



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2023/2963-29 Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
24/2026	Utvalg for miljø og plan	11.03.2026
17/2026	Kommunestyret	24.03.2026

Sluttbehandling av detaljregulering for Lierbakkene 1

Kommunestyrets vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Lierbakkene 1, som vist i plankart datert 29.01.2026, og tilhørende bestemmelser, datert 28.01.2026, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Kommunestyrets behandling:

Utvalg for miljø og plan sin innstilling ble fremmet og enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Lierbakkene 1, som vist i plankart datert 29.01.2026, og tilhørende bestemmelser, datert 28.01.2026, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble fremmet og enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Forslag til detaljregulering for Lierbakkene 1, som vist i plankart datert 29.01.2026, og tilhørende bestemmelser, datert 28.01.2026, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.

Sammendrag

Planen legger opp et kombinert formål for lager og forsamlingslokale, på en eksisterende lagereiendom langs Lierbakkene og Lierelva. Planområdet er bebygd i dag, men ikke regulert. I kommuneplanen er området avsatt til nåværende forretning. Planen sikrer løsninger for blant annet trafikk, avrenning, naturområder og barn og unges interesser. Planforslaget har vært ute til offentlig ettersyn, og det er foretatt noen mindre justeringer av forslaget siden forrige behandling.

Saksutredning

1. Bakgrunn

Halvorsen & Reine AS har på vegne av Norway Chin Mission Church (NCMC), utarbeidet et planforslag for eiendommen gbnr. 109/18, Lierbakkene 1. Eiendommen ligger langs Lierbakkene (Fv. 282) og Lierelva, i nærheten av Lierkroa.

Forslagsstiller anmodet i 2022 om forhåndskonferanse angående påbygg over eksisterende lagerbygg, samt bruksendring fra lager til forsamlingslokale. Etersom ønsket formål ikke er i tråd med kommuneplanens forretningsformål, ville det krevd dispensasjon for å få godkjent tiltaket. Byggesaksavdelingen ga i januar 2023 tilbakemelding om at tiltaket kunne behandles som en planprosess.

Formålet med planen er å ta i bruk eiendommen som religiøst forsamlingslokale. Deler av eksisterende lagerlokaler er også aktuelt å videreføre som lager. Det er ikke planlagt noen nye bygg eller utvidelser av bygningenes utstrekning, bortsett fra et mindre inngangsparti. Tiltaket er i hovedsak et påbygg i høyden på dagens lagerbygg. Påbygget vil utgjøre den største delen av forsamlingslokalet.

Eiendommen er i dag uregulert. Den faktiske endringen som foreslås er liten, men ettersom formålet er i strid med overordnet plan, samtidig som det er strengere krav til dokumentasjon til for eksempel overvannsløsninger og grunnforhold, behandles dette tiltaket som en detaljregulering.

2. Beskrivelse av planforslaget

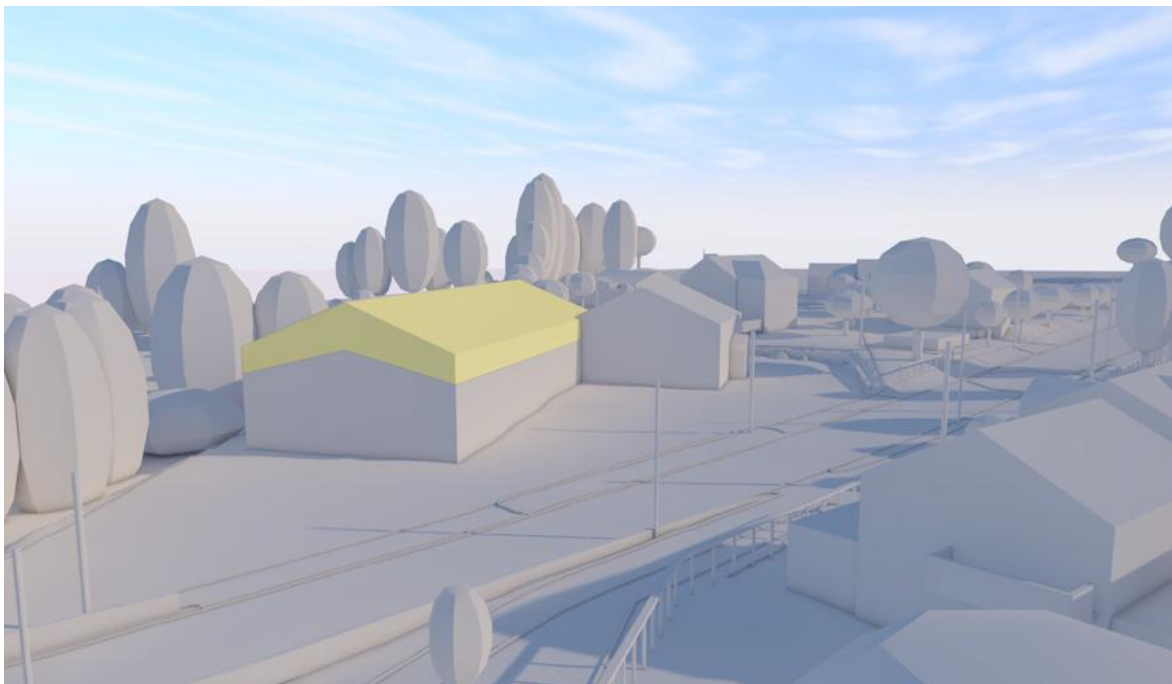
Eiendommen består i dag av to sammenbygde bygninger på henholdsvis én og to etasjer. Forslagsstiller ønsker å bygge på det laveste bygget og benytte dette til forsamlingslokale.

Planforslaget gir noe rom for utvidelser på eiendommen, men begrenses av byggegrenser, utnyttelse og høydebestemmelser. Det foreslås en utnyttelsesgrad på 55 % BYA innenfor området avsatt til bebyggelse og anlegg (kombinasjonsformål lager og forsamlingslokale). I tillegg er det lagt inn en begrensning på 1700 m² BRA. Det er tenkt en kombinasjon av formål, med lager i eksisterende lagerlokaler, og forsamlingslokale i resterende lokaler. Alle

varianter av fordeling mellom formålene, eller kun et av formålene tillates i bestemmelsene.

Maksimale byggehøyder er foreslått til henholdsvis 8 og 11 meter for gesims og møne. For at påbygget skal tilpasses omgivelsene er det foreslått en bestemmelse om at takvinkel på påbygget skal være lik som saltaket på eksisterende tilknyttet bygning.

I tilknytning til forsamlingslokalet, skal det etableres en møteplass på minimum 50 m², med noen lekeapparater for barn. Dette for å sikre en sosial samlingsplass utendørs, og arealer som ikke blir brukt til parkering.



Figuren viser de to eksisterende byggene på eiendommen. Påbygget som reguleres vises med gult, og er tenkt å harmonere med det minste bygget når det gjelder høyde og takvinkel.

Langs Lierelva er det avsatt et grøntområde, som tilsvarer dagens grønne skråning ned mot elva. Flomfaren i elva er også markert med en faresone. Denne strekker seg ikke helt opp til byggeformålet, og vil ikke være til fare for ny eller eksisterende bebyggelse. Fylkesveien (Lierbakkene) er regulert frem til senterlinjen, og vil legges inntil gjeldende plan for veien. Bussholdeplass og adkomst er vist i plankartet. For å stramme inn veiarelene, er det foreslått å stenge den sydligste adkomsten på tomten, slik at eiendommen kun får én adkomst ut på fylkesveien – nord for busslommen.

3. Innkomne merknader

3.1. Offentlig ettersyn

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i utvalget for miljø og plan i møte den 26.11.2025, og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 03.12.2025 til 22.01.2026. Høringen ble kunngjort i Drammens Tidende og Lierposten 04.12.2025, og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider.

3.2. Sammendrag av merknader fra offentlig ettersyn

I løpet av høringsfristen har det kommet inn 4 merknader til planforslaget. I tillegg kom det en merknad etter høringsfristen. Sammendrag av merknadene med kommunedirektøren og forslagstillers kommentarer følger under. Merknadene i sin helhet er samlet i vedlegg 10.

Liste over merknader innen høringsfristen:

- | | |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| 1. NVE | 05.01.2026 |
| 2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus | 20.01.2026 |
| 3. Buskerud fylkeskommune | 19.01.2026 |
| 4. Espen Wang | 03.12.2025 |

Merknad etter høringsfristen:

- | | |
|--------------------------------------------|------------|
| 5. Morten Byron Ask – unntatt offentlighet | 26.01.2026 |
|--------------------------------------------|------------|

1. NVE, 05.01.2026

NVE ser at planforslaget ivaretar hensyn knyttet til områdestabilitet, overvann og nærheten til Lierelva. De har ingen merknader til planforslaget.

2. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus, 20.01.2026

De ber kommunen på generelt grunnlag om å kvalitetssikre kart og bestemmelser, og ber om at eventuelle runde formuleringer i bestemmelsene gjennomgås. De ber kommunen vurdere arealformålet blågrønnstruktur i stedet for den foreslåtte hensynssonen for fordrøyning av overvann (H410).

Statsforvalteren ser det er stilt et minimumskrav for bilparkering. De ber kommunen vurdere om det også skal gis noen begrensninger for bilparkering, for å påvirke reisemiddelvalg og redusere bilandelen.

Statsforvalteren ser at planbestemmelsene åpner for skjøtsel i kantvegetasjonen langs Lierelva. De forutsetter at dette er en forglemmelse, og minner om Lier kommunes kommuneplanbestemmelser kapittel 5-1 om forbud mot tiltak langs vassdrag. De minner om at ved eventuell fjerning av vegetasjon i kantsoner, skal Statsforvalteren vurdere om det kreves en dispensasjon fra vannressursloven § 11.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren kan ikke se noen begrunnelse for hvorfor et bytte av formål for å sikre fordrøyningsanlegg bør vurderes. Kommunedirektøren mener bestemmelsene knyttet til hensynssonen og rekkefølgekravet om opparbeidelse, sikrer intensjonen med fordrøyningsanlegget, uansett formål. Hensynssonen går nå over flere formål, og det vil blant annet bli konflikt med veiformål tilhørende fylkeskommunen om dette endres til blågrønnstruktur.

Kommunedirektøren mener parkeringsdekningen vil begrense seg selv, slik tomten og bebyggelsen er utformet, og ser ikke behov for å stille krav til maksimal parkeringsdekning her. Det er viktig å sikre et minimumskrav til parkering, slik at disse plassene inkluderes i beregninger av tomtens utnyttelse.

Kart og bestemmelser er gjennomgått, og det er gjort små forbedringer og justeringer siden forrige behandling. Bestemmelsen som tillater skjøtsel i kantvegetasjonen langs Lierelva, er tatt ut etter innspill fra Statsforvalteren. Bestemmelsene sikrer at vegetasjon i grøntbeltet skal bevares.

3. Buskerud fylkeskommune, 19.01.2026

Fylkeskommunen er tilfreds med at varslingsplikten i kulturminnelovens § 8, andre ledd, er tatt med i bestemmelsene, og har ingen merknader når det gjelder automatisk fredete kulturminner.

De er videre fornøyd med at den ene avkjørselen til eiendommen foreslås stengt, slik de ba om til varsel om oppstart, og at det er stilt rekkefølgekrav til godkjenning av byggeplan for tiltak på og ved fylkesvei.

De ba videre om at krysningspunkt over fylkesveien skulle innarbeides i planen, men kan ikke se at dette er ivaretatt i bestemmelsene. De viser til planbeskrivelsen der det står at en mulig plassering av et tilrettelagt krysningspunkt er ved planområdet. De ber om at dette tas inn i bestemmelsene.

Kommunedirektørens kommentar

Det er nå lagt inn et rekkefølgekrav som skal sikre at det tilrettelagte krysningspunktet opparbeides før det gis brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Endelig plassering og utforming skal godkjennes av Buskerud fylkeskommune.

4. Espen Wang, Lierbakkene 8, 03.12.2025

Wang er negativ til planforslaget. Han skriver at dette ikke handler om trosretning eller etnisitet, men om at han ikke ønsker denne type forsamling/kirke/trosfelleskap rett ved siden av seg.

Forslagstillers kommentar

Det planlegges for en kirke med innendørs aktiviteter, som vi i svært liten grad kan se berører naboene. Det planlegges ikke kirkeklokker eller andre støyende elementer. Dagens formål med forretning legger også til rette for bruk i helgene. Man kunne etablert en næringsvirksomhet med svært mye trafikk og støy, alle dager i uka.

Håper naboene kan bli fornøyde etter hvert, når man kommer i gang ombygging/påbygg og deretter med den faktiske bruken av eiendommen.

Kommunedirektørens kommentar

Ingen ytterligere kommentar

5. Morten Byron Ask, Lierbakkene 3, 26.01.2026

Ask minner om at han har tinglyst veirett over Lierbakkene 1, og at denne må holdes åpen i byggeperioden til Lierbakkene 3.

Videre opplyses det om en vannlekkasje for 5 år siden på en felles vannledning. Ask mener Lierbakkene 1 må være med å dekke hans utgifter for utbedring av brekkasje og opptining av frosne rør på eiendommen til Lierbakkene 1.

Ask er bekymret for at bygget på 11 meter skal gi skygge og forringe hans boligverdi. Han ber videre om at det anlegges gangfelt og fartshumper ved Lierbakkene 1 for å forhindre eventuelle ulykker.

Andre opplysninger i brevet gjør at merknaden er unntatt offentlighet, og brevet i sin helhet er ikke vedlagt saken.

Kommunedirektørens kommentar

Som det står kommentert i svar til tidligere merknader, vil veiretten videreføres. Utgifter for reparasjoner fra et tidligere skade, er en privatrettslig sak som ikke vil behandles i reguleringsplansaken.

Kommunedirektøren kan ikke se at denne høydeøkningen vil få noen særlig negativ skyggeeffekt på naboeiendommen, ettersom eiendomsgrensen ligger ca. 20 meter unna det aktuelle påbygget. I tillegg vises det til sol/skyggediagram i den vedlagte planbeskrivelsen.

I bestemmelsene er det stil krav om opparbeidelse av krysningpunkt over fylkesveien, etter innspill fra Buskerud fylkeskommune. Utforming og plassering av dette krysningpunktet, skal fylkeskommunen godkjenne, ettersom det er deres vei.

4. Forholdet til overordnede planer

Planområdet er uregulert og avsatt til nåværende forretningsformål (detaljhandel) i kommuneplanen. Dette er et formål som ligger igjen fra tidligere bruk av eiendommen. Formålet i kommuneplanen stemmer ikke overens med nåværende bruk eller med ønskelig fremtidig bruk. I dag regnes ikke denne plasseringen som egnet for butikk, og det kan være aktuelt å endre kommuneplanen for dette området. Planområdet grenser til Lierelva og reguleringsplan for Amtmannsvingen–Lierkroa fra 1998, og berører ingen andre arealplaner.

5. Vurderinger

5.1. Endringer etter offentlig ettersyn

Det er kun gjort mindre justeringer av planforslaget siden forrige behandling. Plankartet er oppdatert med nye oppmålte eiendomsgrenser, og er ellers gjennomgått og kvalitetssikret. I bestemmelsene er det lagt inn et rekkefølgekrav som skal sikre et krysningpunkt over fylkesveien, etter innspill fra fylkeskommunen. Bestemmelsen som tillater skjøtsel i kantvegetasjonen langs Lierelva, er tatt ut etter innspill fra Statsforvalteren.

5.2. Foreslått tiltak

Planområdet foreslås regulert til kombinert formål for lager og forsamlingslokale, i tillegg til naturområde langs Lierelva og veiformål. Bebyggelsen begrenses av byggegrenser mot veien, naboer og Lierelva. Endringen som foreslås er tenkt i høyden, som et påbygg på eksisterende bygg. Det er i utgangspunktet ikke planlagt noen nye bygg eller utvidelser av bygningenes utstrekning, bortsett fra et mindre inngangsparti.

Eksisterende bebyggelse består av et trehus i to etasjer sammenbygd med en større lagerbygning på én etasje. Det er lagerbygget som planlegges med påbygg for forsamlingslokale, og maksimale byggehøyder er foreslått til henholdsvis 8 og 11 meter for gesims og møne. Opprinnelig ble bygningen omsøkt og godkjent med to etasjer, men kun én etasje ble bygget. Foreslått tiltak vil derfor være relativt likt som det godkjente bygget fra 1999 når det gjelder høyder, med unntak av takformen. For at påbygget skal tilpasses omgivelsene, er det foreslått en bestemmelse om at takvinkelen skal være lik som saltaket på den mindre trebygningen.

Kommunedirektøren anser planforslaget som en liten endring i forhold til dagens situasjon, og mener grepet med takvinkel og høyder kan passe godt inn uten særlige negative virkninger på omgivelsene. Slik eiendommen ligger plassert

langt fra sentrumsområder eller større bolig-, handels- eller næringsområder, ansees ikke butikkvirksomhet som særlig egnet.

5.3. Nærhet til Lierelva og overvannshåndtering

Planområdet er regulert til utbygging innenfor allerede opparbeidet del av eiendommen. Her er det i dag bygninger og ellers store asfaltflater, uten noen naturverdi. Eksisterende vegetasjon langs Lierelva er ivaretatt i plankartet, regulert til naturområde. I bestemmelsene er det sikret at vegetasjonen skal bevares, og at området ikke kan bebygges eller benyttes til parkering eller lagring.

Flomsonen lang elva er videreført i plankartet og dekker store deler av det regulerte naturområdet. Sonen kommer ikke opp til areal avsatt til bebyggelse, og forholdet anses som ivaretatt. Det tillates ikke terrengbearbeiding som kan påvirke flomsonen. Eksisterende flomveier går både på nord- og sørsiden av eiendommen.

Overvann skal løses på overflatebaserte løsninger og flomveier skal opprettholdes. Dette er sikret i bestemmelsene. For å sikre mot uheldig avrenning til Lierelva, er det regulert inn en hensynssone for etablering av fordrøyningsanlegg, med tilhørende rekkefølgekrav. Dette er plassert der avrenning fra eiendommen og flomvei er registrert, slik at overvannet ved store nedbørsmengder samles, fordrøyes og infiltreres før det eventuelt renner videre mot elva. Kommunedirektøren mener Lierelva sikres bedre med foreslåtte reguleringsplan enn med dagens uregulerte situasjon, og mener tiltaket ikke vil forringe vannkvaliteten i Lierelva, jf. vannforskriftens §§ 4-7 og 12.

Vann, avløp og overvann er uredet nærmere i VAO-notat som følger planforslaget i vedlegg 7 og VAO-plan i vedlegg 8.

5.4. Trafikk og mobilitet

Eiendommen ligger langs Fv. 282 Lierbakkene og har i dag to adkomster direkte fra fylkesveien. Fylkeskommunen beskriver disse som svært utflytende, og mener adkomsten i sør bør stenges, og at den i nord bør strammes inn. Planforslaget har ivaretatt dette, og plankartet viser et mer innstrammet trafikkareal. Busslommen er regulert slik den ligger i dag, og arealene mellom veien og eiendommen er avsatt til annen veigrunn.

Fylkeskommunen har i tillegg bedt om at det sikres byggegrenser i planen, og at byggeplan for tiltak på eller ved fylkesvei, må være godkjent av fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse. Langs fylkesveien er det regulert inn en byggegrense på 15 meter i tråd med fylkeskommunens krav, og rekkefølgebestemmelse om byggeplan er tatt med.

Forholdene for myke trafikanter i området regnes som god med tanke på å kunne nå kollektivholdeplasser til og fra planområdet innenfor en akseptabel

avstand. Bussholdeplass ligger rett utenfor eiendommen. Man kan også benytte gang- og sykkelveier som er separert fra biltrafikk på hele strekningen mellom Lierbakkene 1 og Lier stasjon, som ligger under 1 km unna.

Det vises til mobilitetsplan i vedlegg 9.

Bestemmelsene legger opp til at det skal etableres minimum 10 parkeringsplasser innenfor planområdet. I dag består eiendommen av store asfalterte flater, og det regnes med at det kan være plass til ca. 40 biler på det meste, men det blir trolig ikke opparbeidet så mange plasser. Færre opparbeidede p-plasser kan være med på å omstille reisemønsteret til befolkningen ved å prioritere grønne mobilitetsløsninger. Kommunedirektøren ser likevel ikke behovet for å sette et begrenset antall p-plasser, da dette kan være vanskelig å kontrollere, ettersom det i praksis kan parkeres på hele den ubebygde delen av tomten.

5.5. Barn og unges interesser

Planområdet er ikke å regne som særlig viktig for barn og unge i dag. Lierelva nevnes som et noe brukt rekreasjonsområde, og vil ikke bli påvirket av planforslaget. Planen legger opp til en delvis bruksendring til forsamlingslokale, som kan bety at barn og unge vil kunne oppholde seg her i fremtiden. Som et tiltak for dette, legges det opp til en møteplass i tilknytning til formålet forsamlingslokale, på minimum 50 m², med noen lekeapparater for barn. Dette er tenkt som en sosial samlingsplass, og sikrer et areal som ikke vil opptas til parkering eller trafikkareal. Kommunedirektøren mener planen vil ha positiv virkning for barn og unges interesser.

Planområdet regnes som trygt å ferdes forbi med gang- og sykkelvei langs fylkesveien.

5.6. Naturmangfold

Innenfor området avsatt til bebyggelse, er det ingen naturverdier i dag. Naturverdiene knytter seg til Lierelva og kantsonene som går langs hele planområdet i vest. Denne delen av Lierelva er registrert med dårlig kjemisk tilstand, og svært dårlig økologisk tilstand. Det er liten fare for spredning av fremmede arter, da området stort sett er nedbygd. Det er sikret en bestemmelse om forbyr at fremmede arter plantes innenfor planområdet.

Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldlovens §§ 8-12. I tråd med føre-var-prinsippet bevares vegetasjonen langs Lierelva, som regnes som det eneste området med naturverdier innenfor planområdet. Kommunedirektøren mener planforslaget sikrer naturområdet og Lierelva bedre enn dagens uregulerte situasjon.

5.7. Kulturminner

Det er ingen verdifulle kulturmiljøer, ingen kjente kulturminner fra nyere tid eller automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Dette bekreftes av fylkeskommunen i sin uttalelse til varsel om oppstart.

5.8. Geotekniske forhold

Utførte grunnundersøkelser viser at det er fyllmasser fra 0 til 5,5 m under terreng. Videre er det middels sensitiv og overkonsolidert (komprimert) siltig leire til avsluttet dybde, ca. 2 m under terreng. Det er ikke mistanke om sprøbrudmateriale/kvikkleire basert på foreliggende grunnundersøkelser. Områdestabilitet er vurdert i henhold til NVE sin veileder 1/2019. Da det ikke er påvist kvikkleire vurderes områdestabilitet som tilfredsstillende iht. veilederen. Det vises til geoteknisk notat i vedlegg 6.

5.9. Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som en del av planarbeidet, se vedlegg 4. Her er det identifisert 1 uønsket hendelse, urban flom/overvann, som kan ha konsekvenser for liv og helse eller materielle skader. Planen sikrer at flomsonen er markert i plankartet, og ikke kommer i konflikt med eksisterende eller ny bebyggelse. Det er også lagt inn et forbud mot å bygge kjeller. Tiltakene skal sørge for at risikoen er akseptabel.

6. Kommunedirektørens anbefaling

Planforslaget er godt gjennomarbeidet og justert underveis i planprosessen. Planforslaget som nå foreligger legger opp til en liten endring av området i forhold til dagens situasjon, og har sikret gode løsninger for både trafikk, avrenning, naturområder og barn og unges interesser. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan godkjennes.

Vedlegg

- 1 Plankart, 29.01.2026
- 2 Reguleringsbestemmelser, 28.01.2026
- 3 Planbeskrivelse
- 4 ROS-analyse
- 5 Prognose klimagassutslipp
- 6 Geoteknisk notat

- 7 VAO-notat
- 8 VAO-plan
- 9 Mobilitetsplan
- 10 Merknader i sin helhet, samlet
- 11 Bekreftelse slokkevann