

Planforslaget legger til rette for formålet kontor og lager, med utnyttelse 60% BYA. Det er ingeniørbedriften lokalisert på andre siden av Gamle Drammensvei som fremmer planforslaget for å utvide sin bedrift på Lierskogen. Arealet er støyutsatt og egner seg ikke til boligbebyggelse, slik det har vært benyttet frem til i dag. I kommuneplanen er arealet avsatt

som LNF.

Vedlegg:

1. Planforslag, datert 27.06.14
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 21.02.14
3. Forslagstillers planbeskrivelse, datert 18.02.14
4. Geoteknisk vurdering, datert 10.04.14

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Planforslaget legger til rette for industri, lager og kontor. Bakgrunnen er at bedriften som ligger vis a vis, på et areal regulert til industri, ønsker å utvide sin virksomhet. Arealet er avsatt til LNF i kommuneplanen og bebygget med tre boliger. Arealet ligger helt inntil E18, er støyutsatt og egner seg ikke til boligformål.

Utnyttelsen som foreslåes er i samsvar med kommuneplanens bestemmelser for industri BYA 60 %. Høydene på bygg foreslåes 8 meter mot Gamle Drammensvei og 16 meter mot E18. Utbyggingen er regulert til flere etapper. Tiltakshaver er i samtaler med kommunens eiendomsavdeling om leie eller kjøp av kommunal grunn til midlertidig parkering.

2. MERKNADER OG KOMMENTARER

Merknader og kommentarer

Planen lå ute til offentlig ettersyn i perioden 20. april til 11. juni. Fylkeskommunen, Fylkesmannen og vegvesenet har gitt uttalelse til planen.

- ✓ Fylkeskommunen (26.05.2014) har ingen merknad til planen.
- ✓ Fylkesmannen (11.06.2014) ser at planforslaget er i tråd med statlige planretningslinjer, men ber om at det vurderes skjermingsbelter mot omkringliggende bebyggelse og E18.
- ✓ Vegvesenet (04.06.2014) viser til tidligere avklaringer. De har ikke innsigelse til planen, men ber om at frisisiktsone i krysset mellom avkjøringsrampen fra E18 og Gamle Drammensvei tegnes inn i plankartet.

3. PROBLEMAVKLARING, ALTERNATIVER OG VURDERINGER

Skjermingsbelter

Mot E18 er det anlagt støyvoll, dette arealet er i det reviderte plankartet tegnet som annen veigrunn - grøntareal. Det meste av plangrensen langs Gamle Drammensveien har den aktuelle industribedriften vis a vis. Det vil ikke være aktuelt med skjerming mellom to industrieiendommer. Illustrasjoner viser at front av kontor og industribygget er tenkt lagt mot byggegrensen mot Gamle Drammensvei. Det vil være en rolig side av bygget, kun med noe parkering. Rådmannen vurderer også at den rolige siden av bygget ikke vil være til stor sjenanse for eventuell bebyggelse på tomten 159/129. Denne tomten er svært støyutsatt og vil ikke kunne bygges uten lokal støy-skjerming.

Skjerming av eiendommen øst i planområdet, hvor det i dag står en bolig, er sikret med bestemmelsen om et 10 meter bredt skjermingsbelte i § 3-1 e).

LNF i kommuneplan

I kommuneplanen er arealet som inngår i planen avsatt til LNF. Eiendommene er bebygget med to boliger og et våningshus med noen uthus til. Området ligger svært nært E18 og er støyutsatt. Statlige myndigheter har også uttalt at området ikke egner seg for bolig.

Støy

Det er utarbeidet støyrapport for planområdet. Nærheten til E18 gjør planområdet svært utsatt for støy. Men det er ikke krav til uteoppholdsareal for næringsbygg, så støyutfordringene kan løses i utforming av byggene. Den planlagte bebyggelsen vil virke støyreduserende for de bakenforliggende boligeiendommene.

Vann og avløp, kapasitet

Avløpsforholdene på Lierskogen er nær sin kapasitetsgrense. Det er avsatt i budsjett for 2015 en oppgradering av den begrensende pumpestasjonen. Rekkefølgebestemmelsen i § 2-1 c) sikrer at trinn to ikke bygges ut før nødvendig utvidelse av kapasitet for avløp på Lierskogen er utført.

Trafikk og kollektivt

Arealet ligger slik til at ansatte har gode muligheter for å pendle med buss. Bussforbindelsene gjelder både lokale bussruter og ekspressbusser. Det er gode forhold for gang og sykkel langs Gamle Drammensvei.

Parkering på kommunens eiendom

Ved innkjøringen til planområdet har kommunen et areal som har vært utsatt for forsøpling og ønsket parkering. For å stramme opp omgivelsene og øke parkeringstilbudet til sine ansatte ønsker forslagstiller å inngå avtale med kommunen om leie eller kjøp av arealet for privat parkering. Arealet ligger innenfor byggegrensen for avkjøringsrampen fra E18 og har fått inntegnet frisiktsone i henhold til kommentar fra Vegvesenet.

I samsvar med Vegvesenet tillates midlertidig bruk av arealet, inntil en eventuell utvidelse av E18 eller kryssområdet er aktuelt. Reguleringsbestemmelsene setter krav til parkering og ved byggesøknad skal det sikres at det sikres tilstrekkelig parkering innen for arealet avsatt til industri og kontor. Etter at de midlertidige parkeringsplassene avvikles skal parkering løses på egen eiendom.

Energi

Reguleringsbestemmelse pålegger tilrettelegging av vannbåren varme.

Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Byggeområdet er sjekket ut mot ulike registre, deriblant Naturbase og Artdatabanken. Det er ikke funnet treff i noen registre. Med bakgrunn i dette anser rådmannen at kunnskapsgrunnlaget for gjeldene tiltak er tilfredsstillende (§8), og finner derfor ingen grunn til å foreta videre vurdering etter naturmangfoldloven §§9-12.

Geotekniske forhold

Geotekniskvurdering er utført.

Barn og unge

Det er ikke registrert at arealet har noen verdi for barn og unge. Det er etablert trygg gang og sykkelvei langs Gamle Drammensvei ved planområdet.

4. KONKLUSJON

Rådmannen foreslår at planforslaget vedtas.