

## INNKOMNE MERKNADER OG RÅDMANNENS KOMMENTARER

### Vedlegg til saksfremlegg av Sluttbehandling - Detaljregulering for del av Høgda – Tranby

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.

Nedenfor følger et sammendrag av de innkomne merknadene og rådmannens kommentarer. Merknadene i sin helhet følger i eget vedlegg til saken.

#### Liste over merknader:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| 1. Lierskogen Vel og Samfunnslag                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 03.01.2017               |
| 2. Statens vegvesen – innsigelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 06.01.2017               |
| 3. Bauhaus Norge KS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 10.01.2017 og 11.01.2017 |
| 4. Mester Grønn AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 10.01.2017               |
| 5. Nabolagsgruppa Hennummarka                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 10.01.2017               |
| 6. Haugane Borettslag, Toril og Øivind Nicolaysen, Siri Digregrind, Vidar Havellen, Berit Gaustad, Hilde og Jonas Jacobsen, Arnhild Oma, Ricardo Cayo Leiva, Kristin Berg, Jessica Altenby, Øyvind Digranes, Hennumhagan Borettslag, Tranby speidergruppe, Heidi Engen Berg, Mette Mathiesen, Anne Marie og Rolf Bjerke, Birgitta Lund-Grønberg og Alf Lund, Mari-Anne S. Brekke, Knut Arild og Gerd Unni Larsen, Arild Bakke, Andreas Hegdal Sommersest, Øyvind Samuelsen | 11 - 19.01.2017          |
| 7. Naturvernforbundet i Lier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 11.01.2017               |
| 8. Buskerud fylkeskommune                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 12.01.2017               |
| 9. Kari Anne Gran-Henriksen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 14.01.2017               |
| 10. Mette Mathiesen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 17.01.2017               |
| 11. Nils Chr. Gevelt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 18.01.2017               |
| 12. Bama industri AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 18.01.2017               |
| 13. Sabima og Forum for natur og friluftsliv Buskerud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 18.01.2017 og 19.01.2017 |
| 14. Fylkesmannen i Buskerud                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 19.01.2017               |
| 15. Miljøpartiet de Grønne, Lier                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 19.01.2017               |
| 16. Arild Bakke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 19.01.2017               |

#### 1. Lierskogen Vel og Samfunnslag

Lierskogen Vel og Samfunnslag har ingen merknader til selve reguleringen av næringsområdene, men har noen kommentarer med bakgrunn i den utvidede undergangen og trafikken på Drammensveien (Fv. 16). De er opptatte av trafikk sikring med fokus på trafikkøkning på Drammensveien.

De er bekymret for at planforslaget vil medføre økt trafikk østover på Drammensveien over Lierskogen. De ser at det i trafikkanalysen er beregnet at kun 5 % av trafikken vil gå denne

veien, men mener at selv en liten økning vil forverre eksisterende trafikkproblemer. De minner om at det har vært flere trafikkulykker her de siste årene, og at økt trafikk også kan gi økt støybelastning.

De mener forslaget til trafikkløsning bare vil flytte problemet over til en annen vei, og mener det er merkelig at Joseph Kellers vei ikke kan brukes, selv med oppgradert rundkjøring. De ber om at kommunen fremover følger med på trafikkutviklingen på Gjellebekkveien, og at det om nødvendig blir satt inn tiltak for å begrense trafikken over Lierskogen.

#### Rådmannens kommentar

Rådmannen skjønner at det er bekymring for økt trafikk her, men stoler på at beregningene som er utført er riktige, og at kun 5 % vil velge denne veien, ettersom veien mot Kirkelina og ut på E18 er raskest totalt sett. Trafikken må gå et sted, og det er klart at ingen ønsker den forbi seg. Joseph Kellers vei er godt dimensjonert for denne trafikken, men etter mye trykk fra beboere på Tranby, er det foreslått at Gjellebekkveien skal oppgraderes for å slippe trafikken forbi der det bor færrest folk. Det er da beregnet at Drammensveien og ned til Kirkelina ved Damtjern er den foretrukne ruta, noe rådmannen også mener er den beste løsningen.

Langs Drammensveien over Lierskogen er det i dag en lang strekning uten fortau eller gang- og sykkelvei. Det er imidlertid startet opp en egen reguleringsplan for en fullstendig gang- og sykkelveistrekning langs hele veien, inkludert andre trafikksikkerhetstiltak. Denne planen skal behandles senere i 2017. Dette vil være en stor forbedring av de trafikksikkerhetsmessige utfordringene som Velet nevner.

## **2. Statens vegvesen**

Statens vegvesen sendte i første høringsbrev en innsigelse til planen. Den gjaldt to punkter:

1. SVV viser til planens utnyttelsesgrad på 80 % BYA og maksimal høyde på 20 meter, og mener dette kan legge til rette for kontorbygg på 6 etasjer. Trafikkanalysen viser imidlertid et mer begrenset bygg med en større produksjonsdel. Med den foreslåtte utnyttelsen mener SVV at potensialet er et mye større bygg enn det som ligger til grunn i trafikkanalysen (de viser til 80 % av tomtestørrelsen). SVV sier det må være samsvar mellom bestemmelsene og trafikkberegninger, og det må settes tilsvarende begrensninger for K/I1 i bestemmelsene.

De mener det også er benyttet for lave trafikk tall i beregningene, og at det mangler kapasitetsberegninger videre helt frem mot E18.

2. De viser til rekkefølgekravet om utvidet kulvert, og presiserer at det ikke blir aktuelt med stenging av E18 i anleggsperioden. De har imidlertid ikke mottatt reviderte detaljtegninger for midlertidig og framtidig løsning.

I tillegg mener SVV at det er uheldig avstand mellom kryssene o\_SKV2, o\_SKV3 og o\_SKV4.

#### Rådmannens kommentar

1. Som svar på SVVs merknader, har Asplan Viak satt i gang videre beregninger helt frem mot E18. Det er også satt begrensninger i planen på maksimalt tillatt bruksareal for industri og kontor (se saksfremlegget – kapittel om endringer etter offentlig ettersyn). Disse tallene er videreført i revidert trafikkanalyse. Nye tall for Ringveien 2-planen er også tatt med i

beregningene, sammen med tall fra alle nye reguleringsplaner på Gjellebekk. I tillegg er det beregnet med en generell trafikkvekst for hele Buskerud. Rådmannen mener dette er mer enn tilstrekkelig for hva som må tillegges av ekstra beregninger.

Beregninger av rundkjøringen ved Liertoppen (den med minst kapasitet), viser at med alle faktorer, så vil rundkjøringen bli overbelastet. Legger man imidlertid kun Høgda-planen, Ringveien 2 og andre planer i området til grunn, vil ikke rundkjøringen få problemer. Konklusjonen viser da at det er den generelle trafikkveksten (20 år frem i tid) som kan skape en liten overbelastning. Dette er uavhengig av de foreslåtte planene, og rådmannen mener derfor det er urimelig å legge krav om utbedring på planer som ikke utløser overbelastning. Rådmannen mener en eventuell fremtidig utbedring av veisystemet på Gjellebekk bør ligge som krav i kommuneplanen og bli en egen reguleringssak når grensen for overbelastning nærmer seg (dette er i følge beregningene mange år frem i tid).

Rådmannen viser også til at det blir feil å regne 80 % av tomtestørrelsen for å finne mulig størrelse på bygg. Tomta inneholder mye grøntarealer som det ikke kan regnes utnyttelse av. Utnyttelsen regnes kun av det regulerte formålet K/I1 som er vesentlig mindre enn SVV viser til. I tillegg skal parkering medregnes i BYA, og må trekkes fra mulig bygningsflate.

2. Nils Chr. Gevelt har jobbet med tegningene knyttet til midlertidig omlegging og utvidelse av kulverten. Nye tegninger er oversendt SVV.

Når det gjelder avstand mellom de nevnte kryssene, er dette allerede prosjekterte og opparbeidede kryss som vises i planen. Tegningene er lagt inn som grunnlagskart og deretter tegnet med regulerte formål.

### **3. Bauhaus Norge KS**

Bauhaus viser til at trafikktellingene gjort i trafikkanalysen er gjort i uker uten kampanjer hos Bauhaus og Liertoppen. Det er vist til tegninger av en bru i saksdokumentene, selv om denne løsningen tidligere er avvist av kommunen. Bauhaus mener det tidvis er kø ut fra deres butikk, og at det kan se ut som ÅDT for Drammensveien allerede er nådd et kritisk punkt og at det bør utvides til 4 felt. De har sett at en del av lastebilene kjører østover mot Heiakrysset.

De bemerker at det noen ganger står biler fast i bakken under kulverten, pga. stigning og glatt vei. De tror dette vil øke i omfang når det kommer flere og spesielt utenlandske vogntog her. De er også bekymret for at byggeaktiviteten ved Pillefabrikken og Hølaløkka vil gi økt trafikk og belaste rundkjøringa ved Damtjern spesielt.

De nevner at det har vært noen viltulykker i området pga. elgtråkket i nærheten, og at de ansatte på Bauhaus måtte ta seg av en elgkalv da moren ble påkjørt.

Bauhaus mener det vil være negativt med gjennomgangstrafikk fra Høgda, da dette vil påvirke deres omsetning negativt.

Bauhaus skriver i en ettersendt tilleggsuttalelse mer om trafikk på Drammensveien. De viser til de dokumenterte trafikktallene der veien vil overstige ÅDT på 13.600 om 20 år pga. generell trafikkøkning. Dagens tall er ca. 10.700. De viser til at maksimal ÅDT for 2-felts vei

er 12.000, og mener denne grensen vil bli nådd med dagens trafikk. De mener derfor det må stilles krav i planen om å etablere en ny 4-felts vei mellom Liertoppen/Bauhaus og Damtjern.

#### Rådmannens kommentarer

Trafikkberegninger i høytider og i kampanjetider vil gi et feil bilde av den generelle trafikken. Dagens trafikk i området har generelt god flyt, og kø oppstår kun i spesielle tilfeller. Det er riktig at bru ikke er aktuelt. Brutegningene ble vist i trafikkrapporten til Asplan Viak, ettersom denne ble utarbeidet mens avklaringen om kryssingen av E18 pågikk. Som det fremkommer av plankart og bestemmelser er det regulert inn en utvidet undergang med rekkefølgekrav.

Når undergangen utvides vil også stigningen flates noe ut opp mot Høgda, ettersom man skjærer seg gjennom en kolle. To felt gjennom kulverten vil også gi en større fart gjennom og opp bakken, uten å måtte vente på møtende biler. Rådmannen mener den nye løsningen heller vil gi færre biler som står fast.

Det kan ikke tas hensyn til en bedrifts omsetning når man planlegger nye områder. Utvikling skjer gjerne i områder der det er bebygd fra før og i tilknytning til hovedveier, og dette vil påvirke ulike virksomheter på forskjellige måter.

Beregnet ÅDT som følge av formålet som nå reguleres er ikke nok til å overstige kapasitetsgrensene på veiene på Gjellebekk, men om 20 år kan den generelle trafikkveksten fra alle områdene rundt bidra til dette. Det vil være naturlig å se på denne veien på nytt om noen år når grensen nærmer seg. Viser også til reviderte trafikkberegninger.

#### **4. Mester Grønn AS**

Mester Grønn ønsker velkommen etablering av ny næringsvirksomhet i området. De påpeker viktigheten av nødvendig kapasitetsøkning på veier og infrastruktur og foreslår at Gjellebekkstubben kobles direkte på rundkjøringa ved Damtjern.

#### Rådmannens kommentar

Å koble på rundkjøringen er en god ide som har blitt diskutert tidligere, men som dessverre ikke lar seg gjennomføre pga. store høydeforskjeller fra Gjellebekkstubben innerst ved Harlem og ned på rundkjøringa. Kapasiteten på Drammensveien og i rundkjøringer er vurdert i trafikkanalysen som er revidert etter offentlig ettersyn.

#### **5. Nabolagsgruppa Hennummarka**

Uttalelsen fra nabogruppa er lang og støttes av flere naboer. Merknaden i sin helhet finnes i vedlegg 6. Her følger nabolagsgruppas eget sammendrag av de viktigste punktene:

Ved å revidere reguleringsplanen for Kværnerområdet, Høgda-planen, har en mulighet for å tilpasse planen slik at den tar hensyn til det veletablerte boligområde som Tranby er. Dessverre viser forslaget til plan at en ikke benytter denne muligheten. Planen er svært lite detaljert. Det er ikke gjort en systematisk spesifisering av terrengnivåer, eller til bygningsvolumer. Det er bare i begrenset grad vist skjermingsbelter. Adkomst er vist i grensen for planområdet, uten at det er tatt hensyn til sideterrenget.

Planforslaget innebærer en betydelig økning av utnyttingen, og gjør det mulig å bygge ut store bygningsvolumer. Det er ikke redegjort for forholdet mellom eksisterende bebyggelse og den reviderte utnyttingen, eller hvorledes utbyggingen av eiendommen på slutten av 60 tallet forholder seg til utnyttingen som tillates i forhold til gjeldende plan. I dette tilfelle vil det være rimelig å beholde utnyttingsgraden fra den gjeldende planen.

Underlagsmaterialet for planen er grundige, men en kan ikke se at vurderinger som kommer fram i utredningene er videreført inn i planen. Trafikkutredningen viser at virkningen av planen, ikke minst sammen med andre planer i området, blir betydelig. Utredningen av kultur og naturmiljøet viser også at planen vil ha stor betydning for bruk av Høgdaområdet som nærfriluftsområde.

Næringsvirksomhet på Kværntomta har vært en del av utviklingen av Tranbyområdet, på samme måte som virksomheten på Dølasletta har vært det. Lier kommune har bruk for et variert næringsliv. Det er beklagelig at en ikke har brukt muligheten for å utvikle en moderne detaljert reguleringsplan med utgangspunkt i virksomhetene som foregår i dag.

Nærheten til boligområdet gjør det naturlig å lokalisere kunnskapsbasert og «arbeidsintensiv» virksomhet på Tranby. Behovet for å redusere trafikk gjør næringsområdene på Tranby svært godt egnet for virksomhet som er arbeidsintensiv og kunnskapsbasert. Andre typer virksomhet, slik som lager og logistikk, bør lokaliseres nær overordnet transportnett, der en ikke får trafikktekniske, støymessige, estetiske konsekvenser i forhold til lokalmiljøet.

Vi mener å ha påvist at planforslaget ikke holder mål, verken med hensyn til innhold, form eller formelle forhold. Både plankart og bestemmelser må detaljeres og konkretiseres. Derfor ber vi innstendig Lier kommune ved Planavdeling om å trekke planforslaget slik at planen kan bearbeides. Etter vår vurdering er behovet for endringer i planen av en slik karakter at den må legges ut til ettersyn på nytt.

#### Rådmannens kommentarer

Under følger noen konkrete punkt som nabolagsgruppa har pekt på, med rådmannens kommentarer fortløpende under:

- Nabolagsgruppa viser til at utnyttelsesgraden er økt og at det ikke er satt begrensninger av typer virksomheter som tillates. De mener utnyttelsesgraden må beholdes som i dag.

*Utnyttelsesgraden i gjeldende plan er en gammel U-grad på 0,4, noe som er veldig lavt og en utgått måte å beregne utnyttelse på. Å øke utnyttelsen har vært en av hovedhensiktene med planforslaget. Nye planer skal basere seg på en langsiktig tankegang og legge til rette for fremtidig bruk, fremfor å begrense seg til dagens behov.*

*Det er ikke riktig at det mangler begrensning av næringstype i planen. Det åpnes kun for en kombinasjon av kontor og/eller produksjonsvirksomhet. I revidert planforslag er totalt tillatt bebygd areal begrenset, og kontordelen er begrenset til 20 %. Det er lite hensiktsmessig å begrense planen til noen få virksomheter, da dette kun vil skape planendringer eller dispensasjoner i fremtiden.*

- De mener planområdet er for lite, i forhold til å sikre trafikale tiltak på Joseph Kellers vei, og kultur- og naturverdier rundt planområdet. Mener fremdeles at en områdeplan ville vært en bedre løsning.

*Trafikale tiltak er regulert der trafikken til og fra planområdet vil gå – Gjellebekkveien og kulvert under E18. Det er også gjort beregninger for trafikken helt frem mot E18 (se revidert trafikkanalyse). Joseph Kellers vei er en bred og trygg vei, med gang- og sykkelvei, opphøyde gangfelt og belysning. Områder rundt planområdet er vernet i kommuneplanen og trenger ikke reguleres for å få et sterkere vern. Forhold rundt områdeplan er svart ut av Rådmannen tidligere og avklart i planprogrammet og til førstegangsbehandling.*

- De viser til at plankartet ikke har skilt mellom ny virksomhet og eksisterende virksomhet (Aker), og mener Aker bygninger skal tegnes inn som bebyggelse som inngår i planen.

*Opprinnelige planforslag skilte ikke mellom de to næringstomtene. Dette var fordi det var knyttet like bestemmelser til områdene, og det er derfor ingen poeng å skille dem. I revidert plan er imidlertid tomte skilt som to næringsarealer for kontor og industri, ettersom det nå er noen ulikheter i bestemmelsene, bl. a. knyttet til høyder.*

*Eksisterende bygninger kan ikke tegnes inn om de ikke skal bevares i sin opprinnelige form. Dette er sjeldent brukt i reguleringsplaner. Ombygging, riving, tilbygg etc. vil da bli umulig uten en dispensasjon fra planen. Det er naturlig at Aker vil bygge om på bygningsmassen i fremtiden.*

- Gruppa mener det ikke er tatt hensyn til kulturminner og naturmiljø i planforslaget. Viser også til at vegetasjon i skjerm er fjernet. Det foreslås også noen detaljerte krav til vegetasjonsskjermer.

*Rådmannen viser til kapitler om kulturminner og naturmiljø i denne saken. Hensynet til kulturminner er helt i tråd med fylkeskommunens anbefaling av bevaring og hensynssoner. I revidert forslag er byggegrensen trukket lenger mot nord for å ivareta siktlinjer rundt kulturminnene.*

*Vegetasjonsskjermer og bestemmelser sikrer en buffer mellom natur og industriområder, i større grad enn det som er vanlig for avsatte næringsfelt. Vegetasjonsskjermene kan skjøttes, og der det i dag er fjernet vegetasjon vil det vokse opp ny stedegen vegetasjon eller plantes nytt. Dette er det krav om i bestemmelsene. Vegetasjonsskjerm GV1 er i revidert forslag utvidet til å følge grensen mot sørvest helt frem til GV4. Her er det ingen spesielle hensyn å skjerme mot, men siden det har vist seg å være bedre plass her enn tidligere antatt, har rådmannen foreslått denne utvidelsen.*

- Rekkefølgekrav om tursti rundt planområdet vises ikke i plankartet.

*Det vises til en sti som må etableres rundt planområdet, og kan denne kan derfor ikke vises i planen. Det er likevel fullt mulig å sette slike bestemmelser. Det er også mer fleksibelt å etablere denne der det er best egnet i terrenget, fremfor å følge en regulert*

*linje. Det er også mulig å etablere gangforbindelser gjennom GV1 jf. bestemmelsene, slik at en kan svinge stien innom hjørnet helt i vest dersom dette er den beste traséen.*

- De mener høyder på bygg og terreng må defineres i plankartet, og at terrengtilpasning til sideområder må vises.

*Byggehøyder er definert i bestemmelsene som gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng. Dette er vanlig i de aller fleste reguleringssaker. I planen er det nå skilt mellom høyder på eksisterende næringstomt og ny næringstomt. Terrengnivået er definert i en tidligere sak om grunnarbeider og utkjøring av masser. Terrengnet er her senket lavere enn det naboene i utgangspunktet ønsket pga. mye utkjøring av masser. Rådmannen presiserer at bebyggelsen da vil ligge lavere i terrengnet og at den totale høyden da virker lavere for omgivelsene. Terrengendringer skal ikke skje på utsiden av planområdet, men innenfor regulerte grenser. Veifylling mot øst var i planforslaget regulert som en veifylling (annen veggrunn – grøntareal), men er nå endret til en vegetasjonsskjerm for å hindre misforståelser av formålet (se senere punkt om adkomstvei).*

- Gruppa mener det må settes spesifikke krav om innholdet i utomhusplanen og at denne må være en del av søknaden om rammetillatelse.

*Krav til innhold i utomhusplanen ligger i kommuneplanen som det er vist til i bestemmelsene. Planen må være godkjent før igangsettingstillatelse gis, jf. § 2-2-2 a), i tråd med kommunens mal for reguleringsbestemmelser.*

- Bestemmelsen om at kontroll og overvåkning av avrenning mot vest må endres slik at det også gjelder avrenning mot hensynsonen og slåttemarken mot Høgda bakken.

*Bestemmelsen om overvann er endret i overensstemmelse med Fylkesmannen. Kontroll av avrenning gjelder nå for alle områder der avrenning vil skje.*

- De mener at støybestemmelsene må omfatte kontrollmåling av anleggsperioden og driftsfasen, og sikre at det ikke vil drives virksomheter som avviker krav i støyretningslinjen. Støykrav må inkludere rekreasjonsområdene rundt planområdet.

*Støybestemmelsene er klare og gir ingen mulighet for støyende virksomheter som avviker fra retningslinjene. Krav til anleggsperioden i retningslinjene er gjengitt i bestemmelsene og er bindende. Bestemmelsene stiller også krav om at eksisterende bebyggelse og utearealer ikke skal påføres støy utover støygrensene i retningslinjene. Planområdet er lokalisert langt fra støyømfintlige områder. Det er også dokumentert at trafikkstøy ikke vil påvirke nærliggende bebyggelse.*

- Gruppa mener at bestemmelsene kun skal legge til rette for kunnskapsbaserte virksomheter, men er samtidig bekymret for økt trafikk.

*Rådmannen viser til trafikkanalysen som tydelig viser at kunnskapsbaserte bedrifter skaper betydelig mye mer trafikk enn en produksjonsbedrift. En begrensning av kontordelen er derfor det viktigste virkemidlet for å redusere trafikkøkningen. Dette er det nå nye bestemmelser om (se saksfremlegg – endringer etter offentlig ettersyn).*

- Det vises til høydebestemmelsene, og nabogruppa mener ny bebyggelse ikke må overstige eksisterende bebyggelse (15 meter), med nedtrapping.

*I revidert plan har høydebestemmelsene blitt endret til å skille mellom ny og eksisterende bebyggelse. Aker har i dag deler av bebyggelsen som er 15 meter og deler som er ca. 17 meter. Dette vil fortsatt være tillatt i ny plan (fordelt 50/50). Moderne produksjonshaller krever en viss innendørs takhøyde på grunn av løfteredskaper og tekniske installasjoner. Det vil derfor være uklokt å begrense planen til urealistiske høyder som senere krever dispensasjoner. Rådmannen viser også til at K/I1 (nytt næringsareal) nå foreslås uten en del opp mot 20 meter, og er nå begrenset til 17 meter. Nye bygninger vil ligge i bakkant av eksisterende bebyggelse og vil ikke være til sjenanse for noen. Det vises til vedlagte illustrasjoner i vedlegg 9.*

- Når det gjelder hensynssonen for bevaring av kulturmiljø, er det avvik mellom tegnforklaring og plankart. H560 i tegnforklaringen må rettes til H570.

*Det stemmer at det står feil i tegnforklaringen. Koden på hensynssonen er nå rettet til H570 i tråd med kartet.*

- Nabogruppa er bekymret for trafikken både i nærområdet og i det generelle veinettet rundt Tranby og Gjellebekk. De mener beredskapsveien ikke må tillates (kun gangvei), og at parkeringsplassen ment for friluftsfolk kan tas vekk. De mener det er betydelig fotgjengertrafikk in til Høgda allerede. De ber om at adkomstveien helt øst i planområdet flyttes.

*Rådmannen viser til kapittel om trafikk og de nye utredningene som er gjort etter offentlig ettersyn. Beredskapsveien vil bli steng med bom og vil kun fungere som gangadkomst. Parkeringsplassen er ment for dem som ikke bor i umiddelbar nærhet og kan gå ned til Høgda-området. Det er ikke regulert noen adkomstvei i øst. Det som var regulert som annen veggrunn – grøntareal er en veifylling som skal ligge innenfor plangrensen. På grunn av misoppfatning av formålet, er det nå blitt endret til en vegetasjonsskjerm, uten at dette har praktiske betydninger.*

- Nabogruppa mener underlagsmaterialet er grundig, men har noen kommentarer til rapportene som er utformet av Asplan Viak. Se merknaden i sin helhet i vedlegg 6.

## **6. Diverse naboer**

Flere naboer skriver at de fullt ut støtter uttalelsen fra Nabolag Nedre Hennummarka.

## **7. Naturvernforbundet i Lier**

Naturvernforbundet har sendt inn en felles uttalelse til planene for Høgda og for Ringveien 2.

NF mener det er så mange uavklarte forhold knyttet til framtidig utvikling i Tranby/Lierskogenområdet at de framlagte reguleringsforslagene bør stilles i bero og framtidig arealbruk og trafikksystem utredes i kommende kommuneplanrevisjon, kommunedelplan eller områdeplan. Eventuelt bør Eiendommen 129/18 med Haugerudmyra og myrflangrelokaliteten inkluderes i planområdet som hensynssone med tilhørende bestemmelser som ivaretar skjøtsel og avbøtende tiltak fullt ut.

NF viser til tidligere hendelser på Høgdaområdet, som de mener har vært uheldig, med tillatelser til pukkverksdrift m.m. De mener det har vært uansvarlig av kommunen å overlate planinitiativet til Gevelt, som de omtaler som en steinknuser fra Eiker. NF peker spesielt på orkidétomta (Haugerudmyra).

NF har bemerket at det mangler busslomme utenfor Aker og på nordøstsiden av veien mot pukkverket. De viser også til at det ikke er helt samsvar mellom linjeføringen i Joseph Kellers vei i Høgda- og Ringveien 2-planen.

De viser til avtale mellom Gevelt og Fylkesmannen om opparbeidelse av skjermbeltet langs Høgda-bakkene. De ber om at tiltak innenfor rammen av avtalen gjennomføres så fort som mulig.

NF mener rekkefølgekravene i planen best ivaretas gjennom utbyggingsavtale, for å være trygge på at tiltak faktisk blir gjennomført, og etterspør om dette er aktuelt.

#### Rådmannens kommentar

Forholdet rundt planverktøy er avklart i tidligere behandlinger og vil ikke bli kommentert ytterligere.

Fylkesmannen uttaler at konsekvensene for Haugerudmyra og forekomsten av myrflangre er spesielt vurdert. Det konkluderes med at ytterligere inngrep i nedbørsfeltet til Haugerudmyra er svært uheldig. Det anbefales av forekomsten av myrflangre overvåkes videre og at skjøtselsanbefalinger bør følges opp. De er også positive til bestemmelsene som hindrer snødeponi og salting mot myra. I revidert plan vil disse bestemmelsene også gjelde for områder som drenerer mot naturreservatet og landskapsvernområdet, etter anbefalinger fra Fylkesmannen. Orkidétomta er sikret med vern i kommuneplanen, og er derfor ikke nødvendig å regulere med det samme vernet.

Busslommene er tegnet inn i revidert planforslag. Avviket mellom de to planene ble rettet i planen for Ringveien 2 etter at Høgda-planen fikk inntegnet et venstresvingsfelt. Disse to planene er nå i samsvar med hverandre.

Utbyggingsavtale er under arbeid mellom utbygger og kommunen, og behandles som en egen sak utenom reguleringsplanen.

### **8. Buskerud fylkeskommune**

De viser til tidligere uttalelse der de er opptatt av at kulturminnene i planområdet bevares og at tiltak i planområdet ikke forringer opplevelsen av kulturminnene som ligger like ved. De har anbefalt å følge opp forslag til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøet og avsette en hensynssone for bevaring av kulturmiljø (SOSI-kode H570) over Gjellebekk skanse og øvrige kulturminner i området. De frarådet også sterkt at de sørlige og sørvestlige delene av planområdet – det vil si sør for den delen av planområdet som i dag er industriområde – bygges ned, da dette vil forringe opplevelsen av kulturmiljøet på Gjellebekk. De peker på at det er viktig at sammenhengen mellom skansene i planområdet, det historiske veifaret og øvrige rester etter skanseanlegget bevares, og at siktlinjer mellom skanser og veianlegget de er konstruert for å forsvare opprettholdes. De ber om at det vurderes at byggegrensa mot sør trekkes lenger nord.

#### Rådmannens kommentar

Planforslaget har tatt var på de gjenværende kulturminnene innenfor planområdet, i tråd med foreslåtte vernesone. Det er lagt hensynssone over, med bestemmelser i overensstemmelse med fylkeskommunen. Resten av planområdet har fått tillatelse til planeringsarbeider. For å ivareta de nevnte siktlinjene, 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.

#### **9. Kari Anne Gran-Henriksen**

Henriksen reagerer på rapport om barn og unges interesser der det står skrevet at skolene ligger vest og nordvest for planområdet, og at barn ikke krysser Joseph Kellers vei som skolevei. Hun viser til at det pr. i dag er 3 barn som kysser veien til skolen, og at ikke alle har fotgjengerovergang eller gang- og sykkelvei

Hun mener det er feil at det ikke er avrenning fra Kværntomta mot myrene i sør.

#### Rådmannens kommentar

Det stemmer at det finnes noen boliger på motsatt side av Joseph Kellers vei, men det er vist til at mesteparten av boligene ligger på samme side som skolene. Gang- og sykkelveien i nord vil fullføres før det tas i bruk ny virksomhet her, jf. rekkefølgekrav i bestemmelsene.

Befaringer og andre observasjoner viser at avrenningen i all hovedsak går mot andre områder. Det kan likevel hende at noe vann renner ut der det blir nevnt. «Bekken» sør for planområdet finnes ikke der, men kan muligens ligge igjen i kart fra gammelt av. Bestemmelsene om overvannshåndtering er endret til å sikre flere områder mot uheldig avrenning.

#### **10. Mette Mathiesen**

Mathiesen vil bemerke at folkehelseperspektivet må få bedre plass i kommunepolitikken og i kommuneadministrasjonen, og mener det er mangler i behandlingen av saker når det gjelder folkehelse.

#### **11. Nils Chr. Gevelt**

Gevelt er grunneier av den nye næringstomta som grenser til Akers næringsarealer. Han peker på viktigheten med å få til en optimal løsning for både Aker Solutions og nyetableringen (Bama). Det vil være utfordrende i forhold til hvem som skal eie og hvem som skal benytte arealene i vest ved adkomsten, der det allerede er gjort en makeskifteavtale på. Det er ønske om å etablere en gangvei/beredskapsvei ved vestre adkomst, samtidig som det er avgjørende å ikke legge beslag på eksisterende parkeringsplass tilhørende Aker. Dette er hovednøkkelen for å kunne føre den fremtidige adkomsten inn ved østre adkomst.

Gevelt viser til det foreslåtte vegetasjonsbelte mot vest, og mener denne er ok, bortsett fra en liten del der eksisterende p-plass ligger. Her er det mindre plass enn det er regulert, og det er nok plass til at gangveien kan gå forbi her. Han foreslår å snevre inn grøntbelte noe akkurat her, for å tilpasse eksisterende p-plass. Som kompensasjon foreslås å utvide grøntsonen i

endene av p-plassen. Han viser til at avrenningen fra denne plassen er en av de viktigste vannkildene for myrområdet, og mener en gangvei ikke vil påvirke negativt.

Det vises til den regulerte utvidelsen av Gjellebekkveien, og peker på noen små justeringer som må gjøres med skråningsutslaget for at kartet skal bli korrekt. Gevelt peker på rekkefølgekravet om ferdig opparbeidet gang- og sykkelvei forbi Ringveien 2, og viser til viktigheten med at kommunen sørger for nødvendige tillatelser eller grunnavståelser for å ikke hindre brukstillatelse på det nye næringsområdet.

Gevelt viser til rekkefølgekrav om etablering av tursti rundt planområdet for å knytte sammen brutte gangforbindelser i skogen. Han viser til tidligere forsøk på å etablere sti for få år siden, og at dette møtte klager fra naboer. Han mener det blir feil å knytte dette kravet opp mot brukstillatelsen. Gevelt sier han tidligere har hugget traséer for etablering av sti, og kan gjerne gjøre dette her, forutsatt at kommunen sørger for nødvendige tillatelser.

Gevelt viser til bestemmelsen om forbud mot støttemurer over 2 meter, og viser til en allerede etablert mur på egen eiendom mot Griserud, og at denne ikke bør omfattes av bestemmelsen. Det er også mulig å tildekke denne med jord uten å berøre grensen til verneområdet.

Han viser til bestemmelsen om at eksisterende vegetasjon skal bevares i vegetasjonsskjermene, og påpeker at det står noen trær med fare for vindfall, og ber om at hugging av slike trær ikke hindres.

#### Rådmannens kommentar

I revidert planforslag er vegetasjonsskjermen i vest endret noe for å tilpasse eksisterende parkeringsplass, og samtidig er grøntarealet utvidet i nordvest. Det er åpnet for at gangveien kan etableres gjennom det grønne arealet i nordvest. Gangveien vil tillates som en beredskapsvei. Skråningsutslaget er justert langs Gjellebekkveien i revidert plan. Rådmannen tar de andre merknadene til orientering, men opprettholder rekkefølgekravene. Kommunen vil være behjelpelig for å få disse tiltakene gjennomført. Når det gjelder vegetasjonsskjermene er det tillatt med skjøtsel i disse, dvs. at trær med fare for å falle og som kan skape farlige situasjoner, er tillatt å fjerne. Hensikten med skjermene er at vegetasjon skal kunne vokse opp og skjerme inn mot næringsareal og være en buffer for naturmangfoldet og avrenning. Ved nyplanting skal kun stedegen vegetasjon benyttes.

## **12. Bama industri AS**

Bama ønsker å etablere seg på den nye tomte, og har følgende merknad til planen: Det må anlegges en gang- og sykkelvei mot vest for å muliggjøre persontrafikk fra offentlige transportmidler og adkomst på sykkel og til fots. Denne må også kunne fungere som en beredskapsvei. Kollen/støyvollen i kartet må tilpasses dette, slik at det likevel ivaretar skjermingsbehovet. De viser også til innspillene fra Gevelt.

#### Rådmannens kommentar

Gangveier og interne veier er tillatt innenfor formålet for kontor og industri, og trenger derfor ikke reguleres inn som eget formål. Som vist i bestemmelsene er det i øst åpnet for at gangvei med beredskapsvei kan ha adkomst fra Joseph Keller vei. Viser for øvrig til rådmannens kommentar til Gevelts merknad.

### **13. Sabima - Stans tapet av naturmangfold og Forum for natur og friluftsliv Buskerud**

Sabima og FNF viser til viktige naturtyper i nærområdet med høye verneverdier, samt naturreservatet og landskapsvernområdet. De nevner også de store friluftslivsinteressene i området. De mener reguleringsplanen for Høgda vil påvirke dette negativt, og særlig knyttet stor usikkerhet til påvirkningen av naturtypelokaliteten Haugerudmyra med den verdifulle myrflangren. De mener kunnskapsgrunnlaget i naturmangfoldsloven taler imot utbygging på denne tomte, og at bit for bit-utbyggingen samlet skaper belastning for området.

De konkluderer med at de tror en eventuell regulering kan komme i direkte konflikt med verneverdiene i landskapsvernområdet, naturreservatet og biologisk mangfold i tilknytning til naturtypelokalitetene i området, og at reguleringen av Høgda bør utsettes til en fullstendig konsekvensanalyse av fremtidig påvirkning av naturverdiene er tilfredsstillende gjennomført, eller frafalt i sin helhet.

#### **Rådmannens kommentar**

Ny reguleringsplan er laget nettopp som hensikt å blant annet ta vare på arter som myrflangre som blir nevnt. Uten en ny plan for området ville man ikke hatt de bestemmelsene som nå er foreslått for å beskytte det sårbare området. Naturmangfoldsrapporten er laget som en del av planarbeidet. Se for øvrig rådmannen kommentarer til Nabolagsgruppa og saksfremleggets kapitler om naturmangfoldet og friluftsliv. Rådmannen tar ellers merknaden til orientering.

### **14. Fylkesmannen i Buskerud**

Fylkesmannen er positiv til konsekvensutredningen for tema naturmangfold, der det pekes på viktige områder for truede arter, og spesielt med fokus på Haugerudmyra med forekomst av myrflangre. Fylkesmannen påpeker at området ved Gjellebekk naturreservat og Tranby landskapsvernområde er lite omtalt i utredningen, og det kommer ikke frem hvilke konsekvenser etableringen av tiltaket vil ha for dette området. FM ser at dette er begrunnet i at utredning om overvann viser at avrenningen ikke skjer mot disse områdene.

De viser også til at avrenningen fra Gjellebekkveien gjennom reservatet ikke er vurdert. Området er klassifisert med svært viktig naturverdi, med mange sjeldne arter. Fylkesmannen gir en planfaglig forutsetning om at konsekvensene til naturreservatet og landskapsvernområdet blir utredet og vurdert, samt at eventuelle tilfredsstillende avbøtende tiltak blir innarbeidet i planen. De minner også om at tiltak innenfor verneområdene er søknadspliktig etter verneforskriften, og anbefaler at det innarbeides som et rekkefølgekrav.

Fylkesmannen er positiv til de foreslåtte buffersonene mellom næringsareal og verdier av naturmangfold. De forutsetter at det innarbeides bestemmelser for å hindre at grøntarealene blir beplantet med fremmede arter, jord eller masser. De viser til brev til grunneier Gevelt med pålegg om å fjerne steinfylling i Landskapsvernområde med frist 1. april 2017. De poengterer at før det kan anlegges vei fra eiendom gbnr 125/132 til Joseph Kellers vei skal steinfyllingen flyttes ut av landskapsvernområde og fjernes. De mener veien f\_SVG1 bør flyttes noe vestover og ikke ligge på grensen mot verneområdet.

Fylkesmannen viser til at økt utnyttelse på tomte vil føre til økt trafikk på veier i området, og er bekymret for større risiko for ulykker og avrenning til naturreservatet. De ber om at det vurderes hvilke virkninger økt trafikk og tiltak i vei vil ha for naturverdiene. De er positive til bestemmelsene som skal hindre snødeponering og salting i områder som kan drenere mot vest og Haugerudmyra, og forutsetter at dette også skal gjelde mot naturreservatet og

landskapsvernområdet. De mener også at bestemmelsen knyttet til plan for overvannshåndtering må være mer konkret, og gjelde alle områder for å motvirke uheldig avrenning.

#### Rådmannens kommentar

For å imøtekomme Fylkesmannens forutsetning om en vurdering av konsekvensene for mulig avrenning mot naturreservatet og landskapsvernområdet, 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 saksfremlegget – endringer etter offentlig ettersyn.

Når det gjelder adkomstveien på fyllingen har denne ikke vært regulert. Grøntformålet er nå endret, se rådmannens kommentar til Nabolagsgruppa.

### **15. Miljøpartiet de Grønne, Lier**

MDG påpeker det de kaller skandaløst, om det som har skjedd på Høgda-tomta. De mener denne skulle vært tilbakeført til LNF for lenge siden pga. beliggenheten i verdifulle natur og kulturområder. De mener det er kritikkverdig at bearbeidelsen av tomta ble igangsatt før ny reguleringsplan forelå, og at formannskapet vedtok at Bama kunne etablere seg her.

MDG viser videre til nabolagsgruppas uttalelse som de støtter fullt ut, og trekker frem flere punkter fra dem. De viser også til vegvesenets innsigelse, i tillegg til fylkeskommunens uttalelse om kulturminner som de støtter.

De trekker spesielt frem Haugerudmyra som et sårbart og verdifullt område, og påpeker manglende ansvar for oppfølging av skjøtselene, både fra grunneier Gevelts side og kommunens. MDG støtter nabolagsgruppa uttalelse om at en områdeplan ville vært et bedre verktøy.

#### Rådmannens kommentar

Rådmannen viser til kommentarene til nabolagsgruppa, vegvesenet, fylkeskommunen og Fylkesmannens uttalelser. Det er lagt inn bestemmelser som skal sikre at skjøtselen på Haugerudmyra blir gjennomført i tråd med skjøtelsplanen. Det er laget grundige bestemmelser som omhandler en plan for overvannshåndtering som skal hindre forurensning, og likevel sørge for vannbalansen i de verdifulle naturområdene.

### **16. Arild Bakke**

Bakke viser til to opprop mot det de kaller for Bamas kuppforsøk på Tranby. Opprop fra oktober 2015 gjelder nei til etablering av Bama sitt nye sentrallager i Ringveien 2 - 163 underskrifter. Opprop fra april 2016 gjelder nei til etablering av Bama-gruppen og Norgesgruppen på Tranby – 99 underskrifter.