

Kjellstad gård, Lier ASVO:

Forslag til privat detaljert reguleringsplan for g/bnr. 30/69, 30/53, 30/46, 30/47, 30/48, del av 30/7 og del av 2022/1.

Plan-ID: 505-901-53



Utarbeidet av :

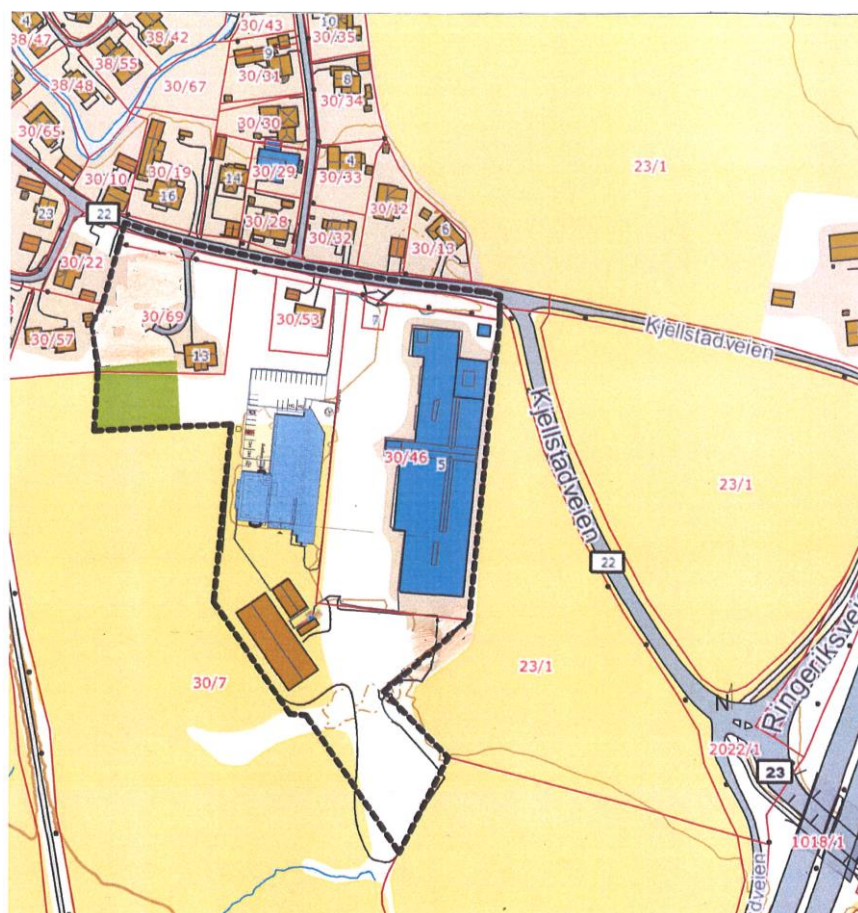
Forslagsstiller:	Lier ASVO AS
Konsulent:	Arkitektgruppen Drammen AS
Dato:	14.05.2018

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon..	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN	4
3. PLANSTATUS	6
3.1 Overordnede føringer, - rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer	6
3.2 Overordnede planer, - kommuneplanens arealdel	6
4. MEDVIRKNING	7
4.1 Varsel om oppstart.....	7
4.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart	8
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	12
5.1 Området reguleres til følgende arealeformål	12
5.2 Arealer.....	12
5.3 Grad av utnytting og høyder.....	13
5.4 Bebyggelsens plassering.....	13
6. DAGENS FORHOLD OG VIRKNINGER AV FORSLAGET.....	14
6.1 Planområdet og forholdet til tilleggende areal	14
7. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	22
8. ILLUSTRASJONER.....	22
9. OFFENTLIG ETTERSYN.....	25
10. LISTE OVER VEDLEGG.....	27

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

Skisse – eksisterende situasjon:



Skisse - mulig fremtidig situasjon:



2. BAKGRUNN

2.1. Oppdragsgiver:

Oppdragsgiver er Lier ASVO AS, Kjellstadveien 11, 3402 Lier.

2.2. Planlegger/forslagsstiller:

Planforslaget er utarbeidet Arkitektgruppen Drammen AS på vegne av oppdragsgiver. Arkitektgruppen Drammen AS har lang og bred erfaring i utarbeidelse av reguleringsplaner i Drammen og kommunene rundt. Planavdelingen i Lier kommune har bistått under planarbeidet.

2.3. Eiendoms - og eierforhold:

G/bnr. 30/7 eies av oppdragsgiver, Lier ASVO AS, Kjellstadveien 11, 3402 Lier

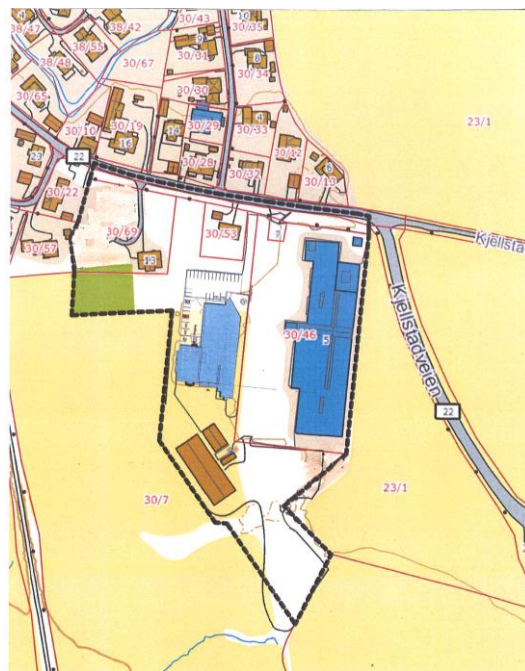
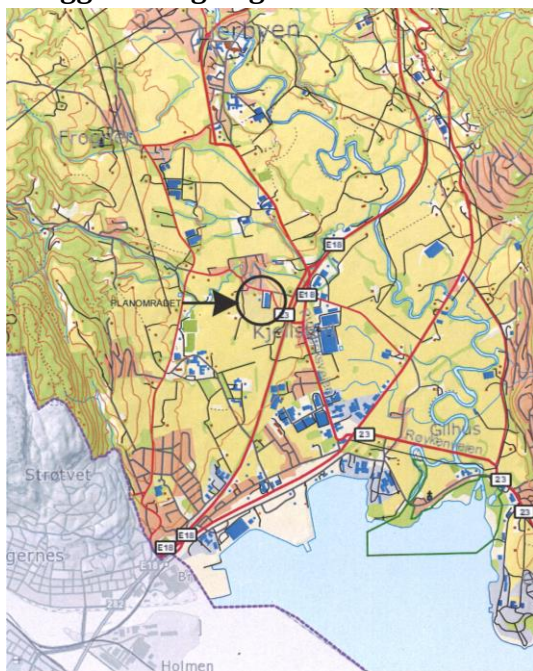
G/bnr. 30/69 og 30/48 eies av Lier kommune, anlegg og eiendom, P.b. 205, 3401 Lier

G/bnr. 30/53 eies av Jorunn O. Egner Paulsen, Kjellstadveien 9, 3402 Lier

G/bnr. 30/46 og 30/47 eies av Eifos Eiendom AS, P.b. 114, Bragernes, 3001 Drammen

G/bnr. 2022/1 eies av Buskerud Fylkeskommune, P.b. 3563, 3007 Drammen.

2.4. Beliggenhet og dagens bruk:



Planområdet ligger på Kjellstad, nær påkjøring til E-18, og omtrent midtveis mellom Lierbyen og kommunegrensen til Drammen. Området har adkomst fra Kjellstadveien. Planområdet er på ca. 34 da, og planlagt avgrensning fremgår av kartskisse ovenfor.

Planområdet benyttes i dag for det meste til tjenesteyting, dvs. for Lier ASVO som er en bedrift som bl.a. tilbyr tilrettelagt arbeid for personer med nedsatt funksjonsevne som ikke får arbeid på det ordinære arbeidsmarkedet, og til næringsvirksomhet for det såkalte «Romika-bygget» som er et utleiebygg for i hovedsak kontor- og servicevirksomhet. I tillegg består planområdet av en enebolig samt tunet til tidligere Kjellstad gård, der det meste av bygningsmassen med unntak av våningshuset nå er revet. Våningshuset leies ut til boligformål.

2.5. Hensikten med planen:

Hensikten med planen er å legge til rette for at eksisterende næringsvirksomhet på g/bnr. 30/46 (Romika-bygget) kan utvikles i samsvar med kommuneplanen, og at tjenesteyting ved Lier ASVO reguleres i samsvar med eksisterende utbygging på eiendommen. Videre skal det legges til rette for boliger og/ eller bofellesskap for vanskeligstilte på boligmarkedet på området for Kjellstad gård med inntil 24 boenheter.

2.6. Forhistorie:

Området for virksomheten ved Lier ASVO er angitt som LNF-område i kommuneplanen. Utbyggingen og driften har derfor foregått ved hjelp av dispensasjoner fra overordnet plan. Kommunen har dessuten ervervet området for Kjellstad gård fra Lier ASVO med tanke på å etablere et bofellesskap for utviklingshemmede og vanskeligstilte. Dette til sammen har medført et behov for å få på plass en reguleringsplan som gjør at området kan utvikles i samsvar med gjeldende plan.

Utvikling av næringsvirksomheten ved Romika-bygget har lenge blitt vanskeliggjort på grunn av manglende reguleringsplan for området. Kommunen har dermed uttrykt et sterkt ønske om at også denne eiendommen skal omfattes av planen. Eierne av eiendommen har sagt seg villige til å medvirke i den forbindelse.

2.7. Gjennomføringen av planen:

Det meste av planområdet er allerede utbygget i tråd med planforslaget, og planene vil dermed ikke føre til store endringer for dette arealet. Bofellesskapet på området for Kjellstad gård vil bli etablert i kommunal regi, og dette kan bli realisert så snart plangrunnlaget er etablert.

Med unntak av eventuelle kostnader til etablering av nevnte bofellesskap, forventes gjennomføring av planen å ikke føre til økonomiske konsekvenser for kommunen. Kostnader til opparbeidelse av fortau må avklares i forbindelse med konkrete tiltak i området.

2.8. Datagrunnlag og metoder:

Siden det meste av det planen legger til rette for allerede er etablert, er grunnlaget for planen i hovedsak gjort ved observasjoner på stedet og innhenting av opplysninger fra personer som arbeider og har tilknytning til området. I tillegg har det kommet uttalelser fra instanser og personer som følge av kunngjøring av planoppstart. Der hvor kunnskap er mangelfull eller ikke foreligger, har det i nødvendig grad blitt innhentet ny kunnskap ved hjelp av befaringer, utredninger og uttalelser fra relevante faggrupper, personer mv.

3. PLANSTATUS

3.1 Overordnede føringer, - rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer:

3.1.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Planretningslinjen har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

3.1.2 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser:

Retningslinjene tar sikte på at barn og unges interesser blir ivaretatt i planleggingen av det fysiske miljø. Arealer skal sikres mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.

3.1.3 Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2012:

Formålet med retningslinjen er å forebygge støyplager slik at tiltak lokaliseres og utformes med tanke på dette.

3.2 Overordnede planer, - kommuneplanens arealdel:

Følgende paragrafer forutsettes å legge føringer i planområdet:

§ 2.3 Estetiske bestemmelser

§ 2.4 Krav til minste uteoppholdsareal

§ 2.5 Krav til lekeplasser

§ 2.6 Krav til parkeringsdekning

§ 2.7 Krav til utomhusplan

§ 2-11 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet

§ 2-13 Krav om plan for redusert klimabelastning

§ 5-3 Eksisterende boligområder: Grad av utnyttning og høyde på bygninger

§ 6-3 Eksisterende områder for næringsbebyggelse: Grad av utnyttning

Retn.linjer pkt. 1: Premisser for Lier som framtidig lavenergi- og lavutslippssamfunn.

3.3 Pågående planarbeid i nærområdet:

Vi er ikke gjort kjent med at det er annet pågående planarbeid i området.

4. MEDVIRKNING

4.1 Varsel om oppstart:

Følgende annonse ble innrykket i Drammens Tidende og Lierposten torsdag 16. juni 2016:

Følgende offentlige instanser, interessegrupper og andre involverte ble samtidig varslet direkte med brev/ e-post med samme ordlyd:

- Statens vegvesen, region sør
- Buskerud fylkeskommune, utviklingsavdelingen
- Fylkesmannen i Buskerud
- Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
- Drammensregionens brannvesen IKS
- Lier E-verk AS
- Telenor kabelnett
- VIVA IKS
- Glitrevannverket
- Lier historielag

Følgende naboer og beboere i nærområdet ble samtidig varslet direkte med brev med samme ordlyd:

- Lier kommune, anlegg og eiendom
- Erling Waldemar Haakonsen, Kjellstadveien 19
- Jorunn O. Egner Paulsen, Kjellstadveien 9
- Eifos Eiendom AS, Kjellstadveien 5
- Trygve Drag, Ringeriksveien 35
- Anne Lene Malmer, Kjellstadveien 2
- Ivar Sveinung Hvamstad, Moserudveien 1
- Judith og Petter Høgset, Kjellstadveien 17
- Torstein Oftebro, Nøsteveien 91
- Helga Inger Vaagland, Kjellstadveien 18
- Torbjørn Dalegården, Kjellstadveien 16
- Hatice og Veysel Tügsüz, Kjellstadveien 14
- Arne Johan Eriksen, Åbyveien 1
- Mari Frydenberg Rypaas, Åbyveien 1
- Line Beate Larsen, Åbyveien 1
- Natalja Karlsen, Åbyveien 1
- Monika og Artur Chojecki, Åbyveien 2
- Lene Mogen Høgsaas og Trond Høgsaas, Kjellstadveien 8
- Oddvar Isaksen, Kjellstadveien 6

VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID:



I medhold av Plan- og bygningslovens kapittel 12, jfr. § 12-8, varsles det med dette om oppstart av privat detaljert reguleringsplan for del av eiendommene g/bnr. 30/7 og 2022/1 samt eiendommene 30/46, 30/47, 30/48, 30/53 og 30/69, ved Kjellstad i Lier kommune. Tiltakshever er Lier ASVO. Forslag til avgrensning av planområdet er vist på vedlagte kart. Avgrensning av planområdet kan bli noe justert under reguleringsarbeidet.

Planarbeidet er vurdert i henhold til Plan- og bygningslovens kapittel 4. Generelle utredningskrav og Forskrift om konsekvensutredninger, og er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning med planprogram. Det vises til rådmannens vurdering som er lagt ut på kommunens hjemmeside.

Det foreslåtte planområdet er på ca. 34 da. Av dette er ca. 12 da. avsatt til næringsvirksomhet og ca. 4 da. avsatt til boligbebyggelse i kommuneplassen. Resten av planområdet er avsatt til LNF-område.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at eksisterende næringsvirksomhet på g/bnr. 30/46 (Romika-bygget) kan utvikles i samsvar med kommuneplassen, og at tjenesteyting ved Lier ASVO reguleres i samsvar med eksisterende utbygging på eiendommen. Videre skal det legges til rette for boligselskap for utviklingshemmede og vanskjeigstilte på området for Kjellstad gård.

Varsel om oppstart er lagt ut på kommunens hjemmeside: www.lier.kommune.no under «Kunngjøringer» og kan også ses i resepsjonen i Rådhuset.

Merknader til det igangsatte planarbeidet kan rettes til:

Arkitektgruppen Drammen AS
v/Svein Arne Lerkelund
Torgveit/Vraas plass 6, 3044 Drammen
Tlf: 32 26 55 80, e-post: sal@egdas.no

Frist for merknader og innspill til planarbeidet er: 09.08.2016
Alle merknader vil følge saken til politisk behandling.

4.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart:

Innkomne merknader følger som eget vedlegg (vedlegg B-1 - B-5).

Liste over innkomne merknader:

- Judith og Petter Høgset, 17.06.2016
- VIVA IKS, 26.06.2016
- Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD), 11.07.2016
- Fylkesmannen i Buskerud, 14.06.2016
- Statens vegvesen, 14.07.2016
- Buskerud fylkeskommune, 08.08.2016
- Statens vegvesen, 03.11.2016

Sammendrag av og kommentarer til merknadene:

	Avsender, dato	Merknader	Kommentarer
1	Judith og Petter Høgset 17.06.2016	▪ Ber om at støyfaglig utredning blir utarbeidet. ▪ Mener at beregnet støy fra Vegvesenet viser for lave verdier i forhold til faktisk støynivå. ▪ Har foretatt egne målinger som bekrefter dette. ▪ Boliger bør uansett prosjekteres med utearealer til stille side.	Støyrapport er utarbeidet. Viser at planområdet ligger utenfor gul støysone. Planbestemmelsene angir at retningslinjer i T-1442 «Støy i arealplanlegging» skal legges til grunn ved planlegging av nye tiltak i området og at det skal dokumenteres at kravene i denne er oppfylt. Denne retningslinjen ivaretar angitte merknader.
2	VIVA-IKS 26.06.2016	▪ Angir behov for beregning av kapasitet på VA-anlegget, spesielt mht. overvann. ▪ Ber oss ta kontakt for videre avklaring.	Kontakt med VIVA er foretatt. Angir at overvannsledning sør for planområdet har dårlig kapasitet, for øvrig god kapasitet i området. Planbestemmelsene angir krav til utomhusplan før tillatelse til tiltak der det skal redegjøres for overvannshåndtering. Det er videre stilt krav til håndtering av overflatevann innenfor området basert på fordrøyning og overflatebaserte løsninger.
3	Renovasjons-selskapet for Drammens-regionen RfD 11.07.2016.	▪ Viktig å ta hensyn til planlegging av renovasjonsordninger.. ▪ Viser til «Retningslinjer for renovasjonsløsninger ved nybygging og rehabilitering» ▪ Utarbeide planbestemmelser som fastsetter avfallsløsning. ▪ Arealer til evt. fellesløsninger defineres i plankartet.	Næringsområder har vanligvis egne avtaler om renovasjon. Boliger vil høyst trolig bli knyttet til offentlig renovasjonsordning. Planbestemmelsene angir krav til utomhusplan før tillatelse til tiltak der det skal redegjøres for renovasjonsløsninger. Arealer til renovasjonsløsninger forutsettes ivaretatt i den forbindelse.

4	Fylkesmannen i Buskerud 14.06.2016	▪ Nærhet til E-18 medfører støybelastning. Støyhensyn ivaretas i tråd med «Retningslinje for støy i arealplanlegging» T-1442:2012. Avvik fra anbefalte støygrenser kan ikke aksepteres. ▪ Beliggenhet tett inntil E-18 tilsier at «Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging» T-1520/2012 må vurderes. Kap. 6 legges til grunn for bygge- og anleggsperioden. Hensyn til lokal luftforurensning vurderes og vektlegges. ▪ Ber om utredning om fare for flom, kvikkleire og/ eller ustabile grunnforhold i området. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom planbestemmelser. ▪ Ber om utredning om hvorvidt området ligger innenfor faresonen for nærliggende næringsbebyggelse. ▪ Ber om at miljøvennlige energiløsninger blir utredet og inngår som del av planbeskrivelsen. Viser til «Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging» fastsatt 04.09.2009. ▪ Ber om at det legges vekt på trafiksikker adkomst for gående og syklende, og at behovet for tilrettelegging for god tilgjengelighet til kollektive transportmidler vurderes. Viser til «Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transport-planlegging» fastsatt 26.09.2014. ▪ Viser til «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen» vedtatt 01.09.1989 og Rundskriv T-2/08 «Om barn og planlegging». Ber om at det avsettes tilstrekkelig med lekeareal med god kvalitet for barn i alle aldre, og at lekearealene sikres mot forurensning, støy trafikkfare og annen helsefare. Evt. nye lekearealer reguleres i plankartet og sikres gjennom	Støyrapport er utarbeidet. Viser at det meste av planområdet innenfor byggegrensene ligger utenfor gul støysone. Planbestemmelsene angir at retningslinjer i T-1442 «Støy i arealplanlegging» skal legges til grunn ved planlegging av nye tiltak i området og at det skal dokumenteres at kravene i denne er oppfylt. Planområdet for boliger ligger i nær tilknytning til eksisterende boligområde. Ingenting tilsier at luftforurensning er et problem i området. Boligbebyggelsen ligger dessuten skjermet fra E-18 ved eksisterende næringsbebyggelse. Grunnforholdene på deler av området er undersøkt i forbindelse med utbygging for Lier ASVO. Det er ikke registrert kvikkleire e.a. som tilsier ustabile grunnforhold. Området er angitt med en viss flomfare fra Sandakerelva på aktsomhetskart fra NVE. Det er imidlertid ikke funnet grunn til å pålegge restriksjoner e.a. på utbygging som følge av dette (kfr. ROS-analyse). Det er ingen næringsbebyggelse i området som utgjør noen fare for planområdet (kfr. ROS-analyse). Krav til miljøvennlige og klimanøytrale energiløsninger er nedfelt i planbestemmelsene med henvisning til krav i kommuneplanen. Trafikksikker adkomst og tilrettelegging for tilgjengelighet til kollektive transportmidler er ivarettatt gjennom krav til etablering av fortau langs Kjellstadveien langs hele planområdet fram til gangvei til Ringeriksveien. Reguleringsformålene tilsier at planområdet i liten grad berører barn og unges interesser. Etablert infrastruktur i området sammen med nytt fortau ivaretar i stor grad krav til trygg skolevei. Planbestemmelsene angir krav til utomhusplan før tillatelse til tiltak der det skal redegjøres for lekeplasser o.a. innenfor planområdet. I bestemmelsene for boligbebyggelse og bolig/tjenesteyting er det stilt minstekrav til egnet uteoppholdsareal pr. boenhet. I område for
----------	---	--	---

	Fylkesmannen i Buskerud forts.	rekkefølgebestemmelser. Hensynet til trafikksikker og trygg skolevei vurderes. ▪ Ber om at det tas hensyn til natur og landskapsforhold. Områder av verdi for landskap og biologisk mangfold innarbeides i planen. Vurdere behov for visuell skjerming av industriområdet. Redegjøre for oppfølging av miljørettslige prinsipper i Naturmangfoldloven. Viser til «<i>Den europeiske landskapskonvensjonen</i>» fastsatt 01.03.2004 og «<i>Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging</i>» fastsatt 12.06.2015. ▪ Prinsippene om universell utforming må redegjøres for i planutkastet og bør sikres gjennom egne planbestemmelser.	bolig/ tjenesteyting (dvs. omsorgsboliger) er det i tillegg stilt krav om lekeplass på min. 100 m² som skal tilrettelegges for ulike aldersgrupper. Planområdet er i sin helhet bebygget, og det er ikke registrert natur- og/ eller landskapsforhold med verneverdi eller av verdi for biologisk mangfold. Det er dermed ikke angitt noe spesifikt om dette i planbestemmelsene. Det er angitt skjerming av boligbebyggelse på BFS mot næringsområder med vegetasjonsskjerm. Område for bolig/ tjenesteyting er angitt skjermet mot landbruksområder med vegetasjonsskjerm. Evt. nødvendig skjerming mot næringsområdet forutsettes ivaretatt i detaljplanlegging av tiltak på dette området. Planbestemmelsene angir at prinsipper om universell utforming skal legges til grunn ved utforming av tiltak. Dette er dessuten ivaretatt gjennom gjeldende lover og forskrifter.
5	Statens vegvesen 14.07.2016	▪ Viktig at områder for ny utbygging er vurdert i større sammenheng og i hht. godkjent kommune(del)plan. ▪ De trafikkmessige virkninger av planen må dokumenteres nærmere. ▪ Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. ▪ Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av fylkesveger, og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Normal byggegrense 50 m/ 15 m. ▪ For støyømfintlige formål nær veg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen.	Med unntak av området for Lier ASVO, som er regulert til LNF, er planen i samsvar med gjeldende kommuneplan. Området for Lier ASVO er imidlertid allerede utbygget i tråd med planforslaget. Planforslaget legger i hovedsak opp til en videreføring av eksisterende virksomheter i området. Bofellesskap på BKB1 forutsettes å generere mindre trafikk enn ordinære boliger som kommuneplanen gir anledning til. Før det gis brukstillatelse til nye tiltak vil det bli etablert fortau og gang/sykkelvei fra enden av planområdet mot vest fram til eksisterende gangvei som fører til bussholdeplass. Trafikksikkerheten bedres i forhold til dagens situasjon. Veg, fortau og gang-/ sykkelveg er planlagt i hht. krav i e-post fra vegvesenet 03.11.2016 og håndbok N100: Fartsgrense 30 km/t, fortau bredde 2,5 m, gang-/sykkelveg bredde 3,0 m, plass til snøopplag mv. bredde 3,0 m, rabatt mellom veg og gang-/ sykkelveg bredde 1,5 m, byggegrense 15 m. Hensynssone for støy er angitt på plankartet i hht. støyanalyse. For tiltak innenfor sonen skal det dokumenteres hvordan anbefalingene i T-1442/2012 ivaretas.

6	Buskerud fylkeskommune utviklingsavdelingen 08.08.2016	▪ Har befart planområdet 08.08.2016. ▪ Det er ikke avmerket automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. ▪ Har tidligere registrert to gravhauger og en grav med et sverd like utenfor området. ▪ Potensialet for å finne nye automatisk fredede kulturminner er lavt. Vil ikke kreve arkeologisk registrering av området. ▪ «Standard» bestemmelse vedr. automatisk fredede kulturminner innarbeides i planforslaget. ▪ Eksisterende bebyggelse på området er ikke vurdert til å ha verneverdi. ▪ Like utenfor planområdet ligger bebyggelse med høy verneverdi (g/bnr. 30/10). ▪ Anbefaler å sette krav til nye tiltak for å sikre tilpasning til omgivelsene.	Tas til etterretning. Det er satt krav til gesimshøyder og maks. tomteutnytting for å sikre tilpasning av bebyggelsen til omgivelsene, bl.a. avtrapping av høyder mot boligområder i vest.
7	Statens vegvesen e-post 03.11.2016	▪ Fv. 22 Kjellstadvegen: Angir fartsgrense 30 km/t, trafikkmengde 1.500 – 2.000 ÅDT. Krav til vegstandard i hht. håndbok N100, vegtype Sa1/ Sa2. ▪ Fortau bør planlegges helhetlig slik at det blir kontakt med gangveg videre.	Veg, fortau og gang-/sykkelveg er planlagt i hht. håndbok N100, vegklasse Sa1 (fortau) og Sa2 (gang-/sykkelveg). Gang-/sykkelveg føres fram til enden av eksisterende gangveg som fører fram til bussholdeplass ved Ringeriksvegen.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Området reguleres til følgende arealformål:

Type område:	Innhold:	Forkortelse:
Bebyggelse og anlegg:	Boligbebyggelse	BFS
	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	BOP
	Kombinert bebyggelse bolig/ tjenesteyting	BKB1
	Kombinert bebyggelse kontor/ industri/ lager	BKB2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:	Kjøreveg – offentlig	o_SKV
	Kjøreveg – felles	f_SKV
	Fortau – offentlig	o_SF
	Gang- og sykkelvei	o_SGS
	Annen veggrunn – tekn. anlegg - offentlig	o_SVT1 – o_SVT2
	Annen veggrunn – grøntareal – offentlig	o_SVG
	Parkering - felles	f_SPA1 – f_SPA2
Grønnstruktur:	Vegetasjonsskjerm	GV1 – GV2

5.2 Arealer:

Boligbebyggelse:	BFS	994	m2	
Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting:	BOP	12.419	m2	
Kombinert bebyggelse bolig/ tjenesteyting:	BKB1	5.802	m2	
Kombinert bebyggelse kontor/ industri/ lager:	BKB2	<u>9.832</u>	<u>m2</u>	= 29.047 m2
Kjøreveg – offentlig:	o_SKV	701,5	m2	
Kjøreveg – felles:	f_SKV	1.260	m2	
Fortau – offentlig:	o_SF	307	m2	
	o_SGS	176	m2	
Annen veggrunn – tekn. anlegg – offentlig:	o_SVT1	371	m2	
	o_SVT2	203	m2	
Annen veggrunn – grøntareal – offentlig:	o_SVG	76	m2	
Parkering – felles:	f_SPA1	524	m2	
	f_SPA2	<u>398,5</u>	<u>m2</u>	= 4.017 m2

Vegetasjonsskjerm:	GV1	179 m2		
	GV2	<u>624 m2</u>	=	<u>803 m2</u>
Sum areal:				<u>33.867 m2</u>

5.3 Grad av utnytting og høyder:

For BFS Boligbebyggelse er %-BYA angitt til 25 % for eneboligbebyggelse og 35 % for tomannsboliger. Dette innebærer muligheter for en bebyggelse med grunnflate inntil ca. 200 m2 for en enebolig og inntil ca. 245 m2 for en tomannsbolig i tillegg til parkeringsareal.

Gesimshøyden er satt til maks. 7 m og mønehøyden til maks. 9 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette er i samsvar med bestemmelser i kommuneplanen for boligeiendommer i eksisterende boligområder, og muliggjør utbygging i inntil 2 etasjer pluss en eventuell loftsetasje ved en normal etasje høyde på ca. 2,7 m.

Det er satt krav til egnet uteareal (MUA) på minimum 200 m2 for feltet pluss 50 m2 pr. boenhet.

For BKB1 Bolig/ tjenesteyting er %-BYA angitt til 35 %. Dette innebærer muligheter for en bebyggelse med grunnflate inntil ca. 1.900 m2 i tillegg til parkeringsareal. Ved utbygging av 24 boenheter i én etasje vil det tilsvare ca. 79 m2 bebygd areal pr. boenhet.

Gesimshøyden er satt til maks. 8 m og mønehøyden til maks. 9 m fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Dette er i samsvar med bestemmelser i kommuneplanen for boligeiendommer i eksisterende boligområder, og muliggjør utbygging i inntil 2 etasjer pluss en eventuell loftsetasje ved en normal etasje høyde på mellom 2,7 og 3 m.

Det er satt krav til egnet uteareal (MUA) på minimum 200 m2 for feltet pluss 30 m2 pr. boenhet.

For BKB2 Kontor/ industri/ lager er %-BYA angitt til maks. 65%. Dagen bebyggelse på eiendommen har en %-BYA på ca. 60% ved full utnyttelse til kontorer. Maks. %-BYA for BKB2 er økt til 65 % i planforslaget med bakgrunn i at en del av tomtearealet er foreslått regulert til felles adkomstvei og til parkering. Maks. %-BYA = 65% samsvarer dermed godt med bebyggelsen slik den ligger i dag.

Gesims- og mønehøyden er satt til maks 12 m, noe som innebærer inntil 3 etasjer med brutto etasjehøyde ca. 3,6 m. Gesims-/ mønehøyden er tilpasset dagens bebyggelse som er i to etasjer og har en gesimshøyde på ca. 7,6 m, men der mønet på glasstaket har en høyde på ca. 11 m.

For BOP Offentlig eller privat tjenesteyting er %-BYA angitt til 40 %. Dagens bygningsmasse utgjør %-BYA ca. 26 % inkludert parkering. Dette innebærer et utbyggingspotensiale på ca. 1.700 m2 inkludert parkering. Hvis potensialet utnyttes fullt ut i to etasjer, kan det etableres totalt ca. 8.500 m2 BRA på eiendommen.

5.4 Bebyggelsens plassering:

For BFS Boligbebyggelse og BKB2 Kontor/ industri/ lager forutsettes at eksisterende bebyggelse beholdes som i dag uten vesentlige utvidelser eller endringer. For BOP Offentlig/ privat tjenesteyting forutsettes også eksisterende bebyggelse beholdt som i dag, men det er lagt opp til en viss utvidelsesmulighet. En naturlig utvidelsesmulighet vil være sørover fra eksisterende hovedbygg og/ eller sørøstover fra eksisterende vedhall.

For BKB1 Bolig/ tjenesteyting vil plassering av bebyggelsen fremgå av en fremtidig rammesøknad med tilhørende utomhusplan. En mulig plassering er vist i vedlagte illustrasjoner til planen (vedlegg E-2 og E-3).

6. DAGENS FORHOLD OG VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Planområdet og forhold til tilleggende areal

6.1.1 Overordnede planer og mål:

Dagens forhold:

Det meste av BKB1 (g/bnr. 30/69) er i kommuneplanen avsatt til boligbebyggelse. Hele BKB2 er avsatt til næringsbebyggelse. Med unntak av Kjellstadveien er den resterende delen av planområdet avsatt til landbruk/ natur/ friluftsliv (LNFR).

Virkninger av forslaget:

Planforslaget har som formål å legge til rette for at eksisterende arealbruk kan opprettholdes praktisk talt uendret med unntak for BKB1. Dette området har fram til nylig vært gårdstun for Kjellstad gård med hovedhus og tilhørende uthusbygninger. Det meste av bygningsmassen er nå revet. Området innenfor g/bnr. 30/69 er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen, og planforslaget følger opp dette ved å foreslå området regulert til kombinert formål bolig/ tjenesteyting.

Konsekvensen av planforslaget i forhold til overordnede planer og mål vil i hovedsak være positiv, da all arealbruk, både nåværende og fremtidig, dermed blir i samsvar med gjeldende plan. Planbestemmelser mv. følger opp overordnede føringer i kommuneplanen.

6.1.2 Natur- og ressursgrunnlaget:

Dagens forhold:

Alt areal som reguleres benyttes i dag til formål tilsvarende reguleringsforslaget. BKB1 har vært benyttet til gårdstun med våningshus, uthusbygninger, hage mv. for Kjellstad gård fram til nylig. BFS er en enebolig med hage rundt. BKB2 er et næringsbygg for kontor-, lager og industrivirksomhet, og BOP er området som i dag benyttes av Lier ASVO til ulike formål knyttet til virksomheten her. Bl.a. benyttes en stor del av området lengst sør til vedproduksjon. Reguleringsgrensen mellom jordbruksarealet i vest og BKB1 / BOP er angitt omtrent der jordekanten går i dag. Arealer som ikke er asfaltert utgjøres for en stor del av grusede områder, plenarealer og til dels hage.

Virkninger av forslaget:

Med bakgrunn i ovennevnte vil planforslaget ha liten eller ingen innvirkning på dagens natur- og ressursgrunnlag.

6.1.3 Landskap:

Dagens forhold:

Området er så godt som flatt og benyttes i hovedsak til næringsvirksomhet med tilhørende parkeringsplasser, manøvreringsareal, varemottak, lagringsplass mv. Det står noen store bjørketrær langs Kjellstadveien og også noen trær på tunet til tidligere Kjellstad gård og i hagen til eksisterende enebolig i Kjellstadveien 9 (BFS). På tross av disse trærne og noen plenarealer for øvrig, anses det ikke å være landskapstrekk, naturtyper, vegetasjon eller annet som er spesielt verdifullt.

Virkninger av forslaget:

Som nevnt over er hensikten med forslaget å regulere til formål tilsvarende det området i dag benyttes til. Det legges ikke til rette for vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse eller økning av gesimshøyder e.a. Eksisterende trær kan ikke anses å være spesielt verdifulle, og bjørk er problematisk f.eks. med hensyn til allergi. Bevaring av eksisterende vegetasjon er derfor ikke angitt i planforslaget med unntak for vegetasjonsskjerm mot enebolig på BFS. Ved eventuell videre utbygging i området er det stilt krav om at godkjent utomhusplan skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis. Det må forutsettes at ved utbygging av boliger på BKB1, vil grøntarealer og vegetasjon være en vesentlig del

av en slik utomhusplan, og bevaring av eventuell verdifull vegetasjon bør vurderes i den forbindelse. Det er heller ingen grunn til å tro at vegetasjon i eksisterende hage på BFS vil bli vesentlig endret som følge av planforslaget. Det er i tillegg angitt vegetasjonsskjerm mellom BFS og parkeringsplass/ næringsområde og mellom boligområde BKB1 og tilgrensende landbruksområde.

Med bakgrunn i ovennevnte vil konsekvensene av planforslaget bli små i forhold til eksisterende situasjon med hensyn til landskapsmessige forhold.

6.1.4 Verneinteresser:

Dagens forhold:

Tun og bygninger tilknyttet Kjellstad gård har tidligere blitt vurdert med hensyn til verneverdi, men her er rivningstillatelse gitt og de fleste bygninger revet. Det er for øvrig ikke registrert verneverdier knyttet til bygninger, kulturlandskap eller annet.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget vil ha ingen konsekvenser i forhold til verneinteresser. I planbestemmelsene er det dessuten tatt inn standard bestemmelse om stans i arbeidet dersom automatisk fredede kulturminner fremkommer.

6.1.5 Naturmangfold:

Dagens forhold:

Det meste av planområdet består i dag av næringsarealer som er bebygget, gruset eller asfaltert. Området for øvrig består av plenarealer med innslag av hagevekster i form av trær og busker. Ut fra erfaringer fra brukerne i området er det ikke registrert spesiell fauna innenfor området ut over det som må anses normalt i forholdsvis urbane strøk (fugler, smånagere o.a.).

Virkninger av forslaget:

Med bakgrunn i at planforslaget i hovedsak legger opp til en videreføring av eksisterende og tidligere virksomheter i området, vil dette ikke ha påvirkning på naturmangfoldet innenfor planområdet.

6.1.6 Miljøfaglige forhold:

Dagens forhold:

Planområdet ligger i overgangen mellom et eksisterende boligområde og landbruksområder. Eksisterende bolig ligger ca. 300 m fra E-18, og nærheten til E-18 kan medføre noe støy og forurensning fra biltrafikk. Det er imidlertid foretatt en støyanalyse som indikerer at bolig i planområdet ligger utenfor gul støysonen fra E-18 og like i ytterkant av gul støysonen fra Kjellstadveien. Boligen er dessuten skjermet fra E-18 ved eksisterende næringsbebyggelse.

Det har ikke vært foretatt analyser eller beregninger av luftforurensning i forhold til nærhet til E-18. Det er imidlertid ingen indikasjoner på at dette er et problem i nærliggende boligområder.

Virksomheten på planområdet, både nå og tidligere, tilsier ikke at det her finnes forurenset grunn. Området er flatt og solrikt. På grunn av nærhet til åpne jorder, kan det være noe vindutsatt med vindretning fra sør, vest og øst.

Virkninger av forslaget:

Med bakgrunn i at planforslaget i hovedsak legger opp til en videreføring av eksisterende og tidligere virksomheter i området, vil dette i liten grad ha påvirkning på miljøfaglige forhold innenfor planområdet. Boliger i planområdet blir liggende i fortsettelsen av eksisterende boligområde langs Kjellstadveien lengst mulig unna E-18, og boligene blir for en stor del skjermet fra E-18 ved eksisterende næringsbebyggelse. I planbestemmelsene er det stilt krav om at boenheter med tilhørende

utearealer ikke skal ha støynivå høyere enn grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012.

For næringsdelen av området er det stilt krav om at tiltak ikke skal påføre bebyggelse i området støy utover ovennevnte retningslinjer, og at dette skal dokumenteres.

6.1.7 Trafikkforhold:

Dagens forhold:

Planområdet har i dag adkomst fra Kjellstadveien som er fylkesvei (Fv. 22). Kjellstadveien tar av fra Ringeriksveien ved Kjellstad, der det også er av- og påkjøring til E-18. Kjellstadveien har fartsgrense 30 km/t. I følge opplysninger fra Statens vegvesen ligger ÅDT på ca. 1.500 – 2.000. I tillegg til planområdet gir veien adkomst til et større boligområde, og er også til dels gjennomfartsvei fra Ringeriksveien over til Nøsteveien. Veien er imidlertid stengt for trafikk med lastebiler fra adkomsten til næringsområdet og vestover. Veien er uten fortau eller gangvei, og kan oppleves som til dels smal og uoversiktlig gjennom eksisterende boligområde. Veien fungerer delvis som skolevei, men dette vil i hovedsak være fra boligområdet og vestover mot bussholdeplass i Nøsteveien og skoler beliggende på Høvik/ Stoppen. Det vil også være noe gangtrafikk forbi planområdet østover mot Ringeriksveien, bl.a. til og fra bussholdeplass her.

Næringsdelen av planområdet har adkomst i østre enden nærmest Ringeriksveien, dvs. før man kjører inn i boligområdet. Det meste av trafikken til næringsområdet kommer fra Ringeriksveien / E-18 og påvirker derfor i liten grad boligområdene.

Virkninger av forslaget:

Med bakgrunn i at planforslaget i hovedsak legger opp til en videreføring av eksisterende og tidligere virksomheter i området, vil dette i liten grad ha påvirkning på trafikkforhold i området. Boliger på BKB1 vil i noen grad medføre økt trafikk, men siden dette er forutsatt å være bofellesskap for utviklingshemmede og vanskeligstilte, forventes dette å generere mindre trafikk enn ordinære boliger.

Før det gis brukstillatelse til nye tiltak i planområdet vil det bli etablert fortau og til dels gang- og sykkelvei langs Kjellstadveien fra enden av planområdet mot vest fram til der Kjellstadveien gjør en krapp sving sørover øst for planområdet. Herfra kan det etableres fotgjengerovergang over til eksisterende gangvei som fører fram til bussholdeplass ved Ringeriksveien. Dette vil i betydelig grad bedre forholdene for fotgjengere i dette området. Konsekvensen av planforslaget vil derfor være positiv i forhold til trafiksikkerhet.

For å sikre tilkomst til landbruksarealer øst for Romika-bygget (23/1), er det lagt inn en bestemmelse om slik adkomst over gang-/ sykkelvei i dette området.

6.1.8 Geotekniske forhold

Dagens forhold:

Det har blitt foretatt grunnundersøkelser i forbindelse med utbygging for Lier ASVO. Disse tilsier at grunnen består av en toppsone på ca. 0,9 m med siltig finsand, deretter fast silt/ leire ned til ca. 1,8 m, og derfra og nedover forholdsvis bløt leire. Det er boret 15 m ned, og det er ikke påtruffet fjell. Setningsegenskapene i leiren vurderes å være gunstige, og fundamentering med sålefundamenter direkte på løsmassene kan anbefales. Fundamenter bør ikke gå dypere enn 0,6 – 0,8 m under eksisterende terreng, og oppfyllinger frarådes. Toppmassene er meget telefarlige og fundamenter må frostisoleres.

Virkninger av forslaget:

Ovennevnte grunnundersøkelse antas å ha gyldighet for det meste av planområdet. Området er dessuten for en stor del allerede utbygd basert på dette. For nye tiltak er det i planbestemmelsene angitt at grunnundersøkelser skal dokumentere at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området, og at aktuelle løsninger skal være godkjent av geoteknisk fagpersonell. Planforslaget vurderes derfor til å ikke ha innvirkning på de geotekniske forholdene i området.

6.1.9 Risiko- og sårbarhet

Dagens forhold:

Deler av planområdet er angitt på NVE's aktsomhetskart som risikoområde for flom fra Sandaker-elva. På NGU's aktsomhetskart for radon er planområdet angitt som usikkert mht. forekomst av dette. På oppdatert flomsonekart fra Norconsult (vedlegg C-3) er imidlertid angitt at planområdet ligger utenfor aktuelt område for en 200-års flom. Nærhet til E-18 tilsier at området kan være noe utsatt for støy og forurensning fra biltrafikk. Det er også noe støy knyttet til vedproduksjon ved Lier ASVO. Denne virksomheten foregår imidlertid nå for det meste innendørs, noe som gir et akseptabelt støynivå på området. Kjellstadveien er forholdsvis smal uten fortau forbi planområdet, noe som kan skape trafikkfarlige situasjoner. For øvrig er det ingen forhold i eller i nær tilknytning til planområdet som utgjør noen spesiell risiko eller er spesielt sårbare.

Virkninger av forslaget:

Det vises til egen ROS-analyse (vedlegg D-1). Virkningene av planforslaget er små i forhold til risiko og sårbarhet. Etablering av fortau langs Kjellstadveien fører til en vesentlig forbedring av sikkerheten for myke trafikanter i området, bl.a. i forhold til tilgjengelighet til bussholdeplass i Ringeriksveien. Utbygging av området for omsorgsboliger vil medføre noe økt trafikk og i tillegg noe økt trafikk og støy i anleggsfasen. Økt risiko ved økt trafikk oppveies bl.a. ved etablering av fortau. Økt risiko i anleggsfasen bør kunne fanges opp av entreprenørens sikkerhetsrutiner, SHA-planer mv. Planforslaget innebærer dermed ingen risiko og/ eller sårbarhet ut over det som må anses som akseptabelt.

6.1.10 Sosial infrastruktur

Dagens forhold:

Innenfor planområdet ligger Lier ASVO som tilbyr tilrettelagt arbeid for personer med nedsatt funksjonsevne som ikke får arbeid på det ordinære arbeidsmarkedet. Som del av dette tilbudet drives kantine/ kafé for bl.a. a. bedrifter, beboere mv. i området.

Planområdet ligger ca. 3 km fra Lierbyen, der de fleste offentlige og private tjenester som rådhus, bank, post, forretninger mv. befinner seg. Området ligger ca. 2 km fra Høvik/ Stoppen, der det befinner seg barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skoler. Her finnes også idrettshall, fotballbane og øvrige idrettsanlegg. Nærmeste dagligvarebutikk finnes på Heggtoppen, ca. 2 km fra planområdet. Disse områdene er tilgjengelige fra Kjellstadveien via gang-/ sykkelvei langs den gamle jernbanetraseen gjennom Lier.

I området rundt Kjellstad og langs Ringeriksveien sørover mot Vitbank finnes en rekke servicetilbud som bensinstasjoner, kafeer, bilforretninger, hagesenter o.a.

Området dekkes kollektivt av bussforbindelse mellom Lierbyen og Drammen ca. hver halvtime på hverdager. Busstopp er i Ringeriksveien ved enden av gangvei fram til svingen i Kjellstadveien øst for planområdet.

Virkninger av forslaget:

Eksisterende næringsvirksomhet på området er i liten grad avhengig av ovennevnte infrastruktur med unntak av beliggenhet i forhold til kollektivdekning/ busstopp og beliggenheten nær E-18.

Lokaliseringen av bofellesskap på BKB1 kan imidlertid bli avhengig av tilgang til offentlige og private tjenester og servicetilbud som nevnt over, og slik tilgang må anses som relativt god.

Lokalisering av et bofellesskap for utviklingshemmede og vanskeligstilte nær virksomheten til Lier ASVO vil være positivt i forhold til at denne bedriften gir sysselsetting nettopp til slike grupper. Planforslaget vil derfor for det meste ha positive virkninger i forhold til sosial infrastruktur.

6.1.11 Teknisk infrastruktur

Dagens forhold:

Vann- og avløpsnett ligger i Kjellstadveien og har ifølge VIVA kapasitet til eventuell ny bebyggelse i planområdet. Eksisterende bebyggelse er knyttet til dette nettet.

Oppvarming av bygningsmassen ved Lier ASVO skjer ved et bio-/ flisfyringsanlegg som benytter fornybar energi i form av flis/ overskuddsmasse fra vedproduksjonen ved bedriften. Dette anlegget er dimensjonert for også å kunne betjene en fremtidig utbygging i området.

Eksisterende næringseiendommer har i dag egne avtaler om renovasjonsløsninger. Eksisterende bolig betjenes på vanlig måte av offentlig renovasjonsordning.

Vei- og transportnett er det redegjort nærmere for under pkt. 6.1.7 Trafikkforhold.

Virkninger av forslaget:

Forholdene ligger til rette for enkel tilkobling av eventuell ny bebyggelse til vann- og avløpsnett.

I planbestemmelsene er det angitt at det for ny bebyggelse skal utredes muligheter for miljøvennlige og klimanøytrale løsninger i tråd med bestemmelser i kommuneplanen. Tilknytning til eksisterende bioanlegg vil kunne være aktuelt i den forbindelse, noe som kan bidra til at ny bebyggelse i området får en miljøvennlig og klimanøytral energiløsning.

I planbestemmelsene er det stilt krav til utarbeidelse av utomhusplan som bl.a. skal redegjøre for renovasjonsløsninger.

Eksisterende veinett har kapasitet til forventet utbygging i området, og trafiksikkerheten forbedres gjennom etablering av fortau.

Virkningene av planforslaget forventes å kunne bli ubetydelige i forhold til teknisk infrastruktur som vann og avløp. For vei- og transportnett vil virkningene bli positive gjennom etablering av fortau langs Kjellstadveien. Virkningene i forhold til energi og renovasjon blir ivaretatt i planleggingen av konkrete tiltak.

6.1.12 Overflatevannshåndtering

Dagens forhold:

Det befinner seg overvannsledninger langs Kjellstadveien og over jordene sør for eksisterende bebyggelse. Overvannsledninger i Kjellstadveien har ifølge VIVA kapasitet for eventuell ny bebyggelse under forutsetning av at det foretas fordrøyning av utslippene på egen tomt. Overvannsledninger i sør har begrenset kapasitet, og det bør ikke slippes på mer overflatevann på disse.

Virkninger av forslaget:

I planbestemmelsene er det angitt at det skal etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann innenfor planområdet, og at håndtering av overflatevann skal fremgå av utomhusplanen som skal foreligge før det gis tillatelse til tiltak.

Utbygging i planområdet forventes i første rekke å bli omsorgsboliger på BKB1. Det vil være naturlig at overflatevann herfra ledes til ledningsnett i Kjellstadveien som er angitt å ha tilstrekkelig kapasitet. Virkninger av planforslaget forventes derfor å bli ubetydelige i forhold til overflatevannshåndtering.

6.1.13 Estetikk og byggeskikk

Dagens forhold:

Foruten våningshuset i to etasjer på Kjellstad gård, som er forutsatt revet, og en enebolig i én etasje på g/bnr. 30/53, består området i dag av næringsbebyggelse. Det såkalte Romika-bygget på g/bnr. 30/46 er i to etasjer med gesimshøyde på ca. 7,6 m. Bygget har en rektangulær hovedform med flatt tak, men har i tillegg et tverrgående glasstak med mønehøyde 11 m som stikker fram på langsiden mot vest og etablerer et glassoverdekket inngangsparti.

Hovedbygget ved Lier ASVO er i én etasje mot øst med et pulttak som hever seg opp mot et langsgående glasstak langs midten av bygningen. Glasstaket har en mønehøyde på ca. 6 m. Mot vest ligger lager- og produksjonslokaler i én etasje med flatt tak og ca. 5 m gesimshøyde. Inntil dette ligger et senere tilbygg i to etasjer med flatt tak med en gesimshøyde på i overkant av 7 m. På området er dessuten reist en enkel platehall for vedproduksjon med mønehøyde ca. 7 m og et fyrhus for flisfyring.

I fjernvirkning ses området i hovedsak fra E-18, og herfra er det Romika-bygget som dominerer. Den øvrige bebyggelsen er i stor grad skjult av denne bygningen.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget legger opp til at eksisterende bebyggelse i hovedsak beholdes med de volumer, høyder mv. som eksisterer i dag. Eventuell ny bebyggelse, utvidelse mv. må forholde seg til dette. For Romika-eiendommen er det foreslått en maks. gesims-/ mønehøyde på 12 m, og for eiendommen til Lier ASVO er det foreslått en maks. gesimshøyde på 9 m. Dette innebærer at Romika-eiendommen fortsatt vil bli dominerende i området og skjerme mot E-18, slik at den øvrige næringsbebyggelsen underordner seg bebyggelsen her. For Romika-eiendommen er krav til maks. %-BYA satt slik at det ikke gis anledning til noen vesentlig utvidelse av eksisterende bebygd areal (%-BYA = 65%). For Lier ASVO er det angitt maks. %-BYA = 40 %, noe som gir anledning til noe utvidelse av eksisterende bygningsmasse. Maks. %-BYA 60% er i samsvar med kommuneplanens krav til maks. utnyttelse i andre næringsområder i kommunen. Årsaken til forslaget om et lavere BYA-krav for Lier ASVO er beliggenheten i randsonen mellom næringsbebyggelsen og tilstøtende landbruks- og boligområder. Årsaken til noe høyere tillatt %-BYA for Romika-eiendommen er at utbyggingsarealet er redusert ved at adkomstvei og deler av parkeringen er skilt ut i egne formål. Disse arealene inngår dermed ikke ved utregning av %-BYA.

For boligbebyggelsen på BFS og BKB1 er det lagt opp til småhusbebyggelse i inntil 2 etasjer med maks. gesimshøyde 7 m og mønehøyde 9 m. Dette er i samsvar med generelle bestemmelser i kommuneplanen og innebærer en ytterligere nedtrapping av byggehøyder og tilpasning mot boligbebyggelsen i vest.

Planforslaget vil følgelig ha liten innvirkning i forhold til dagens situasjon når det gjelder estetikk og byggeskikk.

6.1.14 Stedsutvikling

Dagens forhold:

Det foreslåtte næringsområdet er i dag et bestående næringsområde med nær tilknytning til øvrig næringsbebyggelse rundt Kjellstad med enkel av- og påkjøring til E-18. Det foreslåtte boligområdet er i dag delvis boliger og for øvrig gjenværende del av tunet til Kjellstad gård. Dette området ligger i nær tilknytning til eksisterende boligområde langs Kjellstadveien mot vest og nord.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget vil ha liten innvirkning på utvikling av området, da det i hovedsak legger til rette for eksisterende situasjon. Området for bofellesskap på BKB1 vil medføre noen flere boliger i området,

forsterke denne delen av områdets karakter som boligområde, og hindre at næringsområdet får anledning til å utvikle seg videre vestover mot eksisterende boliger.

6.1.15 Barn og unges interesser

Dagens forhold:

Området er i dag i hovedsak et næringsområde uten interesse for barn og unge. Området som er foreslått til boliger, ligger i nær tilknytning til eksisterende boligområder med god og sikker tilgjengelighet til barnehager, skoler, idrettsanlegg mv. Innenfor eksisterende boligområde finnes også åpne arealer for barns lek og aktivitet.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget for næringsdelen av området vil ha liten innvirkning på situasjonen for barn og unge, da forslaget i hovedsak legger til rette for eksisterende situasjon der det ikke er registrert slike interesser.

Område BFS er en eksisterende enebolig som forutsettes beholdt uendret. Denne vil få forbedret adkomst til kollektivtransport i Ringeriksveien og til eksisterende boligområde, gangveiforbindelser mv. gjennom nytt fortau langs Kjellstadveien. Boligen er dessuten foreslått skjermet mot næringsområdet ved en vegetasjonsskjerm, og det er i planbestemmelsene angitt et minimumskrav til egnet uteoppholdsareal pr. boenhet.

På området for bofelleskap BKB1 vil det trolig i liten grad bli boende barn. Området ligger imidlertid i nær tilknytning til eksisterende boligområde med god tilgang til gang-/ sykkelveier som gir adkomst til skoler, barnehager, idrettsanlegg mv. Nytt fortau langs Kjellstadveien gir også trygg og enkel adkomst til kollektivtransport i Ringeriksveien. I forslaget til reguleringsbestemmelser er det angitt at det innenfor området skal etableres lekeplass på minimum 100 m² som skal utstyres for ulike aldersgrupper og dokumenteres i en utomhusplan.

Planforslaget må vurderes å ha liten innvirkning på barn og unges interesser i området.

6.1.16 Universell utforming

Dagens forhold:

Virksomheten ved Lier ASVO sysselsetter og gir tilbud til personer med ulike funksjonshemninger, og all bebyggelse, utearealer mv. er derfor universelt utformet. Romika-bygget er en arbeids- og publikumsbygning der det er lovpålagt å følge prinsippene om universell utforming ved eventuelle søknadspliktige tiltak. Bygget er i dag delvis slik tilrettelagt med trinnfri hovedadkomst, heis til alle etasjer mv.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget innebærer at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, arbeidsbygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. Dette er i samsvar med kravene i lovverket. I tillegg vil område for bofelleskap for bl.a. funksjonshemmede naturlig innebære at boligbebyggelse her blir utformet etter de samme prinsipper for universell utforming. Planforslaget vil derfor ha en positiv virkning med hensyn til tilrettelegging for funksjonshemmede i området.

6.1.17 Juridiske forhold

Dagens forhold:

Lier ASVO har i dag adkomst over arealet til Romika-bygget. Det foreligger en tinglyst avtale som gir permanent rett til adkomst til eksisterende parkeringsplass foran hovedinngangen og en oppsigelig rett til adkomst til søndre del av eiendommen der det i dag er vedproduksjon. Lier ASVO eier et areal fram til Kjellstadveien mellom boligeiendom BFS og Romika-eiendommen som kan benyttes som adkomstvei. Alternativt kan det etableres en adkomst til Lier ASVO mellom boligeiendom BFS og område for bofelleskap BKB1. Det er imidlertid lite ønskelig med enda en utkjørsel fra

næringsvirksomhet til Kjellstadveien, og det er enda mindre ønskelig å dra en slik adkomst lenger inn i boligområdet enn i dag.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget sikrer adkomst til Lier ASVO via dagens adkomst til næringsområdet over Romika-eiendommen. Dette er sikret ved å regulere inn en felles adkomstvei f_SKV som gir adkomst både til Lier ASVO og Romika-eiendommen og til parkeringsplasser tilknyttet disse eiendommene. Det forutsettes at det inngås privatrettslige avtaler om adkomstrekk til Lier ASVO fra denne veien.

Forslaget vil dermed ha positive virkninger for juridiske forhold i området.

6.1.18 Interessesmotsetninger

Dagens forhold:

Med bakgrunn i at planen legger til rette for en videreføring av eksisterende forhold, kan vi ikke se at det eksisterer noen interessesmotsetninger i området. Alle naboer er varslet om igangsetting av planen med angivelse av formål uten at det har kommet merknader, og eiere av Romika-bygget er innforstått med utarbeidelsen av planen.

Det har kommet en merknad ved offentlig ettersyn fra eier av naboeiendom 23/1 om tilkomst til landbruksarealer øst for Romika-bygget. Sikring av adkomst er medtatt i forslag til planbestemmelser.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget vil dermed ikke ha noen innvirkning på eventuelle interessesmotsetninger i området.

6.1.19 Økonomiske konsekvenser for Lier kommune

Planforslaget forventes å ha små økonomiske konsekvenser for Lier kommune, da infrastruktur som vei, VA-anlegg, energiforsyning mv. allerede er etablert i området. Kostnader ved etablering og vedlikehold av nytt fortau må avklares nærmere, f.eks. ved en gjennomføringsavtale e.a.

Kostnader til etablering og drift av omsorgsboliger på BKB1 vil være avhengig av valgt utbyggings- og driftsmodell, om det skal etableres i kommunal eller privat regi osv.

6.1.20 Utbyggingsavtale

I oppstartmøte er det avklart at planen ikke vil utløse krav til utbyggingsavtale.

7. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planforslaget tar i første rekke sikte på at utvikling av eksisterende næringsarealer kan skje etter en gjeldende plan. Fram til nå har man vært avhengig av dispensasjonssøknader for tiltak i området, og det vil nå kunne unngås. Det blir samtidig gitt klare rammer for en eventuell utbygging med derav følgende forutsigbarhet for mulig utvikling. Bestemmelser om tomteutnytting, byggehøyder mv. er foreslått ut fra eksisterende forhold på stedet, ønske om en formidling av overgangen mellom næringsområdet og boligområder og bestemmelser i gjeldende kommuneplan. Planforslaget sikrer dessuten trafikksikker adkomst til Lier ASVO's område slik det i dag er opparbeidet.

Planforslaget legger videre til rette for boliger og/ eller bofellesskap for vanskeligstilte på området mellom næringsbebyggelsen og eksisterende boligområder mot vest. En slik lokalisering bidrar til å formidle overgangen mellom disse områdene og hindrer videre ekspansjon av næringsarealene vestover mot boligområdene. Nærhet til virksomheten ved Lier ASVO vil være positivt i forhold til en slik lokalisering, da denne bedriften tilbyr sysselsetting nettopp til grupper som vil bli bosatt i et slikt bofellesskap. Det foreligger støyrapport som påviser at boligområdene i hovedsak ligger utenfor støybelastede områder, og det er påpekt mulige avbøtende tiltak for å tilfredsstille krav i planbestemmelsene.

Tilknytning til sosial infrastruktur som skoler, barnehager, idrettsanlegg, offentlige kontorer, butikker mv. er god med trafikksikker adkomst via gang- og sykkelveier. Området vil i tillegg bli enda bedre tilrettelagt for trafikksikker adkomst for fotgjengere og syklistene og få en bedre tilknytning til kollektivtrafikk gjennom etablering av fortau langs Kjellstadveien. Teknisk infrastruktur har i hovedsak god kapasitet til forventet utbygging. Best mulig utnyttelse av tilrettelagte grunnlagsinvesteringer som vei, vann, avløp, energiforsyning mv. vil være av vesentlig samfunnsmessig betydning. De økonomiske konsekvensene for kommunen vil derfor bli små ved gjennomføring av planen.

Området er i dag utbygget, stort sett i tråd med hva planforslaget legger opp til. På området for bofellesskap har det inntil nylig stått driftsbygninger mv. for Kjellstad gård. Planforslaget vil derfor ha liten eller ingen innvirkning på verneinteresser, landskap, naturmangfold, miljøfaglige forhold, natur og ressursgrunnlag mv. Den gjennomførte ROS-analyse viser også at området har akseptabel risiko og sårbarhet i forhold til aktuell bruk.

Etter en faglig totalvurdering anbefales det på forslagsstillers vegne at reguleringsforslaget godkjennes.

8. ILLUSTRASJONER

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

På Lier ASVO's område er det skissert inn et mulig bygg med grunnflate ca. 1.500 m², noe som utgjør bortimot maksimal utnyttelse når krav til parkering medregnes.

På området for tidligere Kjellstad gård er det skissert inn en mulig bebyggelse med 24 leiligheter i en to-etasjes bygningsmasse. I tillegg er det skissert mulige fellesarealer, parkering mv. Den skisserte løsningen innebærer en BYA på ca. 30 %.



Oversikt / fugleperspektiv sett fra nord



Oversikt / fugleperspektiv sett fra vest



Oversikt bofellesskap sett fra vest



Oversikt bofellesskap sett fra nordvest

9.1 Merknader ved offentlig ettersyn:

Sammendrag av og kommentarer til merknadene:

	Avsender, dato	Merknader	Kommentarer
1	Glitre-vannverket IKS 07.02.2018	Tiltaket ser ikke ut til å berøre Glitrevannverkets 800 mm hovedvannledning i området. Angir at det er et avstandskrav på 5 m fra bebyggelse til ledningen.	Tas til etterretning
2	Judith W. Høgset 18.02.2018	- Mener at teoretiske støyberegninger ikke i tilstrekkelig grad tar høyde for faktisk støynivå fra trafikk på E-18, og at støyen herfra vil bli plagsom og overstige normene på utearealer for boligene mot sør. - Foreslår faktisk støymåling på stedet i en periode på 10 dager med registrering for hver time. - Foreslår å etablere skjerming for støyen fra sør, enten bygningsmessig eller med 3 m støyvoll i grøntbeltet.	Planbestemmelsene angir at før det gis tillatelse til tiltak, skal det dokumenteres at kravene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 «Støy i arealplanlegging» kan oppfylles. Om nødvendig innebærer dette krav til støymålinger, skjerming av utearealer o.a. Merknadene anses dermed i tilstrekkelig grad ivaretatt i forslaget.
3	Buskerud fylkeskommune 13.03.2018.	- Anser automatisk fredede kulturminner som tilstrekkelig ivaretatt og har ikke merknader til planforslaget. - Har tidligere uttalt seg vedr. riving av bygninger på Kjellstad gård. Har dermed ingen merknader mht. nyere tids kulturminner.	Tas til etterretning.
4	Fylkesmannen i Buskerud 15.03.2018	- Anser at tidligere kommentarer vedr. støy, trafikksikkerhet, grunnforhold, barn og unge, universell utforming, grønnsstruktur, energi og sikkerhet i forbindelse med nærliggende industri/ næring er ivaretatt tilfredsstillende i planforslaget. - Påpeker angitt flomfare fra Sandakerelva, og at krav til kotehøyder på ny bebyggelse ikke er spesifisert i planforslaget. Forutsetter at det stilles krav i bestemmelsene til nødvendige undersøkelser og nivå på avbøtende tiltak/ sikringstiltak.	Tas til etterretning. Utredning vedr. flomfare fra Sandakerelva er gjort av Norconsult i november 2017. Viser at planområdet ligger utenfor fareområde for en 200-års flom. Vi anser det dermed ikke nødvendig med egne bestemmelser vedr. kotehøyder og videre undersøkelser ved flomfare.

5	Anne Lene Malmer 15.03.2018	▪ Påpeker at Kjellstadveien er smal og uoversiktlig med mye trafikk, både gjennomgangstrafikk og trafikk til næringstomtene. Det er ikke plass til mer trafikk. ▪ Gangvei langs Kjellstadveien må tilpasses adkomst til landbruksareal i svingen ved hjørnet av Romika-bygget. ▪ Har kritiske bemerkninger til utforming av busstopp langs Ringeriksveien. ▪ Tillatelse til 12 m gesimshøyde på felt BKB2 er uholdbart, da det vil kaste skygge på store deler av landbruksarealet på 23/1 på ettermiddagen og kvelden. ▪ Angir at det må være god avstand til jordet fra bebyggelse på BOP der det er tillatt 9 m gesimshøyde. ▪ Forutsetter at all drift, installasjoner, overvannshåndtering mv. skjer på egen grunn uten ulempe for jordbruket på 23/1. ▪ Forutsetter at reguleringsplanen ikke medfører mer støy i området. ▪ Har kritiske bemerkninger til vedlikehold av den gamle delen av Kjellstadveien ned til bussholdeplassen ved Ringeriksveien.	Planforslaget legger i hovedsak opp til en videreføring av eksisterende virksomheter i området, noe som vil ha liten påvirkning på trafikkforhold i området. Boliger på BKB1 vil i noen grad medføre økt trafikk, men siden det er forutsatt å være bofellesskap for utviklingshemmede og vanskeligstilte, forventes dette å generere mindre trafikk enn ordinære boliger. Før det gis brukstillatelse til nye tiltak i planområdet vil det bli etablert fortau og til dels gang- og sykkelvei langs Kjellstadveien fra enden av planområdet mot vest fram til der Kjellstadveien gjør en krapp sving sørover øst for planområdet. Herfra kan det etableres fotgjengerovergang over til eksisterende gangvei som fører fram til bussholdeplass ved Ringeriksveien. Dette vil i betydelig grad bedre forholdene for fotgjengere i dette området. Konsekvensen av planforslaget vil derfor være positiv i forhold til trafiksikkerhet. Krav til landbruksadkomst er medtatt i planbestemmelsene for gang- og sykkelveien og vist på plankartet. Ligger utenfor planområdet og er dermed ikke relevant for denne planen. Foreslått gesimshøyde er i tråd med det som allerede er bygget, og for at eksisterende bygg ikke skal være i strid med gjeldende plan. Byggegrenser på plankartet viser at området lengst sør ikke kan bebygges. Det innebærer at eventuell ny bebyggelse vil komme nord for tilstøtende landbrukseieendommer og dermed i liten grad hindre sol. Må ivaretas privatrettslig og er ikke relevant for planforslaget. Vi kan ikke se at planforslaget vil medføre mer støy i området. Ligger utenfor planområdet og er ikke relevant for denne planen.
---	--	---	---

10. LISTE OVER VEDLEGG:

Vedlegg A – Varsel om oppstart mv.:

- A-1 Brev til berørte myndigheter, offentlige virksomheter, råd, lag foreninger mv.
- A-2 Brev til berørte naboer og beboere i nærområdet

Vedlegg B - Merknader til varsel om planoppstart:

- B-1 Judith og Petter Høgset, 17.06.2016
- B-2 VIVA IKS, 26.06.2016
- B-3 Renovasjonsselskapet for Drammensregionen RfD, 11.07.2016
- B-4 Fylkesmannen i Buskerud, 14.06.2016
- B-5 Buskerud fylkeskommune, 08.08.2016
- B-6 Statens vegvesen, 14.07.2016
- B-7 Statens vegvesen, 03.11.2016

Vedlegg C - Fagrapporter:

- C-1 Akustikk-konsult AS: Notat Kjellstad, Lier - Støy fra veitrafikk, 05.12.2016
- C-2 Per Øivind Fredheim: Grunnundersøkelser på tomten vest for «Romika-bygget», 21.06.2004
- C-3 **Norconsult: Flomsonekart Sandakerelva, Lier kommune, november 2017.**

Vedlegg D – Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS):

- D-1 Arkitektgruppen Drammen AS: Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), 16.01.2017.

Vedlegg E – Illustrasjoner mv. (ikke juridisk bindende):

Arkitektgruppen Drammen AS: Kjellstad gård, Lier ASVO, forslag til privat detaljert reguleringsplan, 17.11.2017:

- E-1 Illustrasjon oversikt/ fugleperspektiv fra nord
- E-2 Illustrasjon oversikt/ fugleperspektiv fra vest
- E-3 Illustrasjon bofellesskap, oversikt fra vest
- E-4 Illustrasjon bofellesskap, oversikt fra nordvest

Vedlegg F - Merknader ved offentlig ettersyn:

- F-1 **Glitrevannverket IKS, 07.02.2018**
- F-2 **Judith W. Høgset, 18.02.2018**
- F-3 **Buskerud fylkeskommune, 13.03.2018**
- F-4 **Fylkesmannen i Buskerud, 15.03.2018**
- F-5 **Anne Lene Malmer, 15.03.2018**