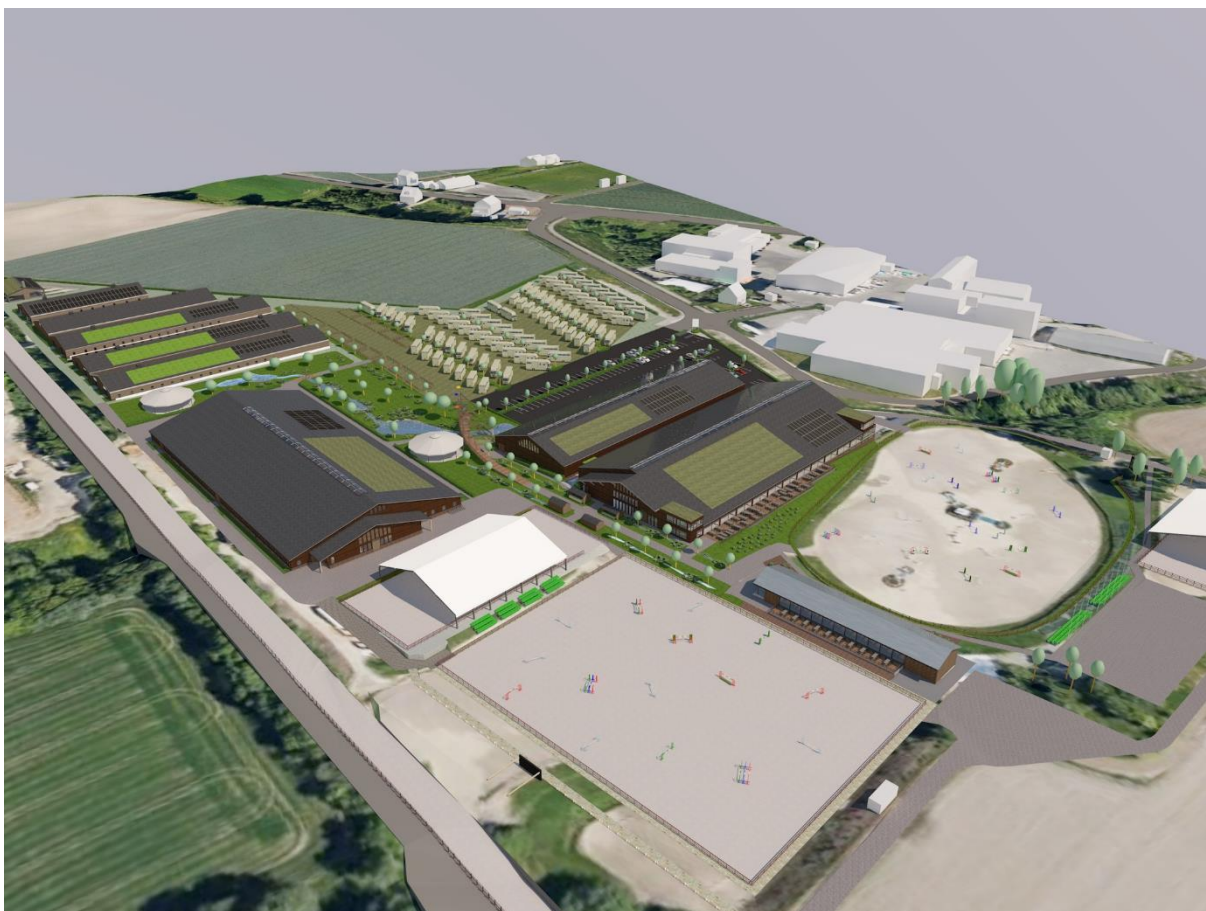


Lier kommune

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Linnesvollen hestesportssenter
PlanID 2023-03



Utarbeidet av:

Forslagsstiller:

Gjelsten Arena AS
v/ Lars Kristian Berge

Konsulent:

MAKE Arkitekter AS
v/ Kai Robert Gundersen

Dato:

08 juni, 2024

Sist revidert:

28 oktober 2024

1 Innholdsfortegnelse

1	FORENKLET ILLUSTRASJON.....	5
1.1	Skisse – eksisterende situasjon	5
1.2	Skisse – mulig fremtidig situasjon.....	6
2	SAMMENDRAG.....	7
3	BAKGRUNN	9
3.1	Hensikten med planen	9
3.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	9
3.3	Forhistorie og tidligere vedtak i saken.....	9
3.4	Utbyggingsavtale.....	9
4	PLANPROSESSEN	9
4.1	Medvirkning og framdrift.....	9
4.1.1	Medvirkning	9
4.1.2	Fremdriftsplan	9
4.1.3	Varsel om oppstart	9
4.2	Innkomne merknader til varsel om oppstart	10
4.2.1	Liste over merknader.....	10
4.2.2	Sammendrag av merknadene.....	11
5	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	11
5.1	Overordnede planer (gjeldende).....	11
5.2	Reguleringsplaner (gjeldende).....	13
5.3	Tilgrensende planer (gjeldende)	14
5.4	Pågående planarbeid i nærområdet	14
5.5	Temaplaner	15
5.6	Statlige planbestemmelser og statlige retningslinjer (Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer), rammer og føringer.	15
6	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (eksisterende forhold)	17
6.1	Beliggenhet og avgrensning	17
6.1.1	Beliggenhet	17
6.1.2	Avgrensning og størrelse på planområdet	18
6.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	19
6.3	Stedets karakter	19
6.3.1	Struktur og estetikk	19
6.3.2	Eksisterende bebyggelse	19
6.4	Landskap	22
6.4.1	Topografi og landskap.....	22
6.4.2	Solforhold.....	22
6.4.3	Lokalklima	22
6.4.4	Estetisk og kulturell verdi.....	22
6.5	Kulturminner og kulturmiljø	23
6.6	Naturverdier	23
6.7	Friluftsliv	23
6.8	Landbruk og jordressurser	23
6.9	Trafikkforhold	23
6.9.1	Kjøreadkomst	23
6.9.2	Vegsystem	23
6.9.3	Trafikkmengde	23
6.9.4	Ulykkessituasjon	23
6.9.5	Trafikksikkerhet for myke trafikanter	24
6.10	Kollektivtilbud	24
6.11	Barn og unges interesser	24
6.12	Sosial infrastruktur og folkehelse.....	24
6.12.1	Offentlige tjenester.....	24
6.12.2	Idrettsanlegg.....	24
6.12.3	Skolekapasitet	24
6.12.4	Skolefritidsordning.....	24
6.12.5	Barnehagedekning	24
6.13	Universell tilgjengelighet.....	24
6.14	Teknisk infrastruktur.....	25

6.14.1	Vann og avløp- og overvann	25
6.14.2	Ledninger	25
6.14.3	Trafo.....	25
6.14.4	Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m	25
6.15	Grunnforhold.....	25
6.15.1	Stabilitetsforhold	25
6.15.2	Rasfare.....	25
6.16	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	25
6.17	Støy	26
6.18	Næring	26
6.19	Analyser/utredninger	26
7	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (planlagt tiltak).....	26
7.1	Planlagt arealbruk	26
7.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	28
7.2.1	Bebyggelse og anlegg.....	28
7.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	28
7.2.3	Grønnstruktur	28
7.3	Bebyggelsens plassering og utforming	29
7.3.1	Bebyggelsens høyde og plassering.....	29
7.3.2	Næringsareal	32
7.3.3	Overnatting.....	32
7.3.4	Energi- og klimaregnskap	32
7.3.5	Miljøfaktorer	33
7.3.6	Utomhus kvaliteter	33
7.4	Rom for overnatting/kvalitet	38
7.5	Trafikk og mobilitet.....	39
7.5.1	Mobilitetsplan – grønn mobilitet	39
7.5.2	Parkering	39
7.5.3	Tilknytning til infrastruktur	39
7.5.4	Kjøreadkomst	39
7.5.5	Utforming av veier	39
7.5.6	Felles adkomstveier.....	39
7.5.7	Eiendomsforhold (veier)	40
7.5.8	Krav til samtidig opparbeidelse.....	40
7.5.9	Varelevering.....	40
7.6	Planlagte offentlige anlegg	40
7.7	Miljøoppfølging og miljøtiltak	40
7.8	Universell utforming.....	40
7.9	Friluftsliv og uteoppholdsareal.....	40
7.10	Folkehelse og sosial infrastruktur	40
7.11	Jordressurs og landbruksfaglige vurderinger	40
7.12	Kulturminner og kulturmiljø	41
7.13	Overflatevann, vann- og avløp.....	41
7.14	Teknisk infrastruktur.....	41
7.14.1	Renovasjon.....	41
7.14.2	Trafo	41
7.14.3	Elektrisitet	42
7.15	ROS.....	42
7.15.1	Sammendrag av ROS-analysen	42
7.15.2	Forslag til løsninger og avbøtende tiltak	42
7.15.3	Registrering av grunnundersøkelser i NADAG.....	42
7.16	Rekkefølgebestemmelser	42
8	VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	43
8.1	Overordnede planer og mål	43
8.2	Landskap	43
8.3	Stedets karakter	43
8.4	Kulturminner og kulturmiljø	43
8.5	Naturmangfold.....	43
8.5.1	Naturverdier	43
8.5.2	Biologisk mangfold.....	43

8.5.3	Verdifull vegetasjon	43
8.5.4	Fisk- og viltinteresser	44
8.5.5	Økologiske funksjoner	44
8.5.6	Forhold til kravene i Naturmangfoldloven, kap.II.....	44
8.6	Friluftsliv	44
8.7	Trafikk.....	44
8.8	Barn og unges interesser	44
8.9	Sosial infrastruktur og folkehelse.....	44
8.10	Universell tilgjengelighet.....	44
8.11	Risiko- og sårbarhet (ROS).....	44
8.11.1	Grunnforhold/Områdestabilitet	44
8.11.2	Støy	45
8.11.3	Vannforskriftens §§ 4-7 og 12.....	45
8.11.4	ROS-analyse.....	45
8.12	Jordressurser (jordvern), mineralressurser og fiskeriinteresser.....	45
8.13	Teknisk infrastruktur.....	47
8.13.1	rensing/renseløsning	47
8.14	Økonomiske konsekvenser for Lier kommune	47
8.15	Konsekvenser for næringsinteresser	47
8.16	Juridiske forhold.....	47
9	FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING OG FAGLIGE BEGRUNNELSE	48
10	ILLUSTRASJONER	50
10.1	Illustrasjoner	50

1 FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Figur 1 Eksisterende situasjon med plangrense (Kilde: Flyfoto)

1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon



Figur 2 Illustrasjonsplan ny situasjon (Kilde: Digitalt kart/ MAKE)

2 SAMMENDRAG

Eiendommen foreslås detaljregulert til (§ 12-5.1 Bebyggelse og anlegg): Hestesportssenter. Under dette inngår arealer for andre idrettsanlegg, felles uteoppholdsarealer, felles grøntareal, tekniske anlegg, veiareal og parkering. Planområdet er totalt på ca. 88,8 dekar.

Offentlig tilgjengelig gangforbindelse gjennom planområdet skal sikres i detaljreguleringen. Eksisterende bygg på eiendommene ønskes revet (bortsett fra Violetta restaurant) og erstattet med nybygg og utomhusarealer, trinnvis over tid.

Planen er vurdert etter KU-forskriftens § 8 og utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Vesentlige positive konsekvenser av planen er at tiltakene medfører at området rundt eksisterende dam og deler av Kattingbekken, som i dag er nedslitt, «rehabiliteres» med rensedammer og ny beplantning - og at derfor naturverdier kan gjenskapes. Dette sikres i planen med krav til tiltaksplan for vannkvalitet og generelt krav til en blågrønn struktur med permeable overflater for fordrøyning og infiltrasjon.

Den søndre delen av anlegget med to arenaer, uteoppholdsarealer og restaurant Violetta er ferdig utbygget med gode estetiske og funksjonelle kvaliteter.

Da planområdet som skal reguleres i hovedsak en videreføring av nåværende idrettsanlegg (for hestesport) med samme bruk vil i prinsippet ikke planarbeidet få innvirkning utenfor området. Planområdet ligger på regulert formål idrettsanlegg i eksisterende reguleringsplan gjeldende kommuneplan.

På figur 1 er planavgrensningen angitt på oppdatert flyfoto kart. Figur 3 viser hva som faktisk vil utgjøre nye tiltak da, Violetta restaurant, utendørs arenaer og oppvarming/ trenings – baner med overbygget telt er ferdig opparbeidet.

Det som vil få virkning utenfor dagens område er et ønske om å innlemme del av en trekant mot nord som ligger på jordbruksareal i planen. Dette viderefører en allerede langvarig bruk som reversibelt overflatebruk parkering. Rektangel mot syd som ligger på jordbruksareal, og regulert fremtidig idrettsanlegg i arealplan, skal i all hovedsak beholdes som jordbruksareal, men kun en mindre del skal innlemmes i planen. Rektangel mot syd kan reguleres som jordbruksareal.

Hensikten med utbyggingen er å forbedre funksjonalitet, logistikk og drift generelt. Det er en intensjon at anlegget skal fremstå estetisk helhetlig med form, farge, materialer og bruk.

En hoved målsetting i prosjektet er å etablere et sentralt grøntområde rundt eksisterende dam som en blågrønn forbindelse mellom Violetta restaurant, ridehusene, staller, gjestestaller, luftegårder og parkering. Det skal tilstrebes åpne vannføringer til- og fra vannspeilet der dette er mulig.

Ny bebyggelse og landskap skal reguleres innpasset i det større landskapsrommet som en gårdsbebyggelse med låver og uthus. Materialer og farger skal avstemmes mot annen tradisjonell bebyggelse i området med bruk av jordfarger.

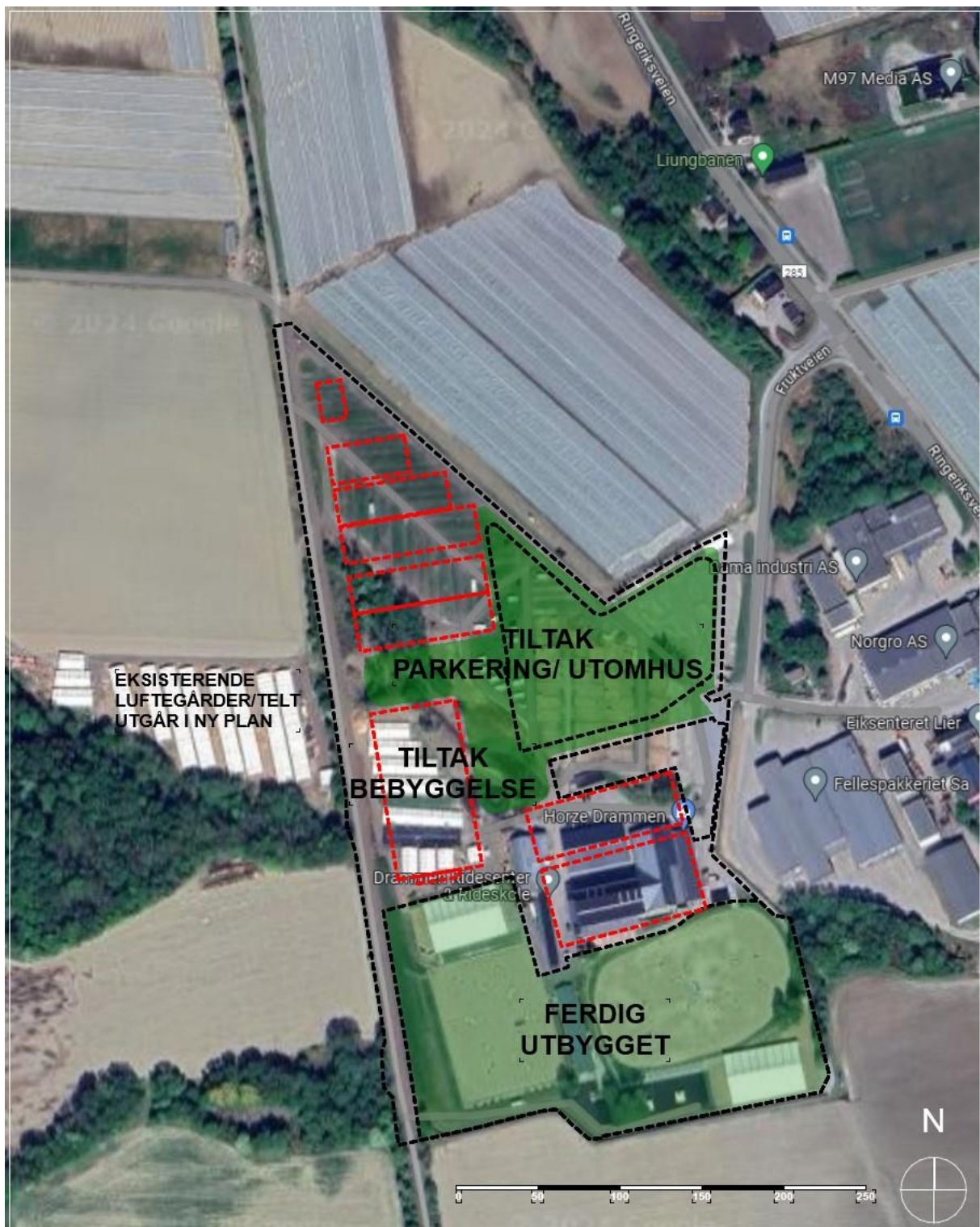


Fig. 3 Illustrasjon som viser eksisterende og nytt bebyggelse og anlegg (Kilde: Digitalt kart/ MAKE)

3 BAKGRUNN

3.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å regulere dagens hestesport arealer til et mer funksjonsdyktig og allment tilgjengelig hestesportssenter og bedre trafikksituasjon- og logistikk internt på området.

Planen vil legge til rette for utskifting av eksisterende bebyggelse samt tilføre ny bebyggelse og utomhusarealer nord for eksisterende utendørs arenaer.

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til idrettsformål.

3.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Make Arkitekter AS er forslagsstiller på vegne av Gjelsten Arena AS. Make Arkitekter AS har lang erfaring med utarbeidelse av arealplaner på flere nivåer og har erfaring med kompliserte saker hva angår overvannshåndtering, jordvern og områdestabilitet.

3.3 Forhistorie og tidligere vedtak i saken

Under forberedelsene av planinitiativet har det vært en aktiv prosess med planavdelingen i kommunen. Det har også vært avholdt et offentlig informasjonsmøte som ble varslet sammen med planoppstart.

3.4 Utbyggingsavtale

Vi kan ikke se at det blir behov for utbyggingsavtale ut over rekkefølgekrav og vilkår nedfelt i bestemmelsene.

4 PLANPROSESSEN

4.1 Medvirkning og framdrift

4.1.1 Medvirkning

Varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan er utført i samråd med kommunen og etter deres anvisning for dette. Alle tilliggende naboer er varslet. For å sikre sårbare grupperinger inklusive barn og unge ble det i varsel om oppstart invitert til folkemøte på Linnestvollen hestesportsenter- Violetta, 24.01.24 kl. 1900. Eventuelt behov for videre medvirkning før og under offentliggettersyn avklares underveis.

4.1.2 Fremdriftsplan

Målsettingen er å sende inn og få aksept for komplett planforslag i løpet av juni 2024. Videre politisk 1. gangs behandling for offentlig ettersyn høsten 2024 og 2. gangs behandling/ vedtak våren 2025. Det er ønskelig å iverksette rammesøknad for byggetrinn 1 (ridehall 1 med staller) umiddelbart etter vedtak med fortløpende gjennomføring iht. tillatelser.

4.1.3 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av arbeid med reguleringsplan ble varslet 11 januar 2024 i Drammens Tidende og Lierposten.

4.2.2 Sammendrag av merknadene

Vi har ikke sett eller mottatt flere merknader etter høringen ved planoppstart.

Statsforvalteren i Oslo og Viken

For parkeringsarealet i trekanten mot nord, som er avsatt til LNF- formål i kommuneplanen, er det ikke ønskelig å reverseres dette til landbruksareal. Innspillet blir dermed ikke tatt til følge med bakgrunn i den praktiske bruken til parkering gjennom mange år.

For rektangelet mot syd, som ligger på jordbruksareal som er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanen, er det ønskelig å opprettholde at deler av dette arealet innlemmes i planen til bruk for hester. Det skal utarbeides en matjordplan for vurdering av forholdet mellom de to arealene.

Vannforekomsten Kattingbekken skal utredes i fagrapport for vannmiljø og VAO plan generelt.

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning skal omhandles i ROS analyser basert på NVE/ DSB veiledninger.

Velfungerende infrastruktur for vann og avløp og overvannshåndtering skal ivaretas i planarbeidet.

Bortsett fra LNF trekanten mot nord tas alle innspillene til følge.

Buskerud Fylkeskommune

De trafikale forholdene for biler, gående og syklende skal redegjøres for inkludert fra parkeringsplassen til krysset Fruktveien og Ringeriksvei. Vi mener det er vesentlig at planen ikke medfører vesentlige endringer i dagens trafikksituasjon.

Det tas til etterretning at det ikke kreves arkeologisk registrering etter kulturminneloven §9.

Ønsket tekst tas inn i fellesbestemmelsene.

Alle innspillene tas til følge.

Mattilsynet

En rekke forutsetninger for etablering/ videreføring vannforsyningssystem/ drikkevann omhandles i uttalelsen. I tillegg beskrives behovet for å ivareta plantehelse i forhold bygningsmessige grunn arbeider, skadegjørere og svartlistede arter.

Alle innspillene tas til følge.

Lier kommune, VA og OV, Lier VV

Vilkårene for ivaretagelse vann- og avløp og overvannshåndtering i sin helhet tas til etterretning. Det skal etableres flomveier og tiliggende arealer skal sikres mot flomskader.

Vi anser dette som standard forhold både iht. TEK og overordnede føringer.

Innspillene tas til følge.

5 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

5.1 Overordnede planer (gjeldende)

Kommuneplan for Lier

Planområdet er i gjeldende kommuneplan for Lier 2019- 2028 i hovedsak avsatt til formål idrettsanlegg- nåværende og fremtidig. Mot nord ønskes deler av formål jordbruksareal innlemmet i planen og mot syd ønskes deler av formål fremtidig idrettsanlegg regulert jordbruksareal.



Figur 4 Kommuneplan Lier 2019- 2028 (Kilde: Lier kart)

5.2 Reguleringsplaner (gjeldende)

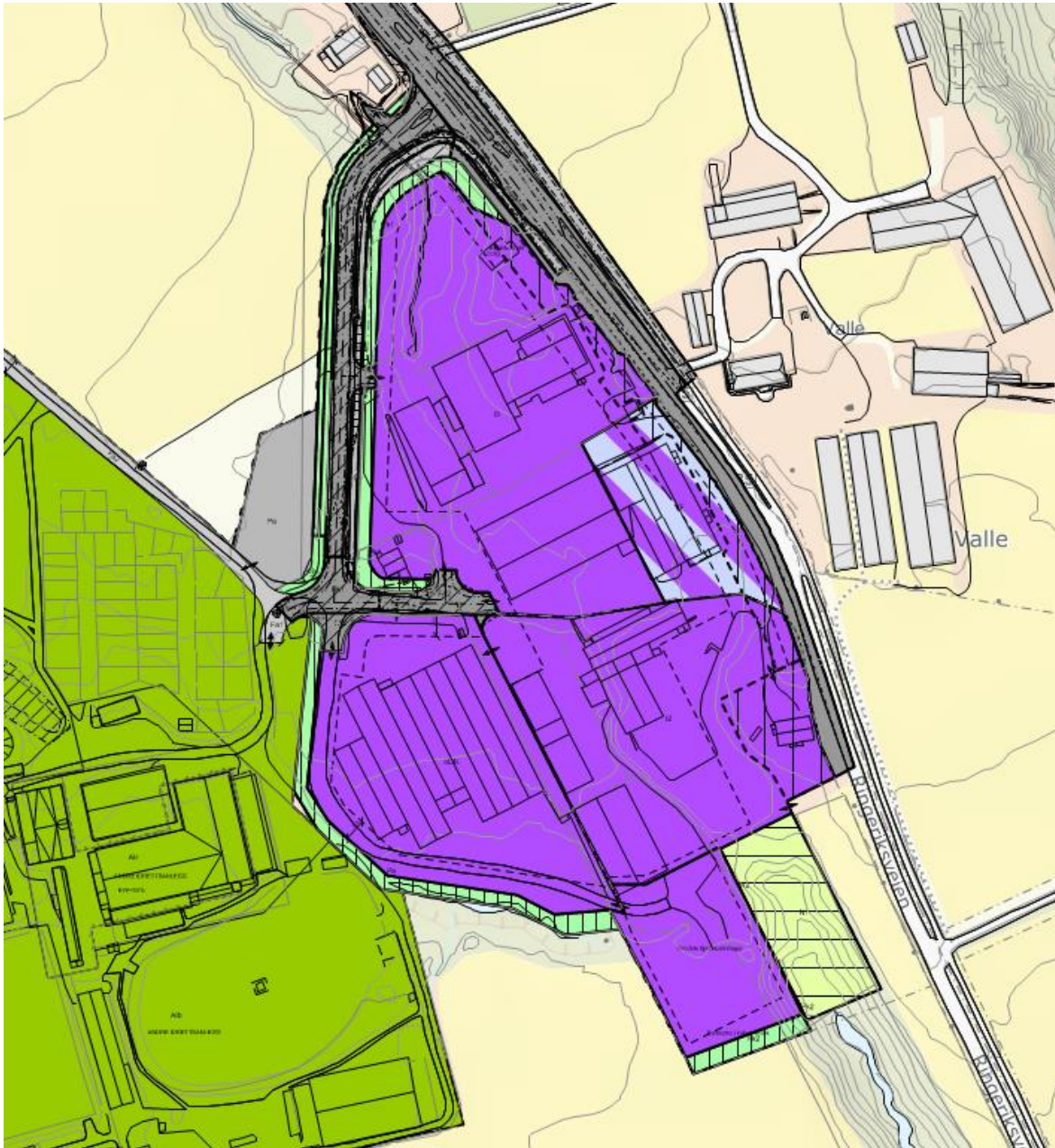
Reguleringsplan for Linnsvollen hestesportsenter. PlanID: 504-902-46, vedtatt av kommunestyret 1. februar 2011.



Figur 5 Gjeldende regulering (Kilde: Lier kart)

5.3 Tilgrensende planer (gjeldende)

Mot nord, vest og syd er arealene regulert jordbruk og mot vest er arealene regulert industri, lager og kontor, veiareal og parkbelte. Planen heter reguleringsplan for Lille Valle vest og har planID 504-902-26-03 vedtatt av kommunestyret 6. oktober 2009. Fruktveien som er privat inngår i reguleringsplan for Lille Valle med planID 3312-504-902-26 vedtatt av kommunestyret 7. november 2000.



Figur 6 Tilgrensende regulering Lille Valle vest, Lille Valle med Fruktveien (Kilde: Lier kart)

5.4 Pågående planarbeid i nærområdet

Vi er ikke kjent med pågående planarbeid i nærområdet annet enn mulig oppstart av reguleringsendring for Lille Valle (Bama).

5.5 Temaplaner

Aktuelle temaplaner:

Temaplan for vann og avløp (2017-2041) datert 31.07.2023.

Temaplan for overvann datert 16.05.2019.

Temaplan for energi og klimaplan (2017-2020)

Temaplan vei (2019.2028) datert juli 2018

Strategi for grønn mobilitet, vedtatt av kommunestyret 5. mai 2020

Landbruksplan Lier kommune, datert 2012.

Parkeringsstrategi (2023-2033).

Hovedplan vei (2017-2026)

5.6 Statlige planbestemmelser og statlige retningslinjer (Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer), rammer og føringer.

Nasjonale forventninger 2019- 2023 Vassdrag (kap. 5.4) og dyrka jord (kap 6.3)

Vernede vassdrag, gitt ved Kgl. Res. 10.11.1994.

Nasjonal jordvernstrategi- Prop. 212S 2022- 2023 / vedlegg 9.

Generelt:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

Barn og unges interesser i planleggingen, fastsatt av Miljøverndep. 20.09.1995.

-Veileder- Barn og unge i plan og byggesak -KMD 13.01.2020-

-Rundskriv T-2/2008 Barn og planlegging.

Formålet med rikspolitiske retningslinjene er å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling, gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og å gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Statlige planretningslinjer for klima – og energiplanlegging og klimatilpasning i kommunen, fastsatt ved Kgl. Res. 28.09.2018.

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, fastsatt ved Kgl. Res. 26.09.2014

Retningslinjene legger vekt på betydningen av god samordning mellom arealbruk og transportsystem. 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.

Statlige planretningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen:

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder. Stiller krav til planlegging og utforming av bebyggelse med støyfølsomt formål, og definerer grenseverdier for støy.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming:

Sikre at planleggingen bidrar til en utvikling mot et mer universelt samfunn. Gjennom plan og bygningsloven angi fysiske krav som skal etterstrebes i planleggingen som sikrer god tilgjengelighet og brukbarhet for alle samfunnsgrupper.

Regionale planer/regionale planbestemmelser

Statsforvalteren i Oslo og Viken forventningsbrev til kommunene 28.01.2021

Statsforvalteren har en klar forventning til kommunene om å avgrense byggesonen, utvikle kompakte byer og tettsteder, og konsentrere framtidig utbygging rundt kollektivknutepunkt. Dette for at innbyggernes transport ved daglige gjøremål i størst mulig grad kan skje med kollektivtrafikk, sykkel og gange, og for å ta vare på dyrka jord og natur. Det er et stort uutnyttet potensial for fortetting med kvalitet, transformasjon bebygde områder og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

Med klimaendringer som fører til mer ekstremvær, bør kommunene vurdere klimatilpasninger og det må ikke planlegges for utbygging i flom og skredutsatte områder.

Regional plan for areal og transport for Buskerud (2018 - 2035)

Planen legger en rekke føringer som kommunen skal følge opp i sine arealplaner, blant annet:

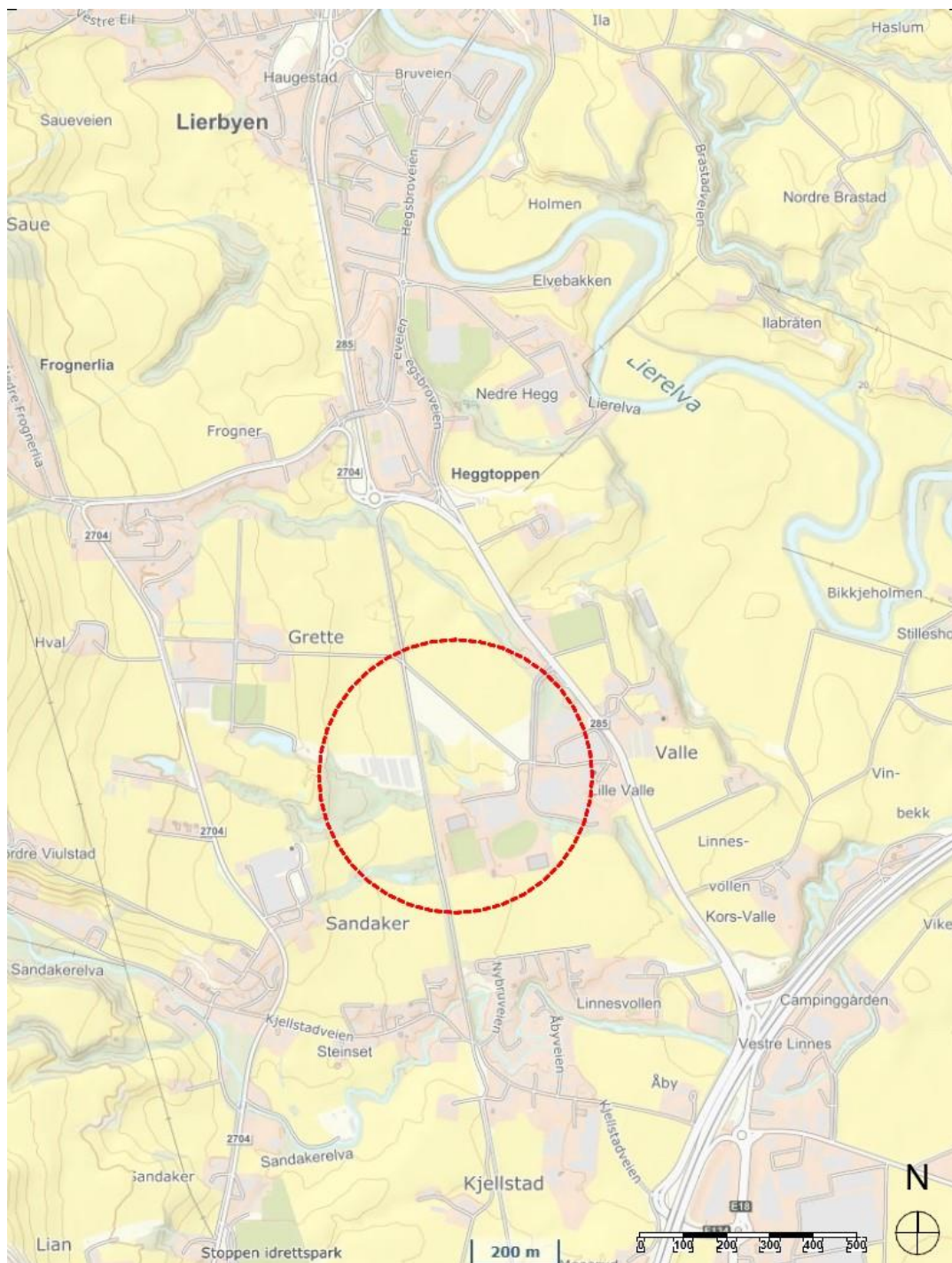
- *Definerte prioriterte vekstområder som skal ta en stor andel av befolkningsveksten i regionen*
- *Videreutvikling av kollektivnettet gjennom forsterkning av regionale byer og prioriterte lokale byer og tettsteder.*
- *Vern av jordbruksarealer og områder som er viktige for naturmangfold og friluftsliv*

6 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (eksisterende forhold)

6.1 Beliggenhet og avgrensning

6.1.1 Beliggenhet

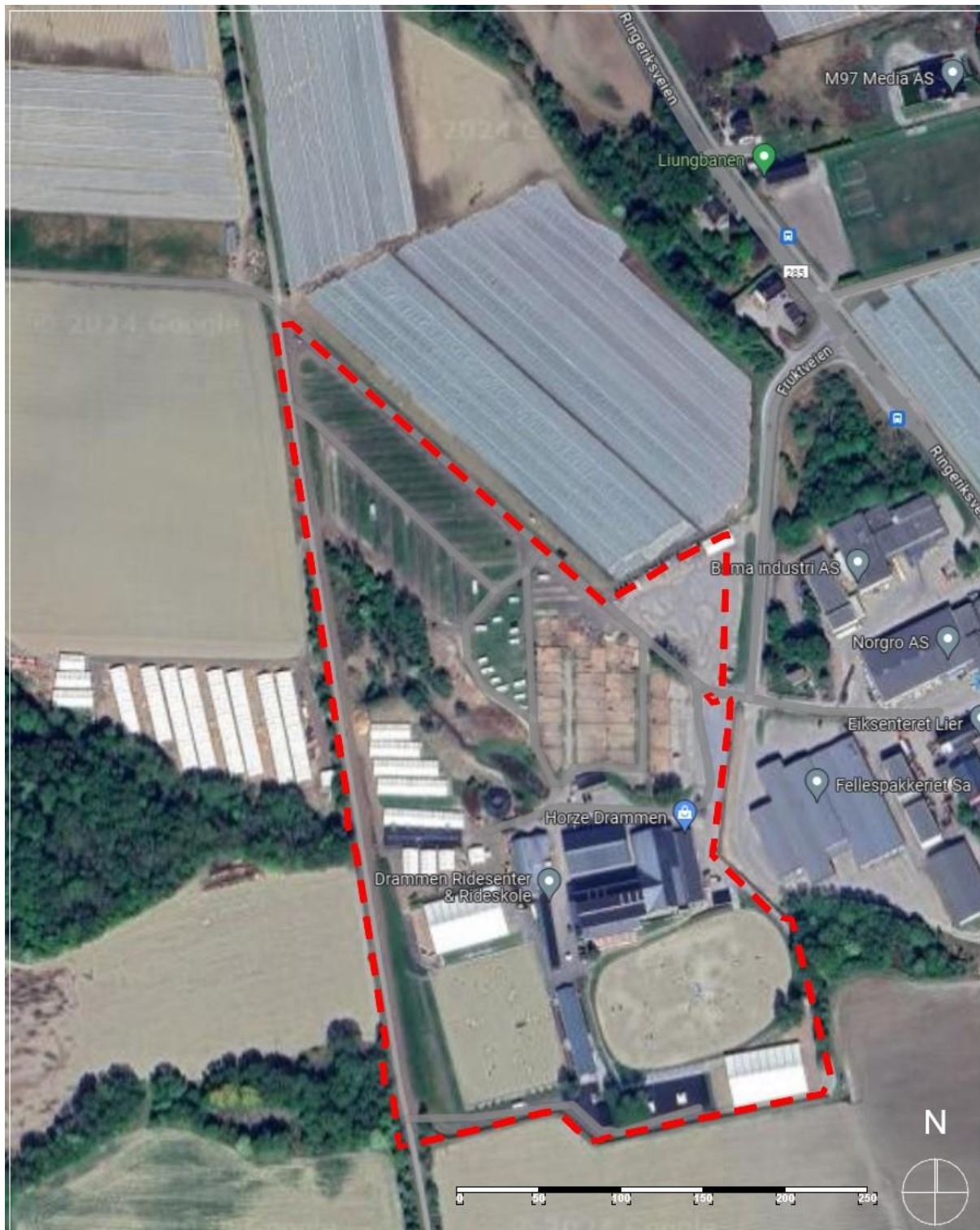
Planområdet ligger på Linnsvollen ca. 1,5 km. rett sør for Lierbyen i primært et jordbrukslandskap med innslag av industri



Figur 7 Oversiktskart som viser planområdets beliggenhet (kilde: Lier kart)

6.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet ligger i et omkringliggende jordbruksareal avgrenset mot vest av den gamle tog traseen som er regulert gang og sykkelvei og mot øst ligger industriområdet Lille Valle, Valle og Fruktheien. Mot syd og nord til grenser området jordbruksareal.



Figur 8 Avgrensning ortofoto (kilde flyfoto)

6.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet benyttes i sin helhet til hestesport med tilhørende service og parkering for personbiler og lastebiler. Et hestesportanlegg med sine staller, ridebaner og ridehaller kan sies å likne på et gårdsanlegg med bebyggelse og anlegg på terreng uten underjordiske konstruksjoner.

Den søndre delen av anlegget restaurant Violetta, to arenaer og oppvarming/trenings- baner med overbygget telt anses som ferdig opparbeidet og holder høy estetisk verdi. Restaurant/ cafe Sancerre ligger tilknyttet eksisterende ridehall som består av to ridehaller. Eksisterende stall ligger rett nord for ride telt og arenaen mot vest. Ellers består området av noen boder og midlertidige brakker for sesongarbeidere.

Mot øst ligger Lille Valle og Valle regulert til industri, kontor og veiareal (Fruktveien) med grøntstruktur.

Mot vest er det i KP regulert hensynssone grøntstruktur hvor det er anlagt gang og sykkelvei (gamle togsporet). Ellers er området omkranset av jordbruksareal.

6.3 Stedets karakter

6.3.1 Struktur og estetikk

Hestesportanlegget er strukturert rundt to utendørs arenaer, med to tilknyttede ridebaner med overbygget telt, staller og to ridehaller.

Parkering, som i all hovedsak er på eksisterende mark, og brukes til større stevner om sommeren er anlagt på den nordre delen.

De to arenaene med tilhørende anlegg med Violetta restaurant og møteplass i midten må sies å holde svært høy estetisk kvalitet og anes som ferdig opparbeidet.

Denne delen av anlegget danner en estetisk inspirasjonskilde for fremtidig utbygging.

Eksisterende nordre del av området er noe mer tilfeldig utviklet over tid, men hvor en anlagt dam med planter utgjør et både estetisk- og fordrøyningssteknisk utgangspunkt for videre prosjektering av overvann.

Ravinen er i hovedsak nedtråkket av hester over lang tid og et bekkeløp renner i lavpunktet ned til dammen.

6.3.2 Eksisterende bebyggelse

Violetta er som nevnt et estetisk vellykket restaurantbygg med romslige terrasser som tribuner mot de to arenaene. Teltene over de to oppvarmings- og treningsbanene er ryddige hvite enkelt reversible konstruksjoner. Resten av bebyggelsen og utearealene er relativt slitt og trenger en rehabilitering.



Figur 9 Arena vest med Violetta i bakgrunnen



Figur 10 Arena øst med ride telt 1 i bakgrunnen



Figur 11 Arena vest med eksisterende ridehall og restaurant Sancerre i bakgrunnen



Figur 12 Eksiterende plass med staller og ridehus



Figur 13 Eksisterende dam med hestebil parkering og lufttegårder i bakgrunnen

6.4 Landskap

6.4.1 Topografi og landskap

Det større landskapsrommet er relativt flatt, men slakt fallende mot syd og fjorden. Grunnet sandholdig grunn er det historisk dannet mange raviner i landskapet.

6.4.2 Solforhold

Tomta er sydvendt og særdeles solfylt.

6.4.3 Lokalklima

Ingen spesielle forhold.

6.4.4 Estetisk og kulturell verdi

Vi vil si at den søndre delen av planområdet med Violetta og opparbeidede arenaer holder en høy estetisk og bruksmessig verdi både i seg selv og for hestesport, allmenn ferdsel og trivsel.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Den gamle jernbanetraseen for Drammensbanen om Lierbyen, som var i bruk fra 1872- 1973, henger sammen med kulturmiljøet på stasjonsområdet i Lierbyen og som utgjør et kulturmiljø. Arealet benyttes i dag som gang- og sykkelvei og er regulert til dette i kommuneplanen..

6.6 Naturverdier

Eksisterende ravine og bekkeløp inneholder biologisk mangfold av begrenset verdi eller ingen verdi grunnet at området er brukt til beite for hester over mange år og er nedslitt. Området er forurensset av hestemøkk og urin.

Øvrig del av området som ikke er bebygget eller brukes til luftegårder, arenaer og ridebaner benyttes primært til hestebil parkering for stevner (nord) eller personbil parkering. Det er derfor ikke noen spesielle naturverdier på planområdet.

6.7 Friluftsliv

Området er åpent og tilgjengelig for alle, som et gårdsanlegg for hester, folk staller og ridehus. Gang og sykkelveien i den gamle sportraseen ligger tett inntil og fungerer som et viktig rekreasjonsområde i seg selv og transportvei for syklende og gående. Traseen med gang og sykkelvei er sikret i gjeldende kommuneplan som hensynssone grøntstruktur.

6.8 Landbruk og jordressurser

Planområdet til grenser landbruk og jordressurser og tar i dag hensyn til dette i dialog med grunneierne. Det foregår ikke masseutvinning på området, men heller i en viss grad omfordeling for utbedring av f.eks. ridebaner.

6.9 Trafikkforhold

6.9.1 Kjøreadkomst

Hovedadkomst for biltrafikk til ridesenteret er fra Fv. 285 Ringeriksvei og privat felles adkomstvei Fruktveien. Fruktveien er opparbeidet i eksisterende situasjon iht. reguleringsplan for Valle. Dette omfatter regulert offentlig vei/ kryss, felles adkomstvei og gangs- og sykkelvei til området.

Ringeriksveien er en fylkesvei med separat gang- og sykkelvei, bussholdeplass og tilrettelagt gangkryssing.

6.9.2 Vegsystem

Ref. pkt. 6.9.1

6.9.3 Trafikkmengde

Det vises til rapport fra Stener Sørensen med ÅDT i Fruktveien er 1716 kj./ dag.

Det arrangeres større ridestevner ca. 6 ganger i året med større pågang av trafikk inn på ridesenteret, som kan gi en ÅDT på 750 kj./dag.

6.9.4 Ulykkesituasjon

Fruktveien har etablert gang- og sykkelvei som likeså er etablert i Ringeriksvei. Ulykke situasjonen anses som lav.

6.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Trafikksikkerhet for myke trafikanter ivaretas via separat gang- og sykkelvei i Fruktveien og i Ringeriksveien.

Folk kan gå inn til anlegget fra bussholdeplass i Ringeriksveien via avgrenset gang- og sykkelfelt i Fruktveien. Det er ellers kontrollert og rutinemessig trafikk på planområdets nordre del for hestebiler og personbiler.

6.10 Kollektivtilbud

Det er bussholdeplass ved Ljungbanen- ved krysset Fruktveien og Ringeriksvei ca 200 meter fra planområdet. Frekvensen for avganger buss 66 til Lierbyen og Bragerne i Drammen iht. Brakar.no viser 30 min. intervaller både hverdager og helger. Dette gjelder også for avganger til Asker, buss 71.

6.11 Barn og unges interesser

Hovedvirksomheten på planområdet er aktivitetene rundt DRS AS og Drammen og Omhegn Rideklubb (DOR) som nettopp tilbyr et bredt spekter av heste- aktiviteter for barn og unge hele året i form av rideskoler i forskjellige varianter. Lokale representanter for barn og unges interesser har hatt muligheten til å uttale seg ved planoppstart og informasjonsmøte samt vil ha det ved offentlig ettersyn.

6.12 Sosial infrastruktur og folkehelse

6.12.1 Offentlige tjenester

Det er ingen spesielle offentlige tjenester knyttet til hestesportsenteret foruten at DRS AS som tilbyr terapiridning i privat regi i samarbeid med kommunen.

6.12.2 Idrettsanlegg

Linnsvollen hestesportssenter er et idrettsanlegg for hestesport og rekreasjon. Ljungbanen fotballklubb ligger ca. 250 meter fra planområdet.

6.12.3 Skolekapasitet

Dette er ikke aktuelt.

6.12.4 Skolefritidsordning

Det er ikke i dag ordninger med skolefritidsordningen.

6.12.5 Barnehagedekning

Dette er ikke aktuelt.

6.13 Universell tilgjengelighet

Universell tilgjengelighet er ikke fullstendig innarbeidet i dagens anlegg.

6.14 Teknisk infrastruktur

6.14.1 Vann og avløp- og overvann

Eksisterende vann og avløp.

Det finnes kommunalt nett for spillvann, vann og overvann i Ringeriksvegen mot øst. Kommunal vannledning har ca. 36l/s kapasitet. Det er planlagt å oppgradere vannledningen til 80l/s. Det finnes jordvanningsanlegg som ringledning rundt og gjennomområdet og det er en pumpestasjon på området. Det er på området en eksisterende pumpestasjon for spillvann.

Eksisterende overvannshåndtering

Området har en svak helning mot øst. Overvann ledes inn på området fra to kulverter nordvest på området mot eksisterende ravine og dam. Det er bekkelukking under bebyggelse og anlegg.

Området har god infiltrasjonsevne med mye sandholdig grunn, og mesteparten av området består av åpne permeable flater.

6.14.2 Ledninger

Eksisterende ledninger betjener vann og avløp til eksisterende restauranter, ridehaller og staller tilkoblet offentlig anlegg.

6.14.3 Trafo

Det er i dag trafo på området plassert rundt eksisterende dam.

6.14.4 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Anlegget benytter kun strøm, men relativt lite da staller og ridehaller er kalde.

6.15 Grunnforhold

Områdestabiliteten er vurdert i henhold til NVEs kvikkleireveileder 1/2019.

Det foreligger ikke jordskredfare hverken på området eller tilliggende områder.

I følge utførte prøver og rapport fra Geoteknikk AS er grunnen er stabil med sandholdig jord og gir god drenering. Det foreligger heller ikke terrengkriterier som kan medføre skred. Det anses dermed at kravet i TEK17 §7-3 «sikkerhet mot skred» er ivaretatt i eksisterende situasjon.

6.15.1 Stabilitetsforhold

Området er registrert og vurdert som uten risiko for jordskred fare.

6.15.2 Rasfare

Ikke aktuelt

6.16 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Siden ny situasjon i prinsippet viderefører dagens situasjon bruk vil en fullstendig ROS analyse knytte seg til ny situasjon og følger vedlagt.

Rasfare: Eventuelt jordskredfare er dokumentert i Geoteknisk notat, og som ikke et faremoment.
Flomfare: Det er ikke kjent flomfare i området da det er god naturlig drenering i grunnen.
Vind: Ikke en risiko.
Luftforurensning: Ikke en risiko.
Forurensning i grunn: Det er registrert forurensning av vann fra hestemøkk og urin. Ut over dette er det ikke registrert forurensning.

6.17 Støy

Det vies til notat vedr. støyvurdering utført av Rambøll AS.
Målinger er gjort for å kartlegge støy mot naboer fra ridestevner ved bruk av speaker/høytaler anlegg. Det er også medtatt støy fra kjøretøy

Ferske målinger under stevner våren 2024 viser at støynivå ligger innenfor grenseverdier, T-1442/2016, gul sone, i dagens bruk. Målingene er gjort av forskjellige støykilder gjennom en stevnedag.

6.18 Næring

Det er i dag en heste- utstyr butikk, Horze på området, restaurant Violetta og servering i restaurant/ cafe Sancerre tilknyttet ridehallen mot østre arena 1.

6.19 Analyser/utredninger

- Det vises til rapport fra Rambøll AS som redegjør for støy.
- Det vises til rapport fra Intec AS som redegjør for eksisterende brannsituasjon vedr. parkering av hestebiler. Ny situasjon er også vurdert inkludert slukkevann.
- Det vises til rapport fra Envidan som redegjør for eksisterende vann og avløp samt overvann og flomveier. Ny situasjon er også vurdert.
- Det vises til rapport fra Nibio som redegjør for eksisterende biologisk miljø og vannkvalitet samt jordsmonn. Ny situasjon er også vurdert med tiltaksplan for vannkvalitet.
- Det vises til rapport fra Geoteknikk AS som redegjør for eksisterende stabilitet i grunn og jord skredfare. Ny situasjon er også vurdert.
- Det vises til rapport fra Stener Sørensen AS som redegjør for eksisterende og ny trafikksituasjon, avkjøringer og status for Frukt veien.

7 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (planlagt tiltak)

7.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5 nr. 1)

- Andre idrettsanlegg (AI)
- Kombinert formål (SAA).

Samferdsel og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5 nr. 2)

- Felles vei (f_V)

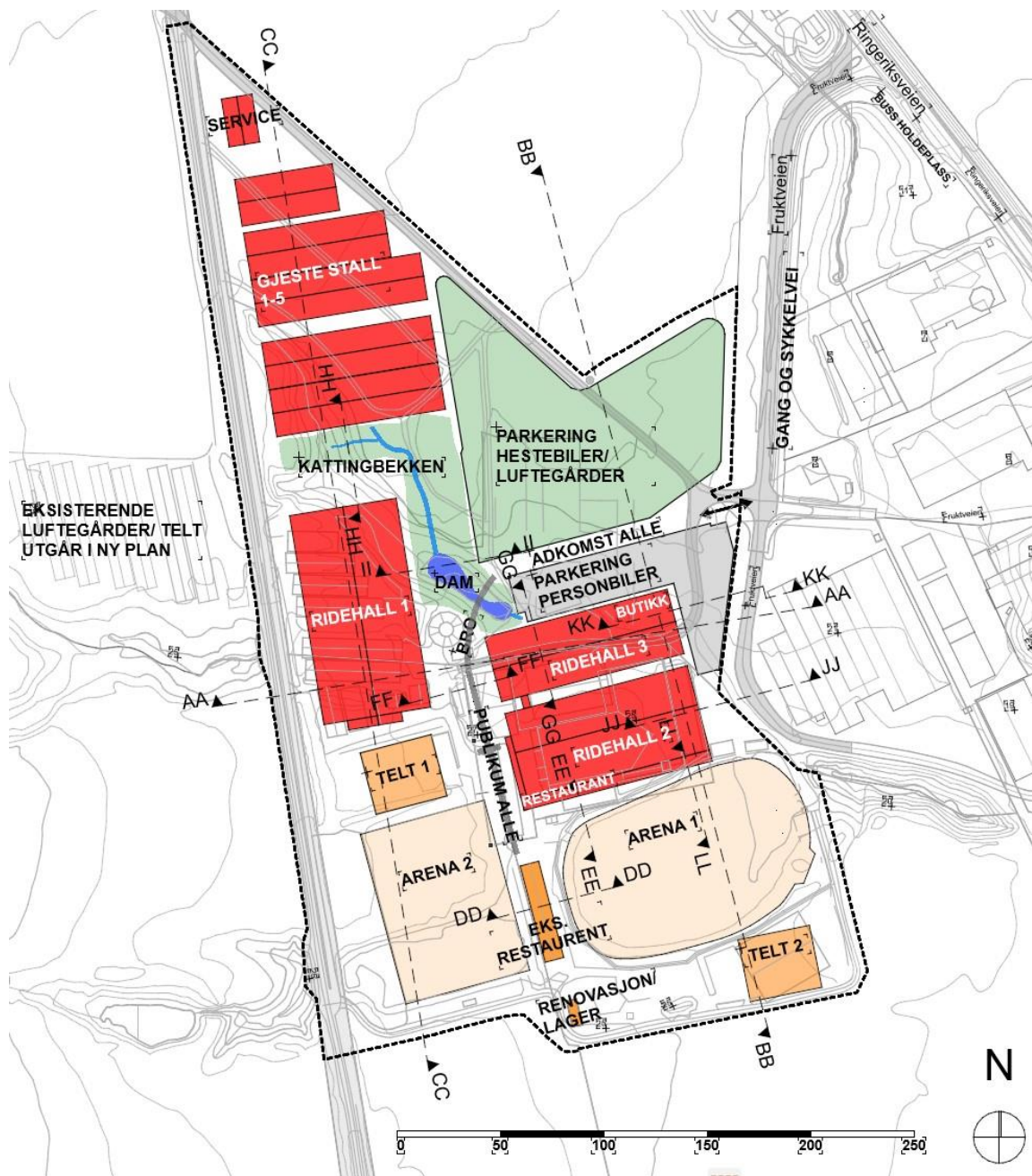
- Felles parkering (f_P)
- Parkering personbiler, hestebiler og luftegårder.

Grønnstruktur (Pbl §12-5 nr. 3)

- Blå/ grønnstruktur (BG)
- Naturområde (GN)

Hensynssone (Pbl §11-8 c)

- Hensynssone (H560), Bevaring naturmiljø
- Hensynssone (H570), Bevaring kulturmiljø



Figur 14 Tegningsforklaring diagram

7.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

7.2.1 Bebyggelse og anlegg

-Området AI 1, andre idrettsanlegg (§12-5 nr. 1) omfatter eksisterende arenaer 1 og 2, restaurant Violetta, oppvarming/ trenings – baner med overbygget telt, renovasjonsrom og mindre lager, samt digitale informasjons skjermer.

Område AI 1 omfatter også bro konstruksjon over eksisterende dam, andre mindre redskapshus/ renovasjonsrom, overdekket sykkelparkering og salgsboder, samt overdekkede containere for møkk.

-Området AI 2, andre idrettsanlegg (§12-5 nr. 1) kan bebygges med ridehall, mindre publikumsareal staller, lager og redskapsrom.

På byggets gavler kan det over to etasjer etableres samlingsrom- og kontor for rideskolen, garderober, hvilerom gym og maksimalt 10 rom for overnatting. Bruksarealet kan utgjøre maksimalt 500m². Det kan tillates mesaninetasje for lagring og tekniske funksjoner.

-Området AI 3, andre idrettsanlegg (§12-5 nr. 1) kan kun bebygges med gjestestaller og servicebygg for drift- og tekniske funksjoner som verksted og energianlegg. Det kan tillates haller i plast av midlertidig karakter.

Sammen med definering rekkefølge byggetrinn skal det fortrinnsvis etableres bebyggelse fra nord. Endelig plassering skal avklares med godkjent fagmyndighet i forhold til eksisterende ravine og bekk.

-Området AI 4, andre idrettsanlegg (§12-5 nr. 1) kan bebygges med to ridehaller og publikumsareal. I ridehallen mot nord kan det på byggets østre gavl etableres en butikk/showroom for hesterelatert virksomhet og lager over to etasjer. Bruksarealet for butikkarealet kan utgjøre maksimalt 1500m².

Ridehallen mot syd og arena 1 kan utføres med adkomstområde for publikum med tilhørende resepsjon, restaurant, kjøkken, lager og garderober. På byggets vestre gavl kan det etableres et plan 2 for publikum og på byggets østre gavl et mindre areal, plan 2 for dommervirksomhet. Bruksarealet for dette publikumsarealet kan utgjøre maksimalt 950m². Det kan tillates mesaninetasje for lagring og tekniske funksjoner.

-SAA omfatter kombinert formål parkeringsplass for personbiler og hestebiler - inntil 100 dager i året, og luftegårder for hester på eksisterende og ervervet jorde. Både parkering og bruk av luftegårder er sesongbasert og vil variere. Det kan etableres tekniske installasjoner for strøm, vann og avløp.

7.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

-f_V omfatter felles vei og avkjøring som knytter området til Fruktveien.

-f_P omfatter felles parkering for personbiler.

7.2.3 Grønnstruktur

-BG omfatter blå/ grønnstruktur i buffersoner mot kulturmiljø og jordbruk.

-GN omfatter naturområde rundt eksisterende dam og Kattingbekken.

7.2.4 Hensynssoner

- H560 omfatter hensynssone naturmiljø rundt eksisterende dam og Kattingbekken.
- H570 omfatter hensynssone kulturmiljø på tilstøtende areal langs den gamle jernbane traseen.

7.3 **Bebyggelsens plassering og utforming**

7.3.1 Bebyggelsens høyde og plassering

Plassering av tiltak skal plasseres innenfor de respektive formål vist på plankartet.

Utnyttelse angis med BYA % av delfelt på plankartet.

Området AI 1

Oppvarming/ trenings – baner med overbygget telt skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde =6 m og mønehøyde = 12 m.

Restaurant Violetta er utført med saltak og maks gesimshøyde =5 m og mønehøyde for saltak= 7 m. Bruksarealet utgjør maksimalt 800m².

Brokonstruksjonen over dammen kan utføres med stolper i høyde Maks 12 meter.

Området AI 2

Bebyggelsen skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde =6m og mønehøyde = 12m. Det kan tillates mesaninetasje for lagring og tekniske funksjoner.

Området AI 3

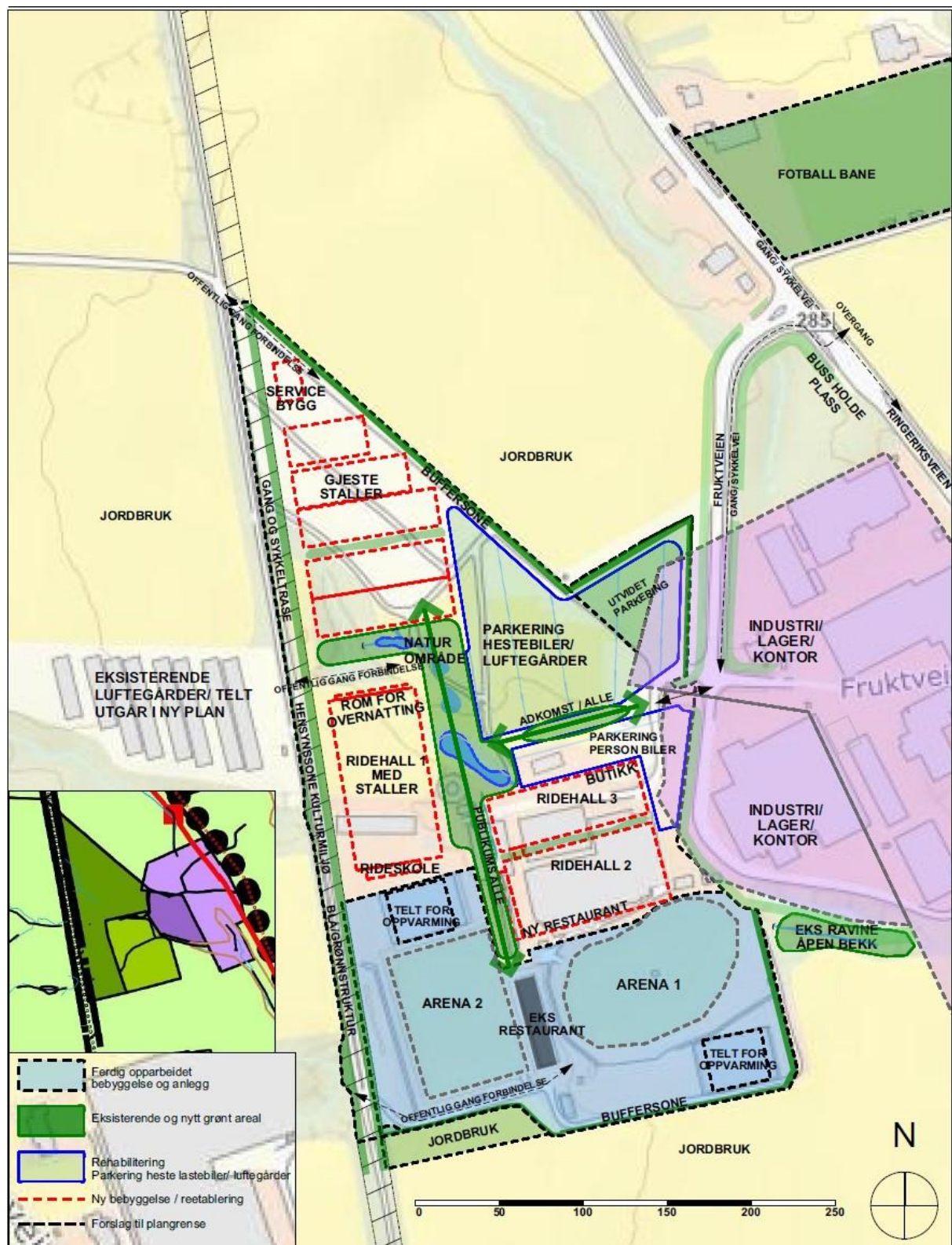
Bebyggelsen skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde =5m og mønehøyde = 8m. Det er krav til oppdeling av bebyggelsen i minimum 3 enheter.

Området AI 4

Bebyggelsen skal utføres med saltak, med maks gesimshøyde =8m og mønehøyde for saltak= 14,5m.

Det er krav til oppdeling av bebyggelsen til minimum 2 enheter. Det kan tillates arker med maksimal bredde 5m som overskrider maks. gesimshøyde.

Det kan tillates mesaninetasje for lagring og tekniske funksjoner.



Generelt

Interne veier, mindre støttemurer, broer, trafo, mindre renovasjon / lagerbygg, salgsboder, overdekket sykkelparkering og overdekket containere for møkk tillates i prinsippet på hele planområdet der spesifisert i bestemmelsene.

Innenfor formålene AI1 og GN kan gangbro oppføres med artikulert konstruksjon over dammen som forbinder parkeringsareal med publikums alleen opp til eksisterende restaurant Violetta. Det tillates også en mindre kjørbare bro for driftskjøretøy og hester.

Bebyggelsens hovedmøneretninger skal legges parallelt med lengderetningen og være lik pr. delfelt. Takvinkler skal gjennomgående tilstrebes like. Vindusformater skal tilstrebes et gjennomgående likt format med få varianter tilpasset hovedfunksjoner i bebyggelsen.

Bygningene skal utføres med mur/ betong og min. 10% trekledning totalt i jordfarger eller grått.

Takene skal utføres med grå tekking og kan tillates utført med sedum og solpaneler.

7.3.2 Næringsareal

På område AI 1 kan eksisterende restaurant Violetta beholdes, med areal ca. 800 m². Det antas 2-3 ansatte.

På område AI 4 i ridehall 3 mot nord kan det på byggets østre gavl etableres en butikk/ showroom for hesterelatert virksomhet over to etasjer, samt lager. Bruksarealet for butikkarealet kan utgjøre maksimalt 1500m². Det antas 2-3 ansatte.

Ridehall 2 mot syd og arena 1 kan utføres med adkomstområde for publikum med tilhørende resepsjon, restaurant, kjøkken, lager og garderober. På byggets vestre gavl kan det etableres et plan 2 for publikum og på byggets østre gavl et mindre areal, plan 2 for dommervirksomhet. Bruksarealet kan utgjøre maksimalt 1000 m². Det antas 3-5 ansatte.

7.3.3 Overnatting

På område AI 2 i ridehall 1 kan det på byggets nordre gavl etableres 10 rom for overnatting (sesongarbeidere/ instruktører) inkludert WC, garderober og hvilerom. Bruksarealet vil utgjøre ca. 350m² inkludert fellesareal.

7.3.4 Energi- og klimaregnskap

Hestesportssenteret vil etter fullstendig utbygging, som nå, bruke relativt lite energi fordi staller og ridehus i prinsippet er kalde (varmes opp av hestene). Det er lite fossilt og elektrisk forbruk på området.

Når det gjelder materialbruk vil dette baseres på en industriell produksjon med betongelementer, stål og trekledning. Bygningene monteres på grunn som i stor grad enkelt kan demonteres.

Det planlegges for bruk av mose/ sedum på takflatene for bedre fordrøyning. Bruk av solenergi er ønskelig for f eks. utebelysning på området. Begge deler tillates i bestemmelsene men kan ikke kreves.

Lengst nord på området er det lagt til rette i bestemmelsene for et forbrenningsanlegg av møkk til vannbåren varme for anlegget som reduserer transport ut av området og behov for strøm til oppvarming.

7.3.5 Miljøfaktorer

Kalde bygg med dyrehold

Et ridesenter kan sammenliknes med et gårdsbruk med store kalde låver (ridehaller og staller) hvor ridehallene plasseres på terreng uten betong gulv. Stallene må imidlertid utføres med betong gulv, eller annet solid. Alle utearealer bortsett fra avkjøring og parkering for personbiler er permeable og reversible i et tenkt langt tidsperspektiv. Selv om hovedkonstruksjonene skal utføres økonomisk med prefabrikkert betong, stål og sandwich elementer skal det benyttes trekledning utenpå dette til forskjønning.

Tilbakeføre biologisk mangfold

I samarbeide med NIBIO har vi sett på hvordan et område med manglende biologisk mangfold, grunnet slitasje av hestehold over lang tid, kan tilbakeføres med forskjellige tiltak.

Vannkvalitet

Linnesvollen hestesportsenter har en målsetting om at planlagt oppgradering av anlegget skal bidra til mindre forurensende avrenning enn dagens aktivitet. Det er ønskelig med høyt renhetskrav på området og skille mellom publikum og heste-drift (dette går også på sikkerhet for alle). Med forurensning på området menes nitrogen forårsaket av hestemøkk og urin.

En tiltaksplan for vannkvalitet skal sikres gjennomført i bestemmelsene for byggetiltak godkjennes.

I et klimaregnskap er det i nu situasjonen og fremtidig situasjon lave utslipp sett i forhold til antall brukere, driftsform som hestesportssenter og omfang publikum.

Området rundt Kattingbekken og dam skal sikres med formål naturområde og hensynssone naturmiljø og kulturmiljø.

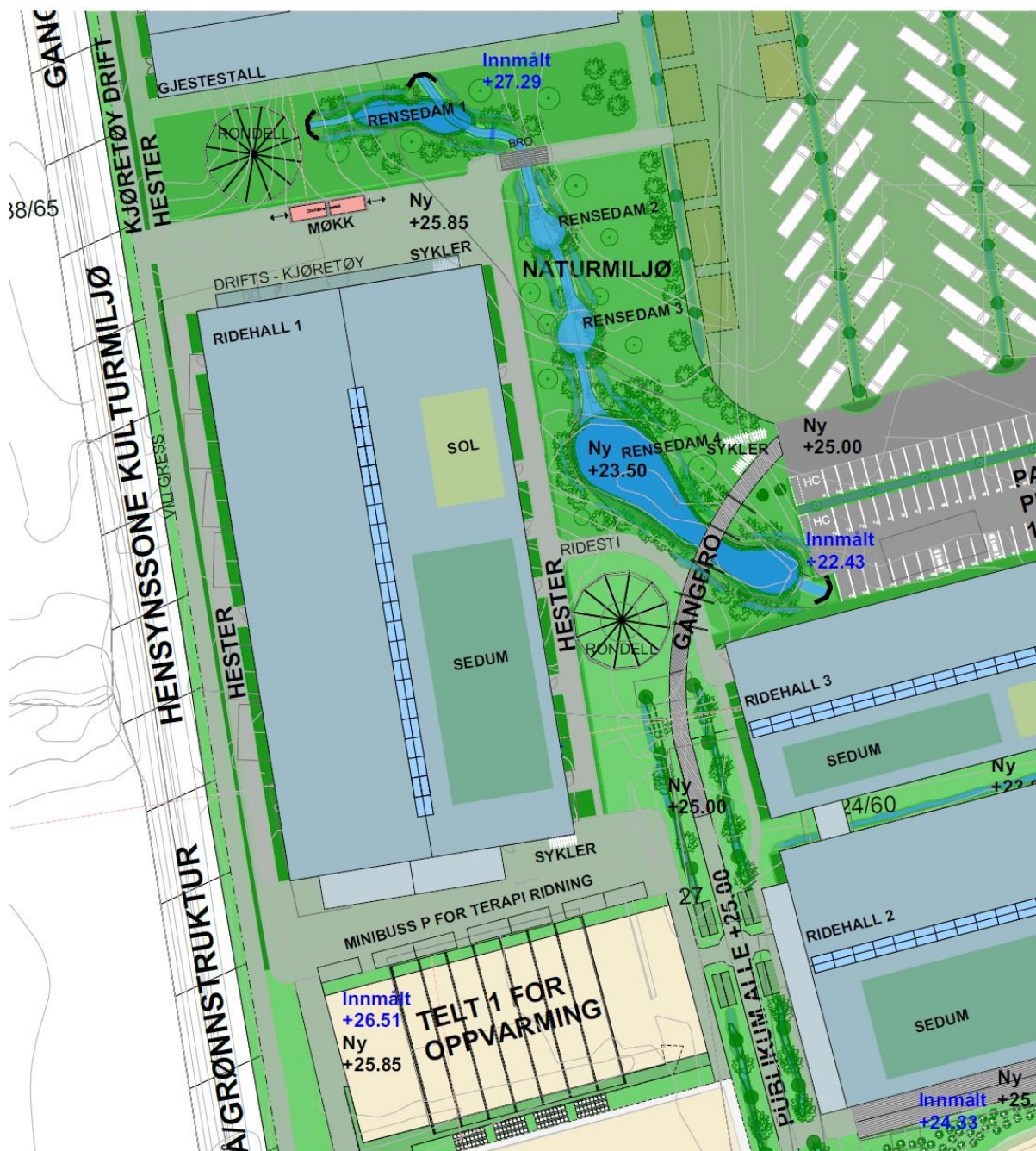
Møkk

Møkk og brukt flis skal ikke lagres midlertidig utendørs på området, men tømmes i overbygde containere for dette.

7.3.6 Utomhus kvaliteter

Naturverdier skal på flere måter «rehabiliteres» ved å tilføre egnet beplantning langs vassdrag for bedring vannkvalitet gjennom tiltaksplan for dette.

Området rundt Kattingbekken, rensedammer og eksisterende dam skal både fremstå som et tydelig forskjønnet grønt område, men også gjennom beplantning rense vann og tillate mer biologisk mangfold. Tiltaket bidrar også til fordrøyning av overvann.



Figur 17 Utsnitt utomhusplan rundt dammen, rensedammer og Kattingbekken

Det tenkes anlagt en park rundt eksisterende dam som et hjerte i anlegget. Kattingbekken skal bringes mer frem i dagen med ny vegetasjon, rensedammer og en bro leder over eksisterende dam til alleen mot arenaene og restauranter. Det er meningen at publikum skilles fra den daglige driften med hestehold for sikkerhet og helse.

Jordet som benyttes til parkering for hestebiler, begrenset til 100 dager i året, skal også kunne benyttes til luftegårder.

Det skal til enhver tid sikres at tilstrekkelig antall luftegårder dekker behovet for hestevelferd iht §22 i forskrift om velferd for hest.

Fordrøyning som kvaliteter i utomhusanlegget

På jorden for hestebil parkering og luftegårder skal det etableres striper med blågrønne fordrøyningsbed og trær. Hele området skal utføres permeabelt med grus armert gress.

Den grønne alleen mot Violetta skal likeså beplantes med trær og overvann fordrøyes i regnbed. Samme elementer introduseres på personbil parkering, rundt og mellom bebyggelse.

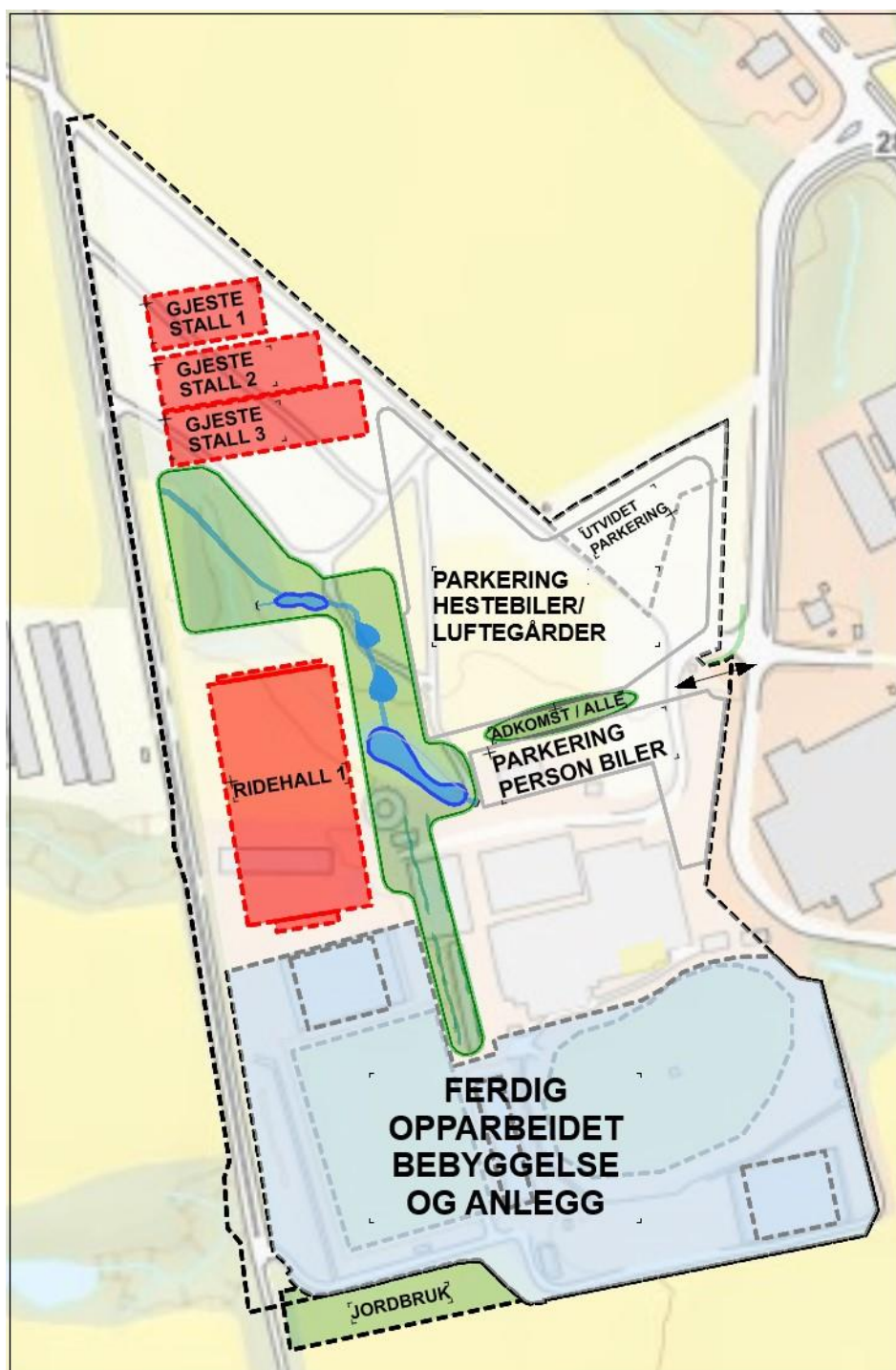
Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent vann- og avløpsplan inkludert overvannshåndtering og maksimalt tillat utslippsfaktor på offentlig anlegg iht. kommunens gjeldende norm for dette.

Trinnvis utbygging

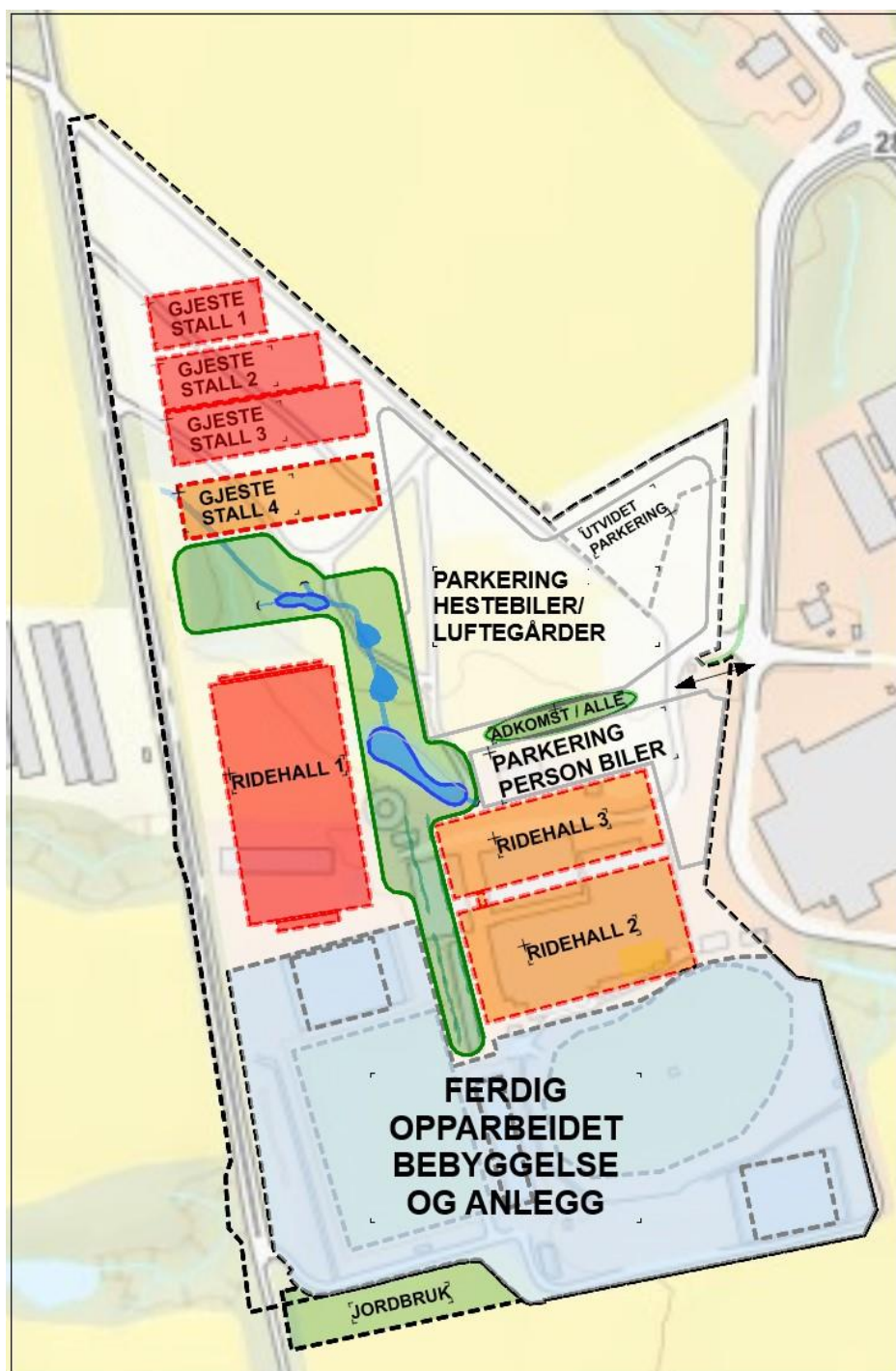
Under vises antatte byggetrinn og hvorledes Kattingbekken endres og med tiltak rensedammer.

Utbygging av nye ridehaller og gjestestaller vil skje gradvis over tre trinn. Skisser for tenkt trinnvis utbygging i figur 4 viser hvordan den nordlige delen av ravinen gradvis overbygges, da under forutsetning at vannkvaliteten holder en rimelig renhetsgrad ved utslippet fra hestesenteret.

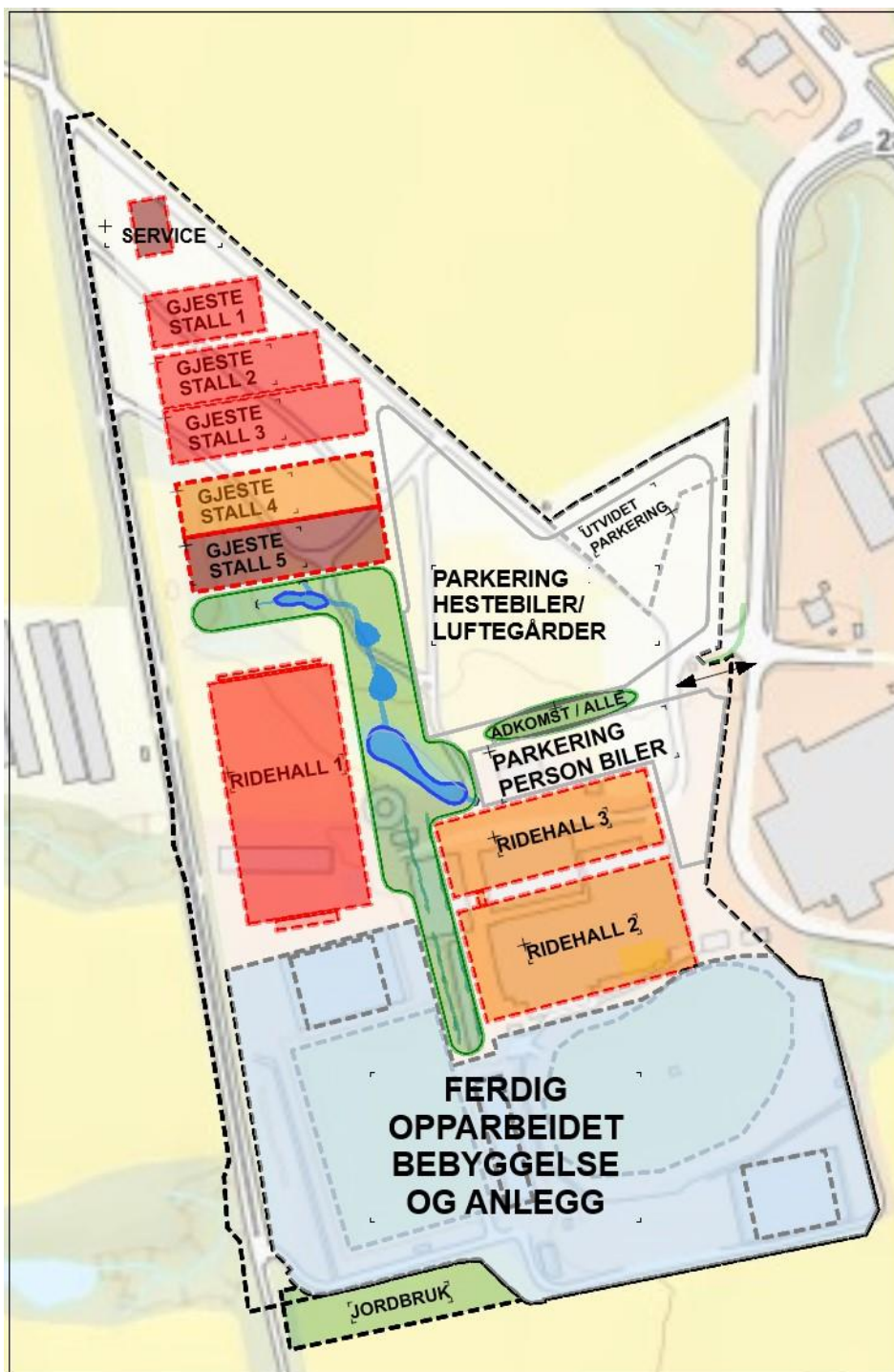
Før det gis tillatelse til tiltak skal det foreligge en godkjent plan for trinnvis utbygging av planområdet.



Figur 18 Antatt byggetrinn 1



Figur 19 Antatt byggetrinn 2



Figur 20 Antatt byggetrinn 3

7.4 Rom for overnatting/kvalitet

Rom for overnatting plasseres med utsikt mot parken nord for ridehall 1. Rommene skal kun benyttes av drifts personell tilhørende anlegget som er nedfelt i bestemmelsene. Det anlegges WC garderober og hvilerom for personalet i nær tilknytning til rom for overnatting.

7.5 Trafikk og mobilitet

7.5.1 Mobilitetsplan – grønn mobilitet

Vedlagte områdeanalyse viser tilgjengelighet for gående og syklende og plassering bussholdeplass. Under 6.10 er bussavganger redegjort for.

Bestemmelsene skal sikre allmenn tilgjengelighet gjennom området som da forbinder gang og sykkel traseen langs den gamle jernbanen med Fruktveien og Ringeriksvei.

Bestemmelsene skal sikre min. 100 sykkelplasser og el- bil ladere for 10% av personbil parkeringen.

7.5.2 Parkering

Det er vanskelig å relatere antall parkeringsplasser – maksimum og minimumstall til bestemmelsene i kommuneplanen fordi bruker behovene er spesielle og varierer mye fra daglig drift og større stevner.

Det planlegges parkering for inntil ca. 80 – 110 hestebiler og ca. 110 - 150 personbiler. Parkering deles i to områder. Parkering for personbiler lokaliseres nær eksisterende avkjøringen nord og øst for ridehall 3 og benyttes av besøkende og personal. Parkering for personbiler og hestebiler- kombinert med luftegårder lokaliseres på jordene mot nordøst og benyttes i forbindelse med stevner. Parkering for personbiler og hestebiler på jordet begrenses til 100 dager i året i bestemmelsene. Dette området vil stor grad være beplantet med gress samt at det etableres dremsfelt med planter og trær.

Bestemmelsene skal sikre min. 100 sykkelplasser hvorav 50% er overdekket. Det skal sikres etablert el- bil ladere for 10% av personbil parkeringen

7.5.3 Tilknytning til infrastruktur

Det vises 6.9 trafikkforhold hvor eksisterende forhold beskrives. Fruktveien er ferdig opparbeidet så tiltaket dreier seg om mindre detaljer tilkobling regulert kryss som avkjøring fra anlegget. Dette vil avklares i byggesaken med krav til godkjent utomhusplan.

7.5.4 Kjøreadkomst

Fruktveien, som er privat, fungerer som avkjøring og kobler Ringeriksvei med hestesportanlegget. samt tilgrensende næringsområder.

7.5.5 Utforming av veier

Fruktveien er ferdig opparbeidet med avkjøring og kryss og gang og sykkelvei.

Det vises 6.9 trafikkforhold hvor eksisterende forhold beskrives som videreføres i tiltaket.

7.5.6 Felles adkomstveier

Felles adkomst på området skjer via parkeringsområdet til hestebutikk mot nordøst eller via felles gangbro over dam til publikums alle. Alleen leder allmennheten til rideskolen, ridehallene, publikumsarealer inne og ute samt restauranter.

Det er vesentlig å skille heste- traseer med publikums traseer.

Krav til allmenn tilgjengelighet gjennom området fra Fruktveien til Gang og sykkelvei langs den gamle tog traseen skal sikres i bestemmelsene.

7.5.7 Eiendomsforhold (veier)

Fruktveien er eid gjennom Fruktveien realsameie hvor Gjelsten Arena og andre grunneiere tilknyttet veien eiere.

7.5.8 Krav til samtidig opparbeidelse

Det er ikke spesielle krav til samtidig opparbeidelse ut over vilkår som er satt i bestemmelsene til f eks avklaring byggetrinn og ferdigstilling av dette iht godkjent utomhusplan.

7.5.9 Varelevering

Varelevering skjer via Fruktveien og interne kjøreveier på området for drift kjøretøy.

7.6 Planlagte offentlige anlegg

Det vil ikke bli offentlige anlegg.

7.7 Miljøoppfølging og miljøtiltak

Det vises til vedlagte miljøoppfølgingsplan, MOP.

7.8 Universell utforming

Universell utforming skal følge gjeldende krav i TEK for idrettsanlegg og tilstrebes oppnådd i publikumsarealer utendørs og innendørs. Det skal etableres nødvendig HC parkering.

7.9 Friluftsliv og uteoppholdsareal

Hele planområdet mellom bebyggelsen er i prinsippet et offentlig tilgjengelig uteoppholdsareal.

7.10 Folkehelse og sosial infrastruktur

Folkehelse og sosial infrastruktur er essensen av hestesportsenteret som tilbyr både rekreasjons- og konkurranse ridning, samt terapiridning for alle aldre utendørs og innendørs.

7.11 Jordressurs og landbruksfaglige vurderinger

I følge NIBIO vil ikke jordressursene endre seg da spesielt den midlertidige lastebil parkeringen i nord, som foregår primært i perioder på sommerstid, utgjør overflate bruk på forsterkede gressflater. Hele området er reversibelt på lang sikt.

Jordsmonn flyttes ikke og det skal sikres i bestemmelsene at tiltaksplan for vannkvalitet skal utarbeides og godkjennes før utførelse.

7.12 Kulturminner og kulturmiljø

Den gamle jernbanetraseen for Drammensbanen om Lierbyen, som var i bruk fra 1872- 1973, henger sammen med kulturmiljøet på stasjonsområdet i Lierbyen og som utgjør et kulturmiljø. Dette sikres i reguleringen ved å definere tilstøtende areal kulturmiljø.

7.13 Overflatevann, vann- og avløp

Tilkobling vann og avløp.

Rapport fra Envidan AS konkluderer med at tilkobling eksisterende vann og avløp i Ringeriksvei kan videreføres i ny situasjon, men vannforsyningen trenger en oppgradering for å dekke slukkevann. Endelig løsning, som er gjennomførbar, kan avklares i byggesaken og er beskrevet under og i rapporten.

Pumpestasjon

Det finnes en eksisterende pumpestasjon for spillvann der ridehall 3 skal etableres som må flyttes grunnet nærhet til planlagt bebyggelse.

Overvannshåndteringen

Overvannshåndteringen blir også en videreføring av eksisterende situasjon hvor lokal infiltrering anses som god pga. store permeable flater og sandrik grunn. Imidlertid planlegges dette forbedret eller bedre styrt gjennom mer aktiv bruk av området rundt dammen og bekk, parkeringsområdet og publikums alleen. Flomvei skal sikres rundt område AI 4 ridehall 3 til ravinen syd øst for planområdet.

Brannvann

Det er satt krav til 50 l/s for slukkevannet på området som innebærer en oppgradering av vanntilførsel. Det er vurdert 2 mulig løsninger for å ivareta brannvannskravet (Se H2.01a og H2.01b i rapport). Alternativ A går ut på å oppgradere vannledningen til en Ø225 PVC inn til prosjektområdet fra Ringeriksveien. Alternativ B går ut på å etablere en brannvannstank på 180m³ som kan enten fylles av dagens vanntilførsel for forbruksvann, eller fra det eksisterende jordvanningsanlegget. Brannvannstanken ivaretar behovet for 50 l/s i en time. Brannvanstilførsel skal være tilstrekkelig før ny bebyggelse tas i bruk- noe som er løsbart.

7.14 Teknisk infrastruktur

7.14.1 Renovasjon

Det skal planlegges renovasjonsløsninger i henhold til RfD sin retningslinjer. Det er etablert renovasjon for Violetta på søndre gavl. Videre vil det etableres renovasjonsrom i forbindelse med ridehallene, næringsarealer og rom for overnatting.

7.14.2 Trafo

Eksisterende trafo på området kan benyttes videre. Dimensjoneringen av denne skal sjekkes, men energibehovet blir sannsynligvis ikke endret. Trafo skal gjennom bestemmelsene kunne plasseres fritt på området.

7.14.3 Elektrisitet

Eksisterende anlegg videreføres da kapasitetsbehovet, som i utgangspunktet er lavt, ikke økes nevneverdig.

7.15 **ROS**

7.15.1 Sammendrag av ROS-analysen

Det vises til vedlagte ROS analyse.

Oppsummering med tiltak:

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planen generelt ikke er risikopreget. Forhold som iht. tabell 3 må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gitt nedenfor:

- Områdestabilitet
- Brannsikkerhet (generelt) og brannvannskapasitet
- Ulykke i av-/påkjørslar
- Ulykke med gående/syklende/ hester
- Støv og støy; trafikk
- Sikre vannkvalitet på eiendommen pga hestehold.
- Støy fra anlegget
- Sikre flomvei

7.15.2 Forslag til løsninger og avbøtende tiltak

Det er ikke behov for avbøtende tiltak ut over normal prosjektering med nødvendig dokumentasjon før tiltak iverksettes. Ivaretagelse lokal vannkvalitet iht. rapport fra Nibio vil få ekstra oppmerksomhet.

I bestemmelsene er det nedfelt rekkefølgekrav som ivaretar nødvendig dokumentasjon og prosjektering for løsninger og avbøtende tiltak. Et eksempel på avbøtende tiltak er vilkår om tiltaksplan vannkvalitet på området.

7.15.3 Registrering av grunnundersøkelser i NADAG

Det vises til rapport fra Geoteknikk AS som skal registreres i NADAG.

7.16 **Rekkefølgebestemmelser**

Rekkefølgebestemmelser stiller særskilte krav til prosjektering og dokumentasjon gjennom vilkår for tillatelse til tiltak, igangsettingstillatelse og brukstillatelse.

8 VIRKNINGER/KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1 Overordnede planer og mål

Planforslaget oppfyller overordnede planer og mål og kommuneplanen.

Ervervelse areal med matjord i nord vil avvike på overordnede føringer men selve matjorden fjernes ikke. Et avbøtende tiltak er graden av begrenset overflatebruk for midlertidig lastebilparkering, uten forurensning. Arealet er reversibelt. I syd omreguleres deler av formål idrettsanlegg i kommuneplanen til jordbruk som dermed viderefører dette.

8.2 Landskap

Det blir ingen konsekvenser for landskapet lokalt eller overordnet grunnet videreføring av eksisterende hestesportsenter. Ny bebyggelse holdes relativt lave som jordbruksbygninger, låver etc. og anlegget vil gradvis opparbeides parkmessig.

8.3 Stedets karakter

Det blir ingen konsekvenser for stedets karakter grunnet videreføring av eksisterende hestesportsenter. Stedets karakter vil forsterkes gjennom ytterligere forskjønning av områdets nordre deler i tråd med eksisterende kvaliteter rundt ridebaner og eksisterende restaurant Violetta.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det blir ingen konsekvenser for kulturminner. Det blir konsekvenser for kulturmiljø da eksisterende ravine vil reduseres, men dam og deler av Kattingbekken bevares og rehabiliteres som en park som skal sikres gjennom regulert naturmiljø, hensynssone bevaring naturmiljø og kulturmiljø. Eksisterende jernbanetrase sikres gjennom hensynssone kulturmiljø.

8.5 Naturmangfold

8.5.1 Naturverdier

Det blir ingen konsekvenser for naturverdier fordi de ikke er der grunnet nedtråkking, beite og forurenset grunn grunnet møkk og urin.

Se pkt. 9.4 for tiltak forbedringer av situasjonen for vannkvalitet på området og beplantning.

8.5.2 Biologisk mangfold

Det blir ingen konsekvenser for biologisk mangfold.

Det som måtte være av biologisk mangfold på området blir i prinsippet videreført. Full organisert hestebruk utendørs og ivaretagelse av gjødselvar forskriften samt etablering ny vegetasjon rundt deler av Kattingbekken og dam vil gi bedre rom for biologisk mangfold i ny situasjon.

8.5.3 Verdifull vegetasjon

Det blir ingen konsekvenser for verdifull vegetasjon fordi det ikke forekommer. Men det vil tilføres vegetasjon iht krav til tiltaksplan vannkvalitet og krav til åpen fordrøyning med permeable overflater på området.

8.5.4 Fisk- og viltinteresser

Dette er ikke aktuelt.

8.5.5 Økologiske funksjoner

Det blir ingen konsekvenser for økologiske funksjoner.

8.5.6 Forhold til kravene i Naturmangfoldloven, kap.II

Det eneste gjenværende området på Linnsvollen hestesportsenter som kan ha betydning for biologisk mangfold er det lille ravineområdet med skog nordvest på området.

Målt på flybilde er det anslått å utgjøre ca. 4,8 dekar som i dag er dekt av skog. Arealet fremstår som sterkt forringet og det er foretatt hogst av vegetasjon på deler av arealet.

Skogsarealet er uten verdi for produksjon av trevirke. Det som vokser i ravinen, er ung løvtrevegetasjon og veldig sparsom urtevegetasjon i feltsjiktet. Vurdert i forhold til biologisk mangfold, er arealet lite og forstyrret og mangfoldet begrenset.

Området har større verdi i forhold til vannmiljø noe som inngår som en del av planforslaget og sikres i bestemmelsene gjennom krav til tiltaksplan vannkvalitet.

8.6 **Friluftsliv**

Det blir ikke konsekvenser for friluftsliv da eksisterende formål og funksjoner videreføres.

8.7 **Trafikk**

Det blir ikke konsekvenser for trafikk da eksisterende formål og funksjoner videreføres.

Fruktveien med avkjøring til området er ferdig opparbeidet.

Noe trafikkøkning kan forventes, men dette blir marginalt.

8.8 **Barn og unges interesser**

Det blir ikke konsekvenser for barn og unges interesser da eksisterende formål og funksjoner videreføres.

8.9 **Sosial infrastruktur og folkehelse**

Det blir ikke konsekvenser for barn og unges interesser da eksisterende formål og funksjoner videreføres.

8.10 **Universell tilgjengelighet**

Det blir ingen konsekvenser for universell tilgjengelighet annet enn at dette forbedres i ny situasjon.

8.11 **Risiko- og sårbarhet (ROS)**

8.11.1 Grunnforhold/Områdestabilitet

Det blir ingen konsekvenser da grunnen er vurdert som stabil og all ny bebyggelse ligger på overflaten. Allikevel er alltid områdestabilitet et vesentlig forhold som skal sikres i bestemmelsene at blir tilstrekkelig utredet og godkjent i forhold til tiltak.

8.11.2 Støy

Det blir ingen konsekvenser for støy da eksisterende situasjon for stevner videreføres. Imidlertid sikrer det i bestemmelsene at støy mot naboer sikres i byggesak.

8.11.3 Vannforskriftens §§ 4-7 og 12

Det blir ingen konsekvenser for vannkvaliteten annet enn forholdene blir forbedret når deler av Kattingbekken renses og beplantes for fremtidig rensing og fordrøyning av overvann.

8.11.4 ROS-analyse

Som ROS analysen viser blir det ingen kritiske konsekvenser. En del forhold beskrevet under 7.15.1 -2 ivaretas gjennom rekkefølgekrav.

8.12 Jordressurser (jordvern), mineralressurser og fiskeriinteresser

Det blir konsekvenser for jordressurser da ca. 2300m² dyrkbar jord skal omdisponeres til bruk for overflateparkering på forsterket gress. Matjord flyttes ikke.

Avbøtende tiltak er graden av begrenset overflatebruk for midlertidig lastebilparkering (maks 100 dager i året), uten forurensning. Arealet er reversibelt. I syd omreguleres deler av formål idrettsanlegg i kommuneplanen til jordbruk som dermed viderefører dette.



Figur 21 Illustrasjon omgjøring formål (Kilde flyfoto/ MAKE) tiltaksgrense og flyfoto. Blått viser regulert næring i kommuneplan, orange jordbruk og grønt regulert idrettsformål i kommuneplanen som forblir jordbruk.

8.13 Teknisk infrastruktur

Det blir konsekvenser for brannvannskapasitet som ikke er tilstrekkelig

Envidan konkluderer med at tilkobling eksisterende vann og avløp i Ringeriksvei kan videreføres i ny situasjon, men vannforsyningen trenger en oppgradering for å dekke slukkevann. Endelig løsning, som er gjennomførbar, kan avklares i byggesaken og er beskrevet i 7.13 og i rapporten fra Envidan.

8.13.1 Rensing/renseløsning

Det blir ikke konsekvenser for rensing overvann, annet enn at forholdene skal forbedres gjennom etablering fordrøyningsfelt på området og at eksisterende dam og deler av Kattingbekken rehabiliteres som en iht tiltaksplan for vannkvalitet. Det er i dagens situasjon konsekvenser for forurensning vannkvalitet fra hestedrift med møkk og urin. I fremtidig situasjon skal vannkvalitet tilstrebes forbedret gjennom krav til godkjent tiltaksplan.

8.14 Økonomiske konsekvenser for Lier kommune

Det er ingen økonomiske konsekvenser for Lier kommune.

8.15 Konsekvenser for næringsinteresser

Det blir konsekvenser for næringsinteresser ved at handel skal begrenses til virksomhet tilknyttet hestesport i bestemmelsene.

8.16 Juridiske forhold

Det blir konsekvenser ved at et regulert jordbruksareal mot nord på eiendom 50/2 skal erverves. Dette gjennomføres gjennom privat avtale mellom grunneiere.

9 FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING OG FAGLIGE BEGRUNNELSE

9.1 Oppsummering og avbøtende tiltak

Planområdet reguleres i hovedsak som en videreføring av nåværende idrettsanlegg (for hestesport) med samme bygningstyper og funksjoner som fornyes i forhold til brukbarhet, teknisk kvalitet og universell utforming.

Hensikten med utbyggingen er å forbedre funksjonalitet, logistikk og drift generelt.

Anlegget skal fremstå estetisk helhetlig i forhold til form, farge, materialer, funksjonalitet og robusthet.

Planforslaget vil sikre at en fornyelse av anlegget kan realiseres gjennom kart og bestemmelser og innenfor gjeldende føringer- og lovverk.

Dette blir til fordel for en stor og sammensatt brukergruppe i alle aldre i Lier, resten av landet og utlandet.

Vesentlige positive konsekvenser av planen er at tiltakene medfører at området rundt eksisterende dam og deler av Kattingbekken, som i dag er nedslitt, «rehabiliteres» med rensedammer og ny beplantning - og at derfor naturverdier kan gjenskapes. Dette sikres i planen med krav til tiltaksplan for vannkvalitet og generelt krav til en blågrønn struktur med permeable overflater for fordrøyning og infiltrasjon.

Den søndre delen av anlegget med to arenaer, uteoppholdsarealer og restaurant Violetta er ferdig utbygget med gode estetiske og funksjonelle kvaliteter.

Ridehall 1 vil inkludere integrerte staller og publikums arealer, galleri og muligheten til overnatting for sesongarbeidere. Ride- hall 2 og 3 vil inkluderer publikum- og serveringsarealer og hesterelatert butikk- og mulig showroom for hestebiler. Det etableres gjestestaller og servicebygg mot nord. Violetta restaurant skal beholdes med samme funksjon. Arenaene og oppvarming/ trenings -baner med overbygget telt på planområdet skal bestå. Mot nord er det ønskelig å organisere parkering for hestebiler primært relatert til stevner på en mer strukturert måte enn det er i dag med buffersone mot jordbruksareal. Det etableres også ny og oppgradert personbilkparkerings og sykkelparkering på området.

Publikumsfunksjonene, gallerier for publikum, staller og ridehaller vil omfatte nødvendig omfang garderober, HCWC, kjøkken og hvilerom.

En hoved målsetting i prosjektet er å transformere eksisterende ravine til et «blågrønt hjerte» i anlegget, med bevaring og rensning deler av Kattingbekken inkludert dammen der det er i dag. Ny beplantning på hele anlegget skal ved siden av forskjønning og trivsel bidra til å rense og frodrøye overvann.

Hele anlegget skal få et tydeligere parkmessig preg og forbli offentlig tilgjengelig.

En større robust gangbro i tre bringer publikum over vannspeilet og kryssende hester under mellom ride-hallene. En mindre bro leder over Kattingbekken fra parkeringsområdet til driftsområdet. De forskjellige funksjonene på området er organisert rundt en blågrønn akse i nord syd-retningen med Violetta restaurant, dammen og broen som fond motiv



Figur 22 Illustrasjon som viser den blågrønne aksen som samler bebyggelsen

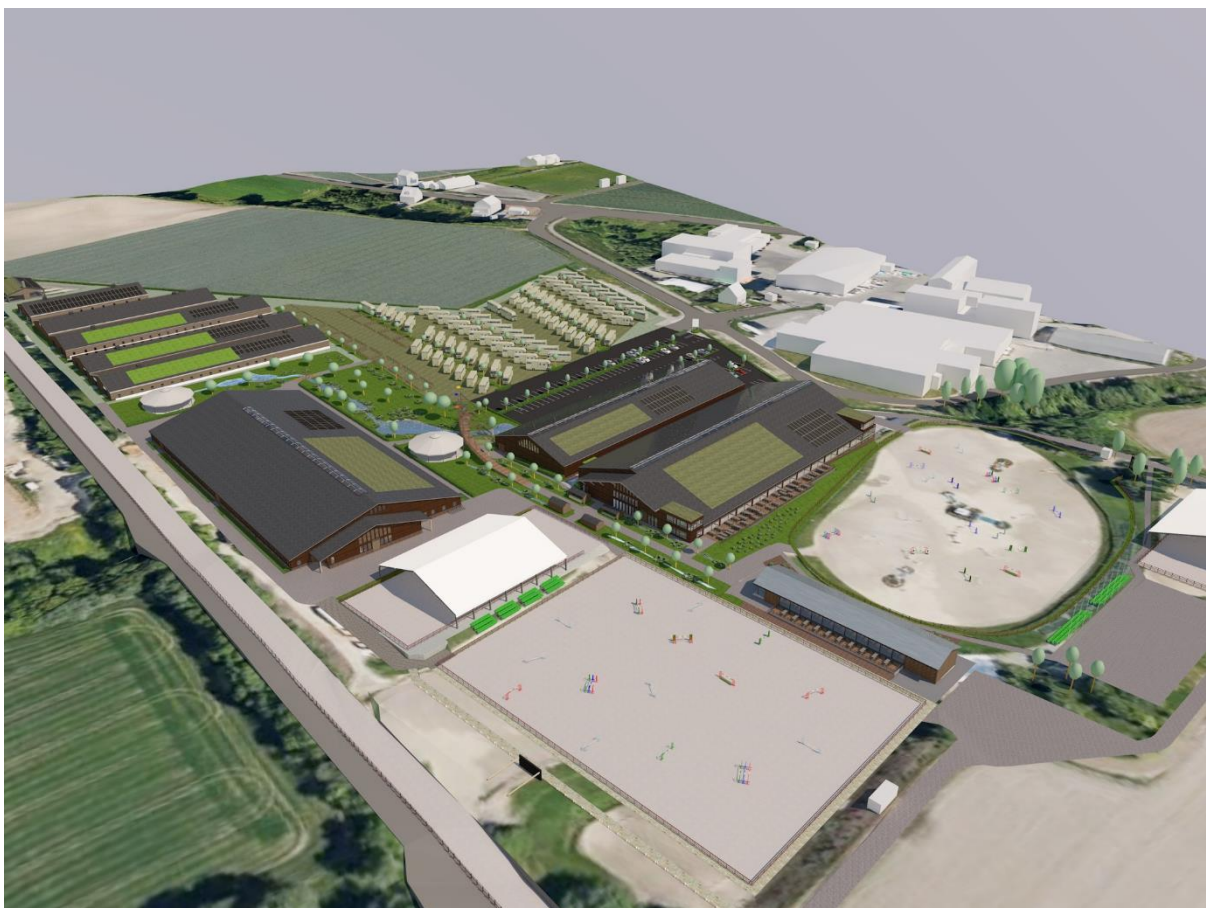
Tiltakene vil få innvirkning på landskap og omgivelser ved at større bygningsvolumer skal etableres. Men bygningene og landskapet skal reguleres innpasset i det større landskapsrommet som en gårdsbebyggelse med låver og uthus. Materialer og farger skal avstemmes mot annen gårdsbebyggelse i området med bruk av jordfarger og tre.

Hensikten og måloppnåelsen med planen er innfridd og vil når ferdigstilt sette Lier på det nasjonale og internasjonale kartet med et hestesportanlegg i verdensklasse.

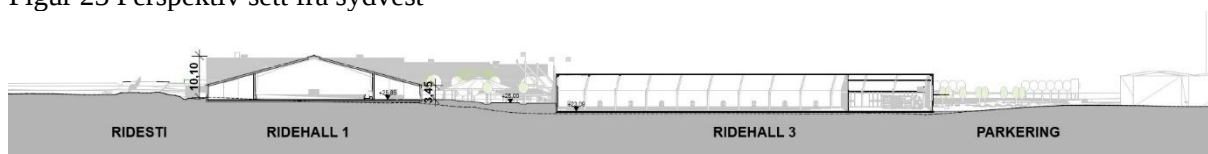
10 ILLUSTRASJONER

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

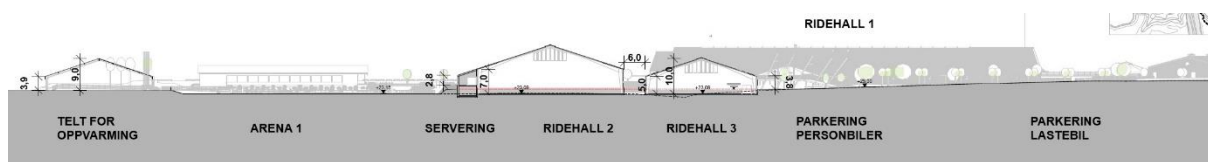
10.1 Illustrasjoner



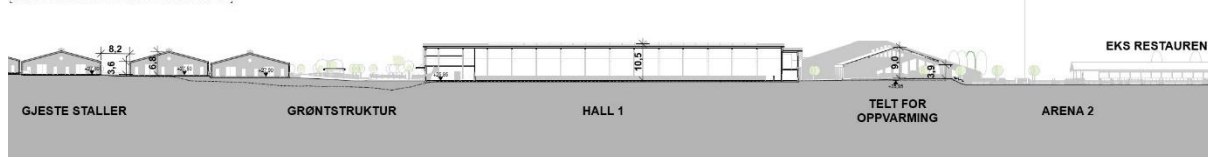
Figur 23 Perspektiv sett fra sydvest



Figur 24 Snitt AA gjennom ridehall 1 (AI 2) og ridehall 3 (AI 4)



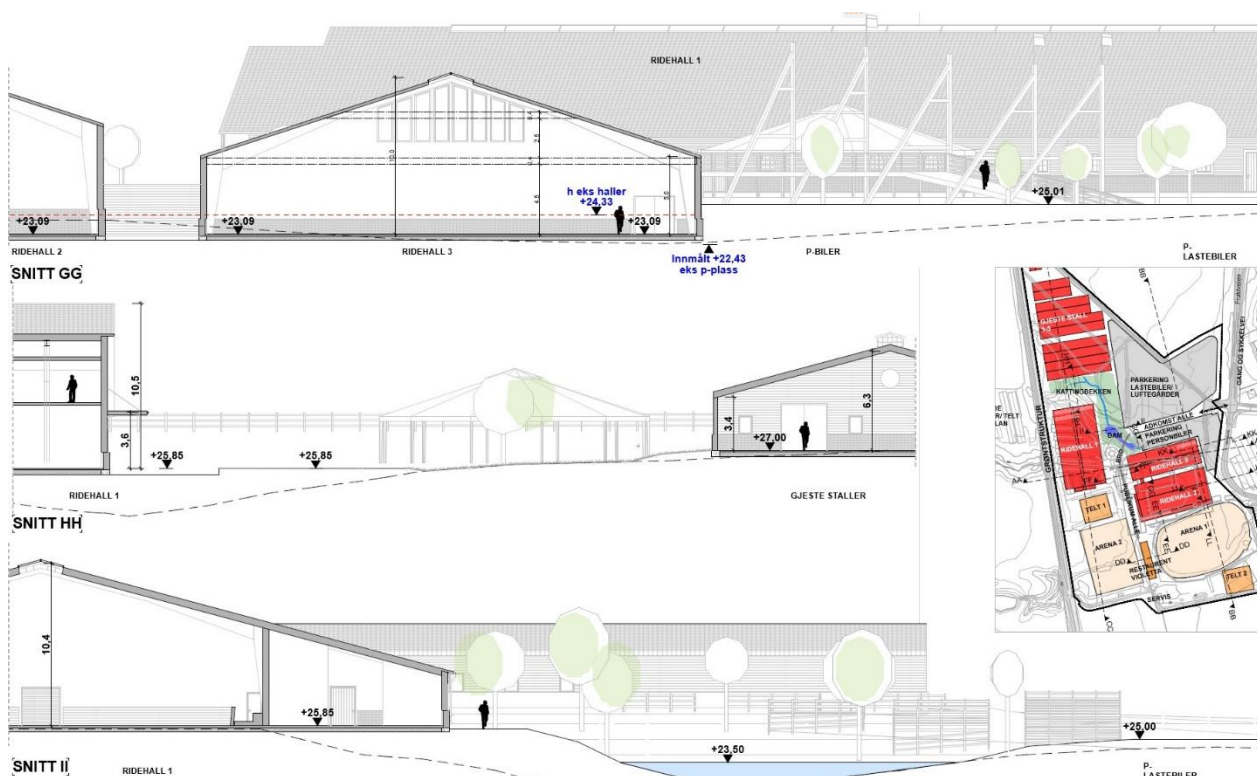
ILLUSTRASJONS SNITT BB



Figur 25 Snitt BB og CC gjennom ridehall 3 og 4 (AI 4) og gjestestaller og ridehall 1 (AI 2 og 3)



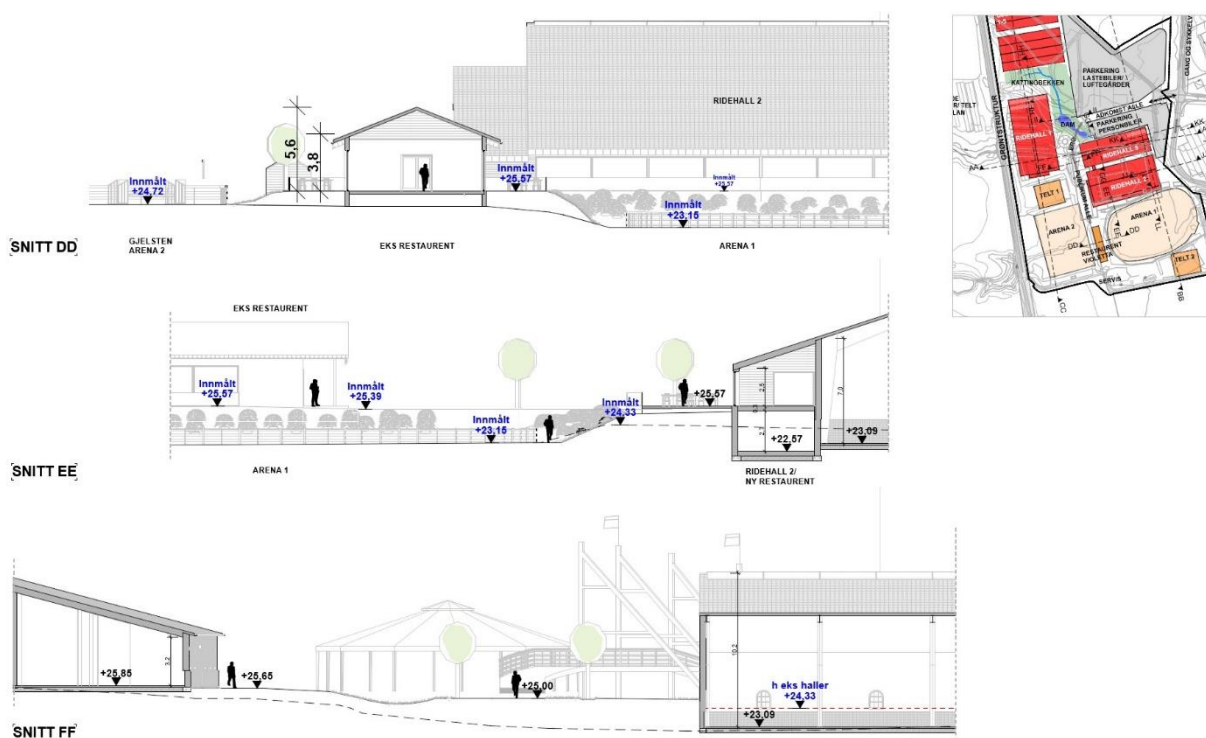
Figur 26 Perspektiv sett øst fra avkjøringen mot adkomststalleen, parkering og mulig hesteutstyrsbutikk.



Figur 27 Snitt GG gjennom ridehall 3 (AI 4) snitt HH gårds plass nord for ridehall 1 (AI 2) gjennom dammen ved adkomstområdet.



Figur 28 Perspektiv fra syd som viser eks. restaurant Violetta, arena 1 og 2, ridehaller og ride telt nord for arena 2.



Figur 29 Snitt DD, EE, FF gjennom Violetta, terrasse ridehall 3 (AI 4) og publikumsalleen med broen



Figur 30 Planskisse ridehall 1 med staller

Vedlegg:

Plankart (SOSI fil)

Bestemmelser

(Denne planbeskrivelse)

- A10-2 Områdeanalyse
- A10-3 Illustrasjonsplan
- A10-1.2 Utsnitt utomhusplan
- A10-5 Illustrasjon snitt AA, BB, CC
- A10-6 Perspektiver

ROS analyse

Miljøoppfølgingsplan (MOP)

Rapporter:

Områdestabilitetsvurdering pr. 27.07.24

Notat naturmangfold, vannmiljø og jord, pr. 12.09.24

Rammeplan VAO m. vedlegg pr. 03.07.24

Trafikknotat pr. 05.06.24

Dokumentasjon støy pr. 15.05.24

Brann notat pr. 27.05.34

Geoteknikk AS

Nibio

Envidan AS

Stener Sørensen AS

Rambøll AS

Intec