiendommen er har tidligere vært og er delvis i bruk som boliger. Området er imidlertid svært støyutsatt og lite egnet til bolig. Eiendommen er i dag boligeiendommer. Det er innvilget rivningstillatelse på inntil 7 bygninger på eiendommen Gamle Drammensvei 152 - 154. Disse er blitt revet i desember 2013.

Planområdet ligger like vest for avkjøringsrampe for sydgående trafikk for E18 på Lierskogen. Området grenser mot landbruksareal mot øst (158/1-3), mot E18 i sør og vest og mot Gamle Drammensvei i Nord. Tettstedet Lierskogen ligger Vest for planområdet.

Planområdets avgrensing er på ca. 20 da. Det innbefatter deler av stilstøtende veier, atkomstvei, parkering og forslått næringseiendom. Eiendommene som forslås brukt til letter industri, lager og kontorvirksomhet er på ca 7,5 da.

3.2 Planområdet og forhold til tilleggende areal

På nordsiden av gamle Drammensvei er det i dag kontor og letter industri. Mot øst er det landbruksbebyggelse. Området preges av landbrukslandskap, kontorbebyggelsen på nordsiden, motorveien E18 og noe spredt boligbebyggelse. Ved etablering av denne bygningen vil det styrke stedet som næringsområde (lettere industri, lager og kontor) I og med at det er samme eier av det forslåtte bygningskomplekset og tilstøtende næringseiendom på nordsiden vil det utvikle seg et lite industriområde, inntil E18.

Natur- og ressursgrunnlaget

Deler av eiendommen har tidligere vært brukt til jordbruk i og med at det har vært et lite småbruk her. Arealet er imidlertid for lite og for støy / støv utsatt til å brukes slik som det er. Det har derfor ligget brakk i flere år.

Jordbruksinteresser, skogbruksinteresser, masseutvinning, friluftinteresser, fiskeriinteresser, viltinteresser vil ikke bli berørt av denne utbyggingen.

Landskap

Det er ikke foretatt geoteknisk vurdering av området. Området har i dag bebyggelse og grenser inn mot eksisterende motorvei E18. Derfor kan det tyde på at området ikke er usikkert geoteknisk. Dette vil imidlertid bli vurdert avklart i løpet av planprosessen.

Det er ikke registrert spesielle ting rundt grunnforhold, topografi, naturtype, vegetasjon/grøntstruktur, naturelementer, og tilsvarende.

Verneinteresser

Det er lite som tyder på at naturverdier, kulturminner kulturlandskap har spesiell verdi her. Området er lite og har blant annet blitt oppgravd for nye VA ledninger og oppfylt med masser for støyvoll.

Blant annet har arkeologen ved utviklingsavdelingen i Buskerud fylkeskommune uttalt at område ikke har interesse for dem.

Miljøfaglige forhold

Det er betydelig luftforurensning, støy fra trafikk fra E18. området er derfor lite egnet som boligområde. Det forslås derfor å omregulere området lettere industri og kontor. Det er lite som tyder på at det er forurensset grunn i og med at eiendommene inntil nylig har blitt brukt som boliger. Det er ingen spesielle forhold knyttet til lokalklima, biologisk mangfold, sol eller skyggeforhold.

Planforslaget har liten eller ingen konsekvenser for biologisk mangfold. Det begrunnes med at utbyggingen skjer på allerede utbygd areal. Det er opparbeidede hager og etablerte gårdsplasser. Forutsetningen for utbyggingen er rivning av eksisterende bygningsmasse og etablering av nye bygninger med høyere utnyttelse og annen funksjon. Planforslaget har liten eller ingen innvirkning på støy forholdene.

Sentrale Tema	Kilde	Kommentar / tiltak
Hvilke landskap, økosystemer, naturtyper eller arter berøres av planen?	(Direktoratet for naturforvaltning) WMS	Planen omfatter opparbeide og bebygde eiendommer. Landskap, økosystemer, naturtyper og arter berøres i liten grad. Landskapet faller moderat mot sørøst. Tiltaket etableres slik at det tilpasses terrenget. Det er ingen planer om å endre skråningen. Denne utnyttes lik at bygningen får 2 etasjers fasade mot nordvest og fire etasjers fasade mot sør øst. Bygningen plassers langs

		med kotene. Eksiterende boliger og uthus rives for å gi plass til næringsbygget. (WMS er ikke tilgjengelig for tiden.)
Hvilke effekter vil planen ha på landskap, økosystemet, naturtyper og arter?	Miljøforhold og påvirkninger for rødlistearter, artsdata-banken 2010 Forskningsrapporter	Planene vil ha liten effekt på landskap, økosystemet, naturtyper og arter fordi planområdet er bebygd og har vært det i over 50 år.
Hvordan er tilstanden for landskapet, økosystem og utviklingen i antall	Naturindeks for Norge (Direktoratet for naturforvaltning)	Området er opparbeidet og vel skjøttet. Det er ikke registrert endringer i det lokale økosystem
Foreligger det faglige rapporter og utredninger om naturmangfold i det aktuelle området		Det er ikke registrert faglige rapporter og utredninger om naturmangfold i det aktuelle området
Foreligger det erfarings basert kunnskap (fra lokal samfunnet, kommuner og andre myndigheter) om det aktuelle området?	Norsk Botanisk forening Norsk Zoologisk forening Norsk Ornitologisk forening Lokale organisasjoner, Skoler, universitet, høyskoler	Det er ikke registrert erfarings basert kunnskap om det aktuelle området.
Vil planen påvirke truede arter på Norsk rødliste for arter 2011?	Artsportalen hos Artsdatabanken Artskart hos Artsdatabanken	Ved befaring er det ikke registrert truede arter som er på Norsk rødliste for arter 2011.
Vil planen påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter?	Naturtypebasen hos artsdatabanken	Planen vil ikke påvirke utvalgte naturtyper eller prioriterte arter.
Vil planen påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttende områder eller vernede vassdrag (jfr. Verneplan for vassdrag)	Rødlista og artsportalen Naturtypebasen hos Artsdatabanken. Mareano	Planen vil ikke påvirke verneområder, nærområder til verneområder, marint beskyttende områder eller vernede vassdrag
Vil planen påvirke miljøregistreringer i skog?	Miljøregistrering i skog (Direktoratet for naturforvaltning)	Planen vil ikke påvirke miljøregistreringer i skog
Vil planen påvirke kulturlandskapet?	Naturbase (Direktoratet for naturforvaltning)	Planen vil ikke påvirke kulturlandskapet.
Vil planen påvirke inngrepsfrie naturområder (INON)?	INON i Norge (Direktoratet for naturforvaltning)	Planen vil ikke påvirke inngrepsfrie naturområder

Vil planen påvirke områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfold?	Naturbase (Direktoratet for naturforvaltning) Mareano (Havforskningsinstituttet)	Planen omfattes ikke av og vil ikke påvirke områder eller naturtyper som er spesielt verdifulle for naturmangfold
---	---	---

Risiko- og sårbarhet

Emne	Hendelse / situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar / tiltak
Naturgitte forhold	Ras	Nei	Ikke	Liten	3	Forbyggende tiltak etter at analyser gjort i byggesak
Naturgitte forhold	Grunnforhold	Ja	Liten	Middels	4	Forbyggende tiltak etter at Analyse/utredninger gjort. Konstruksjonsprinsipp og fundamentering avklares i byggesak og baseres på geoteknisk vurdering
Naturgitte forhold	Flom	Nei	Ikke	Liten	1	Ikke aktuelt
Naturgitte forhold	Radon	Ja	Lite / middels	Middels	4	Beskyttelse mot radon utføres i byggesak
Infrastruktur	Brann / eksplosjon	Ja	Lite	Stor	5	Det vil i byggesaken bli dokumentert betryggende forebyggende tiltak mot brann. Tilstrekkelig kapasitet på brannvann og brannbegrensende tiltak vil bli dokumentert.
Infrastruktur	Støy	Ja	Ja	Stor	5	Hovedkilden av støy i området er fra eksisterende veisystem. Veier med stor kapasitet er imidlertid langt unna. Det forventes ikke bygging av nye veier som kan innvirke på denne situasjonen i nær framtid. Jfr. T-1442
Infrastruktur	Støv	Ja	Ja	Liten	3	Tilstøtende vei, E18 har en ÅDT på ca. 43 000. Utredning av vestkorridor arbeidet til Vegvesenet angir i fakta Grunnlaget at støvproblemer oppstår for boligbebyggelse ved ca. 84000 ÅDT. Det er derfor ikke aktuelt for denne planen. Jfr. T-152
Infrastruktur	Vann avløp	Nei	Lite	Ubetydelig	1	Det er god kapasitet på vann og avløpsanlegg i området.
Infrastruktur	Utsiktede hendelser på Veg,	ja	Lite / middels	Ubetydelig	3	Betryggende avstand til E18. Lav hastighet og oversiktlige forhold på Gamle Drammensvei.
Infrastruktur	Høyspent	Nei	Ikke	Ubetydelig	1	Det er ikke høyspentstrekk i området i dag. Det er heller ikke planer om nye høyspentstrekk.
Infrastruktur	Elektrisitet, teletjenester	Ja	Lite	Middels	2	

Emne	Hendelse / situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar / tiltak
Infra-struktur	Giftige vesker, eksplosjonsfarlige gasser/væsker	Nei	Ikke	Ingen	1	
Infra-struktur	Trafikk forhold	Ja	Liten	Middels	2	Atkomst til planområdet skjer fra Gamle Drammensvei. Atkomster er markert på plankartet. Det er etablert tilfredsstillende gang og sykkelvei langs Gamle Drammensvei på nordsiden av denne. Myke trafikanter er godt sikret forbi planområdet. Gamle Drammensvei er på dette strekket oppgradert i nyere tid slik at kapasitet og trafikksikkerhet er ivaretatt.
Tidligere bruk	Er området påvirket av tidligere virksomhet: gruver, militæret, industri, avfall	Nei	Ikke	Ingen	1	
Omgivelser	Er det vannmagasin i nærheten, med spesiell fare for usikker is? Er det stup i nærheten?	Nei	Ikke	Ingen	1	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terror handlinger: er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål? Finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei	Ikke	Ingen	1	

Trafikkforhold

Atkomst til planområdet skjer fra Gamle Drammesvei. Atkomster er markert på plankartet. Det er etablert tilfredsstillende gang og sykkelvei langs Gamle Drammensvei på nordsiden av denne. Myke trafikanter er godt sikret forbi planområdet.

Gamle Drammensvei er på dette strekket oppgradert i nyere tid slik at kapasitet og trafiksikkerhet er ivaretatt.

Risiko- og sårbarhet

Grunnet planens begrensede omfang er det ikke registrert store problemer med overflatevann, grunnforhold, rasfare, flom eller radon.

Overflatevann føres inn på eksisterende spillvannsanlegg.

På eksisterende bygninger er det ikke registrert setninger eller skader som følge av dårlige grunnforhold.

Området er begrenset med eksisterende bebyggelse. Derfor ansees det ikke som problematisk å etablere ny bebyggelse i beskjedent omfang på området i forhold til ras og flom.

Sosial infrastruktur

Offentlige tjenester, skole, skolefritidsordning (SFO), barnehage, idrettsanlegg, kollektivtrafikk og tilsvarende er godt dekket i området. Denne etableringen påvirker ikke dette.

Teknisk infrastruktur

Vann, avløp, energi, renovasjon, veitrafikk/transportnett, jernbane, berøres ikke av utbyggingen. Nye VA ledninger er i umiddelbar nærhet.

Estetikk og byggeskikk

Bygningene utformes og plasseres slik at de tilpasser seg omgivelsene ved å utnytte naturlig fall i terrenget og profilere seg mot E18. det vises til vedlagte illustrasjoner.



Stedsutvikling

På nordsiden av gamle Drammensvei er det kontor og letter industri. Mot øst er det landbruksbebyggelse. Området preges av landbrukslandskap, kontorbebyggelsen på nordsiden, motorveien E18 og noe spredt boligbebyggelse. Ved etablering av lettere industri, lager og kontor på de aktuelle eiendommene vil det utvikle seg et lite industriområde, inntil E18.

Barns interesser

Leke- og oppholdsareal, erstatningsareal, barnetråkk, utfluktsområder, er ikke aktuelle temaer for denne planen.

Universell utforming

Det vil bli lagt stor vekt på å få etablert bebyggelse, varige konstruksjoner og anlegg, uterom, skilting og belysning, som tilfredsstillende Universell utforming: tilgjengelighet og bruk for alle

Juridiske forhold

Planen omfattes av 3 eiendommer i dag. Disse beholder hver sin vegrett til og fra eiendommen til Gamle Drammesvei.

Interessemotsetninger

Det er ikke kjent at det er interessekonflikter i området.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Planen vil ha liten betydning for nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, Statlige planbestemmelser eller Statlige planretningslinjer grunnet planens begrensede omfang og funksjoner.

Gjeldende overordnede planer

Området er uregulert. I kommuneplanen er området disponert til LNF. Tilstøtende område i nordvest er regulert til industri.

Gjeldende regulering

Området er uregulert. I kommuneplanen er området disponert til LNF. Tilstøtende område i nordvest er regulert til industri.

Pågående planarbeid i nærområdet

Ukjent.

4.2 Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Ikke aktuelt.

5. MEDVIRKNING

5.1 Varsel om oppstart



Likelydende brev sendt:

- Statens vegvesen region sør, serviceboks 723, 4808 Arendal
- Statens vegvesen, postboks 8142 DEP, 033 OSLO
- Buskerud fylkeskommune, utviklingsavd. Fylkeshuset, 3020 Drammen
- Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvern avdelingen, pb. 1604, 3001 Drammen
- Renovasjonsselskapet for Drammensregionen, pb. 154, Bragernes, 3001 Drammen
- Lier E-verk AS, Ringeriksveien 175, 3400 Lier
- NVE pb.5091 Majorstua, 0301 Oslo
- DSB, pb. 2014 3103 Tønsberg
- Lierskogen vel, pb. 75, 3420 Lierskogen
- Berørte naboer

Drammen 08.10.13

Gamle Drammensvei 152 - 190 varsel om oppstart av detalj-reguleringsplans arbeide.

Vedlagt er situasjonsskisse for utvikling av eiendommene. Deler av dette planarbeidet ble tidligere varslet oppstartet i november 2010. Varslet nå gjelder utvidelse av vurderingsområdet og oppstart av utbyggingsavtale.

Eventuelle spørsmål eller kommentarer kan rettes til undertegnende innen 10.11.2013.

Med vennlig hilsen

Per Gunnar Rød-Knudsen
Sivilarkitekt MNAL

Kopi:

- Benestad eiendom AS, v/Pål Benestad, postboks 123, 3421 Lierskogen

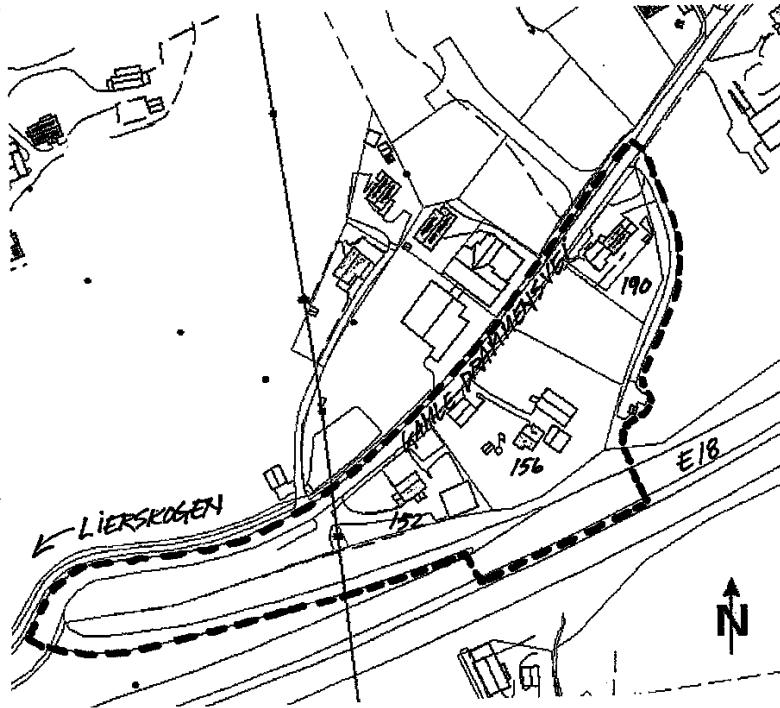
GRØNLAND 60, • 3045 • DRAMMEN
TELEFON: 915 86 907 • e-post: per-gunnar@stark.no

VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANSARBEID, DETALJPLAN OG FORHANDLING OM UTBYGGINGSAVTALE.

GAMLE DRAMMENSVEI 152 – 190 – GNR./BNR. 159/10, 159/46, 159/61, 159/32, del av 159/126 og del av 159/1

LIER KOMMUNE, BUSKERUD

På vegne av Benestad Eiendom AS starter Stark arkitekter AS opp arbeid med privat forslag til detaljregulering for Gamle Drammensvei 152 - 190. (jfr. PBL §§ 12-3, 12-8 annet ledd) Forslag til planavgrensning er vist på kartutsnitt under og omfatter eiendommene gnr. 159/10, 159/46, 159/61, 159/32, del av 159/1 og del av 159/126 i Lier kommune. Planavgrensningen er på ca. 20 daa.



Formålet med planarbeidet er å legge til rette for etablering av lettere industri, lager og kontor med tilhørende infrastruktur på eiendommene 159/10, 159/46, 159/61, på eiendommen 159/32 er formålet kombinert bolig/lettere industri/kontor/parkering. Området er disponert til LNF i kommuneplanen.

Det varsles samtidig at det igangsettes forhandling om utbyggingsavtale for det aktuelle området. Avtalen gjelder berørte parter (utbygger, grunneier og kommunen) og avklarer forhold omkring utbygging av området.

Eventuelle kommentarer, merknader, opplysninger m.v. som kan ha betydning eller interesse for planarbeidet kan sendes til:

Stark Arkitekter AS
v/Per Gunnar Rød-Knudsen
Grønland 60
3045 Drammen

E-post. per-gunnar@stark.no

5.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Innkomne merknader følger som eget vedlegg. I og med at dette arbeidet tidligere er varslet oppstartet i 2010 ligger noen av disse merknadene med

Liste over merknader

1. Statens Vegvesen	11.12.2010 / 15.11.2012
2. Buskerud Fylkeskommune, utviklingsavdelingen	15.11.2010 / 11.11.2013
3. Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernnavdelingen	15.11.2010 / 25.10.2013
4. Forum for natur og friluft – Buskerud	06.12.2010
5. Tor Martin Paureng Sørli, nabo	17.11.2010

Sammendrag av merknadene

Statens Vegvesen mener at:

- *det er viktig at nye utbyggingsområder vurderes i en større sammenheng, kommuneplansarbeide.*
- *Forholdet til kollektivtrafikk og myke trafikanter må avklares.*
- *Eventuelle endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveier må avklares.*
- *Fylkesdelplan for avkjørsler langs E18 er generelt økt byggegrense til 100 meter. Normal byggegrense for riksveier er 50 meter..*
- *Byggegrense må vurderes ifb. Med støyømfintlig bebyggelse i det aktuelle området. For ny støyømfintlig bebyggelse må dette dokumenteres og nødvendige tiltak må inn i planen.*
- *De normal krever regulert 10 meter fra vegkant til offentlig trafikkområde og mint 10 meter utenfor dette til skjermbelte for å hindre innsyn fra E18.*

Etter en lengre prosess har Vegvesenet i brev av 15.11.2012 akseptert endrede byggegrenser på henholdsvis 30 meter for avkjørsel ved rampe og 50 meter fra E18.

Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernnavdelingen mener at:

- *Arealet ikke er spesielt godt egnet til boligformål*
- *Grenseverdiene i MD sin veileder T-1442 for industri må legges til grunn.*
- *Det ikke må legges til rette for trafikkskapende, støyende virksomhet som fører til ytterligere belastning for eksisterende boliger.*
- *Hensyn til myke trafikanter og trafiksikkerhet*
- *Tilstrekkelig hensyn til estetikk og landskapstrekk ved utforming av ny bebyggelse.*
- *Det må legges vekt på miljømessige gode, energieffektive løsninger.*
- *Det må vurderes om det er behov for tilrettelegging av kollektive transport løsninger.*
- *Forholdet til Naturmangfoldsloven må vurderes.*

Buskerud Fylkeskommune, utviklingsavdelingen mener at:

- *De har ingen registrerte opplysninger i sine arkiver om automatisk fredede kulturminner og/eller nyere tids kulturminner. De har derfor ingen merknader til planen.*

Forum for natur og friluft – Buskerud mener at:

- *De ikke kan se at omreguleringen får konsekvenser for deres interesser.*
- *Det er lagt vekt på god estetisk utseende av bygnignene.*

Tor Martin Paureng Sørli, nabo mener at han:

- *er positiv til endring, men vil forsikre seg at den nevnte grøntsonen blir grønn og ryddig.*

- har en bedrift på den andre siden av veien som er et godt eksempel ryddig ikke støyende bedrift. Han ønsker at ny etableringen blir ryddig uten skjemmende utelagring og støy i helgene
- krever et skriftlig bekrefetelse på at hans krav blir respektert.

Forslagsstillers kommentarer til merknadene

Statens Vegvesen:

- det er viktig at nye utbyggingsområder vurderes i en større sammenheng, kommuneplansarbeide. **Kommentar: saken har vært drøftet i planutvalget i Lier kommune og med administrasjonen. Kommunen er de positive til utviklingen og mener at utviklingen kan forsvares uten at den har vært gjennom en prosess i forhold til kommuneplanen.**
- Forholdet til kollektivtrafikk og myke trafikanter må avklares. **Kommentar: på den aktuelle strekningen er det relativt nylig bygget trafikksikker gang og sykkelvei. Busslomme er innpasset.**
- Eventuelle endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveier må avklares. **Kommentar: antall atkomster opprettholdes og det legges opp til betryggende siktforhold. Økningen i trafikkmengden er beskjedent.**
- Fylkesdelplan for avkjørsler langs E18 er generelt økt byggegrense til 100 meter. Normal byggegrense for riksveier er 50 meter. **Kommentar: utbygging har vært forelagt Vegvesenet. De stilte seg positive til det. Bebyggelsen vil danne en effektiv støyskjerm mot bakenforliggende boligbebyggelse. Eiendommene er i dag bebygget med boliger. Det er vårt syn at det er bedre at disse endres fra bolig til næring av hensyn til støy og støv fra veien. Etter en lengre prosess har Vegvesenet i brev av 15.11.2012 akseptert endrede byggegrenser på henholdsvis 30 meter fra avkjørselsrampe og 50 meter fra E18.**
- Byggegrense må vurderes ifb. Med støyømfintlig bebyggelse i det aktuelle området. For ny støyømfintlig bebyggelse må dette dokumenteres og nødvendige tiltak må inn i planen. **Kommentar: den planlagte bebyggelsen er ikke støyømfintlig. Bebyggelsen vil bidra til å dempe støy og støv plagen for bakenforliggende bebyggelse.**
- De normal krever regulert 10 meter fra vegkant til offentlig trafikkområde og mint 10 meter utenfor dette til skjermbelte for å hindre innsyn fra E18. **kommentar: Planen legger opp til at eksisterende støyvoll blir værende der den er. Den endres ikke. Vi går ut fra ta vegvesenet har vurdert eksisterende støyvoll som god nok i dag i forhold til bakenforliggende bebyggelse.**

Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen mener at:

- Arealet ikke er spesielt godt egnet til boligformål. **Kommentar: helt enig. Planen legger opp til næringsbebyggelse.**
- Grenseverdiene i MD sin veileder T-1442 for industri må legges til grunn. **Kommentar: dette medtas i planen.**
- Det ikke må legges til rette for trafikkskapende, støyende virksomhet som fører til ytterligere belastning for eksisterende boliger. **Kommentar: dette medtas i planen.**
- Hensyn til myke trafikanter og trafikksikkerhet. **Kommentar: dette medtas i planen.**
- Tilstrekkelig hensyn til estetikk og landskapstrekk ved utforming av ny bebyggelse. **Kommentar: dette medtas i planen.**
- Det må legges vekt på miljømessige gode, energieffektive løsninger. **Kommentar: dette medtas i planen.**
- Det må vurderes om det er behov for tilrettelegging av kollektive transport løsninger. **Kommentar: Gamle Drammenvei på denne strekningen er tilrettelagt for busstrafikk.**
- Forholdet til Naturmangfoldsloven må vurderes. **Kommentar: i og med at arealet er bebygget og har vært det i lengre tid er det lite naturlig vegetasjon. Naturlig mangfold i forhold til planter, dyr og uberørt natur er det ikke.**

Buskerud Fylkeskommune, utviklingsavdelingen mener at:

- De må foreta registreringer av mulige automatisk fredede kulturminner på området før de kan uttale seg til saken.
- Det er aktuelt å sjakte ut dyrka mark, beitemark.
- Kostnader ved registrering er på 34 250,- i tillegg til gravemaskin og fører til denne.
- Det er en fordel å gjøre registreringen på varslings tidspunktet, ellers medfører det forsinkelser i planprosessen. **Generell kommentar: eiendommen er og har i lengre tid vært bebyggt. Det er grav op for store VA ledninger og oppfylt for støyskjerm. Vi har derfor søkt kulturminneavdelingen om å slippe utgraving fordi det etter all sannsynlighet ikke er fornminner på dette begrensede området. Kulturminneavdelingen har akseptert dette og frafalt kravet om arkeologisk utgraving.**

Forum for natur og friluft – Buskerud mener at:

- De ikke kan se at omreguleringen får konsekvenser for deres interesser.
- Det er lagt vekt på god estetisk utseende av bygningene. **Generell kommentar: enig**

Tor Martin Paureng Sørli, nabo mener at han:

- er positiv til endring, men vil forsikre seg at den nevnte grøntsonen blir grønn og ryddig.
- har en bedrift på den andre siden av veien som er et godt eksempel ryddig ikke støyende bedrift. Han ønsker at ny etableringen blir ryddig uten skjemmende utelagring og støy i helgene
- krever et skriftlig bekræftelse på at hans krav blir respektert. **Generell kommentar: Planen har til hensikt at bebyggelsen skal framstå som stedstilpasset og ryddig. Det er opprettet direkte kontakt med naboen. Det er enighet om at deres bolig inngår i planen, boligen omreguleres til lettere industri og senere endres til industri på et egnet tidspunkt. I planen vises det at byggetrinn1 avsluttes ca. 10 meter fra huset. Huset forblir bolig inntil nåværende eier flytter ut. etter dette endres eiendommen til å bli næringseiendom.**

6. BESKRIVELSE AV PLANSKISSEN / PLANFORSLAGET

Arealformål

12-5. Arealformål i reguleringsplan

:

1. bebyggelse og anlegg,
arealer for næringsbebyggelse.
2. samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur,
areal for annen veigrunn
3. grønnstruktur,
areal for vegetasjonsskjerm

Grad av utnytting og høyder

Høyde 8 meter mot Gamle Drammensvei (nord vest) (2 etg. av 4 meter)

Høyde 14 meter mot E18(sør øst) (2 etg. av 3 meter og 2 etg. a 4 meter)

%-BYA= 45 %

Bebyggelsens plassering

Gamle Drammensvei 152 -160, Lierskogen, reguleringsplan. 18.02.2014.

Side: 17

stark Rød-Knudsen arkitekter as, Grønland 60, 3045 Dr., tlf. 915 86 907, e-post: post@stark.no

Bebyggelsen plasseres langs med Gamle Drammensvei med atkomst fra denne. I og med at Gamle Drammensvei og E18 går parallelt på denne strekningen vil bebyggelsen også ligge parallelt med E18. terrenget skråner fra nord vest fra Gamle Drammensvei og ender sør øst og E18. det er derfor naturlig at bebyggelsen får underetasje. Det vises til vedlagte illustrasjoner.

Gjennomføring

Utbyggeren tar sikte på å realisere utbyggingen så fort plane er vedtatt.

7. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

Overordnede planer og mål

Eiendommene er i dag disponert til LNF område i kommuneplanens arealdel. Eiendommene er i dag bebygget med boliger. De ligger imidlertid svært tøy og støv utsatt til grunnet nærhet til E18. Derfor er de lite egnet til boligformål.

Planutvalget vedtok dispensasjon og rammetillatelse for verksted, lager og kontorbygg på Gamle Drammensvei 152 høsten 2009. Med bakgrunn i dette er det utarbeidet skisser som i prinsippet viser tilsvarende bygninger på tilstøtende eiendommer. Tiltakshaverne ønsker her å se eiendommene under helhet.

Natur- og ressursgrunnlaget

Deler av eiendommen har tidligere vært brukt som til jordbruk i og med at det har vært et lite småbruk her. Arealet er imidlertid for lite og for støy / støv utsatt til å brukes som det. Det har derfor ligget brakk i flere år.

Jordbruksinteresser, skogbruksinteresser, masseutvinning, friluftinteresser, fiskeriinteresser, viltinteresser vil ikke bli berørt av utbyggingen.

Landskap

Det er ikke foretatt geoteknisk vurdering av området. Området har i dag bebyggelse og grenser inn mot eksisterende motorvei E18. Derfor kan det tyde på at området ikke er usikkert geoteknisk. Dette vil imidlertid bli vurdert avklart i løpet av planprosessen.

Det er ikke registrert spesielle ting rundt grunnforhold, topografi, naturtype, vegetasjon/grøntstruktur, naturelementer, og tilsvarende.

Verneinteresser

Det er lite som tyder på at naturverdier, kulturminner kulturlandskap har spesiell verdi her. Området er lite og har blant annet blitt oppgravd for nye VA ledninger og oppfylt med masser for støyvoll.

Miljøfaglige forhold

Det er betydelig luftforurensning, støy fra trafikk fra E18. området er derfor lite egnet som boligområde. Det forslås derfor å omregulere området lettere industri og kontor. Det er lite som tyder på at det er forurensset grunn i og med at eiendommene inntil nylig har blitt brukt som boliger. Det er ingen spesielle forhold knyttet til lokalklima, biologisk mangfold, sol eller skyggeforhold.

Trafikkforhold

Atkomst til planområdet skjer fra Gamle Drammensvei. Atkomster er markert på plankartet. Det er etablert tilfredsstillende gang og sykkelvei langs Gamle Drammensvei på nordsiden av denne. Myke trafikanter er godt sikret forbi planområdet.

Gamle Drammensvei er på dette strekket oppgradert i nyere tid slik at kapasitet og trafiksikkerhet er ivaretatt.

Risiko- og sårbarhet

Grunnet planens begrensede omfang er det ikke registrert store problemer med overflatevann, grunnforhold, rasfare, flom eller radon.

Overflatevann føres inn på eksisterende spillvannsanlegg.

På eksisterende bygninger er det ikke registrert setninger eller skader som følge av dårlige grunnforhold.

Området er begrenset med eksisterende bebyggelse. Derfor ansees det ikke som problematisk å etablere ny bebyggelse i beskjedent omfang på området i forhold til ras og flom.

Sosial infrastruktur

Offentlige tjenester, skole, skolefritidsordning (SFO), barnehage, idrettsanlegg, kollektivtrafikk og tilsvarende er godt dekket i området. Denne etableringen påvirker ikke dette.

Teknisk infrastruktur

Vann, avløp, energi, renovasjon, veitrafikk/transportnett, jernbane, berøres ikke av utbyggingen. Nye VA ledninger er i umiddelbar nærhet.

Kommunale VA ledninger som ligger i grensen mellom GDV 152 og GDV 154 avklares med Lier kommune. Det er ikke aktuelt å legge disse om i første omgang.

Estetikk og byggeskikk

Bygningene utformes og plasseres slik at de tilpasser seg omgivelsene i størrelse og volum. Utbyggingen får en oppdelt karter i hovedplanet slik som planer datert 10.11.2010 viser. Bebyggelsen kan ha underetasje. Bebyggelsen kan ha flatt tak.

Stedsutvikling

På nordsiden av gamle Drammensvei er det kontor og letter industri. Mot øst er det landbruksbebyggelse. Området preges av landbrukslandskap, kontorbebyggelsen på nordsiden, motorveien E18 og noe spredt boligbebyggelse. Ved etablering av lettere industri, lager og kontor på de aktuelle eiendommene vil det utvikle seg et lite industriområde, inntil E18.

Barns interesser

Leke- og oppholdsareal, erstatningsareal, barnetråkk, utfluktsområder, er ikke aktuelle temaer for denne planen.

Universell utforming

Det vil bli lagt stor vekt på å få etablert bebyggelse, varige konstruksjoner og anlegg, uterom, skilting og belysning, som tilfredsstiller Universell utforming: tilgjengelighet og bruk for alle

Juridiske forhold

Planen omfattes av 6 eiendommer. Disse beholder hver sin vegrett til og fra eiendommen til Gamle Drammesvei.

Interessemotsetninger

Det er ikke kjent at det er interessemotsetninger i området.

Økonomiske konsekvenser for Lier kommune

Planen vil ikke ha konsekvenser for vedlikehold av veg/gate og ledningsnett, sosiale tjenester, skole, barnehage, annet

Utbyggingsavtale

Det er igangsatt forhandlinger om utbyggingsavtaler i forhold til leie eller kjøp av kommunal grunn til parkeringsplass,

8. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Det er ikke gjort spesielle utredninger og analyser for denne planen. Grunnen til det er at planen er reaktivt liten, formålet enkelt og konsekvensene av etableringen er oversiktlige og håndterbare.

- Eiendommene er i dag disponert til LNF område i kommuneplanens arealdel. Eiendommene er i dag bebyggt med boliger. De ligger imidlertid svært tøy og støv utsatt til grunnnet nærhet til E18. Derfor er de lite egnet til boligformål.

- Etablering av næringsbebyggelse her vil bidra til å dempe støy og støv plager fra E18 mot bakenforliggende boligbebyggelse.
- Det synes å være bred enighet om at arealene er dårlig egnet til boligformål som følge av støybelastningen fra motorveien
- Området bærer allerede preg av å være et næringsområde. Det pekes i denne sammenheng på naboeiendommen tilhørende Harald Benestad AS. Denne reguleringsplanen legger til rette for at industrivirksomheten knyttet til Harald Benestad AS kan utvide.
- Området ligger gunstig til med hensyn til veitilknytning både til kommunal vei, fylkeskommunal vei og motorveien
- Langs Gamle Drammensvei ligger det gang/-sykkelvei / fortau som sikrer myke trafikanter
- Kommunale vann- og kloakkledninger ligger i Gamle Drammensvei og åpner for enkel tilkobling til nye bygg
- Det synes å være gode muligheter for å dekke el-behovet til eiendommene, siden det er lagt nytt anlegg i Gamle Drammensvei og det antas også å være mulig med et samarbeid med andre aktører om eventuell oppgradering av trafo i området

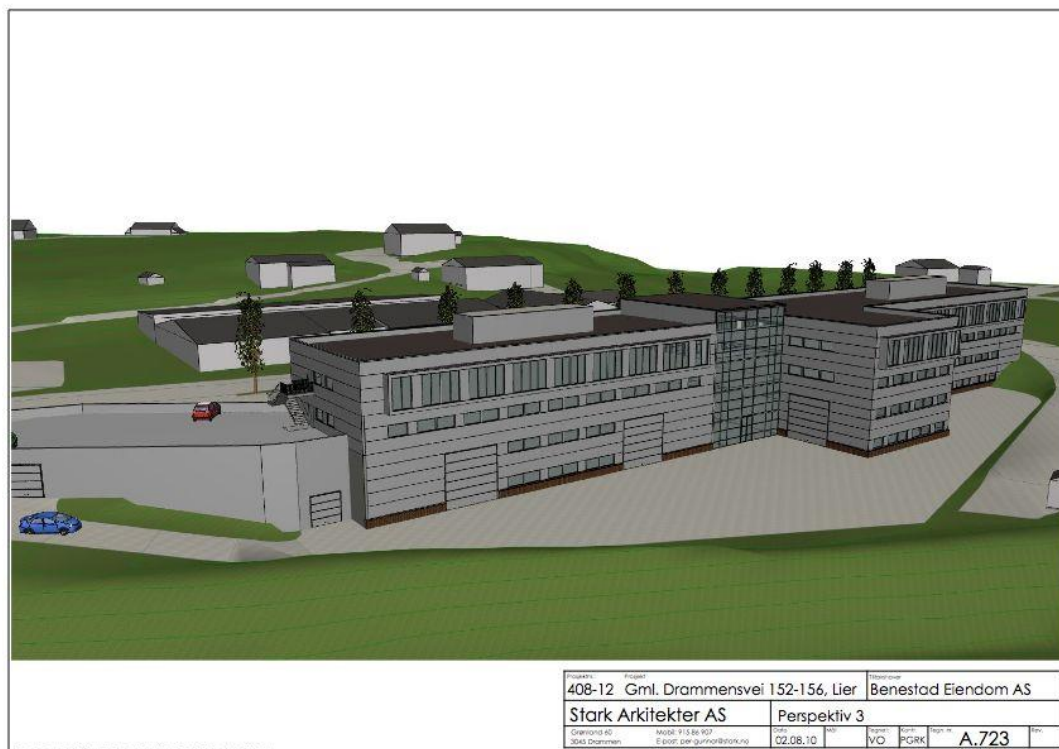
Eventuell omdisponering til næringsformål antas å bli et verdifullt bidrag til ønskede næringsetableringer i Lier kommune

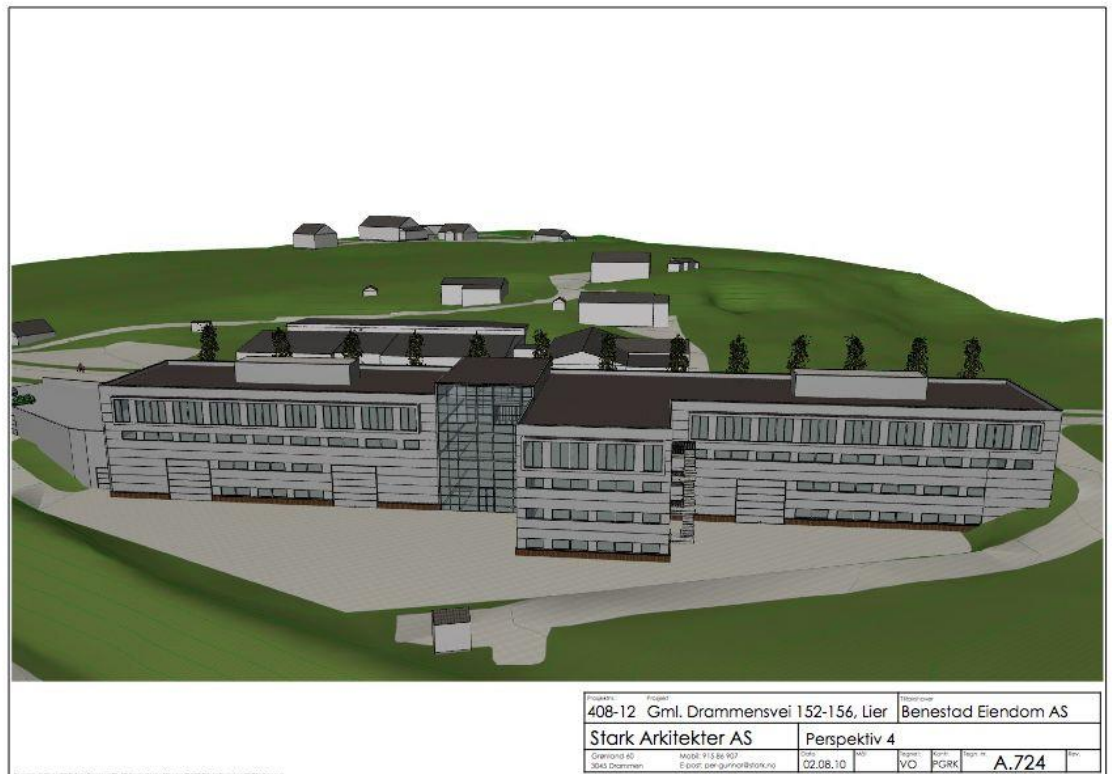
9. ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.









10. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

105/2009 Søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av nytt lager/kontor bygg på eiendommen gnr. 159 bnr. 46, Gamle Drammensvei 152 på Lierskogen. Søker Martin Rønning AS v/Stark Rød-Knutsen arkitekter AS

Planutvalgets vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 innvilges søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av bygg for industri/kontor på eiendommen gnr. 159 bnr. 46 på følgende vilkår:

1. Alle midlertidige, ikke godkjente containere og bygg fjernes fra tomta innen 31.12.2010.
2. Det må foretas støymåling.
3. Utvidet avkjøringstillatelse må foreligge.
4. Krav til antall parkeringsplasser fastsettes i samsvar med kommunens standard for parkering.

Som særlig grunn mener planutvalget at omregulering til industri/kontor er den beste utnyttelsen av denne eiendommen på grunn av sin korte avstand til E18.

Planutvalgets behandling:

Karl Bellen (H) fremmet følgende omforente forslag som ble vedtatt enstemmig:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 innvilges søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for oppføring av bygg for industri/kontor på eiendommen gnr. 159 bnr. 46 på følgende vilkår:

- 1. Alle midlertidige, ikke godkjente containere og bygg fjernes fra tomta innen 31.12.2010.*
- 2. Det må foretas støymåling.*
- 3. Utvidet avkjøringstillatelse må foreligge.*
- 4. Krav til antall parkeringsplasser fastsettes i samsvar med kommunens standard for parkering.*

Som særlig grunn mener planutvalget at omregulering til industri/kontor er den beste utnyttelsen av denne eiendommen på grunn av sin korte avstand til E18.

54/2010 Prinsippbehandling - Omdisponering fra bolig til næring

Planutvalgets vedtak:

Det anbefales at det arbeides videre med en reguleringsplan for omregulering fra boligformål til næringsformål for tomtene 159/46, 159/10 og 159/61, under forutsetning av at Vegvesenet ikke har innvendinger til forslaget.

Planutvalgets behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.