

SAKSFREMLEGG

Sak nr.

Saksmappe nr:	Arkiv:	Saksbehandler:
2016/304	L12/08/LI18	Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
29/2017	Planutvalget	21.03.2017
44/2017	Planutvalget	09.05.2017
52/2017	Kommunestyret	23.05.2017

Sluttbehandling - Detaljregulering for del av Høgda - Tranby

Kommunestyrets vedtak:

Forslag til detaljregulering for del av Høgda – Tranby, datert 28.03.2017 med tilhørende bestemmelser datert 27.03.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyrets behandling:

Frank Yggeseth (H) fratrådte som inhabil i hht. Fvl. § 6e. **Arne Jørstad (H)** tiltrådte i hans sted under behandlingen.

Geir Cato Kristiansen (V) fremmet planutvalgets innstilling.

Janicke Karin Solheim (MDG) fremmet slikt forslag:

«Følgende endring / tillegg til planutvalgets innstilling til kommunestyret:

- 1) Formålet for Høgda (Kværnertomten) skal være industri- og kontorformål.
- 2) Minst 50% av tillatt bruksareal skal brukes til kontor.
- 3) Utnyttelsesgraden på Kværnertomten / Høgda settes til maks 60 %.
- 4) Planbestemmelser skal understreke at bebyggelsens form og skala tilpasses den unike landskapssituasjonen knyttet til kulturminnene i området.»

Tone Elisabeth Svendsen (AP) fremmet følgende forslag:

«For å sikre gode miljøkvaliteter for det viktige tur- og kulturområdet Kongeveien, skal det skjermes mot døgnkontinuerlig virksomhet og trafikk på eiendommen del av Høgda-Tranby Skjermingstiltak av stedstilpasset omfang og kvalitet skal etableres på eiendommen, i hele eiendommens grenseområde mot Kongeveien.

Skjermingstiltak skal ikke redusere siktlinjer eller kulturverdier ved Kongeveien.»

Votering:

Planutvalgets innstilling ble vedtatt enstemmig.

Janicke Karin Solheims forslag falt da det fikk 2 stemmer (MDG) mot 47 stemmer (18H,15AP,5FRP,3SP,3V,2KRF,1SV).

Tone Elisabeth Svendsens forslag falt da det fikk 18 stemmer (15AP,2MDG,1SV) mot 31 stemmer (18H,5FRP,3SP,3V,2KRF).

Planutvalgets innstilling til kommunestyret:

Forslag til detaljregulering for del av Høgda – Tranby, datert 28.03.2017 med tilhørende bestemmelser datert 27.03.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Til sluttbehandlingen i kommunestyret bes rådmannen vurdere og formulere tilleggsbestemmelse om støyskjerm av høy estetisk kvalitet, mellom innkjøringen på eiendommen ved J. Kellers vei, i hele eiendommens lengde, mot den særlig viktige turveien Kongeveien.

Planutvalgets behandling:

Rådmannens reviderte forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt enstemmig.

Tone E. Svendsen (AP) fremmet følgende tilleggsforslag som ble vedtatt enstemmig:

Til sluttbehandlingen i kommunestyret bes rådmannen vurdere og formulere tilleggsbestemmelse om støyskjerm av høy estetisk kvalitet, mellom innkjøringen på eiendommen ved J. Kellers vei, i hele eiendommens lengde, mot den særlig viktige turveien Kongeveien.

Planutvalgets vedtak:

Saken utsettes til neste møterunde.

Før neste møterunde holdes det et informasjonsmøte for planutvalget og kommunestyret hvor administrasjonen gjennomgår reguleringsplanen for Høgda - Tranby.

Planutvalgets behandling:

Helene Justad (H) fremmet på vegne av H og AP følgende forslag til vedtak som ble vedtatt enstemmig:

Saken utsettes til neste møterunde.

Før neste møterunde holdes det et informasjonsmøte for planutvalget og kommunestyret hvor administrasjonen gjennomgår reguleringsplanen for Høgda - Tranby.

Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til detaljregulering for del av Høgda – Tranby, datert 23.02.2017 med tilhørende bestemmelser sist justert 07.03.2017, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Rådmannens saksutredning:

Sammendrag:

Formannskapet ba den 19.11.2015 rådmannen om at deler av planen for Høgda – Tranby fra 1972 skal omreguleres til videre bruk til utbyggingsformål. Det er nå utarbeidet et forslag til reguleringsplan for det aktuelle området, regulert til videre bebyggelse for kontor og industriformål. Dette er samme formål som dagens virksomhet Aker Solutions har. Planen har rekkefølgekrav tilknyttet ny utvidet kulvert under E18 og ferdigstillelse av gang- og sykkelvei langs Joseph Kellers vei. Planen er utarbeidet med konsekvensutredning og har vedlagt diverse fagrapporter. Planen skal med dette ta hensyn til kulturminner, naturmangfold, trafikk, støy, friluftsliv, avrenning m.m. Planprogram ble fastsatt i planutvalget den 10. mai 2016.

Etter offentlig ettersyn er planforslaget bearbeidet og endret for å imøtekomme merknader og innspill så godt som mulig, uten at det går utover intensjonene i planen.

Vedlegg:

1. Oversiktskart
2. Plankart, datert 23.02.17
3. Forslag til bestemmelser, datert 07.03.17
4. Planbeskrivelse
5. Sammendrag av merknader med rådmannens kommentarer
6. Innkomne merknader i sin helhet
7. Geoteknisk vurdering
8. Tilleggsutredning - vurdering av konsekvenser for reservatet og verneområdet
9. Illustrasjoner
10. Revidert trafikkrapport
11. Oppsummering av utførte trafikkberegninger
12. Avklaringer med vegvesenet (ettersendes)

13. Tillegg:
Notat datert 24.04.2017 med tilleggsopplysninger til møte 09.05.2017

Utredning:

1. BAKGRUNN OG BESKRIVELSE

Bakgrunn

Formannskapet vedtok høsten 2015 å starte en omregulering av deler av planen for Høgda – Tranby til videre utbyggingsformål. Vedtaket innebar også at rekkefølgekrav tilknyttet opparbeiding av gang- og sykkelvei, utbedring av krysset Joseph Kellers vei – Gjellebekkveien og utbedring av undergangen ved E18, skulle vurderes i planprosessen.

Det ble avklart at ny reguleringsplan måtte gjennomføres med konsekvensutredning med tilhørende planprogram, som følge av en vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger. Varsel om oppstart og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn ble dermed iverksatt i januar 2016. Etter offentlig ettersyn, ble planprogrammet revidert og endelig fastsatt i Planutvalget i mai 2016.

Hensikten med en ny reguleringsplan er først og fremst å erstatte en gammel plan fra 1972, for å kunne utnytte arealet til næring, samtidig som hensyn til influensområdene ivaretas så godt som mulig. Gjeldende plan er å regne som utdatert med manglende bestemmelser, få begrensninger og uten rekkefølgekrav.

Som en del av det endelige planarbeidet utlyste Lier kommune en mini-konkurranse for utarbeidelse av fagrapporter inkludert konsekvensutredning og ROS-analyse. Rapportarbeidet ble gjennomført fra juni til september 2016 av fagkonsulenter i Asplan Viak AS. Etter offentlig ettersyn har Asplan revidert noen av rapportene.

Beskrivelse

Planområdet inneholder to industritomter. Gbnr. 124/83 er bebygd og disponeres av Aker Solutions. Resterende industriareal tilhører gbnr. 124/132, og er utbyggingsområde for ny næringsbebyggelse. Frem til sommeren 2015, var Kværntomta sør og vest for Aker solutions et skogsområde og et rekreasjonsområde for Liers befolkning. Eiendommene grenser til Høgdebakkene med landskapsvernområdet og Gjellebekk naturreservat i sørøst, Haugerudmyra med myrflangre-orkidéene, og Joseph Kellers vei i vest og nord. Den aktuelle tomte er i dag et anleggsområde, der det har foregått hogst, planering og masseutkjøring siden sommeren 2015.

Planforslaget legger opp til en godt utnyttet næringstomt med formål avsatt til kontor- og industrivirksomheter, tilsvarende formål som Aker solutions er i dag. Utnyttelsesgraden er foreslått til 80 % BYA, og høydene er foreslått til 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng, samme høyde som Aker solutions har fått dispensasjon til. Det er satt begrensninger til maksimalt tillatt bruksareal og kontordel, for å begrense trafikken i området.

Planen legger opp til avbøtende tiltak mot blant annet økt trafikk ved opparbeidelse av gang- og sykkelvei, utbedring av krysset Joseph Kellers vei – Gjellebekkveien, og utbedring av undergangen ved E18. Hensyn til registrerte kulturminner, naturmiljø og sårbare arter, avrenning og friluftsliv, i form av bestemmelser, buffersoner og hensynssoner, er tatt med i planen og bearbeidet etter offentlig ettersyn.

2. INNKOMNE MERKNADER

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i planutvalget 8. november 2016, sak 85/2016, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 23. november 2016 til 12. januar 2017. Merknadsfristen ble senere utsatt til 19. januar. Dette ble kunngjort på kommunens hjemmesider. Kunngjøring av offentlig ettersyn ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 24. november 2016.

Merknadene med rådmannens kommentarer er samlet i vedlegg 5. Noen steder i kommentarene har rådmannen vist til saksfremlegget. Merknadene i sin helhet finnes i vedlegg 6.

3. VURDERINGER

Endringer etter offentlig ettersyn

Etter offentlig ettersyn er alle innspill og kommentarer vurdert, og planforslaget er justert for å imøtekomme deler av innspillene. Følgende endringer er utført i kartet:

- Industriområdet K/I er delt opp i to felt. K/I1 gjelder nå for ny virksomhet, og K/I2 gjelder for eksisterende virksomhet innenfor planområdet. Disse var regulert til ett felt i forrige runde, ettersom de hadde like bestemmelser. Nå er det knyttet ulike bestemmelser til feltene, som i hovedsak gjelder byggehøyder og bruksareal.
- Busslomme ved pukkverket, på nordsiden av Gjellebekkveien, er lagt inn der denne er etablert. Denne kom ikke med i det første planforslaget, fordi den manglet i kartgrunnlaget som ble benyttet.
- Bussholdeplass og pendlerparkering utenfor Aker solutions er lagt inn i kartet. Et vedtak i formannskapet i 2006 sier at det skal legges til rette for pendlerparkering i tilknytning til bussholdeplassen utenfor Kværner (nå Aker solutions). Sektor for samfunnsutvikling har bedt om at denne plassen sikres i reguleringsplanen. Det er derimot ikke lagt noen rekkefølgekrav til opparbeidelse av plassen, da denne ikke har direkte sammenheng med resten av planforslaget. I samråd med Aker solutions er denne parkeringen plassert i bakkant av vegetasjonsskjerm GV3, et område som ikke benyttes til noe i dag. Plassen rundt busslomma er stadig benyttet av både lastebiler og busser som venter, og en parkering her mener Aker er lite fornuftig.
- Byggegrensen i sør, rundt bevaringsområdet for kulturminner, er trukket lenger nord for å imøtekomme fylkeskommunens ønske om siktlinjer mellom skansene og Høgda-bakkene. Endringen vil også hindre fremtidige bygg tett opp mot hensynssonen.
- Mot sørvest er byggegrensen trukket noen meter lenger inn, og det er lagt inn en vegetasjonsskjerm. Her er det skog helt inn mot grensen, og en vegetasjonsskjerm er i utgangspunktet vurdert som ikke nødvendig her. Men ettersom det nå er bedre plass her enn først antatt, er det lagt inn en skjerm for å imøtekomme merknader om dette. Skjermen vil også skape en sammenhengende grøntsone rundt hele industrifeltet innenfor planområdet.
- Vegetasjonsskjermen mot vest er justert noe med hensyn til planlagte gangadkomst og beredskapsvei forbi eksisterende parkeringsplass. Mot nord er vegetasjonsskjermen økt noe i omfang, men det tillates gangadkomst gjennom.
- Mot øst er tidligere regulerte veifylling endret fra annen veggrunn – grøntareal til vegetasjonsskjerm. Dette arealet har blitt misoppfattet som en regulert vei, men dette har aldri vært tilfellet. Formålet her er derfor endret til vegetasjonsskjerm, selv om dette i utgangspunktet er en veifylling. Intern adkomstvei vil komme vest for dette området.

- Feil kode på hensynssonen i tegnforklaring er nå rettet til riktig kode, H570 – bevaring kulturmiljø.

Det er også gjort noen endringer i bestemmelsene:

- Det er stilt flere rekkefølgekrav i bestemmelsene for å imøtekomme Fylkesmannens innspill, spesielt om avrenning og konsekvensene for naturreservatet og landskapsvernområdet.
- § 2-2-1 c) krever at det skal foreligge tillatelse til tiltak i henhold til verneforskriften før man tillater inngrep i verneområdet.
- § 2-2-2 b) krever at steinfyllingen i verneområdet skal fjernes.
- § 2-2-2 c) sier at før en breddeutvidelse av Gjellebekkveien blir igangsatt, skal det dokumenteres hvordan avrenning fra veien kan ledes vekk fra bekkedraget som krysser veien og drenerer ut i naturreservatet. Dette for å hindre forurensning til reservatet fra uønskede hendelser på Gjellebekkveien.
- § 2-2-3 krever at det skal foreligge en avtale om tilgang til Haugerudmyra for skjøtsel i henhold til skjøtelsplanen. Dette for at kommunen skal ha tilgang til å drive skjøtsel her, selv om myra er på privat grunn.
- § 2-7 gjelder plan for håndtering av overflatevann. Bokstav a) har blitt mer konkretisert og viser nå hensikten med overvannsplanen, som skal legge vekt på å hindre forurensning til omkringliggende verdifulle naturområder, samt opprettholde vannbalansen i disse områdene.
- Overvanns- og avrenningsbestemmelsene er rettet til å gjelde all avrenning fra planområdet, inkludert eventuell avrenning mot reservatet og verneområdet.
- Det er gitt bestemmelser som skal sikre at nedbør infiltreres i grunnen, med mindre det er avrenning fra saltede områder. Disse skal i lukka anlegg som f. eks. overvannsledninger.
- § 3-5 a) gjelder vegetasjonsskjermene, og er tillagt et forbud mot beplantning av fremmede arter, jord eller masser. Dette for å hindre spredning til omkringliggende områder, som kan føre til forringelse av naturkvalitetene.
- Næringsarealene er delt opp i to, i tråd med plankartet, og er vist i hver sin paragraf. § 3-1 er felles for begge områdene.
- § 3-2 gjelder for nytt næringsområde, og er begrenset til maks 17 meter gesimshøyde. Det er lagt inn en begrensning på maksimalt tillatt bruksareal i tråd med innspill fra vegvesenet. Bebyggelsen skal ikke overstige 50.000 m² BRA (tillatt bruksareal), der maksimalt 20 % av tillatt bruksareal kan benyttes til kontor. I tillegg kan 10.000 m² benyttes til parkering.
- § 3-3 gjelder for eksisterende næringsområde. Her er høydekravene satt til maks 17 meter gesimshøyde for opp til 50 % av byggene, mens resterende bygg ikke kan overstige 15 meter.
- Bestemmelsene er også rettet opp i tråd med endringene i plankartet.

Planstatus

Planområdet erstatter deler av regulert areal til industri i reguleringsplan for Høgda – Tranby fra 1972. Planen har få bestemmelser og gir lite føringer for en fornuftig utvikling av området. Planområdet tilsvarer arealet avsatt til næring i gjeldende kommuneplan for Lier, som gjelder foran reguleringsplan for området. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens formål.

Bebyggelsen

Utnyttelsen er foreslått til 80 % BYA, noe som gir mulighet for en utvidelse i senere omganger. Nye planer skal basere seg på en langsiktig tankegang og legge til rette for

fremtidig bruk, fremfor å begrense seg til dagens behov. Første byggetrinn vil trolig ikke utnytte arealet fullt ut, men vil heller være aktuelt senere. Aker kan også ha behov for en utvidelse i fremtiden. Det vil derfor være fornuftig å utnytte de få næringsarealene som finnes i kommunen godt, slik at bedrifter og arbeidsplasser blir værende, og nye arealer ikke tas i bruk.

Utarbeidede fagrapporter er basert på foreslåtte utnyttelse, og viser at konsekvensene vil bli små dersom det legges inn avbøtende tiltak i planen. Trafikkrapporten viser at konsekvenser av en utnyttelse på 60 % og 80 % BYA vil ha relativt små forskjeller, i forhold til konsekvensene av ulike typer næring.

Gesimshøyden foreslås til maksimalt 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng for ny bebyggelse innenfor K/I1. I forrige planforslag var det tillatt en del opp mot 20 meter, men dette er nå fjernet i revidert planforslag. Høyden tilsvarer maks høyde på noe av dagens Aker solutions bebyggelse. Ny bebyggelse vil ligge i bakkant av Aker solutions virksomhet, sett fra boligområdet. Vegetasjonsskjermer er regulert inn mot de mest eksponerte omgivelsene. Bestemmelsene har satt krav om at fasader skal oppføres i mørke farger, uten reflekterende egenskaper, for å dempe byggets synlighet i området. Se illustrasjoner i planbeskrivelsen som viser ny bebyggelse sett fra boligområdet.

Aker (K/I2) får en høyde på maksimalt 17 meter gesims for opp til 50 % av byggene, mens resterende bygg ikke kan overstige 15 meter. Gjeldende plan tillater maksimalt 15 meter.

Landskap

Planområdet består i dag av få landskapselementer, da næringsarealet stort sett er opparbeidet eller er under opparbeidelse. Mellom næringsarealet til Aker og Joseph Kellers vei ligger et regulert grøntbelte. For en liten tid tilbake ble døde trær hogd her, noe som har gitt et større innsyn. Eiendommen grenser mot Høgdebakkene med landskapsvernområdet og Gjellebekk naturreservat lenger sør. Gjellebekkveien slynger seg gjennom landskapsvernområdet og naturreservatet og ender opp i en smal og lav kulvert under E18.

Med unntak av de utførte anleggsarbeidene innenfor planområdet, vil planforslaget først og fremst sikre grøntsoner og skape buffere mellom næring og landskapet rundt. Det er foreslått vegetasjonsskjermer mot nordvest og den sårbare Haugerudmyra. Langs ny internvei og rundt de registrerte kulturminnene er det avsatt vegetasjonsskjermer som skaper avstand mot sørøst. Eksisterende vegetasjonsskjerm foran Aker er videreført i planen og vil, etter hvert som vegetasjonen vokser opp igjen, skape en visuell skjerm mellom bolig- og næringsområder. Etter offentlig ettersyn er vegetasjonsskjermene utvidet også mot sørvest. Slik forslaget nå foreligger, er hele planområdet omkranset av grøntsoner.

Gjellebekkveien reguleres i tråd med gjeldende trasé og reguleringsplan, og vil i liten grad ha negative innvirkninger på omgivelsene. Det er foreslått en breddeutvidelse etter anbefaling fra trafikkrapporten. Denne utvidelsen er bare aktuell om det skulle bli behov i fremtiden. Tidligere foreslåtte bruløsning over E18 er vurdert til å ha større konsekvenser for naturreservatet, og er derfor og av andre årsaker ikke lenger aktuell.

Energiløsninger

Området er utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme i kommunen. Det er likevel stilt krav i bestemmelsene om at ny bebyggelse eller ombygginger, skal legge til rette for tilknytning til fjernvarme ettersom dette kan bli aktuelt ved en senere anledning. Dette er praktisert i alle nyere planer for store næringsarealer, der ikke andre løsninger er nærmere bestemt.

Naturmangfold

Nærområdet til planen har lokaliteter med sårbare arter og er derfor utsatt for endringer i nærheten. Naturmangfoldet er derfor et av temaene som er utredet særskilt med KU i planarbeidet. Det ble gjennomført feltarbeid juli 2016, i tillegg er det gjennomført flere besøk med soppregistreringer i planområdet i kalkedelløvslogen i august 2016. Alle tilgrensende deler til planområdet ble undersøkt. Interessante og rødlistede arter av sopp, karplanter og fugler, samt andre verdifulle naturelementer, ble koordinatfestet med GPS. Også en rekke andre arter ble notert for å gi et helhetlig bilde av naturmangfoldet i området, samt for å kunne kategorisere og kartfeste de ulike naturtypene og vegetasjonstypene her.

Det er spesielt fokusert på Haugerudmyra, en kalkrik myr med forekomster av myrflangre, ettersom denne kan bli negativt påvirket av tiltaket. Det finnes mange skriftlige kilder som beskriver Haugerudmyra, og kunnskapsgrunnlaget for biologisk mangfold her må sies å være svært godt.

Naturstidammen innenfor planområdet er sannsynligvis oppstått som følge av uthenting av marmor, og tilsvarer det ene kulturminnet registrert som dagbrudd. Det er registrert arter som salamander og småkrepser (rødlistet) her, og blir vurdert som viktig (verdi B). Planforslaget inkluderer dammen i den avsatte vegetasjonsskjermen og hensynssonen for kulturminner. Dette er i tråd med naturmangfoldsrapporten som anbefaler at flere inngrep bør unngås.

Vedlagte rapport om konsekvenser for naturmangfold er utarbeidet i samarbeid med rapport for overvann, ettersom disse temaene har innvirkning på hverandre. Rapporten beskriver de forskjellige lokalitetene som er registrert, og i hvilken grad disse blir berørt av planforslaget. Det er som nevnt Haugerudmyra som kan bli berørt av utbygging i planområdet, dersom det ikke gjøres avbøtende tiltak.

Rapporten foreslår avbøtende tiltak: Haugerudmyras forekomst av myrflangre bør overvåkes videre, det bør vurderes å måle pH i myrvannet, luking bør videreføres og grøfter rundt myra bør vurderes fylt igjen. Det anbefales også delvis fjerning av gran, løvtrær og busker for å gi orkidéene det lyset de trenger. Nedbørsfelt etter utbygging bør være ca. like stort som opprinnelig. Det bør også etableres løsninger som gjør at vannet ikke renner av for fort, for eksempel gjennom infiltrasjon av masser, gjerne masser med et egent kalkinnhold.

Det er foreslått bestemmelser i planforslaget som vil sørge for videre oppfølging i tråd med anbefalingene, også som en del av bestemmelsene knyttet til overflatevannshåndteringen. Kunnskapsgrunnlaget og de foreslåtte avbøtende tiltakene oppfyller nml. § 8-12.

Fylkesmannen kommenterte i sin høringsuttalelse at planens konsekvenser for naturreservatet og landskapsvernområdet ikke var godt nok vurdert. Det er tidligere konkludert med at avrenning ikke skjer i denne retningen, og at konsekvensene derfor er minimale og ikke vurdert videre. For å imøtekomme Fylkesmannen har Asplan Viak utarbeidet en tilleggsvurdering med fokus på dette. Det har også blitt avholdt et møte mellom kommunen og Fylkesmannen for å diskutere løsninger og justeringer av planen. I møtet ble det enighet om nye bestemmelser, spesielt knyttet til avrenning og konsekvenser mot naturreservatet og landskapsvernområdet. Viser til kapittel om endringer etter offentlig ettersyn. Rapport om naturmangfold lå ved saken til førstegangsbehandling og til offentlig ettersyn. Det vises til tilleggsutredning - vurdering av konsekvenser for reservatet og verneområdet i vedlegg 8.

Avrenning

Planområdet har opprinnelig avrenning ut mot omkringliggende utmark, og har bidratt til vannbalansen for flere av naturtypene rundt området. Nå er skog fjernet og det pågår et

omfattende anleggsarbeid på området. Dette har endret avrenningsforhold, med forskjellige konsekvenser ettersom anleggsarbeidet skrider fram og terrenget forandres.

Alle inngrep vil påvirke hydrologien i områdene nedenfor. I dette tilfellet er det forekomsten av myrflangre som er det mest kritiske punktet. Opp til 25 % av nedbørsfeltet til myrområdet hvor myrflangre vokser, omfattes av utbygginga. Normalt vil utbygging av denne typen gi tette flater hvor vannet renner raskt videre. Det gjør at det området som tar imot vannet får mer vann når det regner og mindre i tørkeperioder, sammenligna med «naturlig tilstand».

Avbøtende tiltak kan rette opp dette. Så tidlig som mulig i byggesaksgangen må det sikres at det stilles krav til minst mulig påvirkning av vannbalanse for områdene nedenfor. Det må tilby tilfredsstillende beredskap mot spredning av forurensning som følger med overvannet. I planforslaget er det foreslått krav om en plan for overflatevannshåndtering. Denne skal legge vekt på å hindre forurensning til omkringliggende verdifulle naturområder, samt opprettholde vannbalansen i disse områdene. Planen skal blant annet redegjøre for løsning for avstengning av overvannssystemet, og for overvåkning og oppfølging av overflateavrenning. Denne planen skal godkjennes av fylkesmannen og må være på plass før tillatelse til tiltak. Definisjonen og innholdet i denne planen er blitt konkretisert i samråd med Fylkesmannen etter offentlig ettersyn.

Det er konkludert med at planområdet ikke drenerer sørover mot Gjellebekkmyrene og Damtjern, og at det derfor vil være mindre berørt av utbygging i planområdet. Vannbalansen vil påvirkes av brøyting og snødeponering. Dersom snø flyttes slik at smeltevann renner i nye retninger, kan det bidra til en endret vannbalanse. Snødeponi må planlegges slik at det medfører minst mulig flytting av snø. Snødeponi og salting er i planforslaget ikke tillatt i områder der eventuell forurensning av snø og vann kan dreneres mot Haugerudmyra eller mot reservatet og verneområdet. Plasser for snødeponi skal anvises i utomhusplanen.

Se kapittel om naturmangfold som viser til endringene som er gjort i samråd med Fylkesmannen. Rapport om avrenning lå ved saken til førstegangsbehandling og til offentlig ettersyn. Det vises til tilleggsutredning - vurdering av konsekvenser for reservatet og verneområdet i vedlegg 8.

Kulturminner

Planområdet berører en del av kulturmiljøet Gjellebekk, som strekker seg fra industriområdet i nord frem til E18 i sør. Innenfor kulturmiljøet ligger et stort antall kulturminner, både fra forhistorisk og nyere tid. I kommunedelplan for kulturminner er Gjellebekk trukket frem som et av Lier kommunes viktigste kulturmiljø.

Buskerud fylkeskommune har gjennomført en arkeologisk registrering i forbindelse med planeringssaken fra 2014. I forbindelse med undersøkelsen ble i det registrert 16 kulturminner innenfor planområdet fra nyere tid, av disse 8 dagbrudd og 4 steinmurer/voller, 3 skanser og en tuft. Det er ikke funnet automatisk fredete kulturminner innenfor området. I etterkant er flere av kulturminnene fjernet som følge av anleggsarbeidet. Dagbruddene er vurdert til å ha liten til middels verdi, steinmurene/vollene er vurdert til middels verdi, mens skansene er vurdert til å ha svært høy verdi. Tuften er i dag fjernet.

Det anbefales i planforslaget at fylkeskommunens føringer fra dispensasjonssaken/ planeringssaken implementeres i planen med bruk av hensynssone for bevaring av kulturminnene. Dersom de gjenværende kulturminnene bevares med foreslåtte hensynssone, vil planen ha liten til ingen konsekvens ifølge konsekvensutredningen.

Planforslaget bevarer gjenværende kulturminner i tråd med føringer fra Buskerud fylkeskommune. Arealet foreslått som inngrepsfri sone er videreført i planen som en vegetasjonsskjerm med hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570). Bestemmelse slik fylkeskommunen foreslår er knyttet til hensynssonen. I tillegg er sonen noe utvidet slik at det vannfylte dagbruddet blir bevart innenfor sonen. Dette bruddet ligger delvis innenfor dagens skjermbelte. For å ivareta siktlinjene som fylkeskommunen påpeker i sin høringsuttalelse, er byggegrensene i sør blitt endret i det revidert planforslag. Byggegrensene er trukket lenger nord, slik at det er fri sikt fra hele kulturminneområdet og mot Høgdebakkene i begge retninger. Byggegrensene vil også hindre at ny bebyggelse kommer tett opp mot vernesonen.

Meldeplikten jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd er også tatt med for å sikre eventuelle uoppdagede kulturminner. Rapport om kulturminner lå ved saken til førstegangsbehandling og offentlig ettersyn.

Friluftsliv

Selve planområdet består delvis av et etablert næringsareal (Aker) og et anleggsområde der det er gitt tillatelse til planering og masseutkjøring, uten særlig verdi for friluftslivet. Før anleggsarbeidene startet, var området rundt Aker et skogsområde og rekreasjonsområde for Liers befolkning. Planområdet ligger tett inntil områder som i dag er mye anvendt til friluftsliv. Området er for øvrig viktig i skole- og undervisningssammenheng da det nyttes til naturfagundervisning, historie/samfunnsfag og som arena for kroppsøvingstimer.

Tiltaket vil ikke kunne hindre utøvelse av dagens friluftaktivitet i nærområdet da tilgjengelig areal forblir stort. De negative konsekvensene knytter seg til områdes kvalitet som «uberørt» og stille. Etter utbygging vil næringsbebyggelsen komme tettere på naturområdene, særlig Kongeveien, og forringe dens fredfylte beliggenhet og avskjerming. Det er i planforslaget satt krav om opparbeidelse av ny tursti som erstatning for den som allerede er forsvunnet som følge av anleggsarbeidene på tomte. Det er foreslått en liten ny utfartsparkering i tilknytning til Høgdebakken som et tiltak for å sikre friluftslivsinteressene.

Barn og unges interesser

Høgda-Gjellebekk er et mye brukt turområde for barn og unge både i regi av skolen og i fritiden, og store deler av området er benyttet av barn på sommerstid. Dette området omfatter Haugerudmyra og arealer sørover helt til Kirkelina. Utover dette er gangveiforbindelsene langs Joseph Kellers vei og Gjellebekkveien mye brukt av skolebarn. Selve planområdet er i dag et anleggsområde, og er ikke i bruk av barn og unge.

Barn og unges interesser berøres i liten grad av tiltaket. Det er ikke avdekket at tiltaket vil ha negative konsekvenser mht. til skolevei. Ingen tilrettelagte lekeplasser går tapt, men ifølge barnetråkkregistreringen er det registret et oppholdsareal rett sør for Aker Solutions. Dette arealet er under planering og vil ikke bli tilgjengelig som oppholdsareal etter regulering/utbygging. I midlertid finnes det tilstrekkelig store arealer utenfor planområdet som er egnet til lek og friluftsliv.

Det er tre skoler i nærheten av planområdet. Med unntak av noen få barn, trenger ikke elevene å krysse Joseph Kellers vei på skoleveien, ettersom boliger ligger på samme side av veien som skolene. Langs Joseph Kellers vei og Gjellebekkveien er det gang- og sykkelvei på motsatt side av planområdet, altså på samme side som boliger og skole. En siste strekning av det komplette gangveinettet gjenstår langs Ringveien 2, og ligger som rekkefølgekrav i begge reguleringsforslagene (Høgda og Ringveien 2). Rapport om friluftsliv, samt barn og unges interesser, lå ved saken til førstegangsbehandling og offentlig ettersyn.

Trafikk og utvidelse av kulvert under E18

Planområdet ligger mellom Joseph Kellers vei og Høgdebakkene, og 600 m nord for E18. Det er to veier som knytter planområdet til E18, og det gir 2,3 – 3,0 km kjørestrekning fra tomte til krysset E18 – FV 282 (Kirkelina).

Det er planlagt ny utvidet kulvert under E18 som erstatning for eksisterende veikulvert, som har for liten høyde og bredde til å kunne benyttes av store kjøretøy. Det vil gjøre det mulig for nesten alle typer kjøretøy for å bruke Gjellebekkveien som adkomst til planområdet. Unntaket er spesiallast fra Aker solutions, som skjer en sjelden gang. Kulverten er regulert inn i planforslaget, men er også regulert i gjeldende plan for Lierskogen Pukkverk. Det er avholdt møter hos Statens vegvesen i forbindelse med denne utvidelsen, og det er avklart at en midlertidig omlegging av trafikken på E18 kan gjøres etappevis. Gjellebekkveien er regulert inn i tråd med dagens trasé, med breddeutvidelse etter anbefalinger i trafikkrapporten, totalt 8,5 meter. Veien gjennom ny kulvert er regulert med samme bredde. Alle skråningsutslag er vist, og får formålet Annen veggrunn – grøntareal, slik at dette blir en naturlig del av naturområdene langs veien.

Alle trafikkberegningene i vedlagte rapport er gjort med forutsetning om en ny undergang. Trafikkanalysen er oppdatert etter at uttalelsen fra Statens vegvesen krevde trafikkberegninger for kryss og veier helt frem til E18. De krevde også at planbestemmelsene samsvarte mer med tallene som er brukt for å beregne ny trafikk til og fra planområdet. I revidert planforslag er det satt begrensninger for hvor mye som kan bygges, og satt en særskilt begrensning for kontordelen – som er den mest trafikkskapende næringstypen. Se kapittel om endringer etter offentlig ettersyn.

I forrige planrunde ble bilturproduksjonen, ÅDT og kapasitet dokumentert ved å beregne ut i fra tre ulike næringsalternativer som kunne være mest aktuelle for planområdet; produksjon (industri), logistikk (lager) og kunnskapsbasert (kontor). Hver av de tre formålene ble igjen beregnet med både 60 % BYA og 80 % BYA. Dette ga 6 forskjellige utgangspunkt for beregning av nye trafikk tall. Beregningene viste at utbygging til produksjonsbedrifter gir den minste trafikkbelastningen. Logistikk gir den nest minste trafikkbelastningen, like bak produksjon, mens utbygging for kunnskapsbedrifter gir den klart største trafikkbelastningen, med nesten 10 ganger så høy ÅDT som produksjon. Det er derfor satt spesielle begrensninger i revidert plan. Planforslaget legger opp til videre bebyggelse for produksjon med tilhørende kontorer, og samsvarer med trafikkberegningene.

Planforslaget har lagt til grunn at kun østre adkomst skal benyttes til det nye næringsområdet, for å hindre trafikkøkning i nærheten av boliger. Her er det lagt inn krav om venstresvingfelt og avsatt areal til dette, etter anbefalinger i trafikkanalysen. Den vestre og midtre adkomsten benyttes i dag av Aker solutions, og videreføres i nytt forslag. Vestre adkomst er tillatt benyttet som gangadkomst til hele næringsarealet, i tillegg til beredskapsvei.

En oversikt over trafikkfordelingen til og fra planområdet viser at 90 % av tungtransporten vil benytte Gjellebekkveien mot ny kulvert, og kun 10 % vil benytte Joseph Kellers vei vestover. Ved Liertoppen vil kun 5 % av kjøretøyene benytte Drammensveien østover mot Lierskogen, men 95 % vil kjøre mot E18 eller sørover i Lier.

Det er to kollektivholdeplasser i Josephs Kellers vei og en i Ringveien. Det er under 600 m gangavstand fra midt i planområdet til hver av holdeplassene. Tre busslinjer betjener området, og det er ca. 20 min reisetid med buss fra planområdet til Lierbyen bussterminal/Asker jernbanestasjon /Sandvika. Med dette kan kollektivtilbudet betegnes som godt.

Reviderte trafikkberegninger viser at dagens trafikk sammen med planforslaget i seg selv (inkludert planene for Ringveien 2 og andre regulerte planer på Gjellebekkområdet) ikke skaper overbelastning og behov for utbedring av noen kryss, rundkjøringer eller veier frem mot E18. Legger man imidlertid generell trafikkvekst for 20 år frem i tid (27 %) på i tillegg, vil det naturlig nok bli noe overbelastning i punktene med minst kapasitet. Dette skyldes ikke reguleringsplanene for Høgda eller Ringveien 2, og rådmannen mener det ikke er riktig å stille krav om utbedring for disse veiene, som skyldes andre faktorer. Se revidert trafikkrapport.

Støy, luftkvalitet og lysforurensning

Joseph Kellers vei er hovedvei for hele Tranby, og medfører naturlig nok noe trafikk og støy. Boliger nærmest Joseph Kellers vei ligger i dagens situasjon for det meste i gul støysone (mellom 55 og 65 dB). I dag er planområdet preget av anleggsarbeid, slik at både støy og luftkvalitet anses å være mer til sjenanse nå enn ved en ferdig etablert virksomhet.

Det er vurdert konsekvensene av økt trafikk på eksisterende tilførselsveier inn til nytt næringsområde. Støynivået er beregnet for 4 meters høyde i år 2036. Ingen av alternativene vil medføre en økning på mer enn 3 dB, og det vil dermed heller ikke være tiltakspunkt for støyøkningen som følge av trafikøkningen. Det er for alle utbyggingsalternativer en forutsetning at det oppføres en ny kryssing for Gjellebekkveien under E18 og til Drammensveien. Krav til grenseverdier for støy er ivaretatt i bestemmelsene, i tillegg til krav om støybegrensning fra ny virksomhet inne på industritomten.

Luftkvalitet er vurdert med hensyn til verst forurensende alternativ. Basert på overordnede vurderinger av trafikk tall, samt økt trafikkmengde som følge av planen, vil tiltak mot luftforurensning ikke være aktuelt i dette prosjektet. Rapport om støy og luftkvalitet lå ved saken til førstegangsbehandling og offentlig ettersyn.

Det er foreslått en bestemmelse for å minimere lysforurensning som kan være til sjenanse for naboer.

Risiko og sårbarhet

ROS-analysen beskriver de ulike hendelsene/situasjonene, og vurderer risikoen for hvert enkelt tilfelle. Det er identifisert 2 hendelser eller situasjoner i planområdet som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, og som krever tiltak. Alle mulige situasjoner er beskrevet og foreslått med avbøtende tiltak i rapporten. Disse er i tråd med anbefalinger fra øvrige rapporter. ROS-analysen lå ved saken til førstegangsbehandling og offentlig ettersyn.

Universell utforming

Planområdet er i dag avstengt fra allmennheten der det foregår anleggsarbeider, og er ellers et privat næringsområde tilknyttet Aker Solutions. Nærområdet er tilgjengelig for alle og har fine turmuligheter for alle brukergrupper. Stier, gruset vei og gang- og sykkelvei gjør området fremkommelig for syklist, barnevogn, rullestol etc.

Planområdet planeres og nye bygg skal ivareta krav til tilgjengelighet for ansatte og besøkende i tråd med krav i TEK10. Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg. Dette er sikret i bestemmelsene. En foreslått omlegging av tursti, samt opparbeidelse av gjenstående del av gang- og sykkelveinettet, skal sikre gode forbindelser rundt planområdet.

Geoteknikk

Planområdet består i all hovedsak av berggrunn, og det er for tiden stor anleggsvirksomhet på området, der steinmasser sprenges ut og kjøres vekk. Geoteknisk rapport viser at det ikke er flomfare eller skredfare innenfor planområdet, men at det er mistanke om radon i grunnen. Geoteknisk rapport lå ikke med planforslaget til førstegangsbehandling, men lå ved til offentlig ettersyn. Denne er derfor også vedlagt til sluttbehandling i vedlegg 7.

Utbyggingsavtale

Forhandlinger om utbyggingsavtale er i gang mellom kommunen og utbygger Nils Chr. Gevelt. Utbyggingsavtalen vil omhandle etablering av ny kulvert under E18 og kommunens overtakelse av veien. VIVA har ikke behov for utbyggingsavtale vedrørende VA-anlegg.

4. KONKLUSJON

Planforslaget er justert etter innspill i forbindelse med offentlig ettersyn. Rådmannen mener planen kan vedtas, forutsatt at vegvesenet trekker sin innsigelse. Trafikkanalyse og avklaringer med vegvesenet vil bli ettersendt før sluttbehandling.