

Lier kommune

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Forslagsstillers planbeskrivelse

Detaljregulering for Saga – Gjellebekk, Pillefabrikken.



Planforslag til offentlig ettersyn

Utarbeidet av :

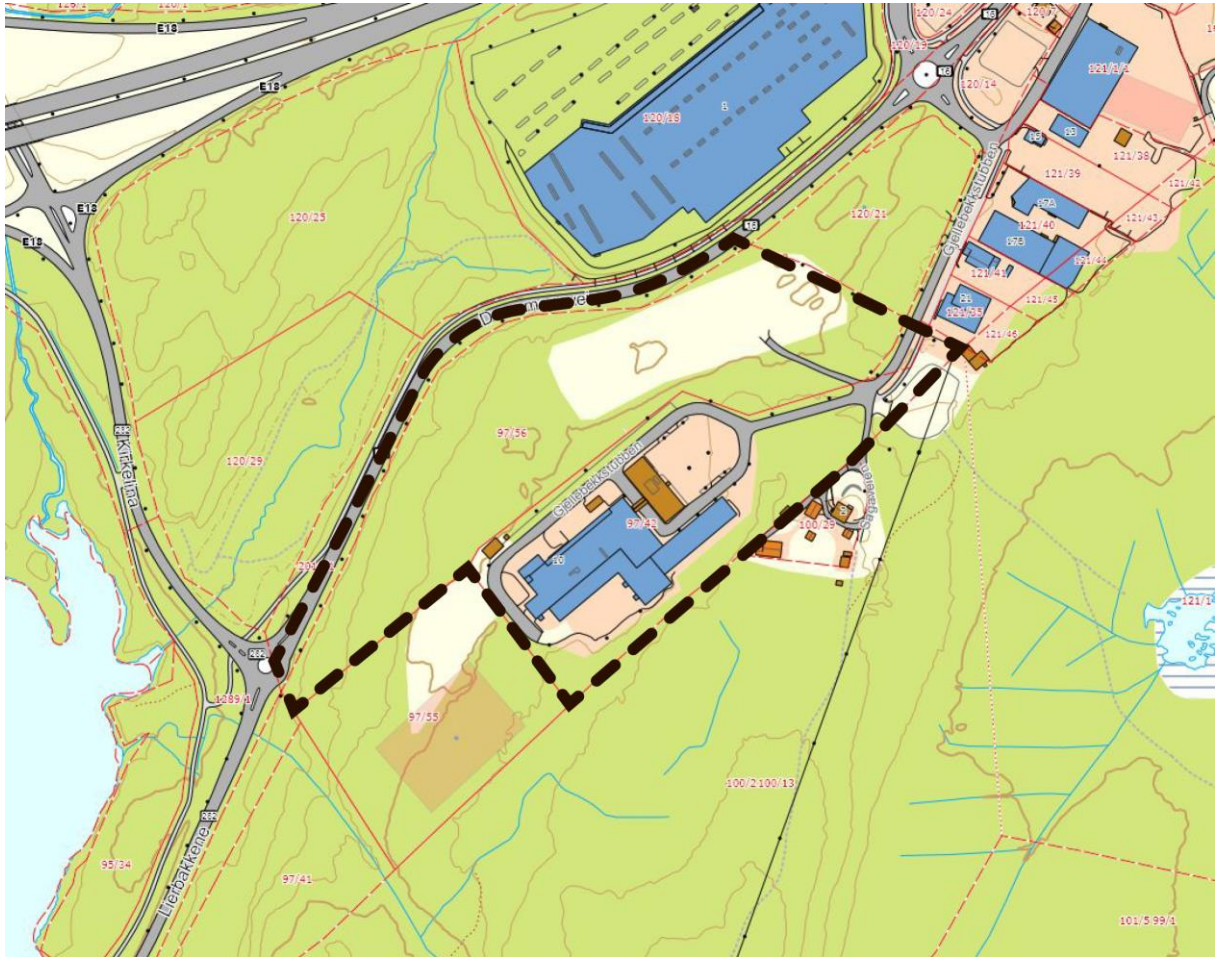
Forslagsstiller:	Bergø Eiendom AS
Konsulent:	Arkitektkompaniet AS

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
1.1 Skisse – eksisterende situasjon	3
1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon.....	4
2. BAKGRUNN	
2.1 Oppdragsgiver	4
2.2 Planlegger/forslagstiller	4
2.3 Eiendoms- og eierforhold.....	5
2.4 Beliggenhet og dagens bruk	5
2.5 Hensikten med planen	6
2.6 Forhistorie	6
2.7 Gjennomføring av planen.....	8
3. PLANSTATUS	9
3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus	9
4. MEDVIRKNING	11
4.1 Varsel om oppstart	11
4.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart.....	14
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	16
6. DAGENS FORHOLD OG VIRKNINGER AV FORSLAGET.....	19
7. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE.....	31
8. ILLUSTRASJONER.....	33
9. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK.....	33

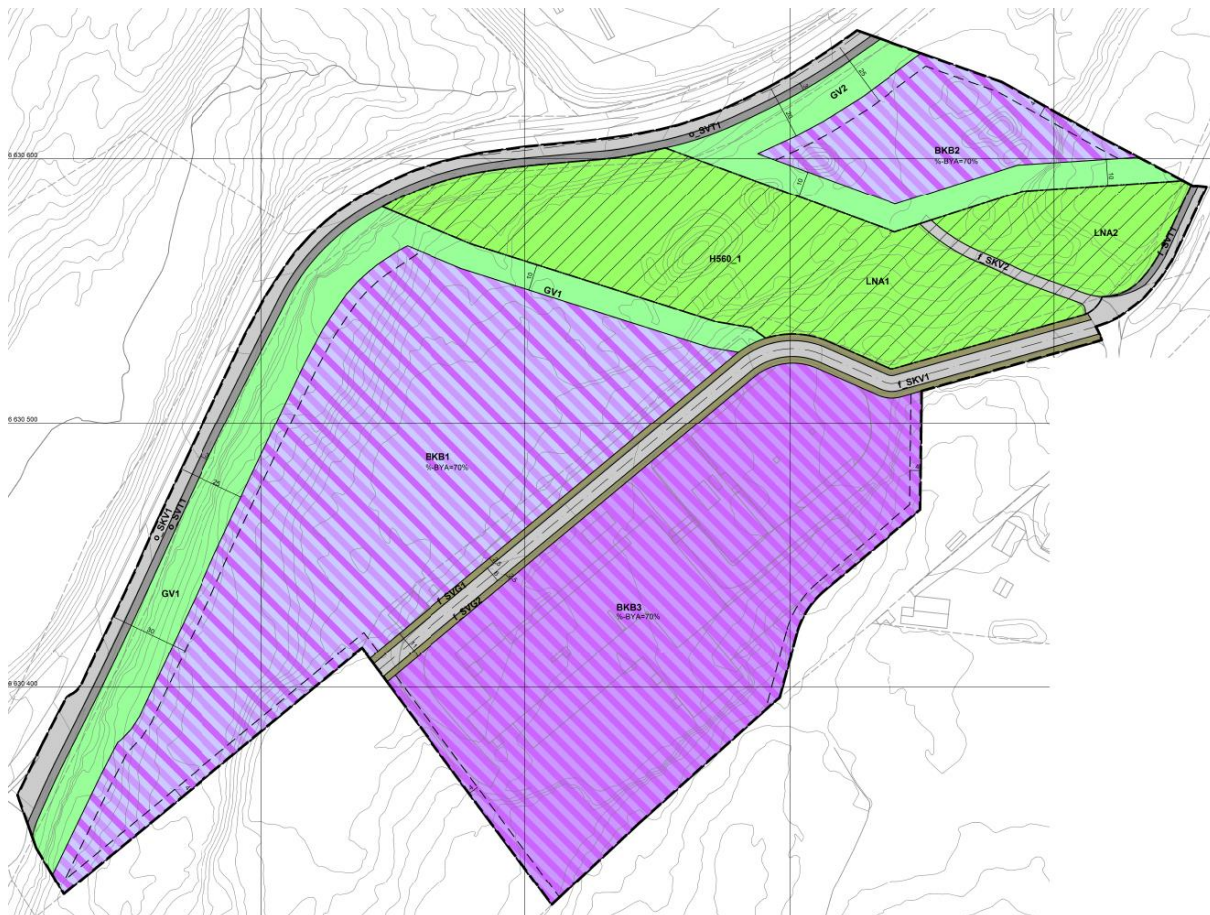
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Eksisterende situasjon



GBNR: 97/56 & 97/42 -Eksisterende situasjon Apothekernes Laboratorium, "Pillefabrikken".
Planområdet ligger syd for Liertoppen kjøpesenter og Bauhaus mot marka.
Utnyttelsen er %TU =60 %.Gesimshøyde er 15 m.

1.2 Mulig fremtidig situasjon



2. BAKGRUNN

2.1. Oppdragsgiver

Oppdragsgiver er Bergø eiendom AS, Nedre Storgate 46, 3015 Drammen.
Org.nr: 915 335 373

Kontaktperson er Neil Kristian Samuelsen Telefon : 952 54 564

2.2. Planlegger/forslagsstiller

Arkitektkompaniet AS er ansvarlig planlegger (tiltaksklasse 3) for detaljplanen på vegne av forslagstiller Bergø eiendom AS.

Oppdragsleder og faglig ansvarlig er siv.ark. Bjarte Ågedal
(bjarte@arkitektkompaniet.as), tlf 31 00 18 10 / 905 22 098.

Kontaktperson og medarbeider for detaljplanarbeidet samt utvikling av industrianlegget, er Magdalena Kwiatkowska (magdalena@arkitektkompaniet.as), tlf: 31 00 18 03, besøksadresse: Gamle Kirkeplass 7, 3019 Drammen.

Medarbeider for detaljplanarbeidet (ROS-analyse/planbeskrivelse/planbestemmelser) er siv.ark. Vidar Wesetrud. (vidar@arkitektkompaniet.as). og Thomas Andersen (thomas@arkitektkompaniet.as),

2.3. Eiendoms - og eierforhold

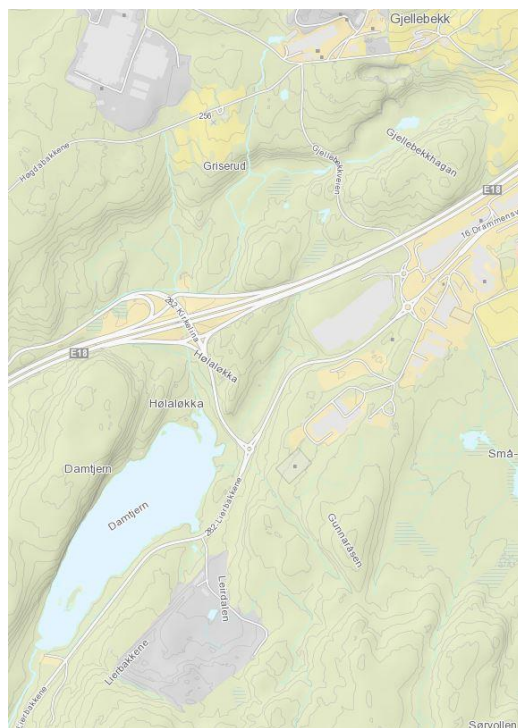
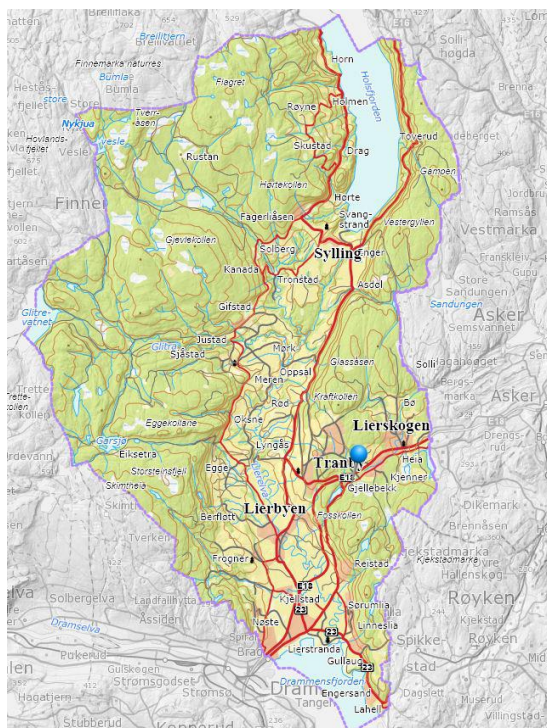
Sted/adresse: Apothekernes laboratorium, Saga- Gjellebekk , 3409 Tranby

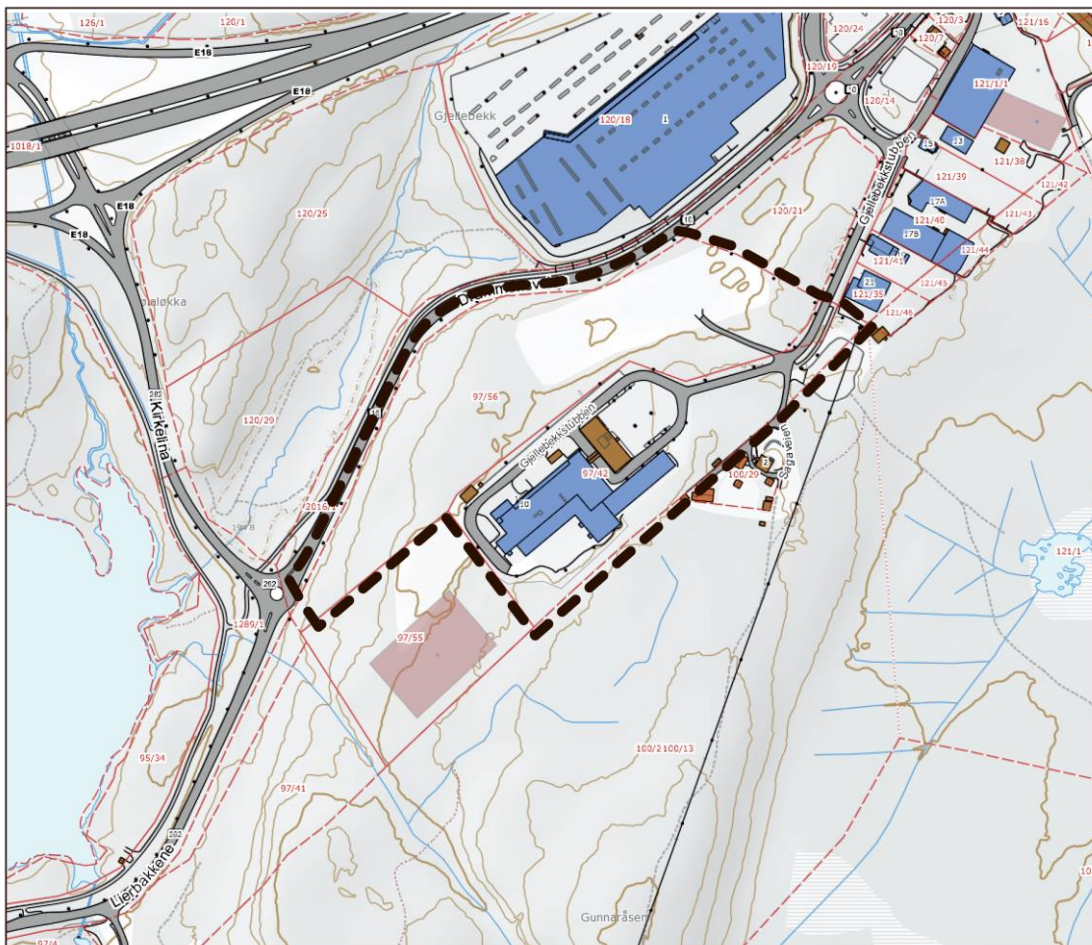
Gnr/bnr: 97/56 og 97/42

Grunneier: Bergø eiendom AS

Når det gjelder eiendommene sier *Planseksjonen Lier kommune v/ Fagleder Odd Gunnar Fredriksen*, gnr.97, bnr.42 og 56 er kvaliteten på grensene godkjent for planarbeid. Naboeiendommen gnr.100, bnr.29 er også godkjente grenser på. Framkommer som «usikre grenser» i kartet da de er innmålt med kikkert i 1991, og ikke sjekket ut med dagens GPS metoder. Men disse grensene er sjekket ut og funnet i orden i forhold til kvalitet for planarbeid.

2.4. Beliggenhet og dagens bruk





Planområdet er ca. 83 daa og avgrenset som vist på vedlagt kartutsnitt.

Eksisterende situasjon ligger langs E18 på samme side som Bauhaus og består av to tomter. Den ene er Apotekernes Laboratorium, "Pillefabrikken" GBNR: 97/42, den andre er ubebygd tomt GBNR: 97/56 mellom Gjellebekkstubben og Drammensveien. Eiendommen er klargjort for bebyggelse. Gjeldende reguleringsplan for Apotekernes Laboratorium omfatter begge eiendommene. Formålet er industriområde i eiendommen 97/42 (Pillefabrikken) og kontorbyggområde for eiendommen 97/56. Formålet er Industri- / kontor med tillat tomteutnyttelse TU=60%. Reguleringsplanen som gjelder for den andre delen av tomt 97/56 er "Saga-Gjellebekk" av 1994

2.5. Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å følge opp kommuneplanens arealdel 2009-2020 (godkjent av Miljøverndepartementet 27.09.13) å legge til rette for kombinert formål; kontor-, industri- og lagerbebyggelse (BKB) I forbindelse med den konkrete planleggingen av tomte og bebyggelsen ønsker man dessuten kommunens behandling og standpunkt til enkelte uavklarte forhold i bestemmelsene samt få avklart viktige forhold som tomteutnyttelse, gesims- og terrenghøyder,

2.6. Forhistorie

Asko Drammen AS, Harlem Foods AS, Utengen Eiendom AS og Cater AS stod bak en felles reguleringsplan som ble annonsert av Arkitektgruppen Drammen AS i 2013. Denne skulle prisprikkavklares i politisk møte i mars 2014. Felles for prosjektene er at de forholder seg til en plan der det er regulert inn en åtte meter bred viltkorridor. De politiske fronter stod steilt mot hverandre. For etter at departementet i 2012 godkjente Liers kommuneplan, har

Fylkesmannens miljøvernavdeling gått til det uvanlige skritt å be departementet ta en ny vurdering av viltkorridorens bredde da fagpersoner mener korridoren må være på minst 50 meter.



Fra Lierposten - Januar 2014

Denne prosessen strandet, Harlem Foods fremmet egen plan for "Apothekernes laboratorium vest" GBNR:97/55 å etablerte seg på eiendommen i 2015, lokalisert syd for selve Pillefabrikken.

GBNR:97/56 & 97/42 Pillefabrikken ble så solgt i 2015 fra Storebrand til Eiendomsinvestorene Trond Sørum og Lars Nilsen.

Det ble avholdt oppstartmøte i kommunen den 29.05.2015 (jf referat). Igangsetting av planarbeid og oppstart forhandlinger om utbyggingsavtale ble varslet i samråd med Lier Kommune.

Faktaopplysninger om pillefabrikken:

Apotekernes laboratorier (senere Alharma) bygde pillefabrikken i 1992.

I 2005 ble produksjonen overtatt av islandske Actavis, og i 2007 av svenske Inpac. Det var da en av Europas mest avanserte fabrikker. Inpac As på Gjellebekk gikk konkurs to gang på to år. Selskapet la ned virksomheten i Norge i 2010, men de ansatte overtok driften fram til endelig nedleggelse i 2012. En av de største kreditorene var Storebrand. Pillefabrikken, som produserte kjente medisiner som Pinex, Decubal, Xerodent, Apobase, Link, Vitapan, Flux, Bacimycin, Vival og Antabus, var Norges største i sitt slag.

Området omfattes av gjeldene kommuneplanens arealdel 2009-2020. Detaljplanen omfattes av og vil erstatte følgende planer : Apotekernes laboratorium (1989), Saga - Gjellebekk (1994) og Apotekernes laboratorium vest (2014).

Faktaopplysninger om viltråkket (ELG1):

Departementet viser til saksutredningen i Miljøverndepartementets (MD) vedtak av 27. september 2013. Der framgår det at Direktoratet for naturforvaltning anbefalte at utbygging av de urealiserte byggeområdene som ligger mellom den planlagte viltkorridoren på Gjellebekk, riksvei 282 og E18, avventes til det foreligger mer kunnskap og nærmere vurderinger om hvilken løsning som best ivaretar hensynet til vilttrekket i dette området. Dersom deres primære tilrådning ikke blir lagt til grunn, tilrådte direktoratet at det ble innført krav om rekkefølgebestemmelse om opparbeiding, samt nødvendig bredde på viltkorridoren. Statens vegvesen uttalte at selv om viltkryssing ved Gjellebekk ikke lar seg realisere på flere år, er det likevel viktig å avsette en tilstrekkelig bred korridor for et framtidig kryssingspunkt. Departementet uttalte at dersom planen skal realiseres, må den konkrete utformingen av korridor og plassering av en viltovergang bygge på erfaringer fra andre planfrie viltover-

ganger. Imidlertid er det i dette tilfellet ikke tilstrekkelig kunnskap som sannsynliggjør at den planlagte viltkorridoren vil fungere, og det er faglig uenighet om hvor korridoren og kryssningspunktet bør ligge. Til tross for denne uenigheten fant departementet at det er riktig å kreve at det etableres en framtidig viltkorridor mellom tomten til Bauhaus og Alpharma. Samtidig må grøntbeltet ved Damtjern bevares, for en mulig løsning i dette området.

Da det for noe av området alt var gjeldende reguleringsplaner som ikke sikrer opparbeidelse av korridoren, mente departementet at det må stilles krav om rekkefølgebestemmelse om opparbeiding, jf. plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4 og naturmangfoldloven § 12. Kostnadene knyttet til å planlegge og gjennomføre bygging av en viltpassasje skal dekkes av tiltakshaver. Dette er også i samsvar med prinsippet i naturmangfoldloven § 11 om at kostnader ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

Departementets konklusjon var at av hensyn til trafikksikkerhet og viltet må det settes av arealer for en framtidig viltkorridor slik at elgstammen i Kjekstadmarka og Vestmarka i framtiden sikres mulighet for utveksling. Departementet vedtok derfor en rekkefølgebestemmelse for å legge til rette for kryssing: ”For områdene 45 og 63 innføres det ny rekkefølgebestemmelse i henhold til plan- og bygningsloven § 11-9 nr. 4): ”Før det gis ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt, skal viltkorridoren være opparbeidet i tråd med godkjente tegninger. Unntatt fra rekkefølgebestemmelsene er krav om opparbeidelse av en planfri kryssing av E18.”.

Det var ikke naturlig å kreve ytterligere utredninger om dette forholdet i forbindelse med departementets behandling av planen. Med godkjente tegninger forutsatte departementet at nye tegninger ble utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanarbeidet, med utgangspunkt i ELG 1 i kommuneplanen. Departementet vurderte at kommuneplanens arealdel for Lier er en grovmasket plan, og at det derfor er naturlig at den detaljerte utformingen av viltkorridoren gjøres i reguleringsplanarbeidet.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til dette og forutsetter at føringene i Miljøverndepartementets vedtak følges opp i reguleringsplanene. Departementet mener at fylkesmannens kart av 28. februar 2014 går for langt i forhold til krav til utvidelser. ELG 1 i kommuneplanen skal være utgangspunktet for viltkorridoren, men det bør åpnes opp for mindre justeringer i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

2.7. Gjennomføringen av planen

Kommunen har i oppstartmøtet informert om saksgangen etter plan- og bygningsloven:

- I følge plan- og bygningslovens § 12-11, skal saken førstegangsbehandles senest innen 12 uker etter at fullstendig planmateriale er oversendt kommunen.
- Igangsatt planarbeid kan varsles etter oppstartmøtet.
- Kommunen skal kvalitetssikre at alt materiale er fullstendig før saken tas opp til førstegangsbehandling. Utsjekking av planen tar minst en uke (saksbehandler har vanligvis flere plansaker som skal opp i samme politiske møte).
- Etter førstegangsbehandling i kommunen skal planen ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker. Utlegging skjer etter en oppdatering av planmaterialet i henhold til behandlingsvedtak (utlegging tidligst en uke etter mottak av opprettet planmateriale).

Merknader og innspill under offentlige ettersyn kan imidlertid bidra til å forsinke saken.

Kommunen kan på nærmere forespørsel eventuelt utarbeide en mer konkret framdriftsplan.

Tiltaket planlegges/detaljreguleres for bygging i medhold av overordnede planer og gjeldende regulering. Kommuneplanens arealdel påpeker at det ikke kan gis byggetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven (jf § 3-2) eller tillatelse til vesentlige terrenginngrep (jf § 7-5) før

området inngår i en reguleringsplan. Planområdet omfattes i dag av en gjeldende reguleringsplan der kommuneplanen ved motstrid går foran denne.

Ønsket om å innregulere handel med plasskrevende varer stiller krav om ny reguleringsplan i henhold til pbl 11-9 nr 1^{*)} (jf § 3-6a i kommuneplanens arealdel den 01.10.13, samt innsigelse fra Miljøverndepartementet den 27.09.13).

**) Pbl 11-9: Kommunen kan uavhengig av arealformål vedta bestemmelser til kommuneplanens arealdel om: 1) krav om reguleringsplan for visse arealer eller for visse tiltak, herunder at det skal foreligge områderegulering før detaljregulering kan vedtas.*

Søknad om terrengendringer forventes innsendt i løpet av planarbeidet, basert på foreløpige utbyggingsplaner for området.

Området BKB1 og 2 er det ønske om etablering av nybygg i tråd med nye reguleringsbestemmelser for området. For eiendommen GBNR 97/42 som inneholder den eksisterende pillefabrikken er det ikke planlagt utbygning, kun mindre byggetiltak ifb. med nyetableringer.

3. PLANSTATUS

3.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

- Om barn og planlegging (rundskriv T-2/08, veileder T-1513);
- Areal- og transportplanlegging (rundskriv T-5/93);
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012, veileder M-128-2014);
- Meld. St. 21 (2011-2012) Norsk klimapolitikk;
- Naturmangfoldloven (jf veileder til Naturmangfoldloven kapittel II, T1514);
- Vegloven (LOV-1963-06-21-23).
- Kommuneplan for Lier, arealdelen 2009-2020 med planbestemmelser av 01.10.13 (godkjent av Miljøverndepartementet den 27.09.13).

Kommuneplanens arealdel (01.10.13) utgjør gjeldende plandokument hvor følgende bestemmelser antas å berøre dette planarbeidet:

Generelle bestemmelser

- § 2-3 Estetiske bestemmelser;
- § 2-6 Krav til parkeringsdekning (maksimalt antall jf. § 3-6 d)
- § 2-7 Krav om utomhusplan
- § 2-13 Krav om plan for redusert klimabelastning.

Framtidige områder for bebyggelse og anlegg

- § 3-3 Krav til og innholdet i utbyggingsavtaler;
- § 3-4 Rekkefølgekrav (5b og c) rekkefølgekrav til regulering og opparbeidelse av viltkorridor.
- § 3-6 Handle med plasskrevende varer.

§ 7-7 Vilttrekk skal etableres i tråd med Kommuneplan § 7-7 Vilttrekk Gjellebekk (ELG1) :

1. Det skal etableres tilfredsstillende viltkorridor for at hjorteviltet kan bevege seg mellom Vestmarka og Kjekstadmarka, herunder planfri kryssing av E18.

2. Viltkorridoren skal tilbakeføres til utmark og gjøres funksjonell som trekkvei for elg gjennom bearbeidelse av terreng (bl.a eksisterende vegskjæringer), beplantning med naturlig vegetasjon, skjerming mot næringsområder og bruk av viltgjerder. Utforming og tidspunkt for oppsetting av viltgjerder må vurderes både ut fra en situasjon med og uten etablert planfri viltovergang over E18.

3. Viltkorridoren skal utformes og opparbeides i samarbeid med viltmyndighetene og eventuelt annet relevant fagmiljø og – kompetanse. Det skal utarbeides detaljerte tegninger som viser terrengutforming, vegetasjon, skjerming og plassering av ledegjerder. Tegningene skal godkjennes av viltmyndighetene.

Samt etter rekkefølgekrav §3-4, 5b : Næringsområde på Gjellebekk/Gunnaråsen (N3), Liertoppen kjøpesenter (51), Hølaløkka (45), Alpha (63) og Gamle Alpha (N4) Samt § 3-6 Hølaløkka (43) og Alpha (63) - Handel med plasskrevende varer (pbl § 11-9 nr. 5) Områdene Hølaløkka (43) og Alpha (63) kan benyttes til næringsformål, i tillegg til det handel med plasskrevende varer.

a) Det stilles krav om ny reguleringsplan ihht pbl 11-9 nr.1.

b) Handel skal kun omfatte forretninger som selger motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, og salg planteskoler/hagesentre.

c) Omfang av handel skal avklares i reguleringsplanen.

d) Det skal stilles krav om maksimalt antall parkeringsplasser tilpasset arealbruken.

Gjeldende regulering

Reguleringsbestemmelser for Apotekernes laboratorium / Saga - Gjellebekk kommunestyret 20. juni 1989 / Oversiktsnr: 79 / kommunestyret 26. april 1994, sak 41

Pågående planarbeid i nærområdet

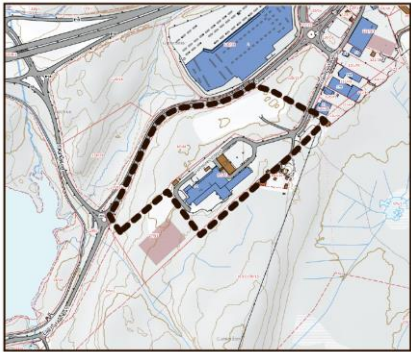
Gjellebekk Sør N3 / gnr/bnr 100/2 (13) (100/29, 97/42)

Lier Idrettsråd planlegger helårs ski anlegg på kommunal eiendom i LNF-området. Reguleringsplan legges ut på høring høsten 2015.

4. MEDVIRKNING

4.1 Varsel om oppstart

VARSEL OM OPPSTART AV PRIVAT PLANARBEID OG FORHANDLINGER OM UTBYGGINGSAVTALE FOR OMRÅDET Apothekernes laboratorium, Saga - Gjellebekk & Apothekernes laboratorium vest - LIER KOMMUNE.



I samvar med Plan- og bygningsloven §12-3, § 12-8, varsles det om oppstart av privat planarbeid, detaljregulering og forhandlinger om utbyggingsavtale for avgrensningen som vist på kart. Planområdet omfatter GBNR: 97/56 & 97/42

Hensikten med planarbeidet er å regulere eiendommene til kontor, industri, lager og forretning. Eiendomme er regulert av : Reguleringsbetemmelser for SAGA - GJELLEBEKK (1994), Apothekernes laboratorium (1989) og Apothekernes laboratorium vest (2014)

Planområdet er på ca 82 daa.

Det varsles også om at tiltaket av kommunen ikke anses å utløse krav om konsekvensutredning. Planen utarbeides av Arkitektkompaniet AS på oppdrag fra Bergø Eiendom AS

Eventuelle synspunkter som har betydning for planarbeidet og utbyggingsavtalen kan sendes skriftlig innen 14. August 2015 til Arkitektkompaniet AS, Gamle kirkeplass 7, 3019 Drammen med kopi til Lier kommune, pb 205, 3401 Lier.

arkitektkompaniet

Oppstart privat planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale ble varslet i Lierposten og Drammens Tidene samt Lier Kommunes nettportal samme dag og i eget brev til berørte parter varslet i henhold mottatte naboliste den 10.06.15, med uttalefrist (ca 9 uker) til over ferien den 14. august 2015.

Offentlige organer:

Statens vegvesen Region sør, Postboks 723 Stoa, 4808 Arendal

Buskerud Fylkeskommune, Postboks 3563, 3007 Drammen

Fylkesmannen i Buskerud, Postboks 1604, 3007 Drammen

Forum for natur og friluftsliv i Buskerud (FNF), c/o DNT Drammen og omegn, Postboks 305, Bragernes, 3001 Drammen

RfD - Renovasjonsselskapet for Drammensregionen, Postboks 154 Bragernes, 3001 Drammen

DRBV – Drammenregionens brannvesen IKS v/ Irene Horgen, Langesgate 11, 3041 Drammen

Lier E-verk AS, Ringeriksveien 175, 3403 Lier

Glitrevannverket, Fagerlia 30, 3011 Drammen

Lag og foreninger:

Norges Jeger og Fisk – Buskerud v/Beate Aase Heidenreich, Foss Gård,
Stokkeveien 4, 3403 Lier

Lier historielag, Pb. 148, 3401 Lier

NHO Buskerud, Pb. 281 Bragernes, 3001 Drammen

Naturvernforbundet i Lier, e-post: post@liernatur.net

Grønne Lier c/o Tone Elisabeth Svendsen, Linnesstranda 37, 3426 Gullaug

Drammens Sportsfiskere – Vannmiljøutvalget, Pb. 335, Bragernes, 3001 Drammen, i tillegg til e-post:
borgar32@gmail.com

Hovedeiendom

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 97/42/0/0

Adresse(r) Gjellebekkstubben 10, 3420 LIERSKOGEN

Eier(e) GJELLEBEKKSTUBBEN 2 AS, Postboks 500, 1327 LYSAKER
(Hjemmelshaver)

Naboliste / Se også egen liste

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 121/35/0/0

Adresse(r) Gjellebekkstubben 21, 3420 LIERSKOGEN

Eier(e) LIER KOMMUNE, Postboks 205, 3401 LIER (Hjemmelshaver)

OPSAL STEINAR JAKOB, STORGATEN 24, 3060 SVELVIK
(Fester)

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 100/29/0/0

Adresse(r) Sagaveien 2, 3420 LIERSKOGEN

Eier(e) ANUNDSKÅS RAGNHILD (Hjemmelshaver)

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 97/55/0/0

Adresse(r) Ingen adresse funnet.

Eier(e) GJELLEBEKKSTUBBEN 1 AS, Postboks 57 Smedstad, 0309
OSLO (Hjemmelshaver)

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 97/56/0/0

Adresse(r) Ingen adresse funnet.

Eier(e) GJELLEBEKKSTUBBEN 3 AS, Postboks 500, 1327 LYSAKER
(Hjemmelshaver)

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 97/41/0/0

Adresse(r) Ingen adresse funnet.

Eier(e) STOKKE OLE, STOKKEVEIEN 15, 3425 REISTAD
(Hjemmelshaver)

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 97/43/0/0

Adresse(r) Ingen adresse funnet.

Eier(e) STOKKE ANDERS KRISTIAN, POSTBOKS 205, 3421
LIERSKOGEN (Hjemmelshaver)

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 120/29/0/0

Adresse(r) Ingen adresse funnet.

Eier(e) BORGARD AS, Postboks 10, 3051 MJØNDALEN
(Hjemmelshaver)

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 120/25/0/0

Adresse(r) Ingen adresse funnet.

Eier(e) GJELLEBEKK INVEST AS, Postboks 1801 Vika, 0123 OSLO
(Hjemmelshaver)

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 120/21/0/0

Adresse(r) Gjellebekkstubben 2, 3420 LIERSKOGEN

Eier(e) ABS EIENDOMSELSKAP AS, Postboks 34, 3051 MJØNDALEN
(Hjemmelshaver)

Gnr/Bnr/Fnr/Snr 120/18/0/0

Adresse(r) Gjellebekkveien 1, 3420 LIERSKOGEN

Eier(e) AVENUE EIENDOM AS, Postboks 63, 3421 LIERSKOGEN
(Hjemmelshaver)

Tillegg:

- Anne Marit A. Strand, Bolstadhagen 50, 3028 Drammen

- Utengen Transport as, Vestre Kjennervei 2, 3420 Lierskogen

Til:
Naboer,
Berørte parter,
Offentlige og private høringsinstanser

Drammen, 22.06.15

Varsel om oppstart av privat planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale for området Apothekernes laboratorium, Saga- Gjellebekk og Apothekernes laboratorium vest, Lier kommune.

I medhold av Plan og bygningslovens §12-3 og §12-8 blir det med dette varslet om oppstart av privat planarbeid, detaljregulering og forhandlinger om utbyggingsavtale for avgrensningen som er vist på kart. Planområdet omfatter GNR/BNR: 97/56 og 97/42.

Planområdet;
Planområdet er ca. 83 daa og avgrenset som vist på vedlagt kartutsnitt.

Reguleringsplaner som gjelder for området er: Apothekernes laboratorium, av 1989, Saga- Gjellebekk av 1994 og Apothekernes laboratorium vest av 2014. I gjeldende kommuneplanen for Lier 2009-2020 er området avsatt til forretning, næringsvirksomhet og fremtidig bevaring naturmiljø (viltkorridor).

Formålet med planen
Formålet med planen er å regulere eiendommene til kontor, industri, lager og forretning.

Planen vurderes ikke å utløse krav til utarbeidelse av konsekvensutredning.

Forslagsstiller og grunneier.
Planen utarbeides av Arkitektkompaniet AS på oppdrag fra Bergø eiendom AS, Nedre Storgate 46, Drammen.

Merknader
Merknader som har betydning eller interesse for planarbeidet og utbyggingsavtalen kan sendes skriftlig innen 14. august til:

Arkitektkompaniet AS V/ Bjarte Ågedal
Gamle Kirkeplass 7,
3019 Drammen
tlf. 31 00 18 10
med kopi til Lier kommune, PB 205, 3401 Lier.

Videre saksgang:
Etter at meldingsfristen er ute vil selve planforslaget bli utarbeidet for deretter å bli sendt til Lier kommune for saksbehandling.

Etter første gangs behandling i kommunen vil planen bli lagt ut til offentlig ettersyn. Det vil da bli anledning til å komme med merknader og eventuelle innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Med vennlig hilsen
Arkitektkompaniet AS

Magdalena Kwiatkowska for Bjarte Ågedal
Siv. Ark. MNAL

4.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Liste over merknader / følger også som eget vedlegg:

1.Fylkesmannen i Buskerud	04.08.2015
2.Drammens Sportsfiskere Vannmiljøutvalget	14.08.2015
3.Buskerud Fylkeskommune	14.08.2015
4.Statens vegvesen Region sør / mail av:	15.10.2015

Sammen drag av merknadene (merknader følger i eget vedlegg)

1. Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen har i brev av 4.nov. 2013 uttalt seg til et tidligere varsel om oppstart av reguleringsarbeid. "Vi ber om at hensyn til elgtrekk, landskap, miljøvennlig energiløsninger, transport og klima."

Elgtrekket ved Gjellebekk har regional verdi og er nødvendig for å ivareta en levedyktig elgbestand på Hurumhalvøya. Kom- og miljødept. har i avgjørelse av kommuneplan for Lier, konkluderte med at hensyn til trafikksikkerhet og vilt må settes av arealer for en viltkorridor slik at elgstammene i fremtiden sikres muligheter for utveksling.

Kommuneplanens viltkorridor skal legges til grunn, med i den grad det er mulig vil Fylkesmannen be om at korridoren styrkes ved å supplere med et parkbelte med vegetasjon og at bebyggelse og aktivitet trekkes noe vekk fra korridor.

Departementet har i avgjørelsen av kommuneplanen tatt inn i en rekkefølgebestemmelse for området 45 (Høleløkka) og 63 (Alpharma): " før det gis ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt, skal viltkorridoren være opparbeidet i tråd med godkjente tegninger. Unntatt fra rekkefølgebestemmelsen er krav om opparbeidelse av planfri kryssing av E18.

"Vi viser til at denne rekkefølgebestemmelsen også vil gjelde for det aktuelle planområdet. En slik bestemmelse bør gjentas i detaljregulering. Kommuneplanen har også bestemmelser om utforming, beplantning og skjerming av elgkorridoren. Vi ber om at det utarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer en tilfredsstillende opparbeidelse og restaurering av elgkorridoren i tråd med føringene i kommuneplan.

Departementet skriver videre at grøntbelte ved Damtjern også må bevares for en mulig løsning for elgtrekk. Vi ber derfor at det avsettes et vegetasjonsbelte mot rundkjøringen som en buffer mot viktige natur- og friluftsområder. Bredden bør helst være 30 meter. Ved utbygging og løsninger for overflatevann må planarbeidet ha fokus på vannkvaliteten i Damtjern.

Forslagsstillers kommentarer til merknadene

Innspillene fra Fylkesmannen er tatt til følge. Det er planlagt en hensynssone på 10 meter mot marka/viltråkk (elg1), det er lagt vekt på å ivareta landskapsmessige og estetiske forhold. På grunn av store høydeforskjeller og behovet for tomteplanering vil deler av grønnstrukturen kunne fremstå som etterlatte fjellskall i et landskap som ellers gjennomgår store endringer, med fare for uttørring av vegetasjon samt usikre skrenter. På steder hvor bevaring av eksisterende terreng eventuelt viser seg umulig, anbefaler vi at det åpnes for nyetablering, slik også gjeldende regulering^{*)} tillater.

^{*)} Jf reguleringsbestemmelser for Gjellebekk vest, § 6-1: *I grøntbeltene skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning, og eventuelt nyetableres og vedlikeholdes slik at det fremstår med en grønn profil.*

Det er gjort støyberegninger for å sikre at ikke nærområdene blir belastet

2. Drammens Sportsfiskere Vannmiljøutvalget

Drammen Sportsfiskere arbeider for å sikre biologisk mangfold og økosystem i Damtjern og nedslagsfelt i forhold til planlagte utbygginger. Tilgjengelighet og tilrettelegging for bruk av området til friluftsliv for allemenheten er også sentral. Vi legger til grunn at all planlegging og utbygging skal gjennomføres i henhold til Naturmangfoldloven §8-12 i tillegg til vannforskriften der dette er aktuelt.

Et tilfredsstillende overvåkningsprogram for å kartlegge og dokumentere miljøtilstanden i det aktuelle nedslagsfeltet i Damtjern før, under og etter anleggsperioden må etableres før utbygging begynner.

Rensetiltak for å hindre utslipp av slam, partikler, og sprengstoffrester som ammonium og annet må være tilstrekkelig for å hindre utslipp til Damtjern. Det samme gjelder for overflatevann og kloakk osv. Må være på plass før oppstart av arbeider. Krav til opprydding og full restaurering av natur om forurensing skulle forekomme.

Forslagsstillers kommentarer til merknadene

Det antas at økt avrenning som følge av økt andel harde flater, vil medføre begrenset belastning for naturtypelokaliteten Damtjern. Det er fremdeles vegetasjonsbelter mellom de aktuelle områdene, samt et veisystem. Det antas at eventuell avrenning vil filtreres før det når dammen.

Utbyggingen antas derfor ikke å påvirke økologisk sammenheng eller status for viktige naturtyper og/eller arter, og vil ikke ha stor innvirkning på den samlede belastningen for disse.

3. Buskerud Fylkeskommune

Fylkeskommunen uttaler seg her om forholdet til kulturminner.

Vi har ikke kjennskap til at planarbeidet vil virke inn på automatisk fredete kulturminner eller kulturminner fra nyere tid. Vi har derfor ingen merknader til planen.

3. Statens vegvesen Region sør v/ Arne Tovslid:

Det innkommer intet svar fra Statens vegvesen Region sør innenfor tidsfristen. Tilsvar blir etterlyst i mail korrespondanse og oversendes først 15 oktober 2015 med kopi av tilsvar tidligere utsendt i forbindelse med varslings av Apotekernes laboratorium vest av 09.04.2014 samt «prinsippvurdering - felles reguleringsplan på gjellebekk forhåndsuttalelse» av 21.02.2014

Planområdet for Apotekernes laboratorium vest berører byggegrense til Fv.16 og Fv. 282. Normal byggegrense er 50m målt fra senterlinje til fylkesvegen og vi ber om at slik byggegrense legges inn på plankartet.

« Vedlegger kopi av våre uttalelser 21.02.2014 og 09.04.2014 til Lier kommune, og viser til disse. Vi har ikke tenkt å svare ytterligere på oppstart av plan. »

Arne Tovslid

Seksjon: Plan og forvaltning Buskerud Sør

Forslagsstillers kommentarer til merknadene

Statens vegvesen krav om 50 meter byggegrense tilsier at eiendommene får en meget begrenset mulighet for utbygning. Planforslaget viser 20 meter for og sikre en tilfredsstillende utbygningsareal i forhold til hensynssoner og byggegrenser. Forslagsstillers mener dette sikrer gode utbygningsvilkår for eiendommen samt tilstrekkelig areal for etablering av grøntbelte mot Fylkesveg 16.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Arealformål. § 12-5.

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

Kombinerte formål: Forretning / kontor / industri (1811)
(BKB 1-2)

Kontor / industri (1830)
(BKB3)

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

Offentlig trafikkområde: - offentlig kjøreveg (2011) (o_SKV)
Privat trafikkområde: - privat kjøreveg (2011) (f_SKV)
- annen veggrunn; tekniske anlegg (2018) (SVT)

3. Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

-vegetasjonsskjermer (3060) (GV1-2)

4. Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF) (PBL § 12-5 nr. 5)

- naturformål (5120) (LNA1-2)

5. Hensynssoner (PBL § 12-6)

-Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

Arealer, utnyttelsesgrad, parkering og høyde

Byggegrenser:

Byggegrense plasseres i sørvestlig retning (parallelt mot Drammensveien)
30 meter fra senter veg, (FV16). Byggelinje mot nord/elgtråkk setter til 10 meter.
Mot sør/øst setter det i eiendomsskille, ellers 4 meter slik det fremgår av plankartet.

Antall etasjer/høyder:

Maks gesimshøyde settes til 14 meter. Gjennomsnittlig planerte terrengnivå
Høyde (kote/meter), 4 etasjer.

Maksimalt tillatt bebygd areal for området:

BYA= 70 %

BKB1 (1811)

BYA 70 %

Formålsareal ca 22,2 daa

BKB2 (1811)

BYA 70 %

Formålsareal ca 5,5daa

BKB3 (eksisterende pillefabrikk) (1830)

BYA 70 %

ca 19,5| daa

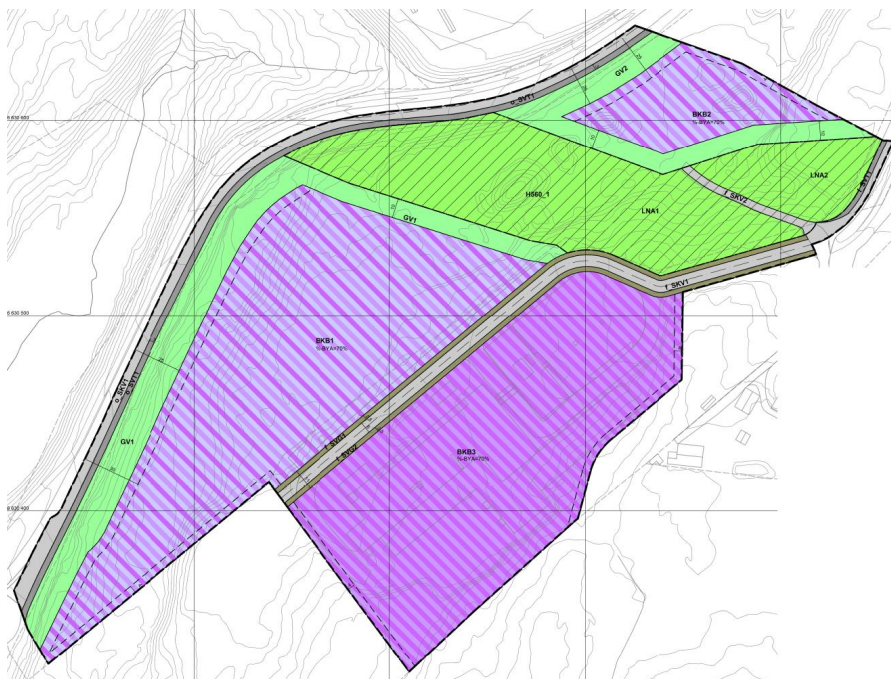
LNA1 (Naturformål vilttråkk - ELG1 -5120)
ca 10,5 daa

LNA2 (Naturformål vilttråkk - ELG1 -5120)
ca 2,7 daa

Krav til antall etter Lier Kommunes parkeringsnorm:

Kontor	1 per 50 m2 gulvflate BRA
Lager	1 per 200 m2 gulvflate BRA
Forretning	1 per 40 m2 gulvflate BRA

Eiendommen planlegges benyttet til parkering av kjøretøyer - samt utbygging av kontor-, lager- og produksjonslokaler for eksisterende og fremtidig virksomhet.



BKB - 2

Formålsareal ca 5500 m² / BYA 70 % = 3850 m²

Tenkte Bebygd areal (BYA):

Næringsbygg 1 og 2 etg ca: 2400 m²

Biloppstillingsplasser
(personbiler, etc)*, ca 48 stk x18 m² 864 m²

Sum BYA behov 3264 m²

Bebygd areal utgjør arealet av bygningens "fotavtrykk" + parkeringsareal på bakkenivå.

BKB - 1

Formålsareal ca 22 253 m² / BYA 70 % = 15 577 m²

Tenkte Bebygd areal (BYA):

Næringsbygg 1 og 2 ca: 2500 m² + 3405 m² 5905 m²

Biloppstillingsplasser
(personbiler, etc)*, ca 50 stk x18 m² 900 m²

Sum BYA behov 6805 m²

Tenkt mulig prinsippbehov Næringsbygg 1 / 3405 m²

Lager = 600 m² - 1 p.pl. / 200 m² = 3,0 p.pl

verksted= 2.330 m² - 1p.pl / 300 m² = 7,7 p.pl

Salg = 475 m² - 1p.pl / 30 m² = 16 p.pl

kontor i 2. etg = 660 m² - 1. p.pl / 50 m²

P.plass behov for funksjoner i 1. etg. = 27 p.pl

Sum p. plass behov = 27x4 = 108 p.plasser / 108x18 = 1944 m²

BYA behov = 3405 m² + 1944 m² = 5.349 m²

Tenkt mulig prinsippbehov Næringsbygg 2 / 2500m²

Lager = 1600 m² - 1 p.pl. / 200 m² = 8 p.pl

verksted= 500 m² - 1p.pl / 300 m² = 2 p.pl

Salg = 400 m² - 1p.pl / 30 m² = 13 p.pl

kontor i 2. etg = 500 m² - 1. p.pl / 50 m²

P.plass behov for funksjoner i 1. etg. = 23 p.pl

Sum p. plass behov = 23x4 = 92 p.plasser / 92x18 = 1656 m²

BYA behov = 2500 m² + 1656 m² = 4156 m²

**Mulig Næringsbygg 1/2**

6. DAGENS FORHOLD OG VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Planområdet og forhold til tilliggende areal

Notat Naturmiljø - Rambøll

Overordnede planer og mål

Planforslaget er ikke i konflikt med noen overordnede planer og mål. Omreguleringen er basert på et ønske om økt utnyttelse. Kommuneplanen oppgir at området har en beliggenhet som tilsier en utvikling av produksjons- og transportbedrifter. Tiltaket er i overensstemmelse med kommuneplanen. Forslaget bidrar til måloppfyllelse i kommuneplan:

Fra første side i kommuneplanen oppfylder tiltaket to av to mål under næringsutvikling:

- Eksisterende næringsliv må gis god mulighet til utvikling og ekspansjon
- Videre fortetting og utvikling av Liers næringsliv lokaliseres til Gjellebekk (for slik type virksomhet). Kommuneplan for Lier 2009- 2020.

Markaloven: Planområdet ligger delvis mot Markagrensen, men berøres ikke direkte av Markaloven.

Virkninger av forslaget:

Tiltaket detaljreguleres og planlegges for bygging i medhold av godkjent kommuneplan og rikspolitiske retningslinjer. Med formål som samsvarer med anbefalingene for området, og vi anser derfor at planforslaget bidrar til måloppfyllelse av overordnede planer og mål.

Natur- og ressursgrunnlaget



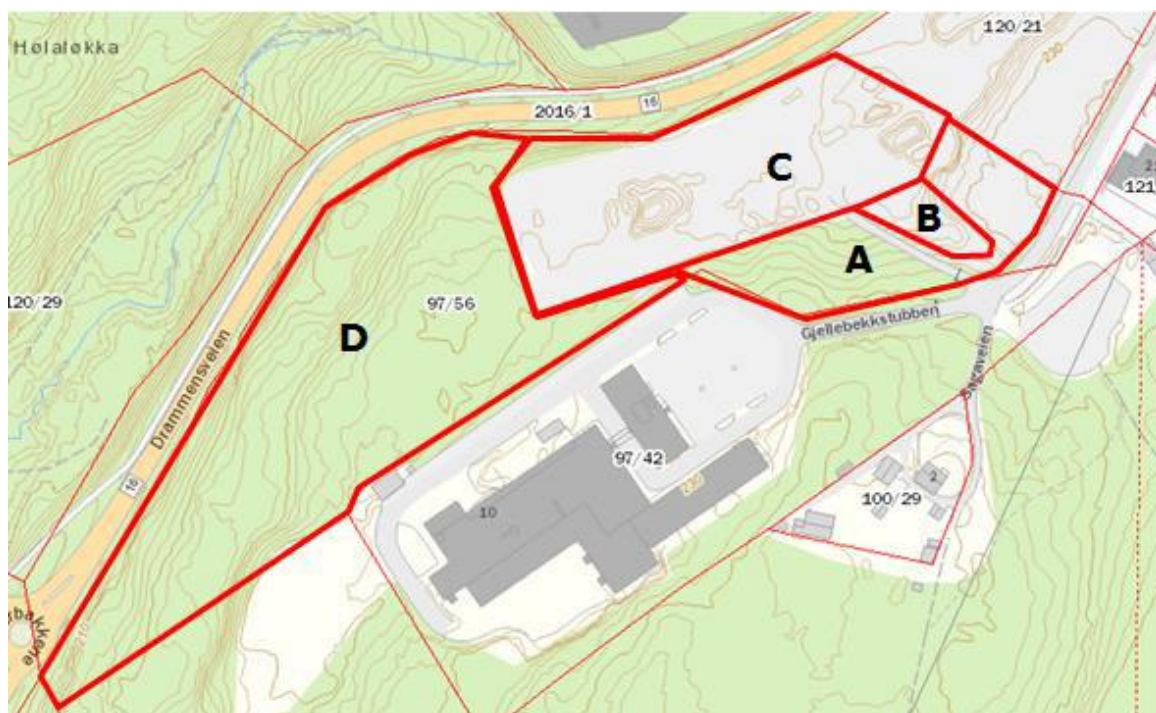
Kartet viser området som består av jorddekt fastmark og skog med middels bonitet. Ingen kjente jord eller skogsbruksinteresser innenfor planområdet. Mot vest over Drammensveien ligger Damtjern 0,13 km², 191 m.o.h. Et kjent friluftsområdet.

Det er to naturtypelokaliteter i nærheten av planområdet.

Virkninger av forslaget:

Utbygging av området vil berøre et svært lite areal med relativt triviell natur som er vanlig i regionen. Utbyggingens påvirkning på området vurderes derfor som liten/ubetydelig for naturverdier/biologisk mangfold.

Landskap



Notat Naturmiljø - Rambøll

Dagens forhold:



Planområdet er terreng med moderate høydeforskjeller innenfor hoveddelen av planområdet (ca kote +215 til kote +235). Laveste/høyeste kotehøyde er henholdsvis +210 og +235.

Området kan deles inn i fire ulike områder.

☐ A: Blåbærskog ☐ B: Fuktdrag ☐ C: Skrotemark ☐ D: Bart fjell.

- Området anses som trivielt og har ikke spesielle naturverdier/verdier for biologisk mangfold. Området er omgitt av sterkt modifiserte områder, samtidig som det er lite i areal og mangler sammenheng med omkringliggende naturområder.
- Det ble registrert en lokalitet med rødhyll (Høy risiko – HI) og enkelte forekomster av hvitsteimkløver (Svært høy risiko – SE) nordøst i området. Disse er ikke registrert i artsdatabankens artskart.
- Artsdatabankens artskart.
Arter (ikke uttømmende):
Rogn, osp, bjørk, gran, furu, rødkløver, hestehov, geitrams, røsslyng, blåbær, tyttebær, blokkebær, einer, engsoleie, skogsvever, hestehov, torvmose (ikke bestemt til art).

Virkninger av forslaget:

Planene innebærer at dette arealet i stor grad skal beholdes som det er i dag. Noe terreng tilpassninger er naturlig ifb. med eventuelt nybygg. Området ligger i et etablert industrifelt/næringsområde. Utbyggingen er i tråd med overordnede planer.

Verneinteresser

I følge de forhold som er kjent, er det ingen konsekvenser for kulturminner og kulturlandskap. Dette er også bekreftet i brev 14.08.2015 fra Buskerud Fylkeskommune " Vi har ikke kjennskap til at planarbeidet vil virke inn på automastisk fredet kulturminner eller kulturminner fra nyere tid. Vi har derfor ingen merknader til planen."

Naturmangfold

Rapport:

Rambøll - Notat - Naturmiljø

29.06.2015

Beskrivelse

Befaring med registrering av naturverdier/biologisk mangfold på eiendom 97/56 og 97/42 og etterfølgende utarbeidelse av notat som grunnlag i videre reguleringsprosess.

Dagens forhold:

Nord for området (og E18) ligger Tranby landskapsvernområde og Gjellebekkmyrene naturreservat. Verneområdet består av rik barskog/dyrka arealer med egenartet kulturlandskap og karakteristiske vegetasjonstyper, interessant fauna samt flere kulturminner.

Deler av Damtjern på andre siden av Kirkelina (Fv282) utgjør imidlertid en viktig/svært viktig naturtype (viktig for naturmangfoldet). I tillegg er strandsonen et statlig sikret friluftsområde. Det er 50 m byggeforbudssone rundt Damtjern.

Området utgjør en del av et større forvaltningsområde for gaupe på den skandinaviske halvøy. Et forvaltningsområde for ulv (som omfatter Oslo, Østfold samt deler av Akershus og Hedmark) ligger ca 2,5 km øst for planområdet.

Virkninger av forslaget:

Utbygging av området vil berøre et svært lite areal med relativt triviell natur som er vanlig i regionen. Det er kun et lite areal (Delområde A og B) med eksisterende vegetasjonsdekke som vil gå tapt hvis hele eiendommen bygges ut.

Planene innebærer at dette arealet i stor grad skal beholdes som det er i dag, som et elgtråkk. Viltkorridoren skal utformes og opparbeides i samarbeid med viltmyndighetene og eventuelt annet relevant fagmiljø og – kompetanse. Det skal utarbeides detaljerte tegninger som viser terrengutforming, vegetasjon, skjerming og plassering av ledegjerder. Tegningene skal godkjennes av viltmyndighetene.

Området ligger i et etablert industrifelt/næringsområde. Utbyggingen er i tråd med overordnede planer. Utbyggingens påvirkning på området vurderes derfor som liten/ubetydelig for naturverdier/biologisk mangfold. Det påpekes likevel at det er registrert flere lokaliteter med svartelistede plantearter i området, som ikke bør spres som en følge av masseforflytting under utbyggingsarbeidet. Dette bør følges opp i den videre planprosessen gjennom reguleringsplanens bestemmelser og/eller ved utarbeidelse av en miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggsarbeidet. Det bør settes krav om sikker massehåndtering for å hindre spredning av de svartelistede artene til nye områder.

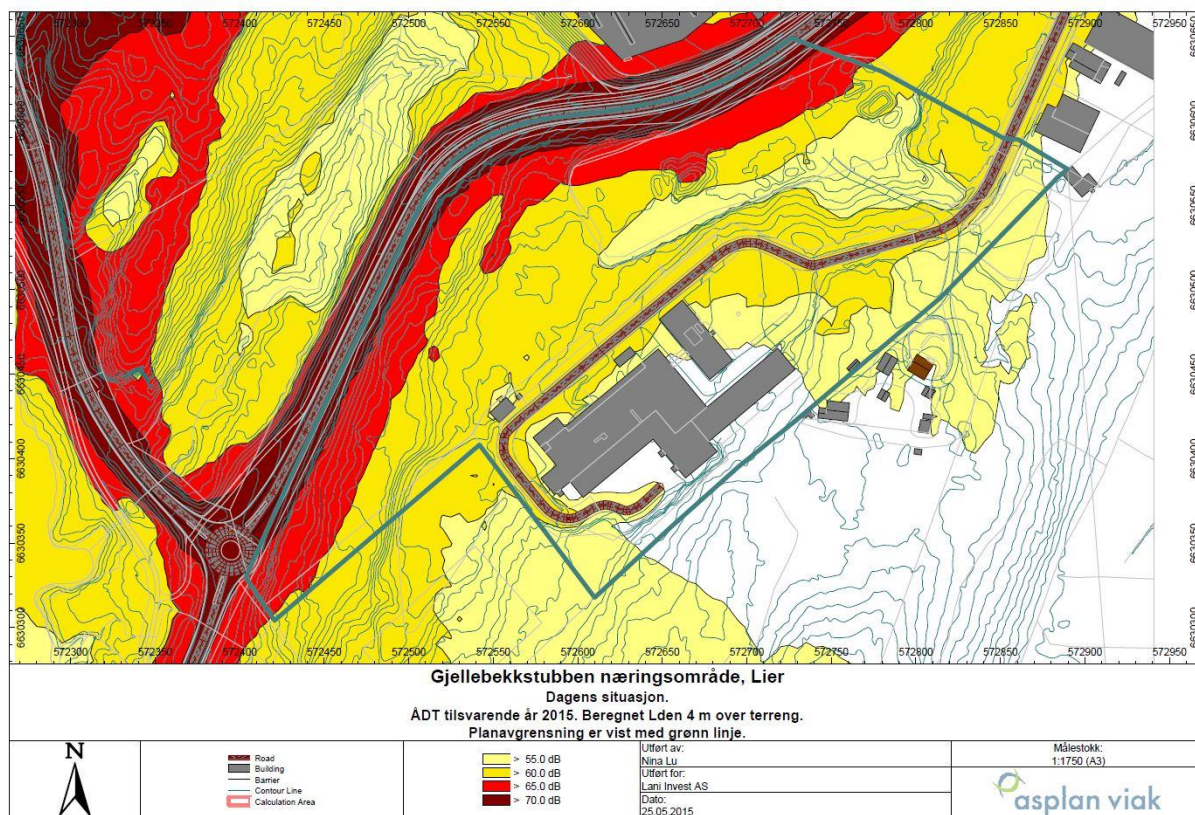
Miljøoppfølgingsplanen bør også sikre at sprengningsarbeidet i forbindelse med planering og klargjøring til bygging må skje på en sikker måte og ikke medføre at kjemikalier og /eller sprengstoff kommer på avveie.

Miljøfaglige forhold

Støyvarselkartene er utarbeidet etter Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød ($L_{den} > 65\text{dB}$) og gul ($L_{den} > 55\text{dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid.

Dagens forhold:

Kilde fra Asplan Viak støyprognose 2015



Vegvesenets støyprognoser frem mot 2025 viser at planområdet ligger i gul og, på deler av området, i rød støysone. Området for øvrig ligger i gul støysone. Det ligger en bolig i nærheten av området.

Virkninger av forslaget:

Konsekvensen av planen er en liten støyøkning som følge av økt trafikk på næringsområdes adkomstveg. Det er beregnet LDEN støyinnivå på fasade ved nærmeste bolig. Boligen vil få en marginal økning i støyinnivå på ca. 1,5 dB. Det kan konkluderes med at det ikke vil være behov for støyreducerende tiltak på nærmeste bolig som følge av økt trafikk til og fra næringsområdet. Innendørs støyforhold i eksisterende næringsbygg vil ligge under $L_p, AeqT$ 40 dB i henhold til tidligere NS 8175:2008. Avbøtende fasadetiltak anses ikke å være nødvendig. For nye næringsbygg må det påpasses at rom som planlegges overholder kravene til innendørs støyinnivå gitt i NS 8175:2012. Ytterligere detaljering kan først gjøres når bygningsutforming og planløsninger foreligger.

Eiendommen befinner seg i et område hvor det må utvises høy aktsomhet for radon (Miljøstatus i Norge, jf også NGU Radon Geos).

Trafikkforhold

Dagens forhold:

Dagens trafikk og tungtrafikkandel er hentet fra NVDB (Nasjonal vegdatabank), kommunale tellinger og beregnet på bakgrunn av kryssstilling utført juni 2015. Trafikken på Drammensveien nord for planområdet er på 10.300 ÅDT og har en tungtrafikkandel på 6%. IGjellebekkstubben ved rundkjøringen i fv 16 Drammensveien er ÅDT (ÅrsDøgnTrafikk) på 800 og tungtrafikkandelen på 4%.

Kollektivtilbud

Brakar betjener to bussruter som stopper ved holdeplassene Gjellebekk og Liertoppen kjøpesenter A, cirka 600 meter nordøst for planområdet. Dette er lokalrute 71 Drammen-Lierbyen-Tranby-Asker og rute 169 Tranby-Lierskogen-Oslo. Rutene har en frekvens på 15 minutter i rushtid og hhv 30 min og 60 min frekvens utenom rushtid. Rutene betjener områdene Drammen, Lier, Asker, Bærum og Oslo.

Virkninger av forslaget:

Det er planlagt en utbygging bestående av industri/lager, plasskrevende handel og kontor. I Figur 8 (trafikkanalyse) viser reguleringsplanforslaget som legges til grunn for trafikkanalysen vist. Det er planlagt atkomst til planområdet fra rundkjøring i krysset Drammensveien / Gjellebekkveien / Gjellebekkstubben.

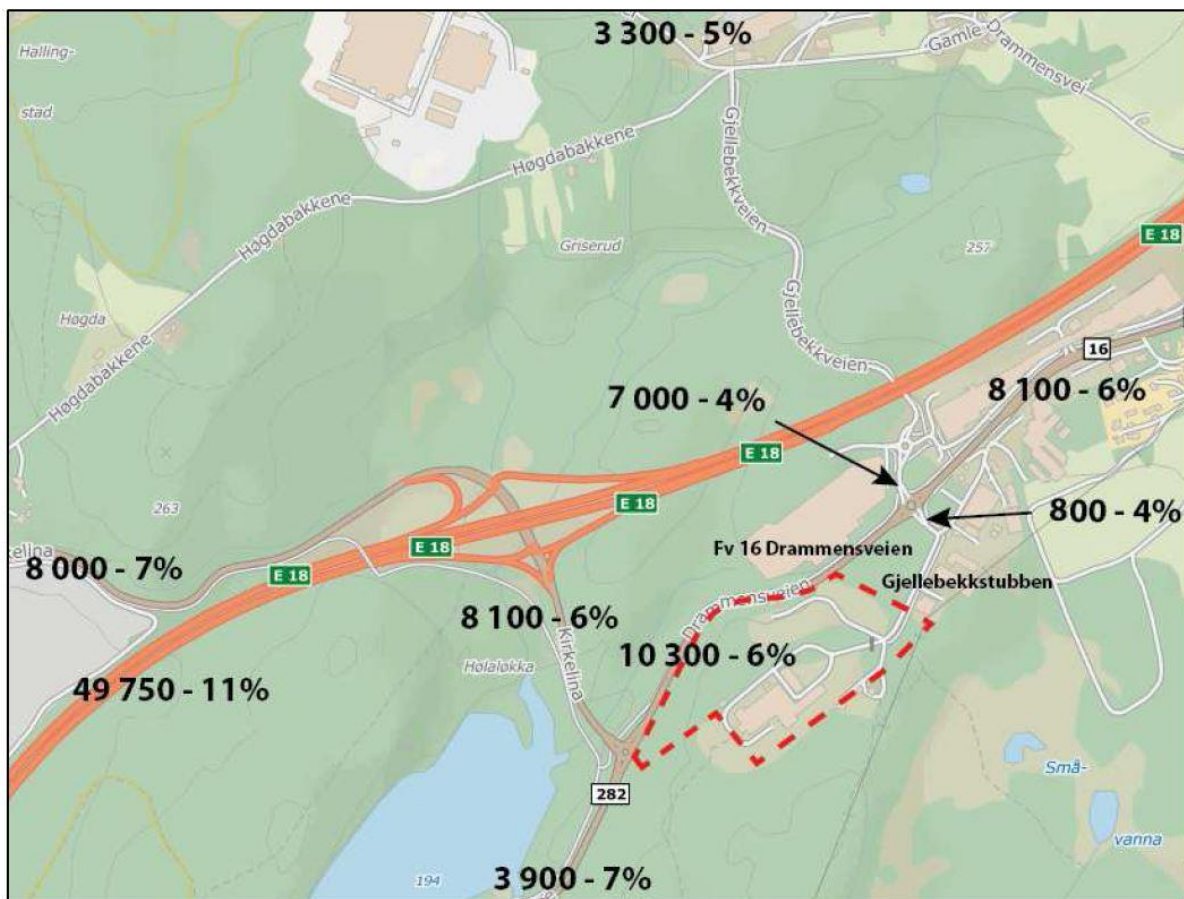
Gjellebekkstubben	Utbygging	Turer	Personurer virkedager				Biltrafikk døgn		Biltrafikk E-time		
Arealbruk full utbygging	Areal	Pr 100 m2	G/S	Kollektiv	Bil	Sum	Hverdag	ÅDT	Til	Fra	Sum
Industri/lager	16 500	3	25	25	446	495	405	250	6	24	30
Plasskrevende handel (byggevarer)	9 900	20	99	99	1 782	1 980	1 273	1 010	61	61	121
Kontor	6 600	12	39	39	702	780	638	390	9	37	47
Sum	33 000		163	163	2 930	3 255	2 316	1 700	76	122	198

Trafikkmengder.

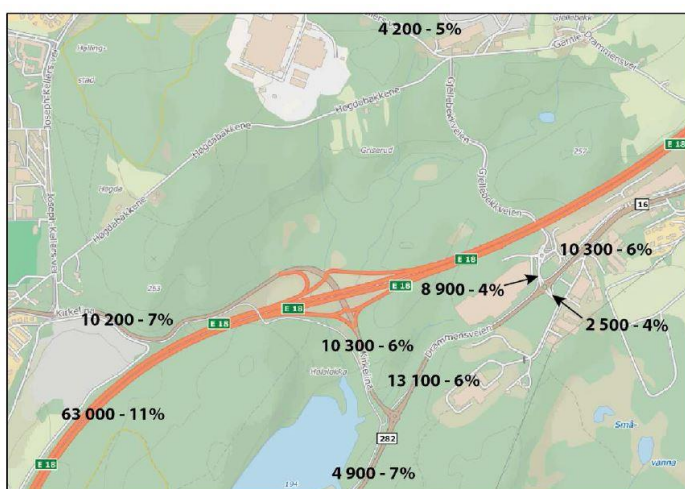
De viktigste parameterne for å beregne trafikk er reguleringsformål, størrelse og antall ansatte. Selv om planområdet ligger i nærheten av en bussholdeplass, er det lagt til grunn at 90 % av

reisene til og fra området blir foretatt med bil. Bilandelen forventes å være høy til planområdet på grunn av type arealbruk og lokalisering av arbeidsplassene.

Personturer er antall reiser utført til og fra området per virkedag. Biltrafikk per døgn er antall bilturer delt på antall personer per bil (bilbelegget). Bilbelegget for plasskrevende handel (1,4) er høyere enn for industri og kontor (1,1). Biltrafikken i ettermiddagstimen er beregnet med bases i en timeandel på 12% av ÅDT.



Figur 2 Dagens ÅDT og tungtrafikkandel



Generell trafikkvekst Ved beregning av generell vekst legges det til grunn Statens Vegvesens trafikkprognoser utarbeidet i forbindelse med NTP 2014-2014 (Nasjonal transportplan) for Buskerud. I perioden 2015-2035 er denne veksten beregnet til 27 %. Generelt er det slik at i tilfeller der den spesielle trafikkveksten fra utbygging er større enn den generelle trafikkveksten, legges den spesielle trafikkveksten til grunn for trafikkanalysen. Dette er kun tilfelle for trafikk til-fra Gjellebekkstubben. Beregnet fremtidig trafikk er vist.

Geotekniske forhold

Dagens forhold:

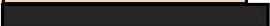
Kilde : Stokkebø Competanse AS / Rambøll - Naturmiljø

NGU berggrunnskart viser at bergarten i området er granitt, som er en solid og stabil bergart. Registreringer på befaringen bekrefter dette. NGU løsmassekart viser at løsmassene eiendommen består av både bart fjell og tynt torvdekke på fjell. Dette bekreftes av registreringer på befaringen og erfaring fra området.

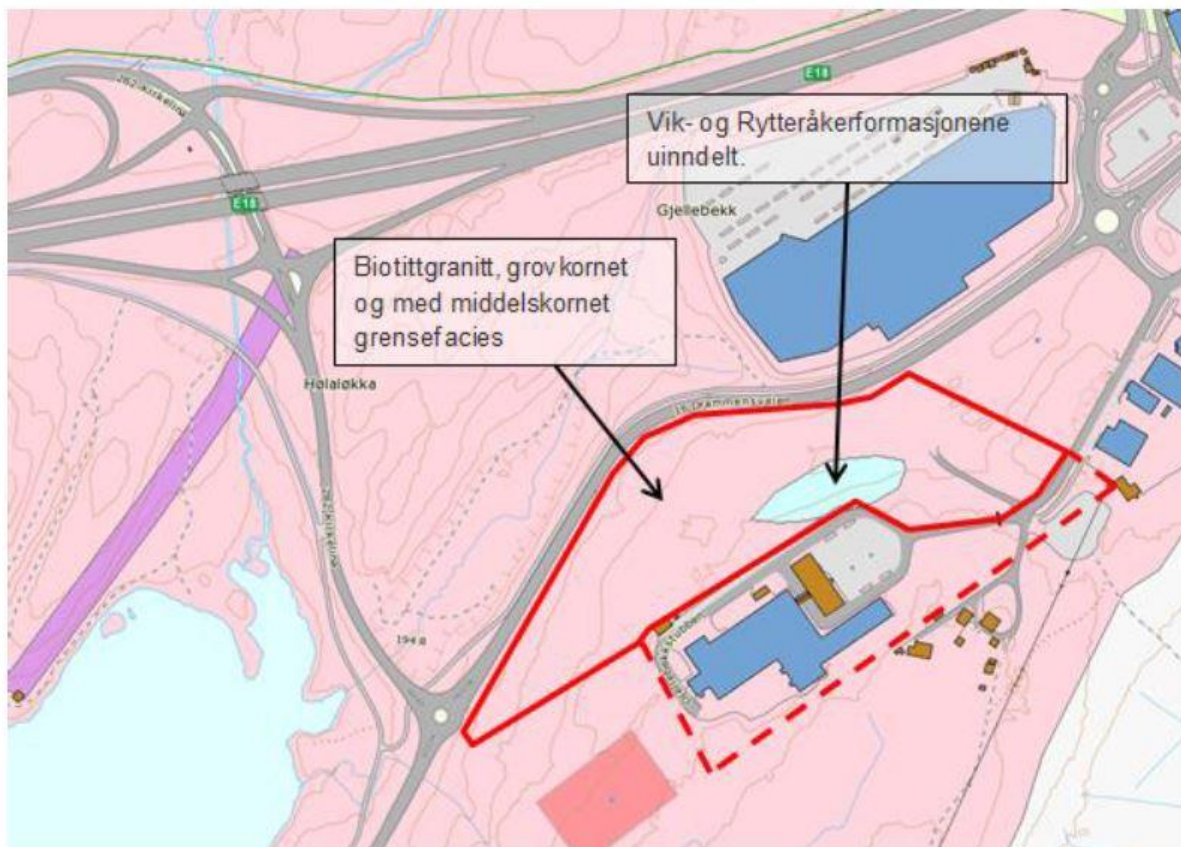
Registreringene på befaringen viser at det stedvis er fjell i dagen, ellers et tynt lag med løsmasser på fjell. Tykkelsen på laget av løsmasse er inntil ca. 1,0 m. Løsmassene består av ren torv eller torv over steinig grusig sand og torv over steinig sandig silt.

E. Skisse 1 – prinsipp for grunnforhold

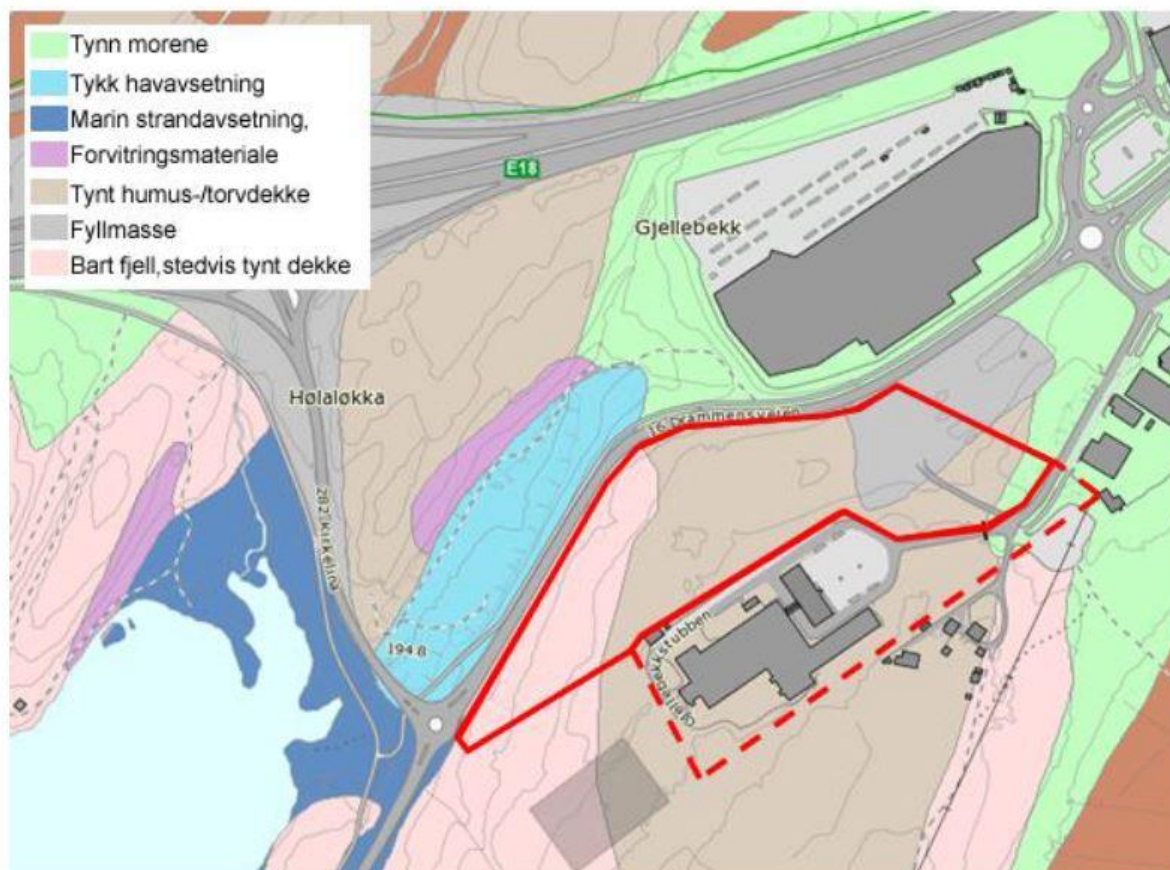
Ut fra registreringer fra grunnboringer består undergrunnen som vist på følgende skisse:

0,0 – 0,3 m		Torv, jord
0,0 – 0,7 m		Løsmasser; sandig siltig grusig masse
		Fjell

Grunnforholdene er derfor ansett som meget gode, og som jevne og stabile. Det er ikke fare for utdrenering mot nabokonstruksjoner, med fare for utvikling av setninger, da utbyggingen ikke forventes å senke grunnvannstanden eller normal vannstand. Vi anser ut fra erfaring og terrengformasjoner at grunnvannstanden ligger lavt, og godt nede i fjellet.



Berggrunn og løsmasser / Kilde Rambøll - Naturmiljø



Løsmassedekke / Kilde Rambøll - Naturmiljø

Risiko- og sårbarhet

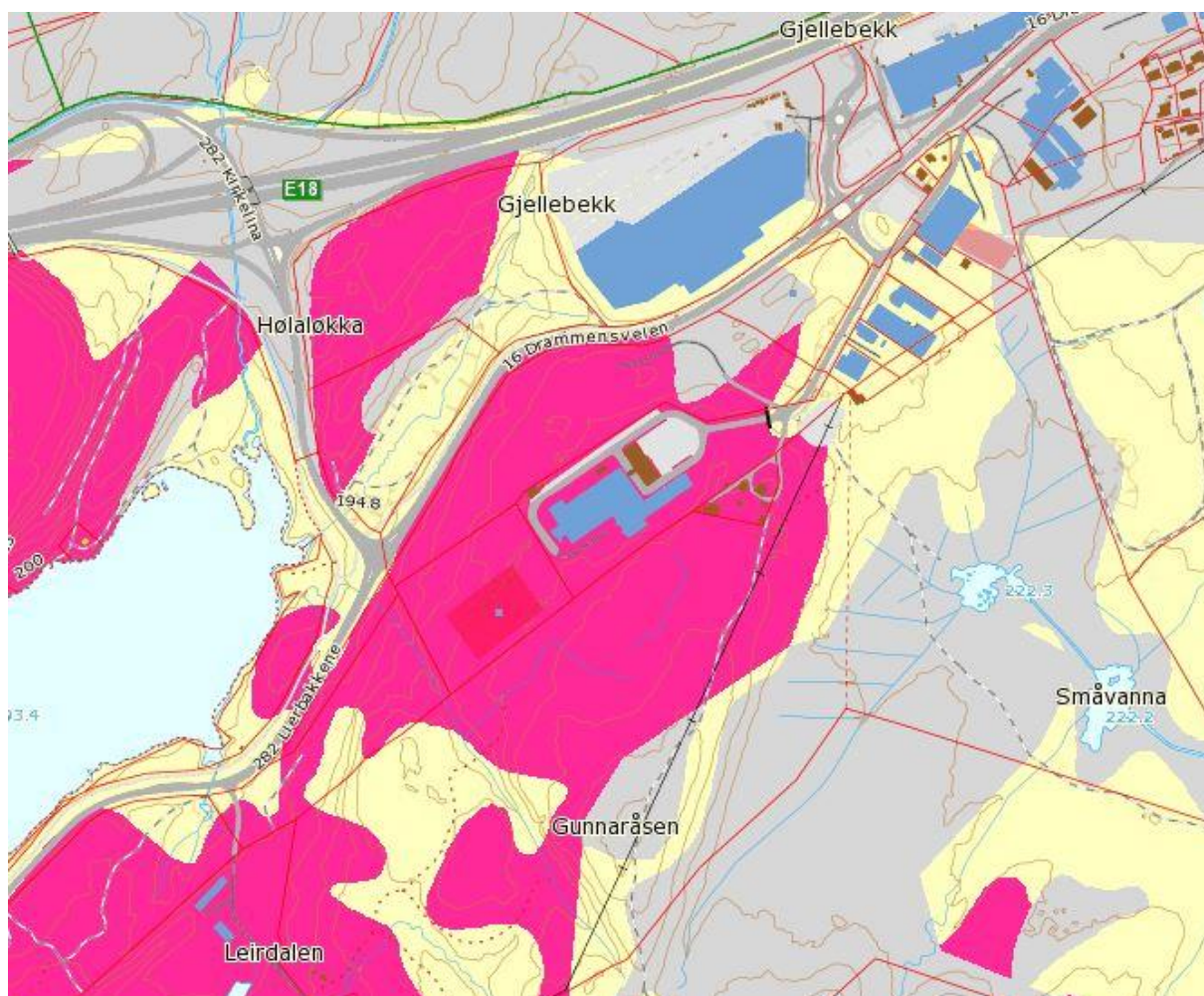
Viser til egen risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet: Inntilliggende badevann vil være sårbart for uønsket tilsig ved terrengendringer (sprengning og planering), overvann og snøopplag fra planlagte tiltak. Krav om rensing, fordrøyning og kontroll (med økt hyppighet i anleggsperioden) for å forhindre at Damtjern og inntilliggende område for friluftsliv blir berørt.

Hensyn til inntilliggende vilttrekk og et statlig sikret friluftsområde ved Damtjern må ivaretas.

Området er snørikt (nedbørsutsatt), men ikke spesielt flomutsatt (lokalt nedslagsfelt). Utbygging vil kreve system for oppsamling, fordrøyning, rensing og bortledning av sigevann/overflatevann. Dimensjonert i henhold til forventet framtidig nedbørsøkning (NVE).

Det er ingen særskilt farefulle terrengformasjoner innenfor planområdet. Den aktuelle tomte er Ikke utsatt for jord- eller flomskred. Ingen informasjon om skredhendelser.

Det er ikke registrert kvikkleire eller rasfare i området.



Det må utvises *høy grad av aktsomhet* for radon i området.

Tiltaket må tilknyttes tilgjengelig vann- og strømforsyning. Kapasitetsvurderinger kreves.

Virkninger av forslaget:

Kilde : Stokkebø Competanse AS

Vi har som del av dette Notat 01 ikke foretatt noen beregninger av hverken total eller lokal stabilitet til hverken området generelt eller spesielt. Stabiliteten til eventuelle skåninger og fyllinger mot vest til nord blir vurdert og dimensjonert når utformingen er bestemt. Stabiliteten til eiendommene er vurdert som OK, da undergrunnen består av solid grunnfjell, og terrenget har ikke større helning enn at løsmasser vil ligge stabilt. Fremtidige bygninger vil bli bygget på utsprengt og undersprengt fjell. Stabiliteten til fjellskrenter i byggegroper vurderes på generelt grunnlag ved detaljprosjektering, og vurderes på nytt i utbyggingsfasen.

Vi har basert våre vurderinger og beskrivelser på registreringer fra befaringen og på tilgjengelige opplysninger på nettsidene til NGU. På dette grunnlag og med utgangspunkt i vår kunnskap og erfaring har vi nedenfor foretatt en generell vurdering av terrengformasjonene. Deretter har vi foretatt en generell vurdering av faren for de ulike typer ras og flom.

A. Terrengformasjon – ras og skred

Terrenget er et typisk småkupert terreng med avrundete åsrygger og fjell i dagen eller med et tynt lag torv og løsmasser, men med myrer innimellom. Dette preger også type vegetasjon. NGU løsmassekart sier at det aktuelle området består av bart fjell, stedvis med et tynt lag med løsmasser. Det er slakt til flatt terreng videre i helningsretningen mot øst-sørøst. Terrenget er bevokst med løvtrær og bartrær.

Dette tilsier at snøras og skred av ulik form ikke er aktuelt i området og ikke vel kunne ramme eiendommene.

B. Fare for flom

Eiendommen er ikke utsatt for flom. Eiendommen ligger opp mot toppen av åsryggen der vannet naturlig går mot søkk og bekkeløp i terrenget. Nedslagsfeltet er således begrenset, og tilstrømningen av vann begrenser seg til nedbør på eiendommene og de nære områder. Fjellet består av granitt som er delvis blokkaktig og oppsprukket, og sprekker en del opp ved sprengning. Dette gjør at vann lett forsvinner ned i bakken, spesielt i byggegropen. Det renner et par mindre bekker i området, på utsiden av eiendommene. Dette viser hvor vannet har sine naturlige veier ut av området. Disse bekkene ligger et stykke utenfor eiendommene, og vil ikke berøre aktuelle bygninger på eiendommene.

C. Fare for steinsprang

Fjellet i området generelt og på eiendommen består som beskrevet tidligere av fast solid granitt. Denne bergarten er homogen og meget hard og solid. Bergarten er til dels lagdelt, og vil sprekke opp ved sprengning. Ut fra besiktigelse av fjellskrenter i området og fra erfaring fra naboeiendommen ligger lagdelingen relativt horisontal. Dette er gunstig, og gjør at utglidninger av større flak ikke er sannsynlig. Spregningsarbeidene vil nok etablere noe oppsprekking i overflaten, som igjen vil kunne medføre noe løs stein og blokk i utsprengt overflate. Det er derfor sannsynlig at det i byggegropene blir behov av både rensk og sikring av utsprengte fjellskrenter. Slik sikring gjøres primært ved bruk av fjellbolter.

Virkninger av forslaget:

Tilsig av vann inn mot eiendommene vil i ekstreme situasjoner derfor kun bestå av overflatevann fra de nære arealer. Det vil derfor ikke renne så store vannmengder inn gjennom eiendommen at senere utarbeidete løsninger ikke vil kunne håndtere en slik situasjon. Det er derfor generelt ikke fare for flom på eller gjennom de aktuelle eiendommene.

Sosial infrastruktur

Dagens forhold:

Brakar betjener to bussruter som stopper ved holdeplassene Gjellebekk og Liertoppen kjøpesenter A, cirka 600 meter nordøst for planområdet. Dette er lokalrute 71 Drammen-Lierbyen-Tranby-Asker og rute 169 Tranby-Lierskogen-Oslo. Rutene har en frekvens på 15 minutter i rushtid og hhv 30 min og 60 min frekvens utenom rushtid. Rutene betjener områdene Drammen, Lier, Asker, Bærum og Oslo. Området har god tilknytning til offentlig transport fra Gjellebekk holdeplass.

Virkninger av forslaget:

Fordi området ikke brukes som boligområde, er ikke tilbud som skole, skolefritidsordning (SFO), barnehage, idrettsanlegg aktuelle.

Teknisk infrastruktur

Dagens forhold:

Teknisk infrastruktur som VA, EL og overvann er ført frem til deler av eiendommen.

Virkninger av forslaget:

Overvannet samlet i et rørsystem, det oppstår det et behov for en annen løsning for mottak og håndtering av denne vannmengden. Tegning nr. VA-1 viser et forslag til løsning.

Overflatevannshåndtering

Dagens forhold:

Kilde : Stokkebø Competanse AS

Det er antatt fast solid fjell på eiendommene. Fjellet er lagdelt og vil sprekke opp ved sprengning. Eiendommene ligger med lite tilsig fra høyereliggende terreng. Den normale grunnvannstanden eller vannstanden på eiendommen ligger lavt, og nede i fjellet. Vi anser at vanntilførsel og vanninnholdet i grunnen varierer med nedbørmengder og årstider. Overflatevann fra omkringliggende arealer eller terreng vil ikke berøre eiendommene i et omfang som dreneringen rundt byggene og ut av området ikke skal klare å håndtere. Vi anser derfor at dreneringsforholdene blir godt ivaretatt.

Virkninger av forslaget:

Kilde : EM TEKNIKK AS, rådgivende ingeniør VVS

GJELLEBEKKSTUBBEN

AVVANNING AV DIVERSE EIENDOMMER

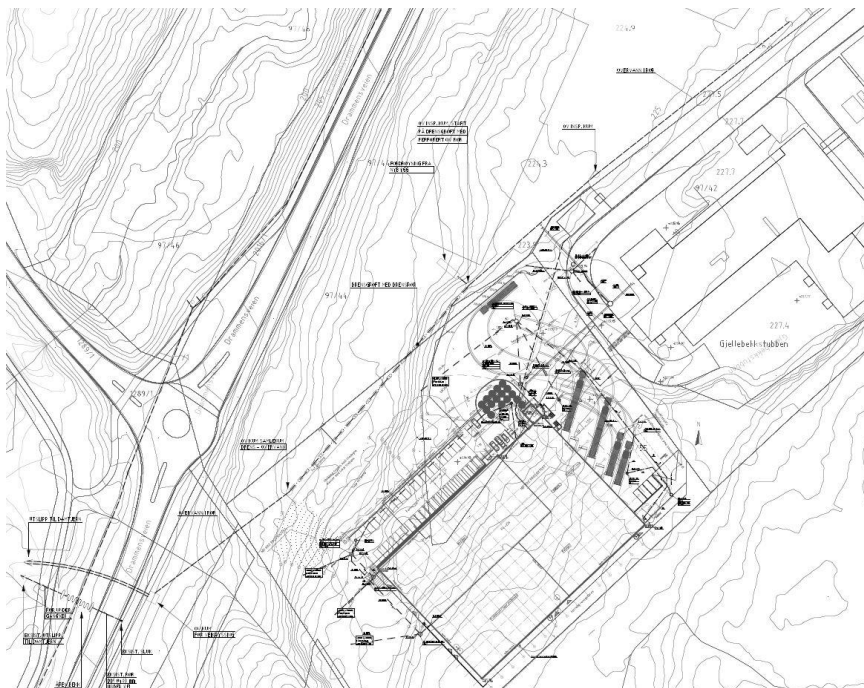
(G.nr./B.nr. 97/42, 97/56, 97/55)

Eiendommene på østsiden av den gamle Drammensveien har ingen tilknytningsmulighet til noe offentlig overvannssystem. Pr. i dag blir alt av nedbør fordrøyd på eiendommene og det terreng og fjell ikke har kunnet ta i mot, blir ført i grøft langs veien til en sluk kum og derfra ut i Damtjern.

Overvann fra eiendommen Harlem Food (g.nr./b.nr. 97/42) fordrøyes i en stor steinfylling som er opp mot 8-10 meter dyp. Men dersom det mot formodning skulle komme vann ut fra denne eiendommen, er det tenkt at drengroften skal samle dette opp og føre det i lukket rør mot Damtjern sammen med overvann fra arealet ved Drammensveien.

§ 2-2-1.(b) Før igangsettingstillatesle

Det skal opparbeides et sedimentasjonsanlegg før igangsetting som hindrer avrenning under anleggsperioden til Damtjern.



Tegning nr. VA-1 viser et forslag til løsning. Prinsippet går ut på at alt som ikke tas opp av terrenget på respektive eiendommer, blir ført, i kontrollerte former, til Damtjern.

Estetikk og byggeskikk

Dagens forhold:

Fylkesmannen påpeker (uttalelse 04.08.2015) at ny bebyggelse må gis estetisk god utforming både som enkeltbygg og i forhold til en omkringliggende landskap og bebyggelse.

Det planlagte tiltaket må i tillegg til arkitektonisk egenverdi også vurderes i forhold til sin virkning på omgivelsene. Aktuelle temaer i den videre er:

Stedsutvikling

Dagens forhold:

Eiendommen er en del av et regulert område, APOTHEKERNES LABORATORIUM GNR. 97, BNR. 1 OG 2 av 20. juni 1989.

Virkninger av forslaget:

Målet for utviklingstrekk i området i dag er fortetting av eksisterende bedrifter.

Barn og unges interesser

Dagens forhold / Virkninger av forslaget:

Tiltaket berører ikke barn og barns interesser, og har således ingen konsekvenser for deres interesser.

Universell utforming

Byggverk for arbeidsbygning skal være universelt utformet, med mindre byggverket eller del av byggverket etter sin funksjon er uegnet*) for personer med funksjonsnedsettelse. Jf forskriftskrav § 12-1.

*) Enkelte byggverk eller deler av byggverk kan unntas fra kravet om universell utforming dersom det kan defineres som uegnet. Med uegnet for personer med funksjonsnedsettelse menes at det sikkerhetsmessig eller praktisk sett ikke vil være mulig for en person å benytte byggverket eller utøve arbeidsoppgaver i henhold til byggverkets funksjon på grunn av funksjonsnedsettelsen. I situasjoner der det vurderes at byggverket etter sin funksjon er uegnet, må det dokumenteres hva som er uegnet og hvilke konsekvenser dette har med hensyn til universell utforming.

Uteareal for arbeidsbygninger skal i henhold til forskrift § 8-2 ha universell utforming (bortsett fra der uteareal eller del av uteareal etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse). Dette omfatter opparbeidet atkomst, parkerings- og oppholdsareal ute i tilknytning til arbeidsbygning. En arbeidsbygning vil ofte også være åpen for publikum, men oppholdsareal ute må være universelt utformet selv om publikum ikke har tilgang til arealet. Unntak må grunngis og dokumenteres.

Jf krav om universell utforming og forsvarlighet i plan- og bygningsloven § 29-3: Tiltak som omfatter arbeidsbygg skal være universelt utformet i samsvar med forskrift gitt av departementet. Tiltak skal ikke medføre fare og skal oppfylle krav til forsvarlig sikkerhet herunder nødvendig evakuering, helse og miljø i eller i medhold av loven.

Juridiske forhold

Tomten GBNR: 97/55 har veirett til adkomst fra nord - øst, via tomten for den gamle "Pillefabrikken", gbnr 97/42, og bebyggelsen vil dermed også få samme avkjøring fra hovedvegnettet.

I henhold til kommuneplanens skal det for området 45 (Hølaløkka) og 63 (Alpharma) : " før det gis ferdigattest eller eventuelt midlertidig brukstillatelse for tilliggende felt, skal viltkorridoren være opparbeidet i tråd med godkjente tegninger. Unntatt fra rekkefølgebestemmelsen er krav om opparbeidelse av planfri kryssing av E18. " Vi viser til at denne rekkefølgebestemmelsen også vil gjelde for det aktuelle plan området. En slik bestemmelse bør gjentas i detaljregulering. Kommuneplanen har også bestemmelser om utforming, beplantning og skjerming av elgkorridoren. Vi ber om at det utarbeides reguleringsbestemmelser som sikrer en tilfredsstillende opparbeidelse og restaurering av elgkorridoren i tråd med føringene i kommuneplan.

Økonomiske konsekvenser for Lier kommune

Sosial og teknisk infrastruktur er allerede på plass. Tiltaket vil ikke, med de forhold som er kjente i dag, utløse vesentlige økonomiske konsekvenser for Lier kommune.

Utbyggingsavtale

Det skal utarbeides Utbyggingsavtale før godkjenning av rammesøknad. Kontakt er etablert mellom Kommuneadvokaten, repr. for vei, vann og avløp samt Jan Moen fra Planlegger, Sektor for samfunnsutvikling

7. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Tomteutnyttelse

Vår begrunnelse er at det bør tas høyde for en bedre utnyttelse av kommunens framtidige næringsarealer. Jf kommuneplanens § 6-3 som tillater 60 % BYA i eksisterende næringsområder.

Gesimshøyde

Med utgangspunkt i kommunens tillatelse for Harlem Foods på 18 meter foreslås vi en gesimshøyde på 14 meter for denne eiendommen.

Estetikk og byggeskikk

Det planlagte tiltaket må i tillegg til arkitektonisk egenverdi også vurderes i forhold til sin virkning på omgivelsene. Aktuelle temaer i den videre prosjekteringen (virkemidler for å dempe landskapsinngrepet og et dominerende industripreg) er:
terrengtilpasset planeringshøyde;
plassering/utforming av bygningsvolumer (eventuelt avtrappede former);
naturtilpasset material- og fargebruk;
vegetasjonsskjermer og eventuelt grønne innslag mellom parkeringsarealene.

Trafikk

Gode kollektivtrafikktilbud i nærheten vil også kunne bidra til å minske personbiltrafikken. Viser til at det finnes bussholdeplasser i nærheten med jevnlig avganger til Lierskogen sentrum; Lierbyen bussterminal, Drammen busstasjon, Asker jernbanestasjon og Oslo bussterminal på ukedager. Dessuten vil ny industrietablering tilsi økt behov/etterspørsel med en gradvis bedring av områdets kollektivtilbud.

Verneinteresser

Det er ingen verneinteresser i området.

Vilttrekk:

Inntilliggende naturområde regulert til vilttrekk anses som en viktig passasje for storvilt i regionen. Trekket ligger utenfor detaljplanens avgrensning, men som tilliggende felt må tiltaket forholde seg til arealplanens rekkefølgekrav om at området ikke kan utnyttes før viltkorridoren (LNF) er ferdig regulert.

Vilttrekkets plassering og utforming har i tidligere reguleringsprosesser vært basert på omfattende faglige utredninger og vurderinger. Til tross for en viss faglig uenighet er den samme traseen blitt fastsatt to ganger. Vi anser derfor vilttrekksreguleringen for å være avklart med hensyn til vårt planarbeid.

For å begrense at utvikling og tiltak i planen skal påvirke vilttrekket, innreguleres det en 10 meter bred hensynssone mot inntilliggende naturområde, som en buffer mellom industrivirksomheten og inntilliggende vilt- og friluftsinnteresser

Radon

Ved påvist høye radonkonsentrasjoner vil det bli gjennomført avbøtende sikringstiltak med radonduk under alle bygninger. Det er også krav om radonsperre etter TEK10 (eventuelt ikke nødvendig å angi krav i planbestemmelsene, sikres uansett gjennom bygningsmessige tiltak).

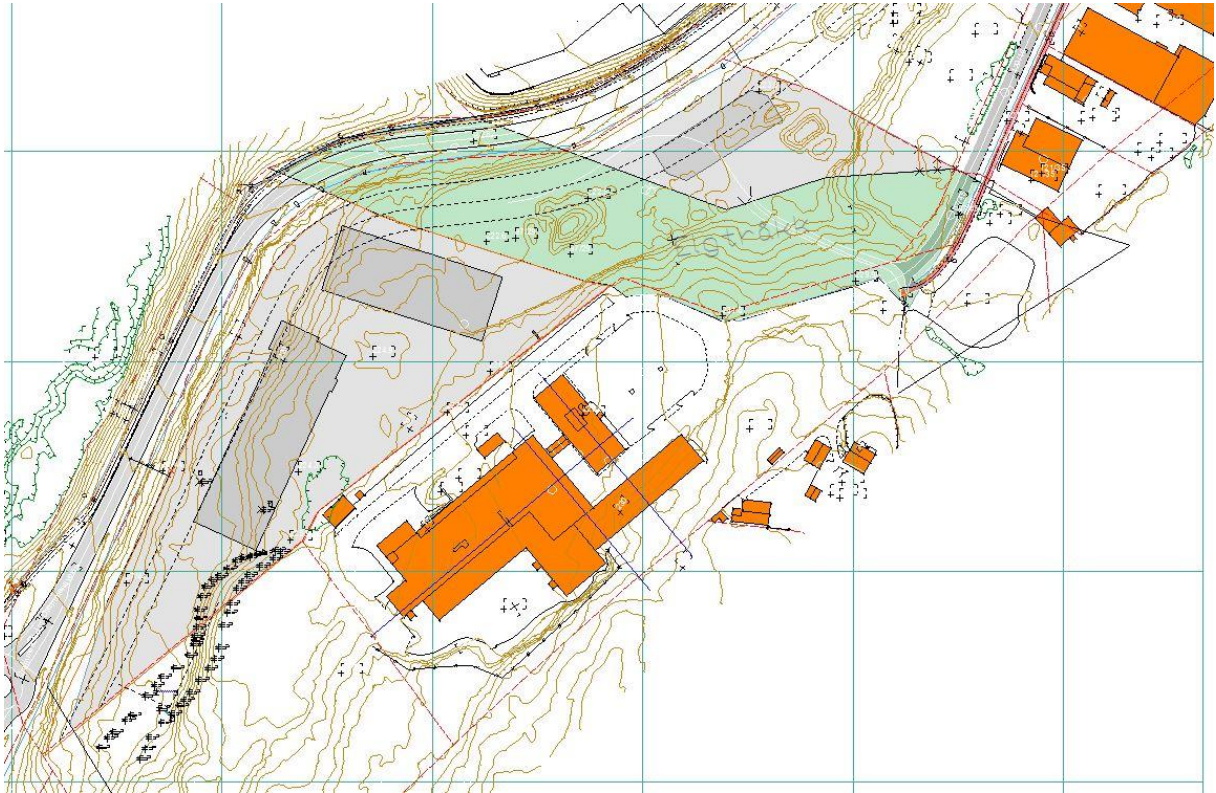
Utomhus

Ved søknad om tiltak vil det i samsvar med kommuneplanens § 2-7 (pbl § 11-9 nr 5) bli utarbeidet en egen utomhusplan, som blant annet skal redegjøre for: overvannssystem med høyder, sluk og fordrøyningsanlegg; murer og gjerder med høydeangivelse og materialvalg; renovasjonsløsninger; terrengoverflater; fall- og stigningsforhold; adkomst for bevegelseshemmede; biloppstillingsplasser; eksisterende og planlagt vegetasjon/terreng etc.

Overflatevann

I forbindelse med sprengning og tomteplanering gjennomføres det utslippskontroll mot bekken. Etablering av permanente fordrøyningsanlegg, samt rensing av overvann fra bygninger, trafikk- og parkeringsarealer, vil bidra til å trygge vannkvaliteten i bekkefeltet og badevannskvaliteten i Damtjern.

8. ILLUSTRASJONER



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

9. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

Det er ingen tidligere politiske vedtak.