

Forslagsstillers planbeskrivelse **Mester Grønn Gjellebekk**

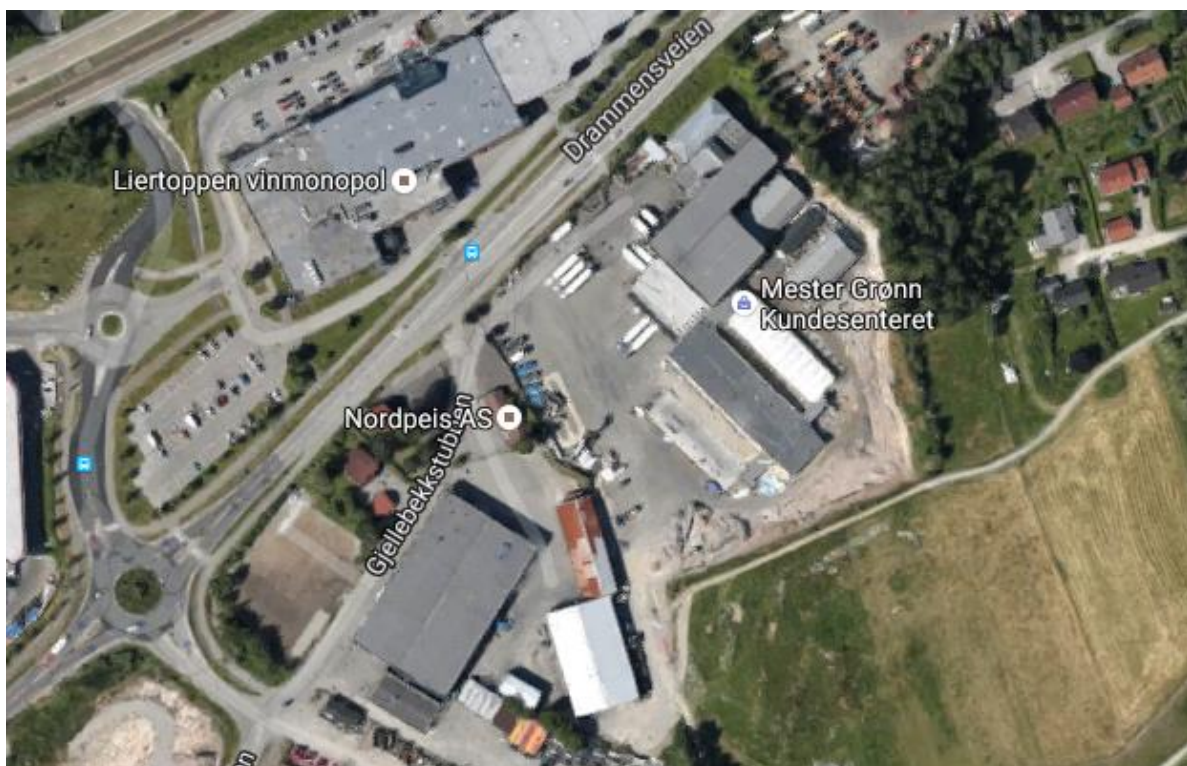


Foto: Google maps

Planforslag til offentlig ettersyn

Utarbeidet av :

Forslagsstiller: Mester Grønn AS

Konsulent: ARCHUS arkitekter as

Dato: 12.09.2016

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
<i>Fig 1: eksisterende situasjon</i>	3
2. BAKGRUNN	4
3. PLANSTATUS	5
3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	5
4. MEDVIRKNING	6
4.1 Varsel om oppstart.....	6
<i>Fig 4: Kopi av varslingsannonse</i>	6
4.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart	7
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	9
6. DAGENS FORHOLD OG VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	10
6.1 Planområdet og forhold til tilleggende areal	10
7. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	18
8. ILLUSTRASJONER.....	20
9. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	22
10. VEDLEGG.....	22

1. FORENKLET ILLUSTRASJON



Fig 1: eksisterende situasjon

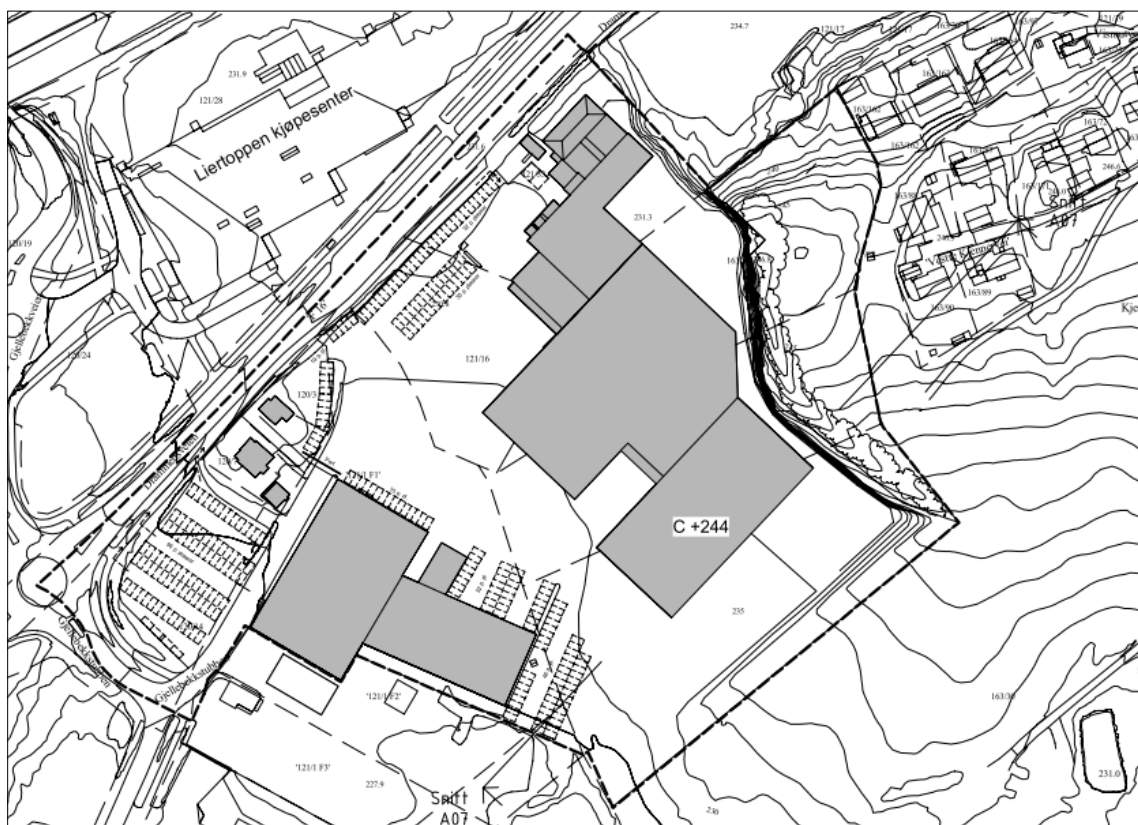


Fig 2: framtidig situasjon

2. BAKGRUNN

2.1. Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Mester Grønn AS. Gjellebekkstubben 7, 3420 Lierskogen.

2.2. Planlegger/forslagsstiller

Mester Grønn AS er forslagstiller.

Planfaglig konsulent er ARCHUS arkitekter as, Pilestredet 75c, 0354 Oslo.

ARCHUS arkitekter AS har sentral godkjenning i tiltaksklasse 3 for prosjektering av arkitektur.

2.3. Eiendoms - og eierforhold

Planområdet omfatter gbnr 120/3, 120/7, del av 120/14, 121/16, 121/33, 121/51, 163/83, 163/179, del av 163/30, og del av 120/16 (Gjellebekkstubben) og 2016/1 (fylkesvei 16).

Alle eiendomsgrenser er koordinatbestemt, og det er ikke behov for oppmåling.

Mester Grønn AS er hjemmelshaver til alle eiendommene, bortsett fra:

120/7 Dagny Elisabeth Stenseth

163/30 Torbjørn Gravdal

120/16 Lier kommune

2.4. Beliggenhet og dagens bruk

Planområdet ligger på Lierskogen, sørøst for Liertoppen kjøpesenter, mellom fylkesvei 16 (Gamle Dramennesveien) og markagrensa, og er 56,86 daa stort, inklusive areal til offentlige veger og grønnstrukturer.

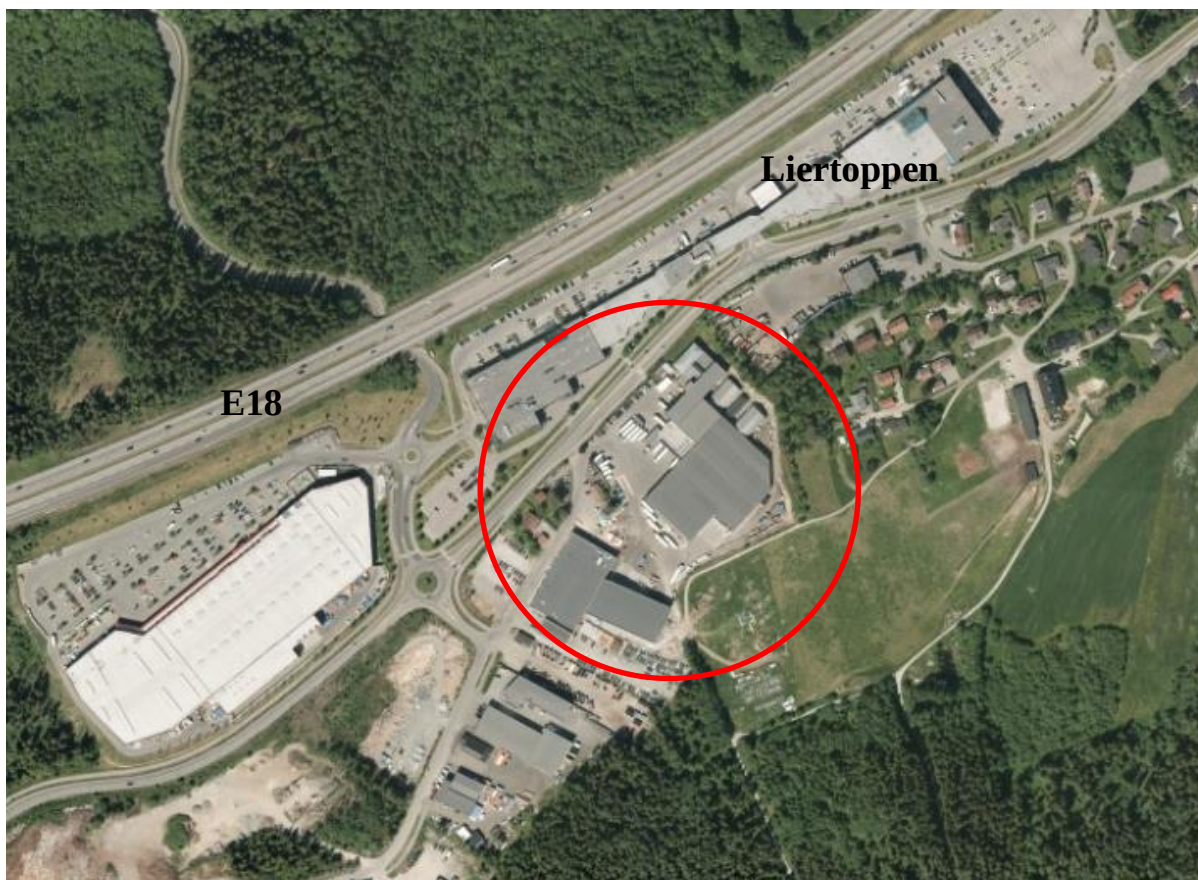


Fig 3: Mester Grønns anlegg ligger sør for Liertoppen kjøpesenter

Det meste av planområdet benyttes av Mester Grønn til ompakking av blomster og planter. En mindre del disponeres av Nordpeis AS. Den østre delen av planområdet er i dag regulert til spesialområde vegetasjonsbelte i industriområde og ligger som en buffer mellom Mester Grønns lokaler og boligområdet øst for planområdet.

Den sørligste delen av planområdet, er i kommuneplanen avsatt til LNF-område og brukes i dag som beitemark.

2.5. Hensikten med planen

Det området som Mester Grønn disponerer for sin virksomhet omfattes av to reguleringsplaner, Saga – Gjellebekk (felt I2/3 og B2) og Mester Grønn, vedtatt i henholdsvis 1994 og 2013. Den nordlige delen er omfattet av reguleringsplan ID 504-908-12, som ble vedtatt 3. april 2013. Bortsett fra felt I/B2, er den regulerte delen av planområdet regulert til Industri/lager med en maksimal utnyttelse på BYA = 60 %.

Den sørøstlige delen av planområdet er uregulert, men arealet ligger innenfor det som i tidligere kommuneplaner har vært definert som LNF-område (Marka). I arealdelen til den sist vedtatte kommuneplanen har imidlertid Lier kommune foreslått og fått aksept av MD for å flytte markagrensen mot sørøst slik at området for bebyggelse og anlegg (industri/lager) kan utvides tilsvarende. Utnyttelsen er i kommuneplanen foreslått til %-BYA= 60 % for hele det området

Siktemålet med detaljreguleringsplanen er å få samme reguleringsmessige status på de eiendommene som Mester Grønn disponerer, og samtidig regulere formål og utnyttelse i samsvar med kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen vil gi Mester Grønn forutsigelige rammer for planleggingen av videre utbygging i området.

2.6. Forhistorie

Det har vært holdt jevnlig kontakt med Lier kommune om behovet for en felles reguleringsplan for alle Mester Grønns eiendommer, og om behovet for å utvide virksomhetens areal mot sørøst. Anmodning om oppstartsmøte ble sendt 4. juni 2015, men møtet kunne ikke holdes før Miljøverndepartementets godkjenning av flytting av markagrensen forelå. Oppstartsmøte ble holdt 15. oktober 2015.

Det fremmes ikke alternativ til planen.

2.7. Gjennomføringen av planen

Når ny reguleringsplan er vedtatt, vil forslagsstiller utarbeide mer konkrete planer for et nybygg i henhold til planen.

3. PLANSTATUS

3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (SPR 26.09.2014) har som mål at arealbruk og transportsystemer skal utvikles slik at de fremmer effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Retningslinjene har betydning for hvilke arealformål som reguleres.

Barn og planlegging (RPR, Temaveileder T-1513 Barn og unge, planlegging etter plan- og bygningsloven, Rundskriv T-2/2008 Barn og planlegging) har som mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle aktiviteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unge.

Dette medfører krav til fysisk utforming mht. bl.a. forurensning, støy, trafikkfare, helsefare, størrelse på uteareal, mulighet for variasjon i lek og tilpassing til ulike aldersgrupper. Hensynet til barn og unges interesser har først og fremst betydning for vurderingen av den skogvokste kollen øst i planområdet.

Markaloven

I henhold til § 6 i Markaloven krever igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, tillatelse av departementet.

Gjeldende overordnede planer

Kommuneplan 2009 – 2020 foreslår området regulert til næringsvirksomhet, industri og lager, i tillegg til at et mindre område foreslås regulert til handel med plasskrevende varer (Alpharma 63). Planen fastsetter maksimal utnyttelse til BYA = 60 %.

I planbestemmelsene til kommuneplanens arealdel for 2009 – 2020 heter det i §2-15 at det skal utarbeides en redegjørelse for valg av materialer og tekniske løsninger med tilhørende energi- og klimagassbudsjett. Det står videre at det skal benyttes en kommunal mal som omfatter anerkjente beregningsmetoder.

Gjeldende regulering

Del av reguleringsplan Saga Gjellebekk, 504-908-11, vedtatt 26.04.1994 erstattes av ny plan. Reguleringsplan Mester Grønn, 504-908-24-02, vedtatt 3.4.2013 inneholder krav om vegetasjonsskjerm mot boligene øst for planområdet.

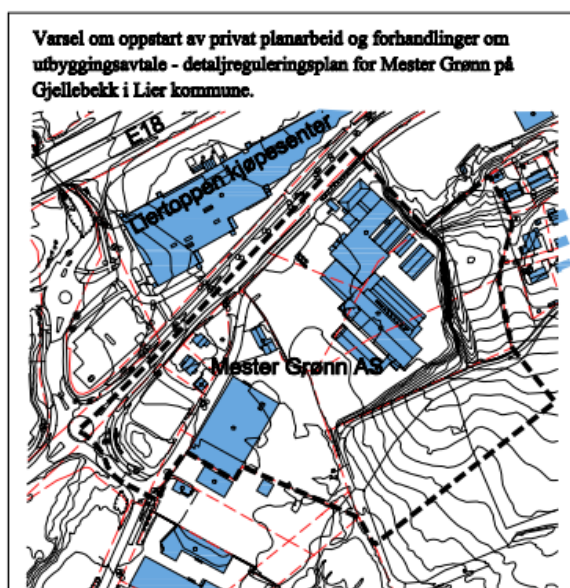
Pågående planarbeid i nærområdet

Det foregår ikke planarbeid i nærområdet.

4. MEDVIRKNING

4.1 Varsel om oppstart

Brev om oppstart av planarbeidet ble sendt ut til naboer og berørte parter samtidig med at varslet ble annonsert i avisene Drammens tidende og Lierposten i november 2015.



I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-3, 12-8 og 17-4, varslas oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for den delen av eiendommen gnr/br 163/30 som i kommuneplanen er endret fra LNF-område (Marka) til utbyggingsområde for industri/lager. Som det framgår av vedlagte kartskisse, vil planen også omfatte gjeldende reguleringsplan Mester Grønn AS (gnr/br 121/16, 33 og 163/83, 179) og deler av reguleringsplan Saga Gjellebekk. Hensikten med planarbeidet er å regulere/omregulere til næringsbebyggelse (industri, håndverks- og lagervirksomhet), forretninger for plasskrevende varer, kjøreveg og vegetasjonsskjerm. Planarbeidet vil også omfatte vurdering av et eventuelt behov for utbyggingsavtale. Tiltaket er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning, og planen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Planen utarbeides av ARCHUS arkitekter as, på vegne av Mester Grønn AS, som forslagstiller. Eventuelle synspunkter av betydning for planarbeidet kan sendes skriftlig innen 21.12.2015 til ARCHUS arkitekter as v/Ketil Kiran, Pilestredet 75c, 0354 Oslo, eller på epost kk@archus.no.

Fig 4: Kopi av varslingsannonse

4.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Liste over merknader

1. Statens Vegvesen	30.11.2015
2. Fylkesmannen i Buskerud	11.12.2015
3. Buskerud fylkeskommune	21.12.2015
4. Nabo Elveland – Johansen	03.12.2015

Sammendrag av merknadene

1) *Statens vegvesen* understreker at områder for ny utbygging må være vurdert i en større sammenheng, og på grunnlag av godkjent kommune(del)plan.

Etaten peker på behovet for å vurdere konsekvensene av planen for kryss og avkjørsler, og understreker at dette best ivaretas av en trafikkanalyse. Den viser videre til at byggegrenser mot riks- og fylkesveg må vurderes, og til at det må tas hensyn til støyømfintlige formål nær disse vegene. Det kan påregnes innsigelse dersom planforslaget ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametre i vegnormalene.

2) *Fylkesmannen i Buskerud* ber innledningsvis om at nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging legges til grunn for planarbeidet.

Hensynet til naturmangfold, landskap, friluftsliv og grønnstruktur må ivaretas, og Fylkesmannen nevner spesielt den skogkledte kollen øst i planområdet som buffersone og grøntområde mot boligene. Likeledes må planforslaget ta hensyn til den nye markagrensen ved avsetting av formåls- og byggegrenser. Planarbeidet skal også gjøre rede for vurdering og ivaretagelse av de miljørettslige prinsippene om offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i naturmangfoldloven av 19.06.2009.

Fylkesmannen minner om verneplanen for Oslomarkvassdragene, og peker på det må utvises særskilt aktsomhet dersom planområdet berører bekkedragene. På generelt grunnlag fraråder Fylkesmannen omdisponering av dyrka mark, men han viser samtidig til den vedtatte endringen av markagrensa og til at den berørte dyrka marka ikke har den beste kvaliteten i kommunen.

Det stilles krav om at planarbeidet skal utrede mulighetene for miljøvennlige energiløsninger, og viser til St. melding nr 12 (2011-2012), Norsk klimapolitikk, og til Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging av 4. september 2009, i tillegg til bestemmelsene i plan- og bygningsloven. Muligheten for energiforsyning med vannbåren varme skal vurderes.

Fylkesmannen viser til SPR for samordnet bolig-, plan- og transportlegging, regional Areal- og transportplan Buskerudbyen 2013 – 2020, pbl § 3-1 (bokstav g) og til Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud, og sier at eventuell handel bør begrenses til plasskrevende varer.

Fylkesmannen ber om at planforslaget får bestemmelser og eventuelle hensynssoner for støy som sikrer at krav til støyverdier i tabell 3 i T-1442/2012 blir ivaretatt. Likeledes må det vurderes om planforslaget åpner for etablering av tiltak som medfører støybelastning over anbefalte grenseverdier for eksisterende støyømfintlig bebyggelse i nærområdet. Støyutredninger bør følge forslaget til plan ved offentlig ettersyn.

Planforslaget må vurdere eventuelle konsekvenser for barn og unge, og Fylkesmannen ber spesielt om en vurdering av om det kreves gjennomført trafikksikkerhetstiltak for å sikre barns skolevei.

Fylkesmannen venter at kommunen tar særlig hensyn til klimaendringer og risiko og sårbarhet. Spesielt vises det til NVEs faktaark nr 3-2015, Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen.

Planforslaget må gjøre rede for hvordan prinsippene om universell utforming er ivaretatt, og relevante krav skal være sikret i bestemmelsene.

3) *Buskerud fylkeskommune* viser til at det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Avhengig av kulturminnenes beliggenhet i forhold til planlagt bebyggelse, må de enten sikres med vernesone eller det må søkes om dispensasjon fra kulturminneloven. I fall det siste, skal det aktuelle området markeres på plankartet som bestemmelsesområde.

4) *Toril Elveland og Tor Johansen*, naboer i Vestre Kjennervei 39, viser til korrespondanse gjennom mange år i forbindelse med ulike tiltak på Mester Grønns eiendom, og protesterer på at det skal bygges lagerhaller så nær deres eiendom. Det er sjenerende, stygt, skaper støy og forsøpler, og fører til verdiforringelse på eiendommen. De viser til at "Mester Grønn nå har fått kjøpe arealer ved Nordpeis av kommunen innover skogholtet", og mener det er naturlig at en "eventuell utbygging foregår på dette området".

Forslagsstillers kommentarer til merknadene

1) Statens vegvesen

Forslaget til reguleringsplan er i samsvar med vedtatt kommuneplan.

Det er gjort en forenklet vurdering av planforslagets konsekvenser for trafikksituasjonen, og vurderingen konkluderer med at forslaget trolig ikke får konsekvenser for kryss og avkjørsler. Planforslaget medfører ikke etablering av støyømfintlige virksomheter nær E18 og fylkesvegen. Byggegrensen mot fylkesvegen er den samme som i gjeldende reguleringsplan.

2) Fylkesmannen i Buskerud

De aller fleste av de temaene som berøres i merknadene fra Fylkesmannen er omtalt i beskrivelsens kapittel 6, *Dagens forhold og virkninger av planforslaget*. Det gjelder temaer som naturmangfold, friluftsliv, landskap og grønnsstruktur, hensynet til Marka og prinsippene for universell utforming.

Det er ikke påvist bekker i planområdets nærhet som krever særskilte tiltak eller bestemmelser. Merknaden om dyrka mark tas til orientering, men det vises til at planforslaget er i samsvar med kommuneplanen og den nye markagrensa som Miljøverndepartementet har stadfestet.

Mester Grønn har boret varmebrønner som dekker det meste av energibehovet for dagens bygningsmasse. Ved en videre utbygging i henhold til planforslaget vil det bli vurdert å bore flere brønner, noe som vil legge til rette for å bruke vannbåren varme.

Den virksomheten som planforslaget legger til rette for medfører liten støybelastning for omgivelsene, og boligområdet i øst er i tillegg skjermet av høydedraget og vegetasjonsskjermen. Trafikkstøy fra E18 og fylkesvegen holdes på et akseptabelt nivå med bygningsmessige tiltak.

Barn og unges interesser er ivaretatt i planforslaget i den grad de er relevante. Skoleveg blir ikke berørt av tiltak i henhold til planforslaget.

Reguleringen til handel med plasskrevende varer er i overensstemmelse med kommuneplanen. I tråd med anbefalinger fra Klima- og miljødepartementet, er det satt en grense for hvor mye areal (BRA) som kan etableres. Planområdet er i henhold til ABC-metoden et såkalt C-område, som betyr et område med lav eller svært lav tilgjengelighet uten bil. Lokaliseringen av handel med plasskrevende varer er dermed i samsvar med ABC-metodens anbefalinger.

3) Buskerud fylkeskommune

Merknaden fra fylkeskommunen om fredete kulturminner er ivaretatt i reguleringsforslaget, og det er opprettet kontakt med embetet for å sikre korrekt prosedyre ved søknad om dispensasjon fra kulturminneloven.

4) Elveland og Johansen

Forslaget til reguleringsplan er i tråd med arealdelen i vedtatt kommuneplan, og spørsmålet om framtidig bruk av tidligere dyrka mark anses som vurdert og avgjort. Mester Grønn er avhengig av å kunne ta i bruk det området som nå ønskes regulert for å kunne drive sin virksomhet.

Det er uklart nøyaktig hvilket areal naboene sikter til med formuleringen ”innover skogholtet”. Men etter det vi kan forstå, dreier det seg om et areal som ligger innenfor Marka, og som det selvfølgelig ikke er anledning til å bygge på.

Naboenes anførsler er ellers forsøkt ivaretatt ved at vegetasjonsskjermen i øst videreføres langs hele eiendomsgrensen mot boligområdet. Forøvrig vises det til at avstanden mellom industriområdet og naboeiendommen er fra 50 til 60 meter og at påstanden om støy fra lagerhallene er beviselig feil.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Arealformål

Området reguleres til følgende formål:

- *Kombinert bebyggelse og anlegg*: Forretning/industri (BFI).
- *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*: kjøreveg (SKV)/gang/sykkelveg (SGS)/annen vegggrunn(grøntareal).
- *Grønnstruktur*: vegetasjonsskjerm (GV).
- *Hensynssone*: frisiktssone

Innenfor arealformålet bebyggelse og anlegg er det markert bestemmelsessone (#1) for automatisk fredete kulturminner.

Grad av utnytting og høyder

%-BYA= 75 %

Areal for forretning er begrenset til 3.000 kvm BRA.

Maksimal gesimshøyde er 14 meter over ferdig planert terreng, tilsvarende maksimalt tre etasjer, med den virksomheten Mester Grønn driver.

Bebyggelsens plassering

Mot fylkesvegen foreslås en byggegrense på 20 meter fra senterlinje veg, tilsvarende dagens byggegrense. Mot marka danner byggegrensen en buffer på ti meter. Øvrige byggegrenser er i all hovedsak satt til fire meter fra eiendomsgrensen, med unntak av de steder der eksisterende bebyggelse ligger nærmere eiendomsgrensen. Her er byggegrensene lagt i vegglivet. Bestemmelsene angir at interne veger og parkeringsplasser kan anlegges utenfor byggegrensene.

Parkering

Planforslaget vil utløse et krav om ca 280 parkeringsplasser. All parkering skjer på terreng på oppmerkete plasser. Parkeringsplasser med mer enn 50 oppstillingsplasser skal ha egne opparbeidete gangarealer.

6. DAGENS FORHOLD OG VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Planområdet og forhold til tilliggende areal

Overordnede planer og mål

Dagens forhold:

For planområdet gjelder kommuneplan 2009 – 2020 og følgende reguleringsplaner;

Del av reguleringsplan Saga Gjellebekk, 504-908-11, vedtatt 26.04.1994.

Del av reguleringsplan Mester Grønn, 504-908-24, vedtatt 17.12.2001

Reguleringsplan Mester Grønn, 504-908-24-02, vedtatt 3.4.2013.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget fastsetter i hovedsak gjeldende bruk for den største delen av planområdet. Forslaget legger også til rette for etablering av handel med plasskrevende varer i et begrenset omfang, i samsvar med vedtatt kommuneplan og Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur (2003).

Den delen av området som tidligere lå i Marka, er i kommuneplanen fastsatt som LNFR-område. Reguleringen til område for bebyggelse og anlegg medfører en potensiell økning i det samlede byggearealet, og forsterker Lierskogen som et viktig næringsområde; i tråd med kommunens overordnede mål.

Planforslaget respekterer den nye markagrensa, og det er lagt inn en fem meter bred vegetasjonsskjerm mot sør, som henger sammen med eksisterende vegetasjonsskjerm i øst.

Natur- og ressursgrunnlaget

Dagens forhold:

Det meste av planområdet er allerede tatt i bruk for næringsvirksomhet. Området i sør, det som tidligere lå innenfor markagrensa, benyttes i dag til beitemark for hest. Mot øst er det et grønnbelte og et skogholt som danner en buffer mellom næringsområdet og boligene i øst.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget reduserer jordbruksarealet (LNFR). Det er imidlertid snakk om en mindre del av et stort sammenhengende areal, og vi viser til Fylkesmannens uttalelse om at ”den berørte dyrka marka ikke har den beste kvaliteten i kommunen”.

Markalovens § 6 sier at ”igangsetting av arbeid med reguleringsplan som vedrører Marka krever tillatelse fra Miljøverndepartementet”. Det vil bli regulert byggegrenser som definerer en buffersone mot Marka, og det er regulert en meter bred vegetasjonsskjerm. Vi anser dermed at planforslaget ikke vedrører Marka.

Landskap

Dagens forhold:

Den bebygde delen av planområdet er i hovedsak planert til ca cote + 230, og avgrenses mot øst av en fjellskjæring etter et tidligere masseuttak. Skjæringen står i en skogkledt kulle, med høyeste punkt på ca cote + 247, som danner en vegetasjonsskjerm mot boligene i øst. Vegetasjonen er blandingsskog. Mot sør stiger terrenget inn i LNFR-området til ca cote c + 238, hvorfra det faller jevnt mot sørvest.

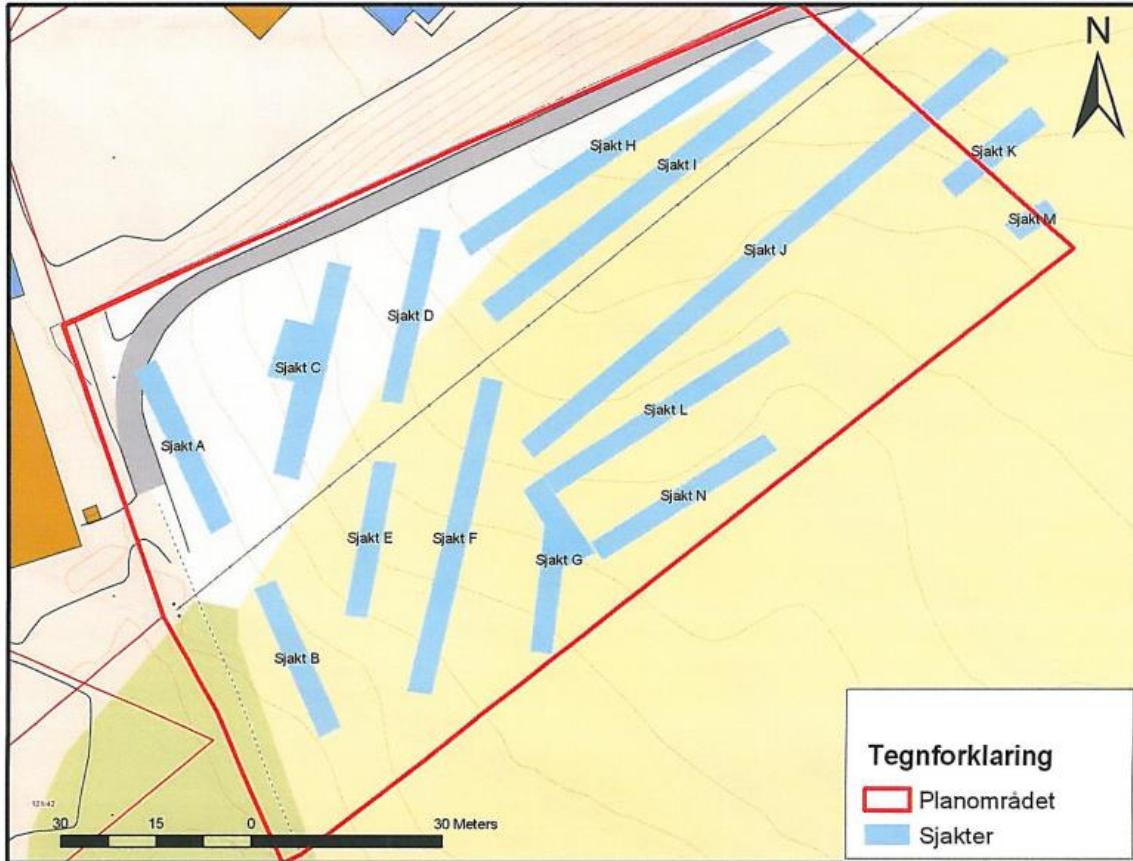
Virkninger av forslaget:

Tiltak i den søndre delen av området, slik planforslaget åpner for, vil medføre terrenginngrep i eksisterende skråning slik at ny bebyggelse kan plasseres i samme nivå som eksisterende bebyggelse. Av hensyn til nærliggende boliger, vil eksisterende voll og vegetasjonsskjerm øst i planområdet bli forlenget mot sør, og ført sørvestover som en skjerm mot Marka.

Verneintresser

Dagens forhold:

Ved prøvegravinger er det registrert automatisk fredete kulturminner i den søndre delen av planområdet (tidligere del av Marka).



Figur 5: Kart som viser hvor det er foretatt prøvegravinger.

Virkninger av forslaget:

Det vil bli søkt om dispensasjon fra kulturminneloven for å få tillatelse til å bygge på det området i sør som er innlemmet i planområdet. Det er opprettet kontakt med Buskerud fylkeskommune om dette.

Naturmangfold

Dagens forhold:

Det meste av den delen av planområdet som er omfattet av gjeldende reguleringsplaner er allerede bebygd eller opparbeidet som kjøreareal og parkeringsplasser, og det er ikke dyre- eller planteliv av betydning i dette området. Unntaket er den regulerte grønnstrukturen og vegetasjonsbeltet på kollen i øst.

Den sørlige delen av grønnstrukturen er en del av det sammenhengende kulturlandskapet som inngår i Marka, og som også omfatter det arealet som skal reguleres til nytt byggeområde. Dette området består i hovedsak av engmark og benyttes stilom beite for hester.

Virkninger av forslaget:

For den delen av planområdet som i dag er regulert til byggeområde vil ikke planforslaget innebære noen endring. Grønnstrukturen og vegetasjonsbeltet på kollen i øst blir bevart og utvidet mot sør slik at det dannes en sammenhengende buffer mot boligområdet og Marka. Vurderingen av planforslagets konsekvenser for naturmangfoldet er derfor begrenset til å gjelde den delen av det tidligere natur/kulturlandskapet som foreslås regulert til byggeområde.

Det aktuelle området er en del av et større, sammenhengende belte med dyrka mark som utgjør én naturtype, og Naturbasekartet fra Miljødirektoratet viser ingen forekomster av arter som krever spesiell aktsomhet. Planforslaget reduserer størrelsen på naturtypen, men det gjenværende arealet anses stort nok til at vekst- og livsvilkårene for plante- og dyrearter ikke blir forringet. Planforslaget anses derfor ikke å få negative konsekvenser for naturmangfoldet. Det vises til vedlegg 09.

Miljøfaglige forhold

Dagens forhold:

Mester Grønns virksomhet medfører ingen luft- eller vannforurensning eller forurensning fra stoffer som har negativ effekt på sine omgivelser. Bedriften er miljøfyrtårnsertifisert og kildesorterer alt avfall, som leveres til godkjent mottak.

Bygningsmessige tiltak i eksisterende bygninger innenfor planområdet holder trafikkstøy fra E18 og fylkesvei 16, Drammensveien, på et akseptabelt nivå. Topografien i området gjør at området er vindutsatt og at luftforurensning fra biltrafikken spres.

Mester Grønns virksomhet skaper ikke sjenerende støy for naboene. Støy fra vifter til omgivelsene er redusert til et minimum, da aggregater på tak er fjernet og flyttet til teknisk rom som betjener jordvarmeanlegget. Overskuddsvarmen brukes i dag til å lade energibrønner i grunnen i varm årstid og blåses ikke lenger ut over tak. Ved stor overskuddsvarme på svært varme sommerdager vil det være behov for noe utblåsing av varm luft over tak. Bygningene gir heller ikke sjenerende skygge for boligene i øst, da bygningenes gesimshøyde er lavere enn kollen som ligger mellom Mester Grønn og boligene.

Virkninger av forslaget:

Økningen i utnyttelsen og utvidelsen av byggeområdet vil ikke medføre noen merbelastning for boligene øst for planområdet. Virksomheten vil fortsatt skape begrenset støy, og den skogkledte kollen vil virke som en dempende skjerm. Og selv om terrenget synker noe mot sør, forbi det nye byggeområdet, vil eventuell ny bebyggelse (lengst i sør) fortsatt ligge vesentlig lavere enn boligområdet. Planbestemmelsene sikrer at støy fra virksomheten i planområdet vil tilfredsstille alle lovpålagte krav.

Økningen i utnyttelsen og en eventuell ny bygning lengst sør på eiendommen vil ikke gi sjenerende skygge for boligene i øst.

Trafikkforhold

Dagens forhold:

Planområdet har atkomst via Gjellebekkstubben fra rundkjøring i fylkesveien (Drammensveien). Via fylkesvegen og ny rundkjøring lenger vest, er planområdet knyttet til E18, i begge retninger. Avstanden til E18 er ca 1,3 km. Det er registrert 10 700 og 8 200 ÅDT på henholdsvis sør- og nordsiden av rundkjøringen i fylkesveien/Gjellebekkstubben. Eneste kollektivtilbud i området er buss i fylkesvei 16, med holdeplass vis a vis Liertoppen kjøpesenter.

Ut- og innkjøringen til området berører ikke skolevei eller annen sentral gang/sykkelforbindelse, men det er bygd gang/sykkelveg fra Gjellebekkstubben nordøstre arm, forbi rundkjøringen og langs Drammensveien til bussholdeplassen.

Det er bare registrert to trafikkuhell i nærheten av planområdet, begge med lettere personskader, og ingen av dem kan relateres til vegmiljøet.

All parkering skjer innenfor planområdet, på terreng, og snø kjøres til opplag på egen grunn.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget endrer ikke adkomstforholdene til planområdet. Men Gjellebekkstubben er stengt med port ved hjørnet av Nordpeisbygningen.

Planforslaget endrer ikke på prinsippene for trafikkavvikling og tilknytning til overordnet vegnett. Økningen i utnyttelse til %BYA = 75 %, og økningen av arealet for bebyggelse og anlegg, medfører sammen med introduksjonen av handel som arealformål en økning i trafikkproduksjonen som er beregnet til 580 bilturer (se vedlegg 10, trafikkvurdering). Det er ikke meldt om avviklingsproblemer i rundkjøringen, og det er ikke ventet at den beregnede trafikkøkningen vil føre til slike problemer. Planforslaget medfører heller ingen endringer i trafikkavviklingen som øker sannsynligheten for flere trafikkulykker.

Parkering og snøopplag vil bli organisert som i dag. Parkeringsdekningen er i henhold til kommuneplanens parkeringsnorm, og behovet er beregnet til maksimalt 277 parkeringsplasser (se vedlegg 10, trafikkvurdering).

Planforslaget får ingen konsekvenser for barn og unges skoleveg.

Geotekniske forhold

Dagens forhold:

Alle eksisterende bygninger står på fjell. Fjellet ligger i varierende dybde under et lag av silt og leire. Byggeområdet avgrenses i øst av en markert fjellskjæring. Kollen som skjæringen står i antas å fortsette mot sørvest i den sørligste delen av planområdet, det tidligere LNF-området, men med fallende høyder.



Figur 6: Skrenten som avgrenser planområdet i øst.

Det er ikke registrert noen skredhendelser i området, og NGUs temakart angir ingen fare for kvikkleire- eller jordskred. Det er heller ikke registrert grunnforurensinger innenfor planområdet.

Virkninger av forslaget:

Det antas at det i planområdet er god og trygg byggegrunn. Ved søknad om tillatelse til tiltak, må det dokumenteres at det er tilfredsstillende geotekniske forhold i området. Vi viser til forøvrig til geoteknisk vurdering utført av Multiconsult 4. mars 2013 (vedlegg 13).

Risiko- og sårbarhet

Dagens forhold:

Mester Grønns virksomhet fører med seg liten risiko og sårbarhet. Det brukes ingen giftige kjemikalier i produksjonen hos Mester Grønn. Det er heller ikke eksplosjonsfare knyttet til produksjonen. Det er ikke nærhet til vann eller vassdrag som tilsier flomfare. Byggegrunnen er stabil og består av utsprengt fjell. Det er ikke kjeller i lokalene, og bygningsmassen er ventilert med overtrykk. Alle bygninger er dimensjonert i henhold til gjeldende forskrifter vedrørende belastninger fra vind- og snølast. Det går et høyspent luftstrekke over den sørligste delen av planområdet (tidligere del av Marka).

Virkninger av forslaget:

ROS-analysen (vedlegg 12) angir to hendelser med risiko i oransje felt; steinskred (1) (gjelder også naturlige terrengformasjoner 11) og radongass (8). Høyspentledningen som i dag går over den søndre delen av planområdet er forutsatt lagt i bakken, og er derfor ikke behandlet i analysen.

Rasfare:

Tiltak for sikring av fjellskjæringen er allerede gjennomført i forbindelse med en tidligere utbyggingsetappe. Nye tiltak som følge av planforslaget vil medføre inngrep i deler av kollen, men det vil skje i et område som ikke nødvendigvis betinger den samme typen fjellskjæring.



Figur 1: Skråningen i sør, der planområdet skal utvides

Radon:

Resultatet av undersøkelsen "Kartlegging av radon i Lier kommune" fra 2003 er publisert i eget hefte og konkluderer blant annet med at det i områdene Lierskogen og Kjenner er høy sannsynlighet for forhøyede radonverdier. Det heter videre at kommunen bør vurdere å gjennomføre målinger i laveste etasje i yrkesbygg i områder med slik sannsynlighet. Tiltak mot radon vil derfor bli vurdert i forbindelse med nybygg.

Følgende hendelser er registrert i gult felt:

9	vindutsatt	tiltak i forb. med prosjektutforming
10	nedbørutsatt	tiltak i forb. med utforming av bygninger/uteområder
47	ulykke i av/påkjørsler	behov for tiltak anses ikke nødvendig
48	ulykke med gående/syklende	egen inngang/port for gående/syklende
53	trafikkulykker	tiltak i forb. med anleggstrafikk ved utbygging

Høyspentledning:

Høyspentstrekke skal legges som jordkabel gjennom planområdet, utenfor den delen av området som er planlagt bebyggt.

Sosial infrastruktur

Dagens forhold:

Det finnes ingen offentlige tjenestetilbud i umiddelbar nærhet.

Bussrute 169 går i fylkesvei 16, Drammensveien, og har holdeplass ved Liertoppen kjøpesenter.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget vil ikke utløse behov for offentlige tjenestetilbud.

Teknisk infrastruktur

Dagens forhold:

I forbindelse med siste utbygging, er det boret 20 energibrønner med kapasitet for oppvarming/kjøling av eksisterende bygningsmasse.

Bygningsmassen er sprinklet, og dagens anlegg har tilstrekkelig kapasitet til å dekke eksisterende bygningsmasse.

Sør i planområdet, på den delen som i kommuneplanen er angitt som LNFR-område, går det et høyspent luftstrek som eies av Lier E-verk.

Atkomst og øvrige trafikkforhold er beskrevet under ”trafikkforhold”.

Virkninger av forslaget:

Forslagsstiller vurderer å bore nye energibrønner under et eventuelt nybygg. Brønnene vil dekke det vesentligste av energibehovet, men det vil bli nødvendig å dekke spisslastene med el-kjel.

Høyspent luftstrek må legges som jordkabel rundt og forbi ny bebyggelse i planområdets sørligste del. Omleggingen vil ha positive virkninger for det tilgrensende boligområdet fordi kabelen må graves ned fra punkt øst for boligene. Lier E-verk er kontaktet om det framtidige tiltaket.

Mester Grønn utreder for tida en økning av kapasiteten på slukkevann og vann/avløp for å dekke det samlede behovet etter en framtidig utbygging i henhold til planforslaget.

Utbyggingen vil trolig kreve økt trafokapasitet, enten som utvidelse av eksisterende trafo eller bygging av ny. Endelig løsning vil bli valgt i en eventuell byggesak.

Overflatevannshåndtering

Dagens forhold:

Det finnes ingen kommunal overvannsledning i området, og overvannet ledes via en 600 mm overvannsledning til overvannskum og et samle basseng før utslipp til terreng.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget medfører ingen endringer i håndteringen av overflatevannet. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak, vil det bli vurdert om eksisterende anlegg har tilstrekkelig kapasitet.

Estetikk og byggeskikk

Dagens forhold:

Området sør for fylkesvegen er preget av uensartet næringsbebyggelse som er bygd ut i forskjellige perioder.

Bygningsmassen hos Mester Grønn har utviklet seg gjennom diverse til- og påbygninger som en konsekvens av at virksomheten har vokst. Mot Drammensveien og parallelt med denne ligger en

kontorbygning i 2 etasjer med en lys gul tegl i fasaden. Hovedinngangen ligger i en lavere bygning med glassfasade, mellom kontorbygningen og hovedbygningen, som er oppført i stål og betong, og med kledning av kassetter i aluminium og en svart curtainwall. Nordpeisbygningen, med senere tilbygg, har i senere år fått ny lys aluminiumskledning, og hele anlegget framstår dermed mer enhetlig.



Figur 8: Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er svært variert

Virkninger av forslaget:

Prinsippene i fordelingen av bygningsmassen opprettholdes i planforslaget, ved at det tenkes en ny bygning i den sørlige delen av planområdet, forbundet med den eldre hovedbygningen. Tilbygget vil ligge orientert i samme retning som hovedbygningen, og materialbruken vil sikre et slektskap mellom de ulike delene av det samlede anlegget.

Stedsutvikling

Dagens forhold:

Planområdet er typisk for det såkalte mellomlandet – området mellom tettbygde strøk og landlige omgivelser. Det inngår i et større område som er bestemt for virksomheter som ikke umiddelbart lar seg innpasse i tettsteder og mer konsentrerte områder.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget viderefører og befester den bruken området har i dag.

Barn og unges interesser

Dagens forhold:

Det området som i planen er regulert til grønnstruktur, vegetasjonsskjerm, grenser til eksisterende boligområde og kan benyttes av barn og unge som rekreasjonsområde. Det er ikke opparbeidet spesielle lekeapparater eller liknende. På vestsiden av kollen, mot fjellskjæringen, er det bygd opp en voll, og øst for denne er det satt opp gjerde som hindrer adgang til vollen og fjellskjæringen.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget får ingen konsekvenser for bruken av kollen som friområde. Men den delen av planområdet som reguleres til byggeområde inngår i Mester Grønns driftsområde som i sin helhet vil bli inngjerdet og gjort utilgjengelig for barn og unge.

Universell utforming

Dagens forhold:

De deler av Mester Grønns bygningsmasse som skal være tilgjengelig for besøkende, eller som rommer kontorlokaler, er tilrettelagt for rullestolbrukere i henhold til de forskrifter og krav som fantes da de respektive bygningene ble reist.

Uteområdet er planert og er tilgjengelig for personer med forflytningshemming. Det er ikke lagt til rette for tilgjengelighet til kollen i øst.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget medfører ingen endringer i den generelle tilgjengeligheten til de delene av Mester Grønns eiendom som benyttes til næringsvirksomhet. Universell utforming i tilknytning til bygningsmassen vil bli ivaretatt i henhold til gjeldende forskrifter i de byggesaker som måtte bli aktuelle.

Juridiske forhold

Dagens forhold:

Kommunal veg sikrer atkomst til hele planområdet. Mester Grønn har eiendomsrett til så å si alle de eiendommene som inngår i planområdet. Unntaket er eiendommene med gbnr 120/3 og del av 163/30. Mester Grønn har en ugjenkallelig kjøpsopsjon på den aktuelle delen av 163/30, Det er ikke knyttet utbyggingsavtale til gjeldende reguleringsplaner.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget inneholder rekkefølgebestemmelsene om betingelser for tildeling av ulike godkjenninger og ferdigattest.

Interessemotsetninger

Dagens forhold:

Én av naboene i boligområdet øst for planområdet har i merknaden til varsel om oppstart pekt på ulemper som følger av naboskapet med eksisterende næringsvirksomhet i området, og mener det er grunn til å vente at ulempene vil øke i og med planforslaget.

Virkninger av forslaget:

Avstanden fra næringsvirksomhetene til naboen bolig er så stor (50-60 meter) at det er vanskelig å se at ulempen er betydelig. Planforslaget vil heller ikke gjøre forholdene verre.

All bebyggelse innenfor planområdet vil ligge betydelig lavere enn boligene, og i tillegg blir vegetasjonsskjermen i øst forlenget mot sør

Økonomiske konsekvenser for Lier kommune

Planforslaget vil ikke ha negative økonomiske konsekvenser for Lier, men det vil bidra til at Mester Grønn, som en stor arbeidsgiver, sikrer sin virksomhet.

Planforslaget medfører ikke behov for offentlige, sosiale tjenestetilbud som skole, barnehage og annet.

Utbyggingsavtale

Det er tatt kontakt med Lier kommune v/ Jan Moen vedrørende utbyggingsavtale. Dette punktet er ikke avklart og vil bli behandlet i den videre planprosessen.

7. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Formål

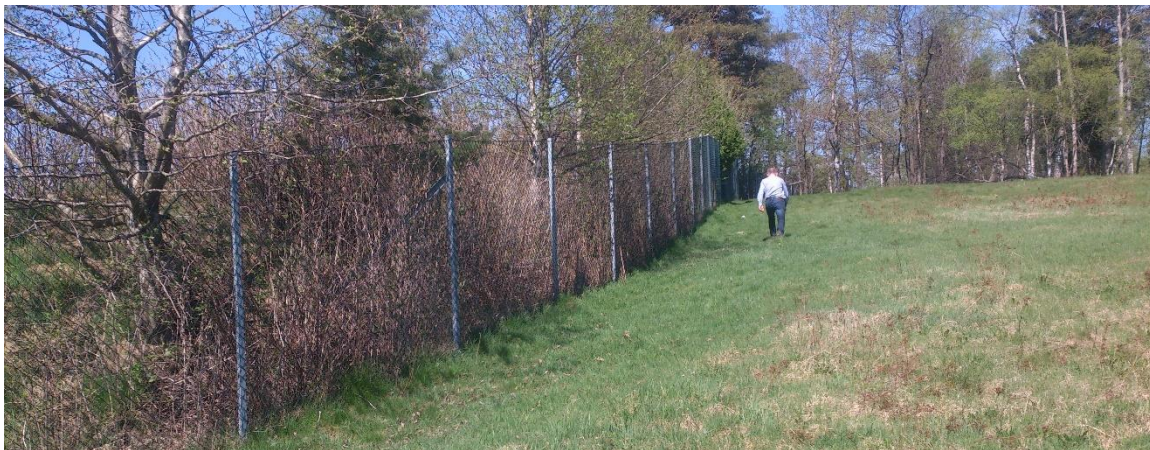
Bebyggelse og anleggstiltak

Formålsreguleringen viderefører i hovedtrekk dagens bruk av området; industri med tilhørende lager- og kontorvirksomhet. Det nye er reguleringen til forretninger, i tråd med kommuneplanens arealdel. I planforslaget er det satt en øvre arealgrense for forretninger, og det er definert et maksimalt antall parkeringsplasser til formålet. Det vises i den forbindelse til brev fra Miljøverndepartementet til Lier kommune 27. september 2013.

I kommuneplanens arealdel er forretning lokalisert til et ca tre daa stort område nærmest fylkesvegen (område 63). I planforslaget er det ikke bestemt hvor i planområdet handel kan etableres. Det innebærer at handelsvirksomheten kan lokaliseres slik at brukbarheten av de tilgjengelige arealressursene optimaliseres. Hele planområdet knytter seg til overordnet vegnett via Gjellebekkstubben, og ulike plasseringer av forretningene innenfor planområdet vil ikke ha noen betydning for trafikkavviklingen utenfor planområdet.

Grønnstruktur

Reguleringen til grønnstruktur/vegetasjonsskjerm videreføres som en buffer mellom næringsområdet og boligene øst for planområdet, og innfører en tilsvarende vegetasjonsskjerm mot Marka.



Figur 9: Området regulert til vegetasjonsskjerm.

Mot fylkesvegen er bredden på grøntbeltet noe redusert fra tidligere regulert 10 meter. Til gjengjeld stiller reguleringsbestemmelsene krav om at beltet skal opparbeides med vegetasjon.

Kjøreveg.

Gjellebekkstubben opprettholdes som offentlig kjøreveg fram til grensen mot Mester Grønns eiendom. Men vegen foreslås kortet ned og avsluttet ved det nordøstre hjørnet på Nordpeisbygningen. Årsaken er at planområdet ikke er delt opp i ulike felt for utbygging for ulike formål, men er regulert til ett felt for bygge- og anleggsformål. Gjellebekkstubben gir atkomst til dette feltet, og øvrig kjøring inne i planområdet organiseres internt.

Utnyttelse og høyder

Det er samfunnsmessig gunstig å legge til rette for en best mulig utnyttelse av arealer som er avsatt til næringsformål. Planområdet har optimal beliggenhet for areal- og transportkrevende virksomheter. Økningen i utnyttelsen er også i tråd med kommuneplanen.

Ved beregning av %BYA skal all parkering på terreng regnes med. Det er ikke satt noen øvre grense for %BYA for bare bygningsdeler. Men med de formålene som er regulert, og med virksomhetens krav til manøvreringsareal for store kjøretøyer, vil bygninger og bygningsdeler, som overdekket åpent areal og lasteramper osv, ikke utgjøre mer enn ca 50 %BYA.

Av samme grunn som nevnt over, er maksimal tillatt byggehøyde økt til 14 meter over terreng, over hele planområdet. Med de krav til romhøyder som de aktuelle virksomhetene stiller, tilsvarer det som regel to, og i unntakstilfeller tre etasjer. Økningen i maksimal tillatt høyde vil på grunn av terrengets beskaffenhet og den regulerte vegetasjonsskjermen ikke få negativ betydning for boligene øst for planområdet.

Trafikk og parkering

Atkomsten beholdes som i dag, via Gjellebekkstubben. Men vegen er kortet ned og ender i planforslaget ved hjørnet av Nordpeisbygningen. Trafikkvurderingen som er utført viser at planforslaget vil kunne medføre en økning i ÅDT inn mot rundkjøringen i Fylkesvegen på 580 bilturer. Det antas at økningen ikke vil føre til problemer med trafikkavviklingen i rundkjøringen.

Tilgjengelige data for ulykkesforekomster viser bare to registrerte ulykker i den absolutte nærheten av planområdet. Begge ulykkene medførte utelukkende lette personskader. Det er ikke ventet at økningen i trafikkmengden vil føre til økt risiko for trafikkulykker.

Parkeringsbehovet er beregnet med utgangspunkt i kommunens normtall for de ulike arealformålene. Tallet for forretninger er imidlertid justert. Kommunen opererer med én parkeringsplass pr 30 kvm, men i samsvar med krav fra Miljøverndepartementet, er det satt et lavere maksimaltall for antallet parkeringsplasser som beregnet for forretningene.

All parkering skjer på terreng. Reguleringsbestemmelsene sier at parkering kan skje utenfor de regulerte byggegrensene, men ikke nærmere fylkesvegen enn 12,5 meter. Mot Gjellebekkstubben er den tilsvarende minsteavstanden 4,5 meter.

Kulturminner

Registreringer utført i 2012 påviste åtte automatisk fredete kulturminner innenfor den delen av tidligere Marka som nå reguleres til byggeområde. Kulturminnene ligger spredt over det meste av det undersøkte området, og ved en utbygging i henhold til planforslaget vil det ikke være mulig å bevare noen av kulturminnene. Utbyggingen forutsetter følgelig at det må søkes om dispensasjon fra Kulturminneloven. I tråd med krav fra Buskerud fylkeskommune, er det antatte bosettingsområdet markert som et bestemmelsesområde, angitt som #1, på plankartet.

Avbøtende tiltak

Avbøtende tiltak for å ivareta universell utforming vil i hovedsak dreie seg om å reservere enkelte parkeringsplasser, markere gangfelt/stier, i tillegg til merking, skilting og belysning. Mer presise krav vil eventuelt bli stilt i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Faren for eksponering for radon vil bli kartlagt i forbindelse med prosjektering av nye tiltak, og eventuelle behov for aktive tiltak, som for eksempel radonsperre og ventilasjon, skal beskrives i søknad om rammetillatelse.

Ved søknad om rammetillatelse for nye tiltak, vil det i samsvar med § 2-7 i bestemmelsene til kommuneplanen bli utarbeidet en utomhusplan. Planen skal vise parkeringsplasser og kjøreareal, gangatkomster, alle terrenginngrep, forstøtningsmurer og gjerder, vegetasjon, og den skal gjøre rede for overvannshåndteringen.

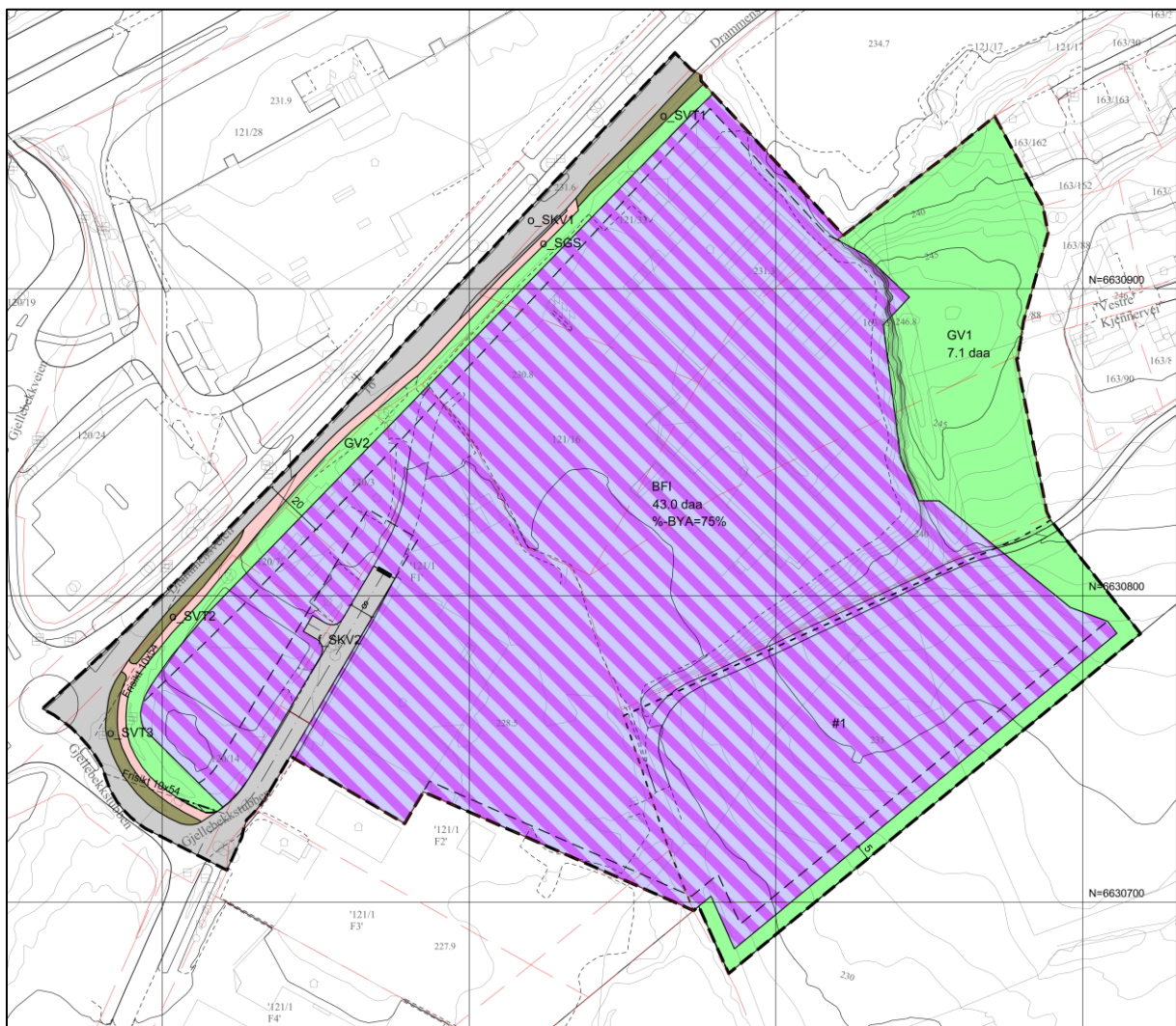
Planforslaget har bestemmelser med krav om at det ved søknad om rammetillatelse skal utarbeides energi- og klimagassregnskap ved valg av materialer og tekniske løsninger.

8. ILLUSTRASJONER

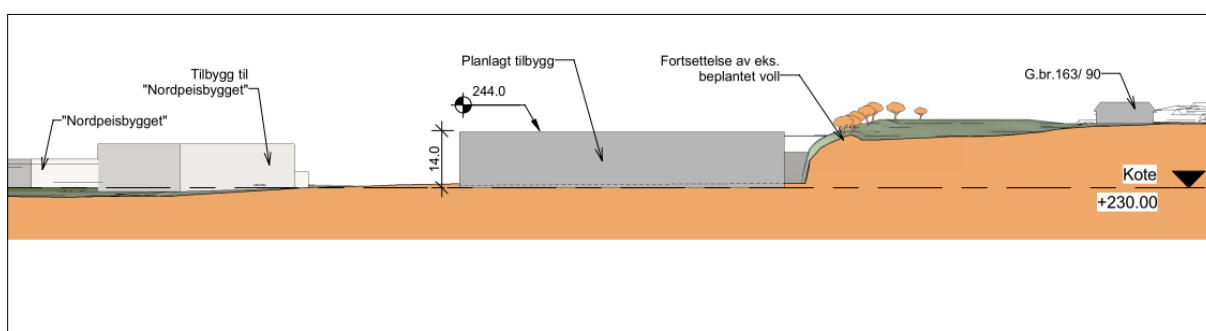
Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

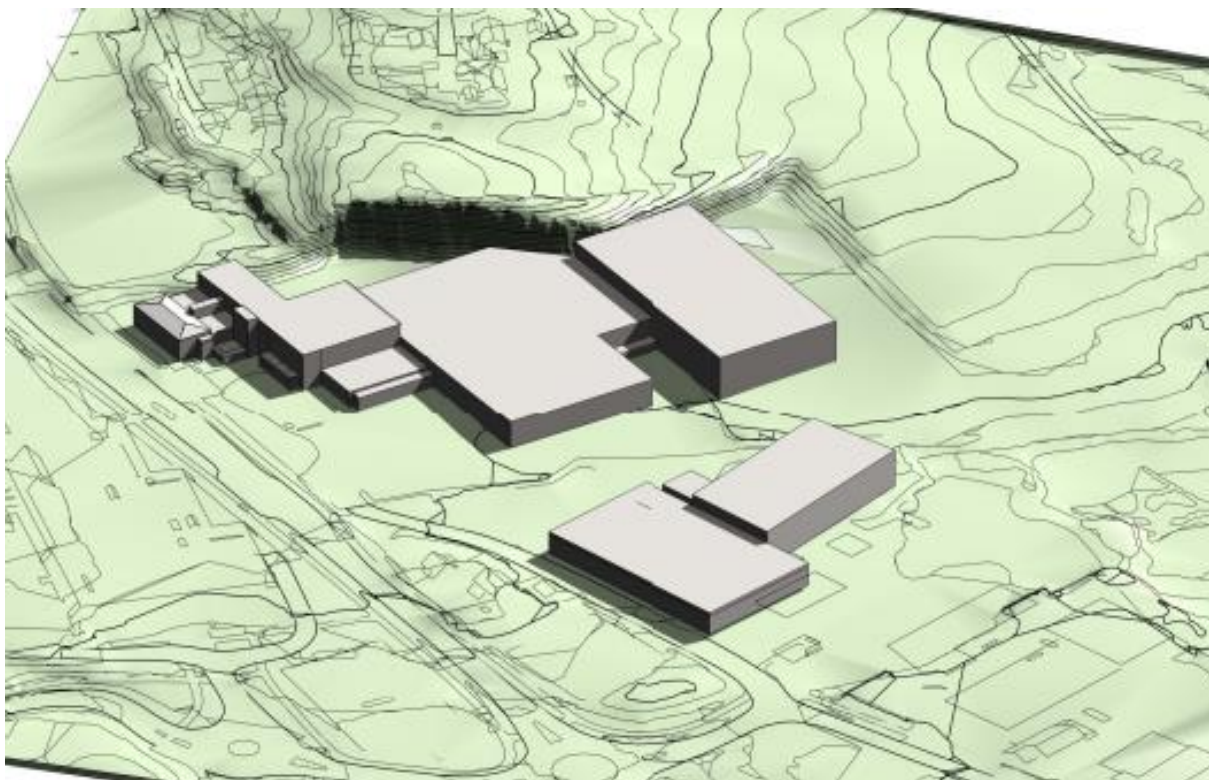
- Nedfotografert plankart
- Forenklet situasjonsplan
- Snitt
- Forenklete perspektiver

Planforslaget gir anledning til en begrenset utvidelse av anlegget mot sør. Det er planlagt et tilbygg med et fotavtrykk på ca 3.200 kvm og en maksimal høyde på 14 meter. Med de krav til takhøyde som virksomheten krever, vil tilbygget få kun to etasjer.



Figur 10: Nedfotografert utsnitt av plankart, ikke i målestokk.





Figur 13: Perspektiv med planlagt ny bebyggelse

9. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

10. VEDLEGG

- 01 Adresseliste for varsling av oppstart
- 02 Annonse
- 03 Varslingsbrev
- 04 Uttalelse fra Statens vegvesen
- 05 Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud
- 06 Uttalelse fra Buskerud fylkeskommune
- 07 Uttalelse fra Elveland-Johansen
- 08 Kommentarer til uttalelsene
- 09 Naturmangfold
- 10 Trafikkvurdering
- 11 Arkeologisk analyse
- 13 Geoteknisk vurdering
- 14 Plankart
- 15 Situasjonsplan
- 16 Situasjonsplan (med terreng)
- 17 Perspektiv
- 18 Snitt