

Lier kommune

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Forslagsstillers planbeskrivelse
Detaljregulering for del av Høgda - Tranby



Utarbeidet av:

Forslagsstiller: Lier kommune, Planseksjonen

Konsulent: Asplan Viak

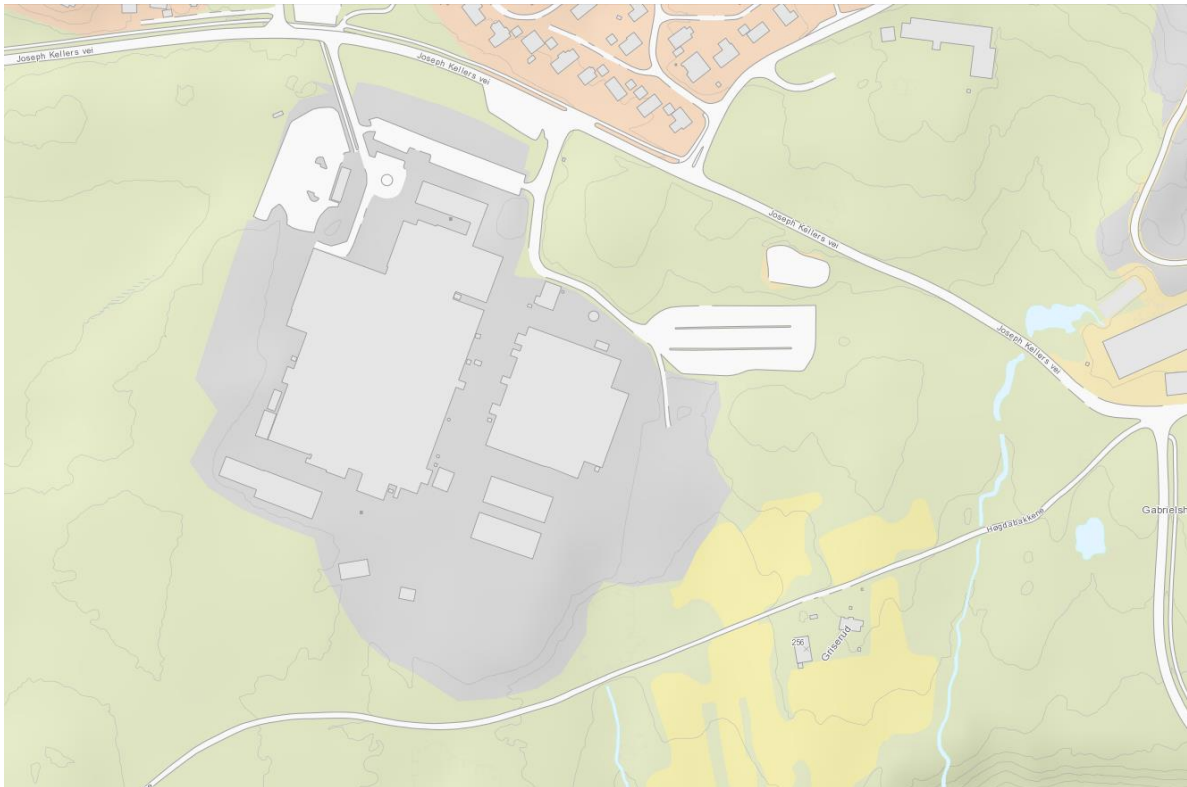
Dato: 08.03.2017

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON.....	3
Skisse – eksisterende situasjon.....	3
Skisse – mulig fremtidig situasjon	3
2. BAKGRUNN	4
2.1. Planlegger/forslagsstiller	4
2.2. Eiendoms - og eierforhold	4
2.3. Beliggenhet og dagens bruk.....	4
2.4. Hensikten med planen	6
2.5. Forhistorie.....	6
2.6. Gjennomføringen av planen	6
2.7. Datagrunnlag og metoder	7
3. PLANSTATUS	7
3.1. Overordnede føringer og gjeldende planstatus	7
3.2. Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering	9
4. MEDVIRKNING	10
4.1. Varsel om oppstart.....	10
4.2. Innkomne merknader til varsel om oppstart	10
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
6. DAGENS FORHOLD OG VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	17
6.1 Planområdet og forhold til tilliggende areal	17
7. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	32
8. ILLUSTRASJONER.....	34
9. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK	37

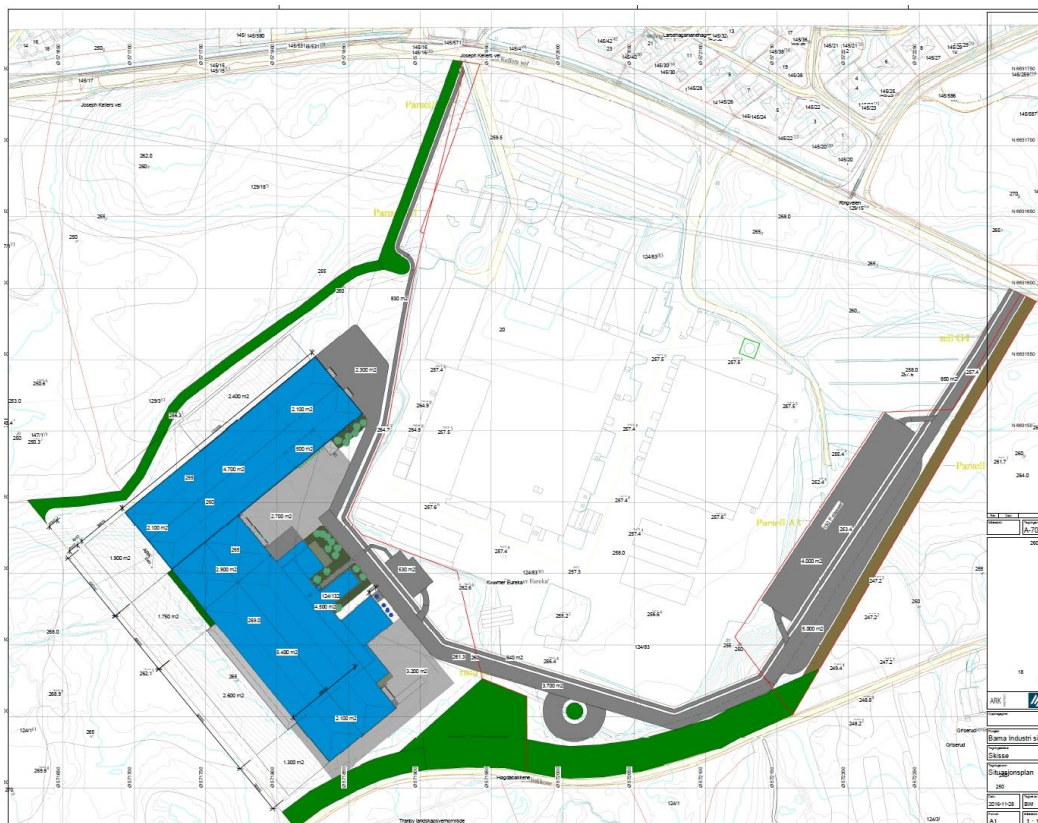
1. FORENKLET ILLUSTRASJON

Skisse – eksisterende situasjon



Figur 1: Eksisterende situasjon. Aker Solutions' tomt er bebygd i dag.

Skisse – mulig fremtidig situasjon



Figur 2: Mulig fremtidig bebyggelse, vist i henhold til maksimal utnyttelse.

2. BAKGRUNN

2.1. Planlegger/forslagsstiller

Planen er blitt utarbeidet av Planseksjonen i Lier kommune etter en politisk bestilling. Fagrapporter med konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse er utarbeidet av Asplan Viak AS.

2.2. Eiendoms - og eierforhold

Planområdet inneholder to industritomter. Gbnr. 124/83 er bebygd og disponeres av Aker Solutions. Resterende industriareal tilhører gbnr. 124/132, og er utbyggingsområde for ny næringsbebyggelse.

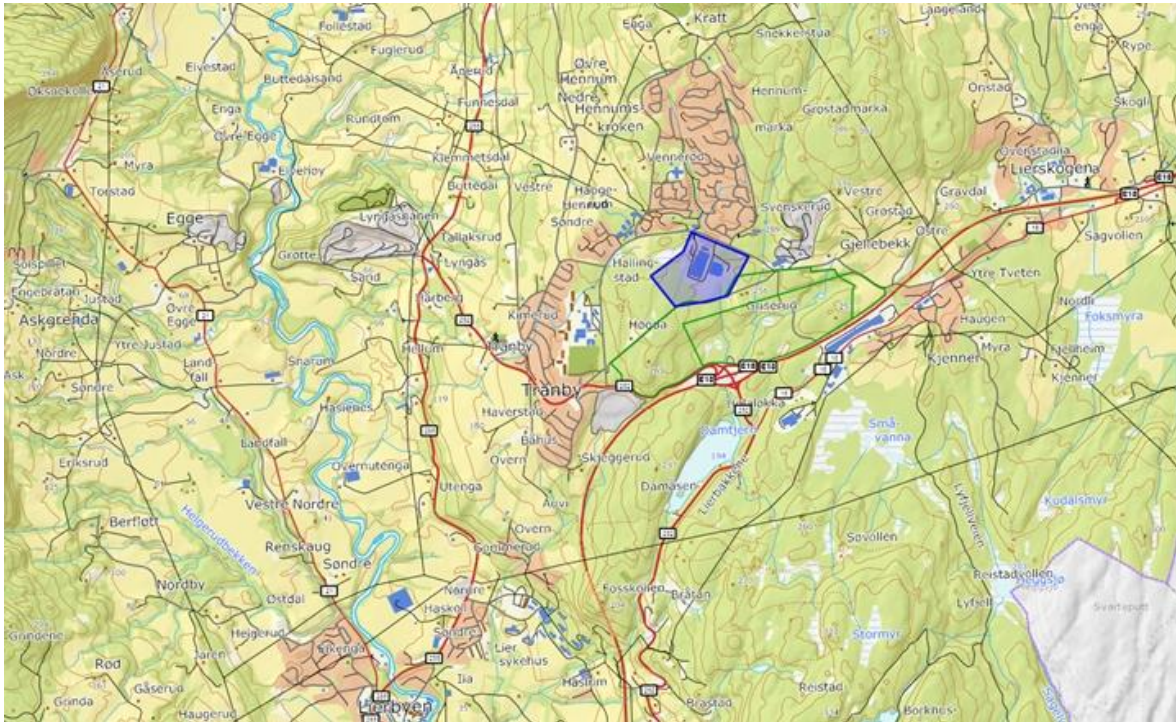
Andre eiendommer som inngår i planområdet er gbnr. 145/4, 129/15, 124/124, 124/141, 120/28, 1018/1, 120/19. Dette inkluderer veiareal innenfor planområdet.

2.3. Beliggenhet og dagens bruk

Eiendommen som er tenkt bebygd med ny næring, gnr. 124 bnr. 132 (kjent som Kværnertomta eller Gevelttomta), har et areal på 85 934 m². Opprinnelig var den en del av eiendommen til Thune-Eureka (nå Aker Solutions), men den ble fradelt som en selvstendig næringsseiendom i 2002. Til sammen har disse to eiendommene et totalt areal på 215 584 m², og utgjør hoveddelen av planområdet i den nye reguleringsplanen. Frem til sommeren 2015, var Kværnertomta sør og vest for Aker solutions et skogsområde og et rekreasjonsområde for Liers befolkning. Eiendommene grenser til Høgdabakkene med landskapsvernområdet og Gjellebekk naturreservat i sørøst, Haugerudmyra med myrflangre-orkidéene, og Joseph Kellers vei i vest og nord.

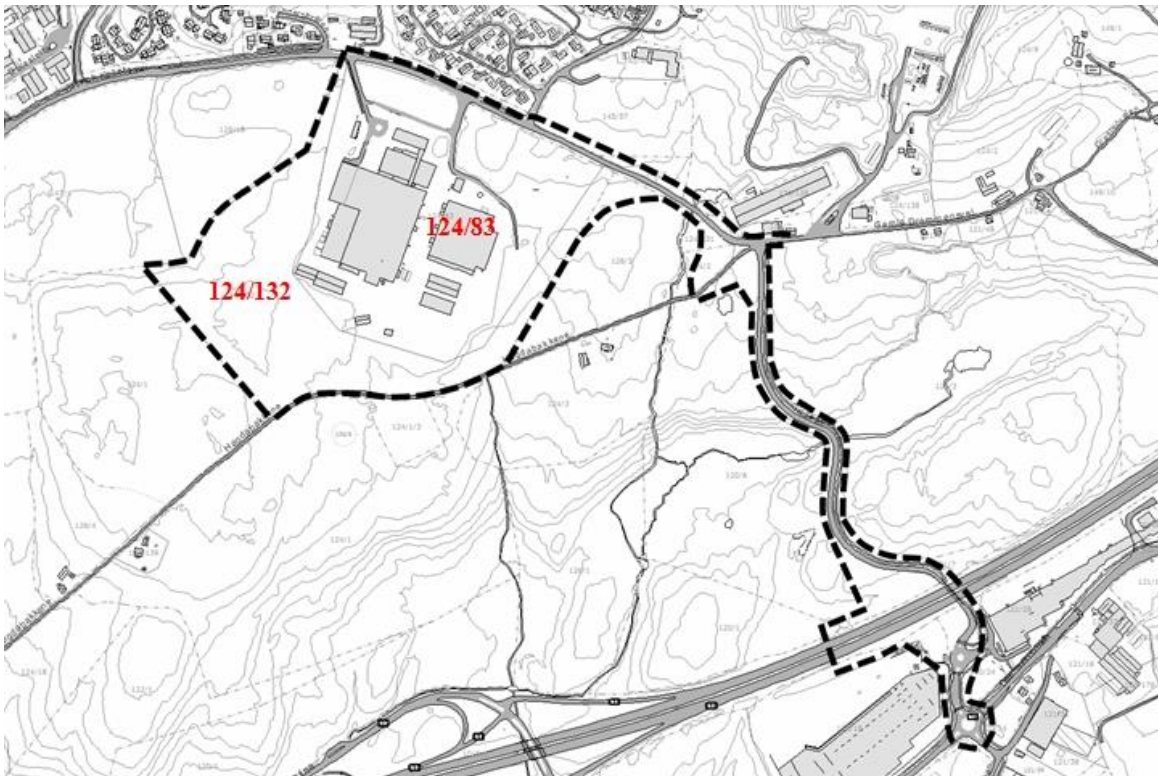
Den aktuelle tomte er i dag et anleggsområde, der det har foregått hogst, planering og masseutkjøring siden sommeren 2015. Sør på den aktuelle tomte befinner det seg et mindre dagbrudd som i større eller mindre grad er fylt med sigevann. Dammen ligger delvis på det avsatte inngrepsfrie arealet langs Høgdabakken. I denne dammen er det gjort registreringer av flere arter, hvorav den rødlistede arten småkreps av typen *Ceriodaphnia rotunda*.

Eiendommen ligger innenfor kulturmiljøet Gjellebekk, som i kommunens kulturminneregistrering samlet sett er vurdert å ha svært høy verneverdi. På bakgrunn av det omsøkte terrengtiltaket gjennomførte Buskerud fylkeskommune arkeologiske undersøkelser på eiendommen høsten 2014. Det ble i den forbindelse registrert 16 kulturminner fra nyere tid, hvorav åtte dagbrudd, fire steinmurer/voller, tre skanser og en tuft. Bortsett fra skansene er kulturminnene registrert, men ikke forlangt bevart av fylkeskommunen. Tiltakshaver, kommunen og fylkeskommunen har utarbeidet en omforent løsning som sikrer bevaring av skansene utover det som ligger i dagens reguleringsplan. Denne løsningen ligger til grunn for de godkjente og igangsatte terrengarbeidene på eiendommen.



Figur 3: Næringsområdets beliggenhet på Tranby i Lier.

Reguleringsplanen skal omfatte næringsseiendommene som er avsatt i gjeldende kommuneplan (gbnr. 124/83 og 124/132), samt Joseph Kellers vei fram til krysset med Gjellebekkveien, og Gjellebekkveien videre ned mot E18 og inkludere ny utvidet undergang ved E18.



Figur 4: Planens avgrensning ved oppstart av reguleringsarbeidet.

2.4. Hensikten med planen

Hensikten med en ny reguleringsplan er først og fremst å erstatte en gammel plan fra 1972, for å kunne utnytte arealet til næring, samtidig som hensyn til influensområdene ivaretas så godt som mulig. Gjeldende plan er å regne som utdatert med manglende bestemmelser, få begrensninger og uten rekkefølgekrav. En ny plan har til hensikt å tilrettelegge for næringsutvikling med moderne beregninger av utnyttelse, høyder, parkering, etc. Planen skal også legge opp til avbøtende tiltak mot blant annet økt trafikk ved opparbeidelse av gang- og sykkelvei, utbedring av krysset Joseph Kellers vei – Gjellebekkveien, og utbedring av undergangen ved E18. Hensyn til registrerte kulturminner, naturmiljø og sårbare arter, avrenning og friluftsliv, i form av bestemmelser, buffersoner og hensynssoner, er også tatt med i planen.

2.5. Forhistorie

I formannskapets møte 24.09.2015 ble det bestilt en vurdering av muligheten for å utarbeide ny reguleringsplan for Høgda – Tranby. Vurderingen ble lagt fram for politikerne i formannskapets møte 19.11.2015, der det ble vedtatt å starte en omregulering til videre utbyggingsformål. Vedtaket innebar også at rekkefølgekrav tilknyttet opparbeidning av gang- og sykkelvei, utbedring av krysset Joseph Kellers vei – Gjellebekkveien og utbedring av undergangen ved E18, skulle vurderes i planprosessen.

Det ble avklart at ny reguleringsplan måtte gjennomføres med konsekvensutredning med tilhørende planprogram, som følge av en vurdering etter forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven. Varsel om oppstart og utlegging av planprogram til offentlig ettersyn ble dermed iverksatt i januar 2016. Etter offentlig ettersyn, ble planprogrammet revidert og endelig fastsatt i Planutvalget i mai 2016.

Som en del av det endelige planarbeidet har Lier kommune utlyst mini-konkurranse for utarbeidelse av fagrapporter inkludert konsekvensutredning og ROS-analyse. Rapportarbeidet ble gjennomført fra juni til september av fagkonsulenter i Asplan Viak AS. Følgende fagrapporter er utarbeidet og tilhører det endelige planforslaget:

- Friluftsliv samt barn og unges interesser
- Naturmangfold og naturmiljø
- Overvann og avrenning
- Kulturminner
- Trafikk
- Støy og luftkvalitet
- Samlet konsekvensutredning
- Risiko- og sårbarhetsanalyse

2.6. Gjennomføringen av planen

Det er gitt tillatelse til terrengarbeider i form av planering og utkjøring av masser i en egen sak som startet opp i 2014. Dette arbeidet er godt i gang og utgjør store deler av anleggsperioden for det nye næringsarealet. Ny virksomhet er planlagt å være på plass få år etter vedtatt reguleringsplan.

Det er satt rekkefølgekrav på utbedring av undergangen under E18 og ferdigstilling av gang- og sykkelveien langs Joseph Kellers vei, som sikrer at disse tiltakene blir fullført før det nye næringsarealet tas i bruk. Utbyggers mål er å starte utbedringen av ny kulvert så fort arbeidene i Fosskolltunnelen er sluttført. Utbedringen krever noen måneders byggeperiode der trafikken på E18 midlertidig er lagt om. På gang- og sykkelveien gjenstår kun noen få hundre meter forbi Ringveien 2. Denne delen av gangveien er regulert inn i forslag til reguleringsplan for Ringveien 2 som pågår parallelt med foreliggende plan.

2.7. Datagrunnlag og metoder

Fagrapporter og konsekvensutredning er utført av Asplan Viak, der fagkyndige for de ulike temaene har samlet informasjon, vurdert verdier og konsekvenser og konkludert med forslag til eventuelle avbøtende tiltak.

Som grunnlagsmateriale er det utført feltarbeid og tatt i bruk veiledere, planprogram og eksisterende dokumentasjon (registreringer, fagrapporter, skjøtselsplan, forvaltningsplan, og diverse kartutsnitt) som kommunen har videreformidlet til konsulentene. Feltarbeid og befaringer er gjort på sommeren, da de aktuelle forekomstene er synlige og registrerbare, som f.eks. myrflangre, vassdrag, turstier og kulturminner.

3. PLANSTATUS

3.1. Overordnede føringer og gjeldende planstatus

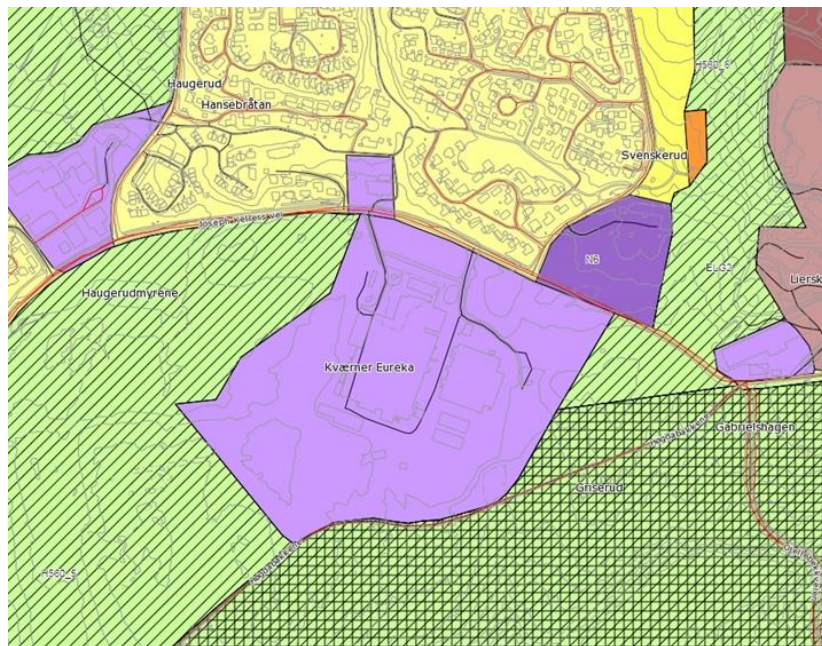
Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Planforslaget berører av følgende føringer:

- Plan- og bygningsloven
- Kulturminneloven
- Naturmangfoldloven
- Forskrift om konsekvensutredning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Den Europeiske landskapskonvensjonen
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Gjeldende overordnede planer

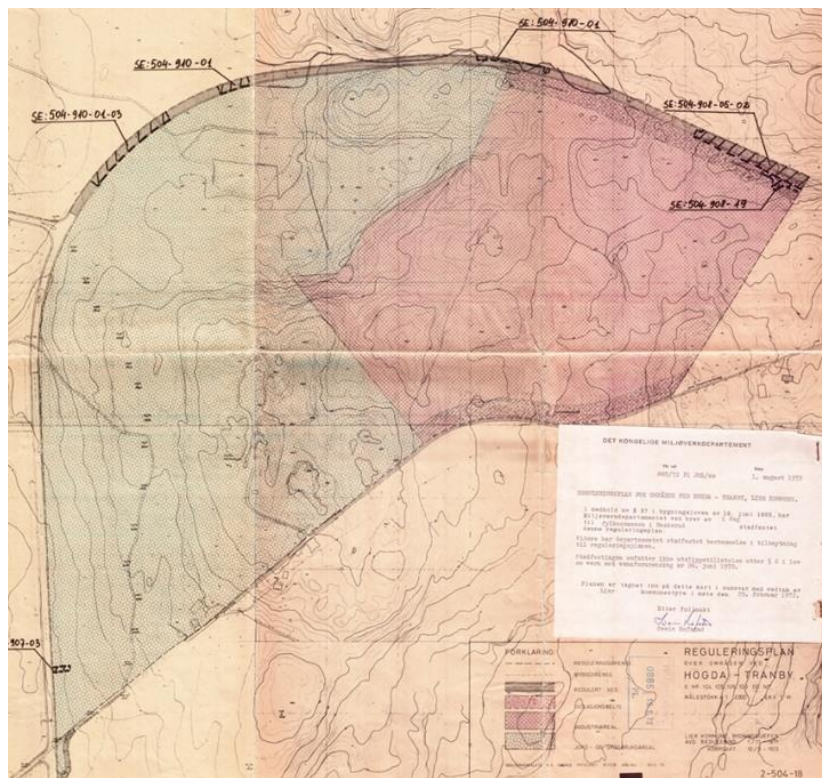
Gjeldende kommuneplan for Lier 2009-2020 med bestemmelser gjelder foran eldre reguleringsplan i dette området. Arealet som i dag reguleres er i kommuneplanen avsatt til næringsbebyggelse, og planforslaget er dermed i tråd med overordnede planer.



Figur 5: Utsnitt av kommuneplanen.

Gjeldende regulering

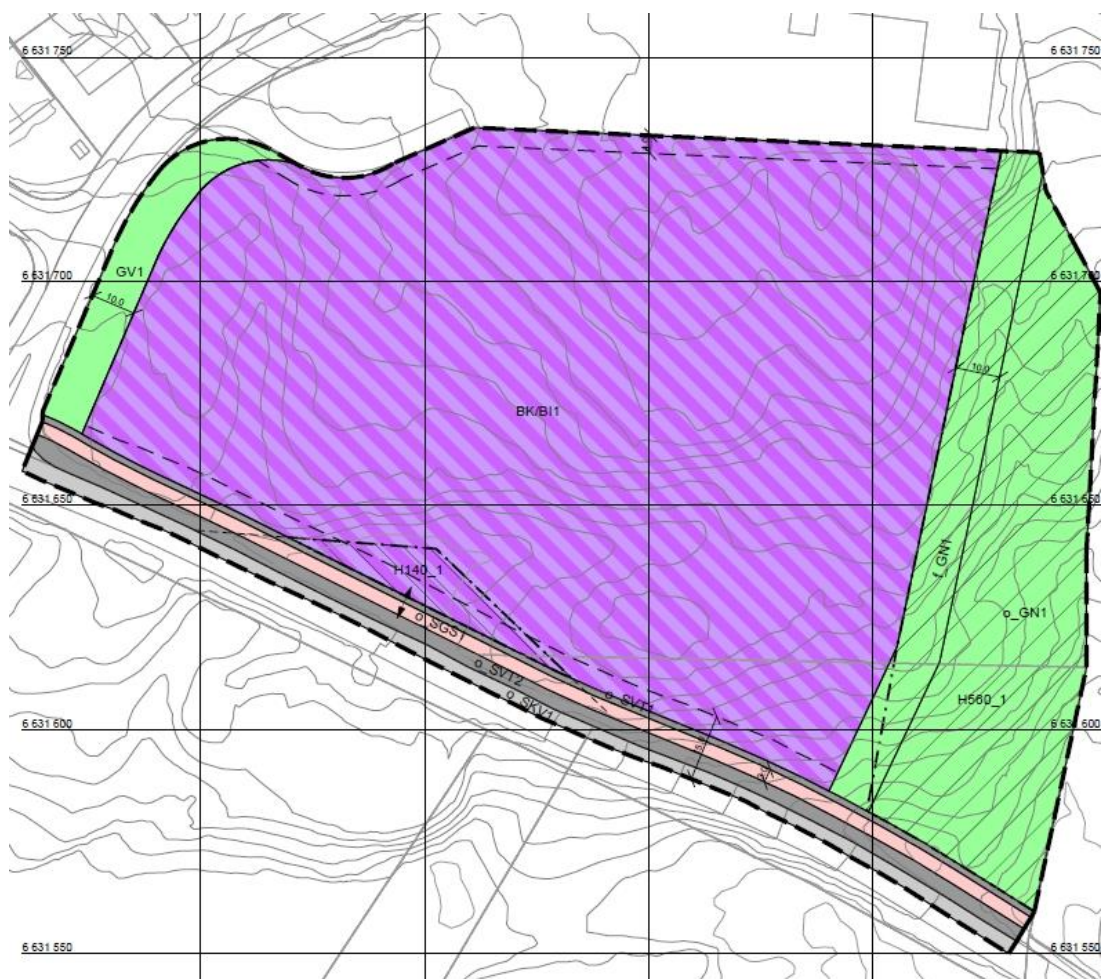
Reguleringsplan for Høgda – Tranby ble vedtatt i 1972. Området som er regulert til industri tilsvarer arealet som nå omreguleres. Utnyttelsen er satt til en U-grad på 0,4. Kommuneplanen gjelder imidlertid foran denne reguleringsplanen.



Figur 6: Reguleringsplan for Høgda – Tranby, plan-ID 504-908-18, vedtatt 1. august 1972. Kommuneplanen gjelder foran.

Pågående planarbeid i nærområdet

Nord for planområdet ligger Ringveien 2, en mindre næringstomt som er under regulering. Planarbeidet pågår parallelt med foreliggende plan og er foreslått regulert til kontor og industri. Planen for Ringveien 2 inneholder den siste strekningen av gang- og sykkelveien som er under opparbeidelse, og det er satt rekkefølgekrav om ferdigstilling i begge planer. Adkomst til de to planene vil komme på hver sin side av Joseph Kellers vei og er tilpasset hverandre. Adkomstene er regulert med minst 40 meters avstand for å slippe trafikale konflikter. 40 meter er kommunens avstandskrav til kryss, og gir store kjøretøy mulighet til å komme helt ut på hovedveien. Trafikkanalysen har tatt hensyn til fremtidig trafikk fra Ringveien 2.



Figur 7: Foreløpig forslag til reguleringsplan for Ringveien 2, før offentlig ettersyn.


3.2. Mulig utnyttelse i henhold til gjeldende regulering

Gjeldende plan har en utnyttelsesgrad på 0,4, mens kommuneplanen legger opp til en BYA på 60 % for næringsarealer. Kommuneplanen gjelder som nevnt foran reguleringsplanen. Planforslaget foreslår en BYA på 80 %, og vil dermed legge opp til en fortetting i forhold til hva som er mulig med eksisterende bestemmelser. I tillegg til den økte utnyttelsen er det store interesser og sårbare forekomster i nærområdet, som gjør det nødvendig å foreta en konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredning, vedlegg II punkt 13.

4. MEDVIRKNING

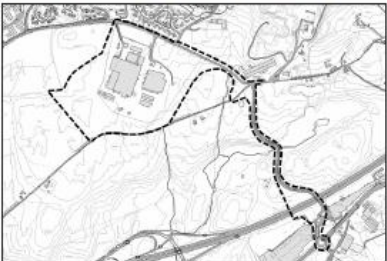
4.1. Varsel om oppstart

Varsel om planoppstart og utlegging av forslag til planprogram til offentlig ettersyn, ble sendt berørte parter og høringsinstanser i brev datert 26.01.2016. Frist for merknader ble satt til 10.03.2016. Kunngjøring av oppstart av planarbeidet ble annonsert i Lierposten og Drammens Tidende 28.01.2016, og på kommunens hjemmesider.

 Lier kommune

Oppstart av planarbeid og utlegging av planprogram, Lier kommune

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-1, 12-8, 12-9, 12-14 og 14-2 og Forskrift om konsekvensutredning, varsles oppstart av detaljregulering med tilhørende konsekvensutredning for del av Høgda - Tranby i Lier kommune.




Tiltakshaver er Lier kommune.

Planområdet er ca. 215 daa som er avsatt til næringsvirksomhet i kommuneplanen. Området består av gbnr. 124/83 som er bebygd industri tilhørende Aker Solutions, og gbnr. 124/132 som er ubebygd. Området er i dag regulert til industri i planen for Høgda - Tranby fra 1972. I tillegg vil ny plan inkludere arealer til tilhørende infrastruktur, med gang- og sykkelvei og ny/utbedret kryssing av E18.

Formålet med plan- og konsekvensutredningen er å fornye gjeldende plan og regulere området til videre utbygging til næringsformål. Sammenhengende gang- og sykkelvei, nytt kryss ved pukkverket, og ny/utbedret kryssing av E18 vil også bli regulert. Gjeldende plan regnes som utdatert og lite egnet til å ivareta de ulike interessene i området.

Forslag til planprogram er i tidsrommet 28.02.2016 - 10.03.2016 lagt ut på kommunens hjemmesider, under Kunngjøringer. Etter offentlig ettersyn av forslag til planprogram, vil Lier kommune fastsette det endelige programmet for den etterfølgende planen og konsekvensutredningen.

Naboer og grunneiere blir varslet direkte. Merknader som kan ha virkning for planarbeidet kan sendes elektronisk via e-post: postmottak@lier.kommune.no, eller til Lier kommune, planseksjonen, Postboks 205, 3401 Lier, innen 10.03.2016. Det bør tydelig skilles mellom høringsmerknader som gjelder planprogrammet, og merknader som gjelder det kommende reguleringsplanarbeidet.

 www.lier.kommune.no

4.2. Innkomne merknader til varsel om oppstart

Det gjøres oppmerksom på at innkomne merknader er todelte. Følgende merknader og kommentarer knytter seg kun til innspill til planarbeidet i forbindelse med varsel om oppstart. Merknader til planprogrammet er tidligere kommentert i egen sak, da planprogrammet ble fastsatt.

Liste over merknader

1. VIVA IKS	11.02.2016
2. Statens vegvesen	01.03.2016
3. Fylkesmannen i Buskerud	02.03.2016
4. Buskerud fylkeskommune	10.03.2016
5. Lier Historielag	22.02.2016
6. Naturvernforbundet i Lier	24.02.2016
7. Nabolagsgruppen Hennemmarka	29.02.2016

Sammendrag av merknadene

1. VIVA IKS

VIVA har hovedledninger langs veiene Gamle Drammensvei, Joseph Kellers vei (vann og avløp) og syd for E18-undergangen (kommunale og interkommunale).

2. Statens vegvesen

Vegvesenet viser til at planen berører E18 og Fv. 16. Det er viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan. De trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere, og viser til nødvendigheten med en trafikkanalyse for større utbygginger. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveier) må avklares.

Der planen berører vei- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveier må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det kreves normalt en teknisk detaljplan som grunnlag for reguleringen. De nevner at normal byggegrense for riks- og fylkesveier er 50 meter, og at E18 i utgangspunktet har 100 meters byggegrense. Byggegrenser skal vurderes blant annet i forhold til støysituasjonen i området. De viser til forslaget om ny kryssing av E18, og påpeker at tiltaket krever en teknisk detaljplan for tiltaket og midlertidige løsninger.

3. Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen viser til at planområdet er lokalisert i et område med store landskapsverdier, en skråning mot sør og eksisterende bebyggelse mot nord og vest, og ber om at landskapsmessig med nær- og fjernvirkning legges til grunn for planarbeidet.

Det er store naturverdier i området, med flere viktige og truede arter. De ber om at planen sikrer buffersoner mellom næringsarealer og verdier av naturmangfold.

FM viser til retningslinje for støy (T-1442/2012) og retningslinje for luftkvalitet (T-1520/2012), og ber om at eventuelle nødvendige tiltak for å redusere støy- og støvforurensningen innarbeides i planen og sikres med rekkefølgekrav.

I planarbeidet bør det søkes løsninger som bidrar til å skape et sammenhengende gang- og sykkelveinett, og tillatt næringsformål bør vurderes opp mot transportanalysen og avbøtende tiltak mot økning i trafikk. De ber om at vurderingen av antall parkeringsplasser og utnyttelsen av området sees i sammenheng med ovennevnte føringer for samordnet areal- og transport og transportanalysen.

FM mener det bør sikres tilstrekkelig avstand og buffersoner mellom tiltak og vassdrag innenfor planområdet. Eventuelle avbøtende tiltak for avrenning og forurensning bør sikres gjennom planbestemmelser og eventuelt rekkefølgekrav.

Det vises til retningslinjer for barn og unge i planlegging, og FM påpeker at arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge må være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare, og at eventuelle arealer for lek som forsvinner må erstattes. Eventuelle nødvendige tiltak sikres gjennomført i rekkefølgebestemmelser.

FM ber om at utforming av planen vektlegger prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Det vises til retningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene og kommuneplanens bestemmelser om miljøkrav til utbygging til næringsformål. De ber om vurdering av alternative oppvarmingsmåter til strøm, f.eks. varmepumpe, fjernvarme eller bioenergi og utvikling av lavenergibygging/passivhus. Det bør foretas en vurdering av tilrettelegging for vannbåren varme.

4. Buskerud fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til de mange registrerte kulturminnene i området, og nevner spesielt de tre skansene fra krigen med svenskene i 1716. Det er også registrert rester etter marmorbrudd innenfor planområdet. De gjør oppmerksom på at deler av Hårberg-gravfeltet øst for planområdet er automatisk fredet. Gjellebekk er foreslått som et av de mest verdifulle kulturmiljøene i kommunen, der den gamle kongeveien, skansene, obelisken og marmorbruddene er viktige elementer.

Fylkeskommunen er opptatt av at kulturminner bevares og at tiltak ikke forringer kulturminner som ligger i nærheten. De er positive til en ny reguleringsplan som erstatning for den gamle fra 1972, der kulturminnene ikke var kjent. De fraråder utbygging på sør og sørvestsiden av dagens industriområde og ber om at området bevares med hensynssone, slik at kulturminnene kan oppleves av besøkende.

Fylkeskommunen anbefaler at det avsettes en hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570) over Gjellebekk skanse og øvrige kulturminner i området. Dette bør ikke bygges ned, men bevares som en buffersone hvor terrenget forblir urørt. Området bør revegeteres for å skjerme kulturmiljøet mot industriområdet. Fylkeskommunen foreslår følgende bestemmelse som knyttes til hensynssonen:

«Landskapet (terreng) innenfor hensynssone c) skal ivaretas slik de er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssonen uten tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene.»

De anbefaler videre at det utarbeides en skjøtselsplan for skansen. Forslag til tiltak vil komme i forbindelse med rapport som utarbeides av Forsvarsbygg.

Fylkeskommunen anbefaler også at deler av gravfeltet Håberg som er innenfor planområdet reguleres til hensynssone for båndlegging (H730) med følgende bestemmelse:

«Båndlagt etter Lov om kulturminner av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk fredet kulturminne. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten tillatelse fra kulturminnevernmyndighetene.»

5. Lier Historielag

Historielaget ber om at det tas hensyn til kulturhistoriske kulturminner i området på begge sider av Høgdabakkene; skanser, marmorbrudd, dagbrudd, området rundt obeliskene, og verdifulle våtmarksområder. De viser også til at Høgdabakkene i seg selv er et meget viktig kulturminne som ikke må påvirkes av inngrep som forringer dens kulturhistoriske verdi.

6. Naturvernforbundet i Lier

Naturvernforbundet ser positivt på at planen skal revideres, for å fastsette bedre rammer og betingelser for hensynene i området. De forteller at naboer opplever å ha fått et nytt støyende pukkverk i området, og at støyulempene har vart siden 2014 da hogsten begynte, og til alle døgnets tider. Etter et orienteringsmøte og tidsbegrensning på driften, er det likevel uvisst hva slags næring som kommer i området.

De forteller om at trafikken i området har økt med årene og ført til støybelastninger for beboere langs Joseph Kellers vei og Ringveien, og det er ikke avklart hva slags tilleggsbelastninger utbyggingen kan føre til. Beboere frykter f.eks. et sentrallager med stor trafikk av vogntog døgnet rundt.

Naturvernforbundet er bekymret for utsprengningen på området, og viser til Haugerudmyra som viktig forekomst av myrflangre, og i Høgdabakkene i sør med stor historisk betydning. De mener senkningen av terrenget må sees i forhold til naturmangfoldloven, slik at det kan settes riktige begrensninger i reguleringsplanen. De viser til Tranby natursti som ble etablert for mer enn 30 år siden og som gikk i en sløyfe innom Gevelts eiendom, og peker på behovet

for å drøfte alternative nye traséer i dette området. Naturvernforbundet har oppsyn og vedlikehold på stien etter avtale med Landbrukskontoret.

7. Nabolagsgruppen Hennummarka

Nabolagsgruppen har engasjert seg mot terrenginngrepene som startet opp i mai 2015, og viser til de motstridende interessene i området. De mener planarbeidet som er igangsatt har svært stor betydning for den østlige delen av Tranby, og at den gamle planen er over 30 år gammel og mangelfull i forhold til dagens planbehov. De mener i hovedsak at planen bør sees i en større sammenheng og behandles som en områdeplan med en større avgrensning, inkludert pukkverket. (Dette er kommentert og avklart i forbindelse med planprogrammet).

De viser til annen næringsvirksomhet i området, og mener alt må sees i sammenheng, ikke minst for en trafikkanalyse. Planen må også inkludere en grundig avveining mellom utbyggingsinteresser og verneinteresser. Planen vil berøre kulturminner som skanser, marmorbrudd og historiske veier som må ivaretas. Naturforekomster som kalkrike myrer og orkideer har stor verdi i området, og nabolagsgruppen bekymrer seg for ferdsel og hogst som vil påvirke orkideene.

En planprosess må avklare hvilke typer utbygging som er ønsket i området, og vurdere bebyggelsens form i forhold til eksisterende bebyggelse. Det er behov for å sikre lokalmiljøets tilgang til rekreasjonsområder av høy kvalitet, og viser til at området er brukt av stort sett hele Tranby. Nabolagsgruppen forventer også en aktiv medvirkning fra lokalmiljøet i planprosessen.

Det forventes at en i planarbeidet gjennomfører en grundig konsekvensutredning og ROS-analyse. Bestemmelser må sikre strenge krav til støv, lyd- og lysforurensning for virksomhet som skal utvikles, og begrensinger i forhold til aktivitet på kveld, natt og i helger.

De minner om at det ikke var boliger i området da området opprinnelig ble regulert til næring, og at næringen skulle vært etablert før boligene kom. Reguleringen skulle være i samsvar med datidens behov hos Thune Eureka.

Forslagsstillers kommentarer til merknadene

1. VIVA IKS

Ny bebyggelse vil koble seg på nærmeste naturlige punkt. Ved undergangen ved E18 vil veien senkes noe for å tilpasses ny høyde under kulverten. Det vil tas hensyn til eksisterende ledninger i grunnen.

2. Statens vegvesen

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen, der området er avsatt til næringsbebyggelse. Trafikkanalyse er utarbeidet og ligger vedlagt som en del av reguleringsplanen. Denne er innarbeidet i KU-arbeidet. Her er det gjort rede for flere utbyggingsalternativer, kapasitet, trafiksikkerhet, skoleveier og kollektivtrafikk.

Planen inkluderer kommunal vei, men vil krysse E18 ved utvidelse av eksisterende kulvert. Denne utvidelsen er regulert i gjeldende plan for Lierskogen pukkverk. Det er avholdt møter med Statens vegvesen vedrørende utvidelsen og gjennomføringen av denne. Det legges til grunn at E18 vil opprettholde trafikken med 4 felt gjennom hele anleggsperioden, med en liten midlertidig omlegging med senket fart. Det vises til kapittel om trafikk i planbeskrivelsen og tilhørende trafikkrapport og støyrapport.

3. Fylkesmannen i Buskerud

Landskapshensynet er beskrevet og ivaretatt. Ny bebyggelse vil ligge i bakkant av eksisterende næringsbebyggelse og omkranset av vegetasjonsskjermer. Bebyggelsens høyde er satt til å harmonisere med eksisterende bygg hos Aker Solutions.

Bufferoner i form av vegetasjonsskjermer er foreslått rundt deler av næringsarealet. Den viktigste buffersonen er mot nordvest og Haugerudmyra som er et sårbart og verdifullt område. Her er det satt bestemmelser i tråd med utredningene som er gjort som en del av planarbeidet. Buffersone og hensynssone er også lagt inn mot kulturminnene og dammen i sør, slik at det sikres en avstand mellom Høgdebakkene og næringsområdet, i tillegg til å verne de gjenværende kulturminnene.

Det er utarbeidet egen støyrapport som konkluderer med liten støyøkning som følge av planen. Krav til grenseverdier for støy er ivaretatt i bestemmelsene for anleggs- og driftsfasen. Gang- og sykkelvei er under opparbeidelse på den delen det mangler for et sammenhengende nett fra Tranby langs Joseph Kellers vei og helt ned til Liertoppen. Rekkefølgekrav er lagt inn for å sikre fullføring av dette før ny bebyggelse er ferdig. Trafikkanalysen viser hva slags virksomhet som skaper mest og minst trafikk, og parkering er sikret i bestemmelsene.

Det er ingen vassdrag i umiddelbar nærhet til planområdet som vil bli påvirket av planforslaget. Avrenningen er utredet i egen rapport og viser ingen avrenning mot sør. Foreslåtte bestemmelser skal sikre uheldig avrenning mot sårbare områder.

Planforslaget legger opp til utbygging på eksisterende planerte område, og vil ikke forringe barn og unges bruk av Høgda-området. Vedlagte rapport om friluftsliv samt barn og unge, konkluderer med at barn og unges interesser i liten grad blir berørt av tiltaket, og uten konsekvenser for skoleveier. Omlegging av tursti rundt planområdet er foreslått. Universell utforming er lagt til grunn og sikret i bestemmelsene.

Det er stilt krav om at nye bygg innenfor planområdet skal tilrettelegges for påkobling til fjernvarme.

Det vises til vedlagte rapporter og konsekvensutredning, der de nevnte verdiene er utredet og avbøtende tiltak er foreslått.

4. Buskerud fylkeskommune

Kulturminnene er vurdert i en egen KU-rapport vedlagt planen. Denne er basert på de funnen som er gjort og fylkeskommunens arkeologiske rapport fra 2014. Det er i tidligere sak angående utfylling og planering av tomte foreslått en inngrepsfri sone rundt kulturminnene sør i planområdet. Dette arealet videreført i planen som en vegetasjonsskjerm med hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570). Bestemmelse slik fylkeskommunen foreslår er knyttet til hensynssonen.

Meldeplikten jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd er også tatt med for å sikre eventuelle uoppdagede kulturminner. Deler av Hårbergfeltet er tatt ut av det foreliggende planforslaget.

5. Lier historielag

Dette er tatt vare på i planen. Se for øvrig forslagsstillers kommentar til Fylkesmannen og fylkeskommunen.

6. Naturvernforbundet i Lier

Anleggsarbeidene med planering og utkjøring av masser vil stort sett være ferdig før reguleringsplanen vedtas. Bestemmelser om støy i anleggsfasen som skal forholde seg til støyretningslinjen T-1442/2012, kap. 4. Hva slags næring som kommer blir avklart i denne reguleringsplanen, der foreslåtte formål er industri og kontor, med en utnyttelse på 80 % BYA.

Støy og trafikk er ivaretatt i egne utarbeidede fagrapporter og KU-rapport. Trafikkrapporten viser at produksjonsvirksomheter (industri) vil skape minst trafikk, og at kunnskapsbaserte virksomheter (kontor) vil skape desidert mest trafikk. Tungtransporten vil ledes ut ny adkomst mot øst og vil ikke påvirke naboer med støyulemper. Det vises til vedlagte trafikkrapport og støyrapport.

Hensynet til myrflangre og kulturminner er ivaretatt i planen gjennom buffersoner og bestemmelser. Turstien som er forsvunnet er foreslått etablert på nytt utenom planområdet for å opprettholde forbindelsen i nord-sør retning.

7. Nabolagsgruppen Hennummarka

Det er enighet i at det er behov for en ny plan for å ivareta de behovene som ikke er dekket av planen fra 70-tallet.

Trafikkanalysen, i likhet med de andre rapportene, tar for seg nærområdet som påvirkes av planen. Resultatet av trafikkanalysen har også vært med på å bestemme type bebyggelse som er foreslått i planen.

Viser til forslagsstillers kommentarer over som gjelder forholdet til naturmiljøet og kulturminner. Naturmangfoldsrapporten viser også til at hogst av store skyggeleggende trær som gran vil være positivt for orkideene, og anbefaler det som en del av skjøtselstiltakene. Rapporten viser også at forekomsten av myrflangre på Haugerudmyra er økende etter at området delvis ble hogd.

Planens påvirkning på friluftslivet er dokumentert i vedlagte rapport der konsekvenser for friluftsliv og barn og unges interesser er vurdert. Bestemmelsene som nevnes er standardpunkter som sikres i alle reguleringsplaner. Det vises til reguleringsbestemmelsene og kapittel 6 i planbeskrivelsen.

5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Arealformål

- Pbl. § 12-5 pkt. 1: Bebyggelse og anlegg
 - K/I1-2: Bebyggelse for kontor og industri
- Pbl. § 12-5 pkt 2: Samferdselsanlegg og tekniske infrastruktur
 - o_SKV1-4: Kjørevei, offentlig
 - f_SKV1: Kjørevei, felles
 - o_SGS1-3: Gang- og sykkelvei, offentlig
 - o_SF1: Fortau, offentlig
 - o_SVT1-4: Annen veigrunn – tekniske anlegg, offentlig
 - o_SVG1-9: Annen veigrunn – grøntareal, offentlig
 - o_SKH1-3: Kollektivholdeplass, offentlig

- o_SPA1-2: Parkering, offentlig

- Pbl. § 12-5 pkt 3: Grønnstruktur
 - GV1-5: Vegetasjonsskjerm
- Pbl. § 12-6: Hensynssoner
 - H140_1-3: Frisiktsone
 - H570_1: Hensynssone – bevaring av kulturmiljø

Grad av utnyttning og høyder

Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) er 80 %.

K/I1: Gesimshøyde må ikke overskride 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen skal ikke overstige 50.000 m² BRA (tillatt bruksareal), der maksimalt 20 % av tillatt bruksareal kan benyttes til formål kontor. I tillegg kan 10.000 m² benyttes til parkering.

K/I2: Gesimshøyde må ikke overskride 15 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimalt 50 % av grunnflaten tillates med gesimshøyde opp til 17 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelsens plassering og krav til nye bygg

Ny bebyggelsen er tenkt plassert lengst mot sør-vest, med mulighet for utvidelse.

Byggeavstand til eiendomsgrenser og grøntsoner er anvist i plankartet med byggegrenser.

Eksisterende bebyggelse hos Aker Solutions' eiendom.

Opp/nedkjøringsramper skal integreres i bygningsvolumet. Åpne tekniske anlegg som vifter, trafoer, heissjakter, skal integreres i bygningsvolumet og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder. Fasader skal ha mørke farger, uten reflekterende egenskaper. Det tillates ikke oppføring av sjenerende lyssetting mot nærliggende boligbebyggelse.

Parkering

Parkering er regulert i tråd med parkeringsbestemmelsene i kommuneplanen. Krav til parkeringsdekning for næringsvirksomhet:

- Produksjon - en biloppstillingsplass pr. 100 m² gulvflate.
- Kontor - en biloppstillingsplass pr. 50 m² gulvflate.

For hver 20. plass, skal tilrettelegges for handikappede.

Ved Høgdabakkene og Joseph Kellers vei er det regulert en liten offentlig utfartsparkering i tilknytning til turområdene. Ved innkjøringen til Aker er det avsatt areal til en pendlerparkering i tilknytning til bussholdeplassen.

6. DAGENS FORHOLD OG VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

6.1 Planområdet og forhold til tilleggende areal

Overordnede planer og mål

Dagens forhold:

Planområdet erstatter deler av regulert areal til industri i reguleringsplan for Høgda – Tranby fra 1972. Planen har få bestemmelser og gir lite føringer for en fornuftig utvikling av området.

Planområdet er tilsvarende arealet avsatt til næring i gjeldende kommuneplan for Lier, som gjelder foran reguleringsplan for området. Planforslaget er i tråd med kommuneplanen.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget legger opp til en mer moderne og forutsigbar plan, der bedre trafikkløsninger, bevaring av kulturminner og hensyn til naturmiljø og friluftsliv er sikret i bestemmelser og plankart. Forslaget åpner for en høyere utnyttelse enn tidligere reguleringsplan og kommuneplanens gjeldende bestemmelser for eksisterende næringsbebyggelse. Kommunen mener det er viktig å utnytte de næringsarealene som er etablert eller avsatt godt, slik at man på sikt unngår å ta i bruk nye arealer.

Friluftsliv, natur- og ressursgrunnlaget

Dagens forhold:

I dag består planområdet delvis av et etablert næringsareal (Aker) og et anleggsområde der det er gitt tillatelse til planering og masseutkjøring, uten særlig verdi for friluftslivet. Før anleggsarbeidene startet, var området rundt Aker et skogsområde og rekreasjonsområde for Liers befolkning.

Planområdet ligger tett inntil områder som i dag er mye anvendt til friluftsliv. Området er for øvrig viktig i skole- og undervisningssammenheng da det nyttes til naturfagundervisning, historie/samfunnsfag og som arena for kroppsøvingstimer.



Figur 8: Gapahuken til Gunnersbråtan barnehage.

Virkninger av forslaget:

Tiltaket vil ikke kunne hindre utøvelse av dagens friluftaktivitet i nærområdet da tilgjengelig areal forblir stort. De negative konsekvensene knytter seg til områdes kvalitet som «uberørt» og stille. Etter utbygging vil næringsbebyggelsen komme tettere på naturområdene, særlig Kongeveien, og forringe dens fredfylte beliggenhet og avskjerming. Det er i planforslaget satt krav om opparbeidelse av ny tursti som erstatning for den som allerede er forsvunnet som følge av anleggsarbeidene på tomte.

Det er foreslått en liten ny utfartsparkering i tilknytning til Høgdabakken som et tiltak for å sikre friluftslivsinteressene. Planforslaget har ingen virkninger på fiske- eller viltinteresser, jord- eller skogbruksinteresser.

Viser til vedlagte rapport om konsekvenser for friluftslivet.

Landskap

Dagens forhold:

Planområdet består i dag av få landskapselementer, da næringsarealet stort sett er opparbeidet eller er under opparbeidelse. Mellom næringsarealet til Aker og Joseph Kellers vei ligger et regulert grøntbelte. For en liten tid tilbake ble døde trær hogd her, noe som har gitt et større innsyn. Området ligger i et svakt kupert terreng som fører til enkelte fyllinger og skjæringer på dagens anleggsområde. Rundt eiendommen er landskapet stort sett bevart med unntak av naturlig skjøtsel og friluftslivselementer, og består av skog, eng og myrområder.

Eiendommen grenser mot Høgdabakkene med landskapsvernområdet og Gjellebekk naturreservat lenger sør. Gjellebekkveien slynger seg gjennom landskapsvernområdet og naturreservatet og ender opp i en smal og lav kulvert under E18.

Virkninger av forslaget:

Med unntak av de utførte anleggsarbeidene innenfor planområdet, vil planforslaget først og fremst sikre grøntsoner og skape buffere mellom næring og landskapet rundt. Det er foreslått vegetasjonsskjermer mot nordvest og den sårbare Haugerudmyra. Langs ny internvei og rundt de registrerte kulturminnene er det avsatt vegetasjonsskjermer som skaper avstand mot sørøst.

Eksisterende vegetasjonsskjerm foran Aker er videreført i planen og vil, etter hvert som vegetasjonen vokser opp igjen, skape en visuell skjerm mellom bolig- og næringsområder.

Gjellebekkveien reguleres i tråd med gjeldende trasé og reguleringsplan, og vil i liten grad ha negative innvirkninger på omgivelsene. Tidligere foreslåtte bruløsning over E18 er vurdert til å ha større konsekvenser for naturreservatet, og er derfor og av andre årsaker ikke lenger aktuell.

Se illustrasjoner i kapittel 8, som viser en mulig utnyttelse av næringsarealet, og dens påvirkning på landskapet.

Verneinteresser

Dagens forhold:

Planområdet berører en del av kulturmiljøet Gjellebekk, som strekker seg fra industriområdet til Kverner i nord frem til E18 i sør. Innenfor kulturmiljøet ligger et stort antall kulturminner, både fra forhistorisk og nyere tid. I kommunedelplan for kulturminner er Gjellebekk trukket frem som et av Lier kommunes viktigste kulturmiljø.

Buskerud fylkeskommune har gjennomført en arkeologisk registrering i forbindelse med planeringssaken fra 2014. I forbindelse med undersøkelsen ble i det registrert 16 kulturminner innenfor planområdet fra nyere tid, av disse 8 dagbrudd og 4 steinmurer/voller, 3 skanser og en tuft. Det er ikke funnet automatisk fredete kulturminner innenfor området. I etterkant er flere av kulturminnene fjernet som følge av anleggsarbeidet.



Figur 9: Kart over skanser, steinmurer/voller og dagbrudd. Murer og skanser er bevart, mens mange av dagbruddene er forsvunnet.

Dagbruddene er vurdert til å ha liten til middels verdi, steinmurene/vollene er vurdert til middels verdi, mens skansene er vurdert til å ha svært høy verdi. Tuften er i dag fjernet.

Virkninger av forslaget:

Se vedlagte rapport om konsekvenser for kulturminner og kulturmiljøet, der hvert enkelte kulturminne er beskrevet og vurdert. Den anbefaler at fylkeskommunens føringer fra dispensasjonssaken implementeres i planen med bruk av hensynssone for bevaring av kulturminnene. Dersom de gjenværende kulturminnene bevares med foreslåtte hensynssone, vil planen ha liten til ingen konsekvens.

	<i>Konsekvens BFK-krav implementert</i>	<i>Konsekvens BFK-krav ikke implementert</i>
<i>Marmorbrudd</i>	-/--	-/--
<i>Skanser</i>	0/-	—
<i>Murer</i>	0/-	0/-
Samlet	-	-/—

Figur 10: Konsekvenser for kulturminnene.

Planforslaget bevarer gjenværende kulturminner i tråd med føringer fra Buskerud fylkeskommune. Arealet foreslått som inngrepsfri sone er videreført i planen som en vegetasjonsskjerm med hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570). Bestemmelse slik fylkeskommunen foreslår er knyttet til hensynssonen. I tillegg er sonen noe utvidet slik at det vannfylte dagbruddet blir bevart innenfor sonen. Dette bruddet ligger delvis innenfor dagens skjermbelte. Byggegrensene er trukket lenger nord, slik at det er fri sikt fra hele kulturminneområdet og mot Høgdabakkene i begge retninger. Byggegrensene vil også hindre at ny bebyggelse kommer tett opp mot vernesonen..

Meldeplikten jf. kulturminnelovens § 8, annet ledd er også tatt med for å sikre eventuelle uoppdaterte kulturminner. Deler av Hårbergfeltet er tatt ut av det foreliggende planforslaget.

Naturmangfold

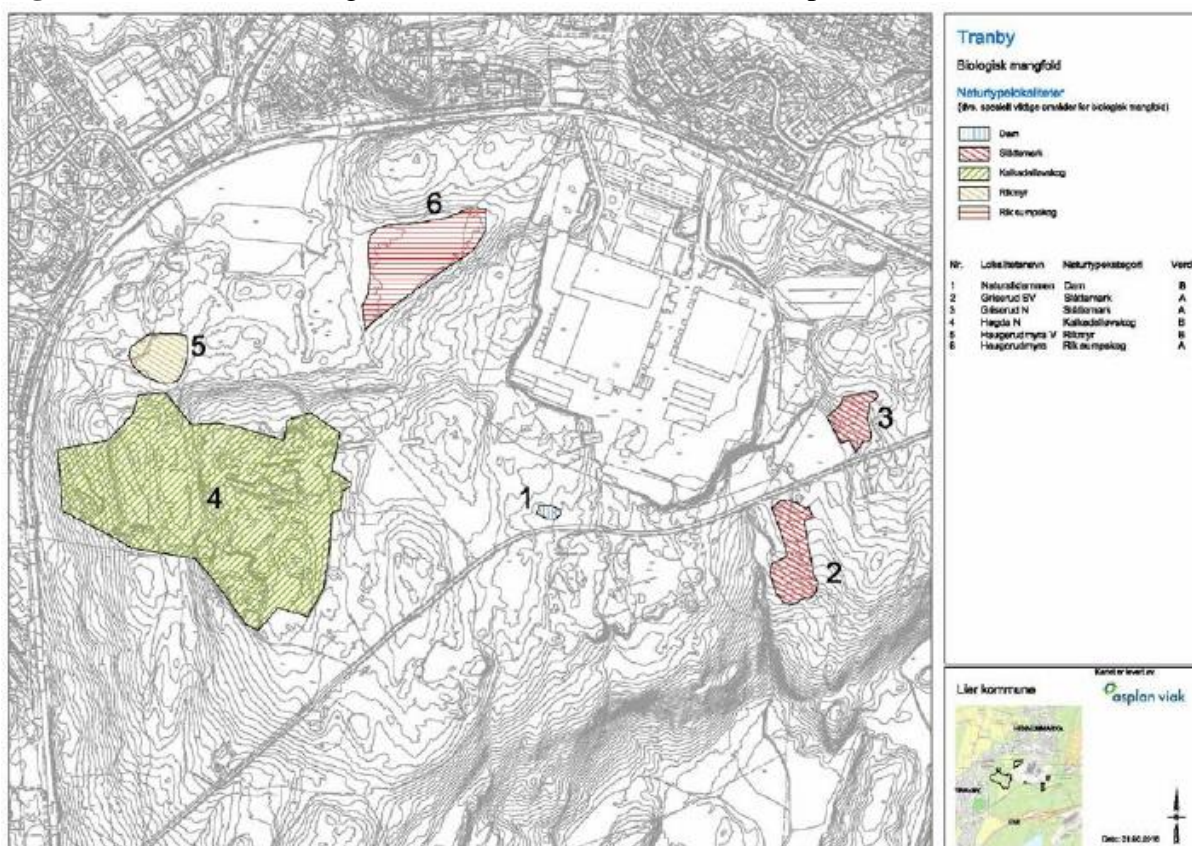
Dagens forhold:

Det er foretatt en vurdering om det er verdifullt naturmangfold i planområdet i form av spesielt viktige områder for naturmangfold (naturtypelokaliteter etter DN-håndbok 13) og truede eller rødlistede arter. Planområdet er også undersøkt mht. fremmede arter med høy risiko for spredning, men ingen slike arter ble registrert.

Det ble gjennomført feltarbeid 14.07.2016, i tillegg er det gjennomført flere besøk med soppregistreringer i planområdet i kalkedelløvslogen i august 2016. Alle tilgrensende deler til planområdet ble undersøkt. Interessante og rødlistede arter av sopp, karplanter og fugler, samt andre verdifulle naturelementer, ble koordinatfestet med GPS. Også en rekke andre arter ble notert for å gi et helhetlig bilde av naturmangfoldet i området, samt for å kunne kategorisere og kartfeste de ulike naturtypene og vegetasjonstypene her.

Nr	Lokalitet	Naturtypekategori	Verdi ¹	Verdi KU ²
1	Naturstidammen	Dam	B	
2	Griserud SV	Slåttemark	A	
3	Griserud N	Slåttemark	A	
4	Høgda N	Kalkedelløvsskog	B	
6	Haugerudmyra	Rikmyr	A	
5	Haugerudmyra V	Rik sumpskog, kildeskog og strandskog	B	

Figur 11: Oversikt over registrerte lokaliteter i nærområdet til planen.



Figur 12: Registrerte lokaliteter i og rundt planområdet.

Virksomheter av forslaget:

Det er spesielt fokusert på Haugerudmyra (6), en kalkrik myr med forekomster av myrflangre, ettersom denne kan bli negativt påvirket av tiltaket. Det finnes mange skriftlige kilder som beskriver Haugerudmyra, og kunnskapsgrunnlaget for biologisk mangfold her må sies å være svært godt.

Naturstidammen innenfor planområdet (1) er sannsynligvis oppstått som følge av uthenting av marmor, og tilsvarer det ene kulturminnet registrert som dagbrudd. Det er registrert arter som salamander og småkrep (rødlistet) her, og blir vurdert som viktig (verdi B). Planforslaget inkluderer dammen i den avsatte vegetasjonsskjermen og hensynssonen for kulturminner. Dette er i tråd med naturmangfoldsrapporten som anbefaler at flere inngrep bør unngås.

Vedlagte rapport om konsekvenser for naturmangfold er utarbeidet i samarbeid med rapport for overvann, ettersom disse temaene har innvirkning på hverandre. Rapporten beskriver de forskjellige lokalitetene som er registrert, og i hvilken grad disse blir berørt av planforslaget. Det er som nevnt Haugerudmyra som kan bli berørt av utbygging i planområdet, dersom det ikke gjøres avbøtende tiltak.

Rapporten foreslår avbøtende tiltak: Haugerudmyras forekomst av myrflangre bør overvåkes videre, det bør vurderes å måle pH i myrvannet, luking bør videreføres og grøfter rundt myra bør vurderes fylt igjen. Det anbefales også delvis fjerning av gran, løvtrær og busker for å gi orkidéene det lyset de trenger. Nedbørsfelt etter utbygging bør være ca. like stort som opprinnelig. Det bør også etableres løsninger som gjør at vannet ikke renner av for fort, for eksempel gjennom infiltrasjon av masser, gjerne masser med et eget kalkinnhold.

Fylkesmannen kommenterte i sin høringsuttalelse at planens konsekvenser for naturreservatet og landskapsvernområdet ikke var godt nok vurdert. Det er tidligere konkludert med at avrenning ikke skjer i denne retningen, og at konsekvensene derfor er minimale og ikke vurdert videre. For å imøtekomme Fylkesmannen har Asplan Viak utarbeidet en tilleggsvurdering med fokus på dette. Det har også blitt avholdt et møte mellom kommunen og Fylkesmannen for å diskutere løsninger og justeringer av planen. I møtet ble det enighet om nye bestemmelser, spesielt knyttet til avrenning og konsekvenser mot naturreservatet og landskapsvernområdet.

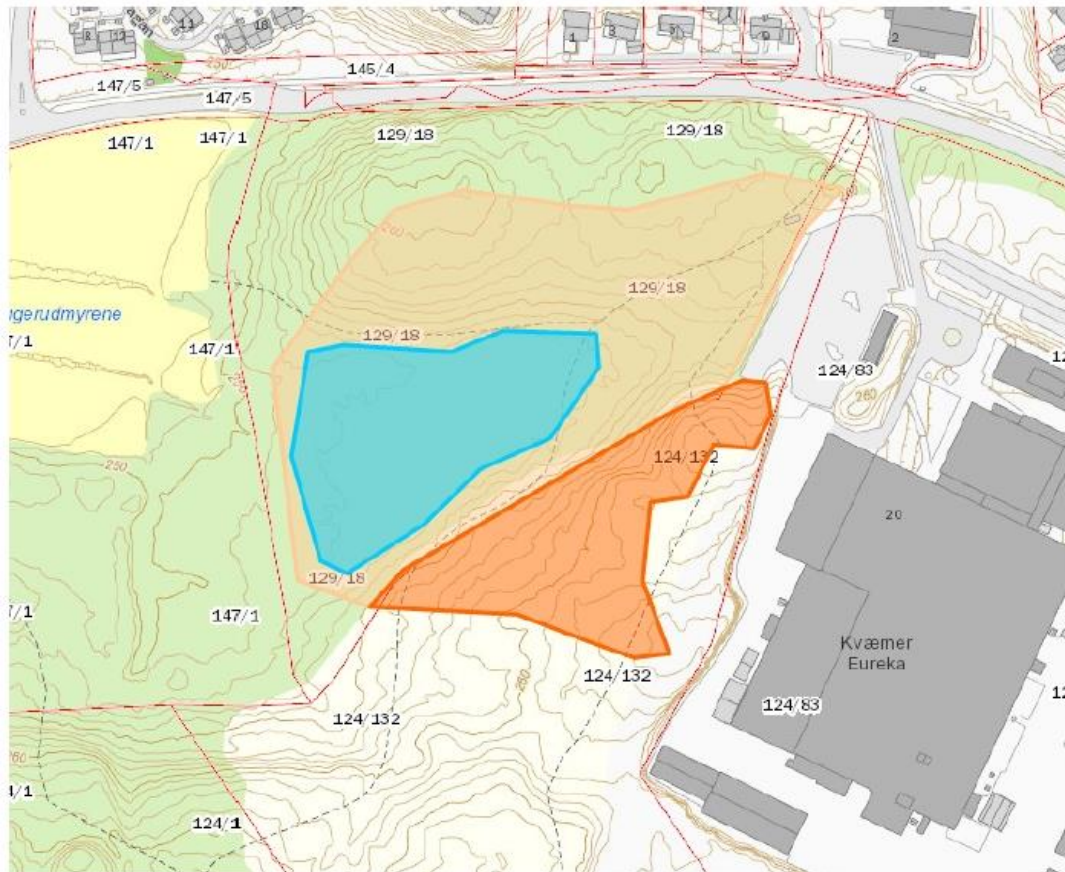
Det er foreslått bestemmelser i planforslaget som vil sørge for videre oppfølging i tråd med anbefalingene. Kunnskapsgrunnlaget og de foreslåtte avbøtende tiltakene oppfyller nml. § 8-12.

Overvann og avrenning

Dagens forhold:

Planområdet har opprinnelig avrenning ut mot omkringliggende utmark, og har bidratt til vannbalansen for flere av naturtypene rundt området. Nå er skog fjernet og det pågår et omfattende anleggsarbeid på området. Dette har endret avrenningsforhold, med forskjellige konsekvenser ettersom anleggsarbeidet skrider fram og terrenget forandres.

Siden senkning av terrenget sannsynligvis har starta innerst mot bebyggelse og bevegde seg utover mot grensa til utmark, er det sannsynlig at Haugerudmyras nedbørsfeltet har vært redusert i anleggsperioden. Vann som renner av et slikt område vil ha en vannkvalitet som avviker fra et skogsområde. Siden dette er et pågående arbeid er det ikke mulig å bestemme nøyaktige konsekvenser av pågående anleggsarbeid.



Figur 13: Avmerking av hele den øvre delen av Haugerudmyra og dens nedbørsfelt, lest av fra kart. Blått område er myra med orkideene, mens lyst oransje område er nedbørsfeltet som ikke berøres av utbygging, mens det mørke oransje området er bygd ut. Totalt areal for nedbørsfelt og myr er i størrelsesorden 40 Da, hvorav berørt nedbørsfelt er ca. 10 Da.



Figur 14: Vannvei mot Haugerudmyra, som sørger for drenering av vestlige del av planområdet ned mot de lavere delene av myra. Siden dette vannet renner ut nedenfor området med myrflangre, vil det derfor ha liten effekt på området hvor myrflangre i dag vokser.

Virkninger av forslaget:

Alle inngrep vil påvirke hydrologien i områdene nedenfor. I dette tilfellet er det forekomsten av myrflangre som er det mest kritiske punktet. Opp til 25 % av nedbørsfeltet til myrområdet

hvor myrflangre vokser, omfattes av utbygginga. Normalt vil utbygging av denne typen gi tette flater hvor vannet renner raskt videre. Det gjør at det området som tar imot vannet får mer vann når det regner og mindre i tørkeperioder, sammenligna med «naturtilstand».

Avbøtende tiltak kan rette opp dette. Så tidlig som mulig i byggesaksgangen må det sikres at det stilles krav til minst mulig påvirkning av vannbalanse for områdene nedenfor.

Byggesøknader må vise at vannbalanse for de ulike delfeltene opprettholdes. Det må tilby tilfredsstillende beredskap mot spredning av forurensning som følger med overvannet. I planforslaget er det foreslått krav om en plan for overflatevannshåndtering. Denne skal basere seg på rapporten om avrenning med de foreslåtte tiltakene. Planen skal blant annet redegjøre for løsning for avstengning av overvannssystemet, og for overvåking og oppfølging av overflateavrenning. Denne planen skal godkjennes av fylkesmannen og må være på plass før tillatelse til tiltak.

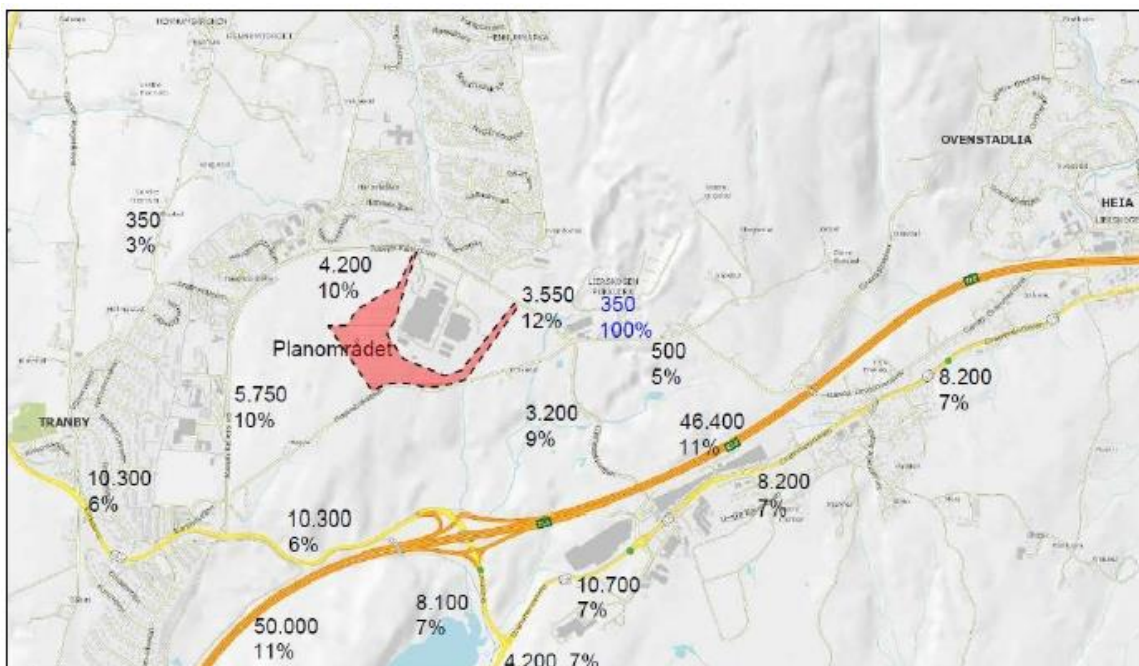
Planområdet drenerer ikke sørover mot Gjellebekkmyrene og Damtjern, og vil derfor være uberørt av utbygging i planområdet. Vannbalansen vil påvirkes av brøyting og snødeponering. Dersom snø flyttes slik at smeltevann renner i nye retninger, kan det bidra til en endret vannbalanse. Snødeponi må planlegges slik at det medfører minst mulig flytting av snø. Snødeponi og salting er i planforslaget ikke tillatt i områder der eventuell forurenset snø og vann kan drenere mot Haugerudmyra. Plasser for snødeponi skal anvises i utomhusplanen.

Se vedlagte rapport om konsekvenser av overvann og avrenning.

Trafikkforhold

Dagens forhold:

Planområdet ligger mellom KV 4400 Joseph Kellers vei og KV 4075 Høgdebakkene rett ved tomte til Tranby Eiendom Invest AS (Aker Solutions). Planområdet ligger 600 m nord for E18. Det er to veier som knytter planområdet til E18, og det gir 2,3 – 3,0 km kjørestrekning fra tomte til krysset E18 – FV 282 (Kirkelina). Det er planlagt ny utvidet kulvert under E18 som erstatning for eksisterende veikulvert, som har for liten høyde og bredde til å kunne benyttes av store kjøretøy. Det vil gjøre det mulig for nesten alle typer kjøretøy for å bruke Gjellebekkveien som adkomst til planområdet. Alle trafikkberegningene i vedlagte rapport er gjort med denne forutsetningen.



Figur 15: Dagens ÅDT i veinettet rundt planområdet.

Det er to kollektivholdeplasser i Josephs Kellers vei og en i Ringveien. Det er under 600 m gangavstand fra midt i planområdet til hver av holdeplassene. Tre busslinjer betjener området, og det er ca. 20 min reisetid med buss fra planområdet til Lierbyen bussterminal/Asker jernbanestasjon /Sandvika. Med dette kan kollektivtilbudet betegnes som godt.

Virkinger av forslaget:

For å dokumentere bilturproduksjonen, ÅDT og kapasitet, er trafikken beregnet ut i fra tre ulike næringsalternativer som kunne være mest aktuelle for planområdet; produksjon (industri), logistikk (lager) og kunnskapsbasert (kontor). Hver av de tre formålene er igjen beregnet med både 60 % BYA og 80 % BYA. Dette gir 6 forskjellige utgangspunkt for beregning av nye trafikk tall.

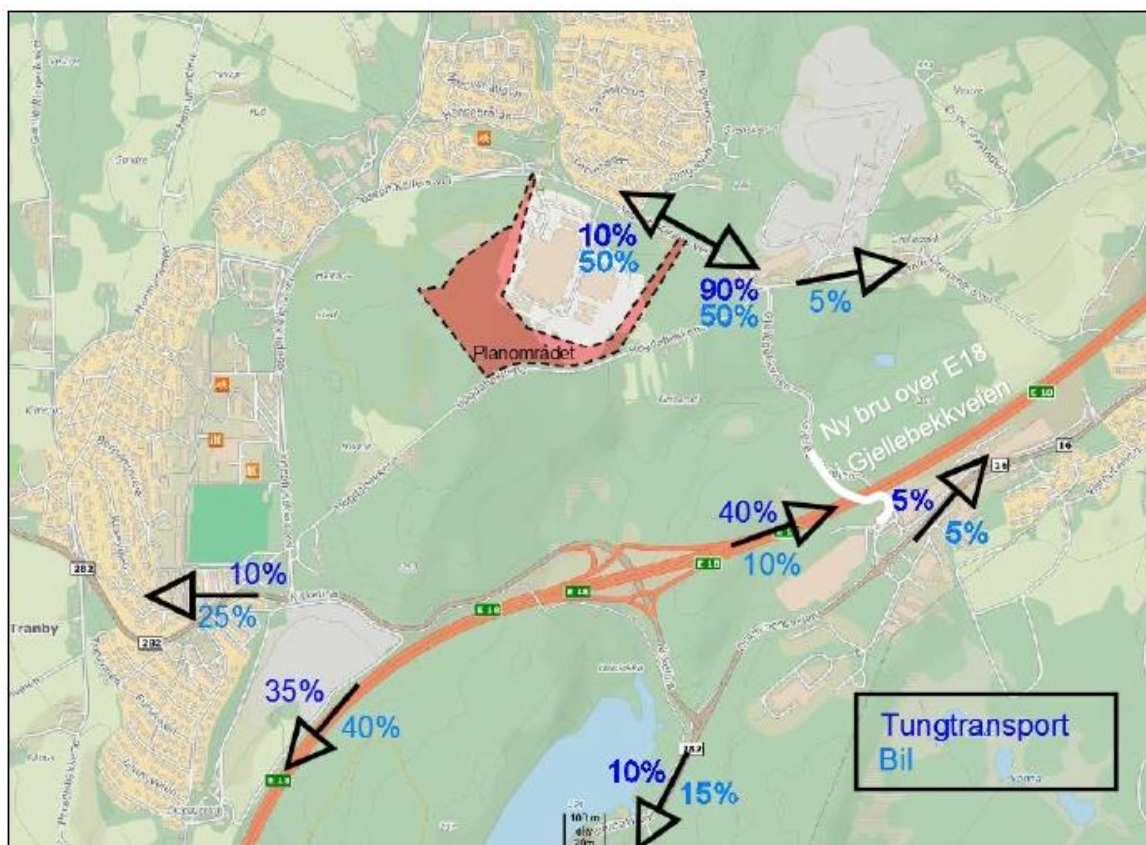
	Utbygging m2	Ansatt	Bilturer per dag					P-behov	
			Hverdag	Lørdag	ÅDT	Til	Fra	Hverdag	Lørdag
Produksjon	BYA 60%	27 244	272	640	422	26	73	272	
	BYA 80%	42 726	427	1 004	662	41	114	427	
Logistikk	BYA 60%	17 028	170	681	494	54	82	85	43
	BYA 80%	26 704	267	1 068	775	85	128	134	67
Kunnskap	BYA 60%	113 518	4 541	6 350	4 187	127	1143	2270	
	BYA 80%	178 024	7 121	9 958	6 566	199	1792	3560	

Figur 16: Oversikt over bilturproduksjon i alle alternativ.

Beregningene viser at utbygging til produksjonsbedrifter gir den minste trafikkbelastningen. Logistikk gir den nest minste trafikkbelastningen, like bak produksjon, mens utbygging for kunnskapsbedrifter gir den klart største trafikkbelastningen, med nesten 10 ganger så høy ÅDT som produksjon.

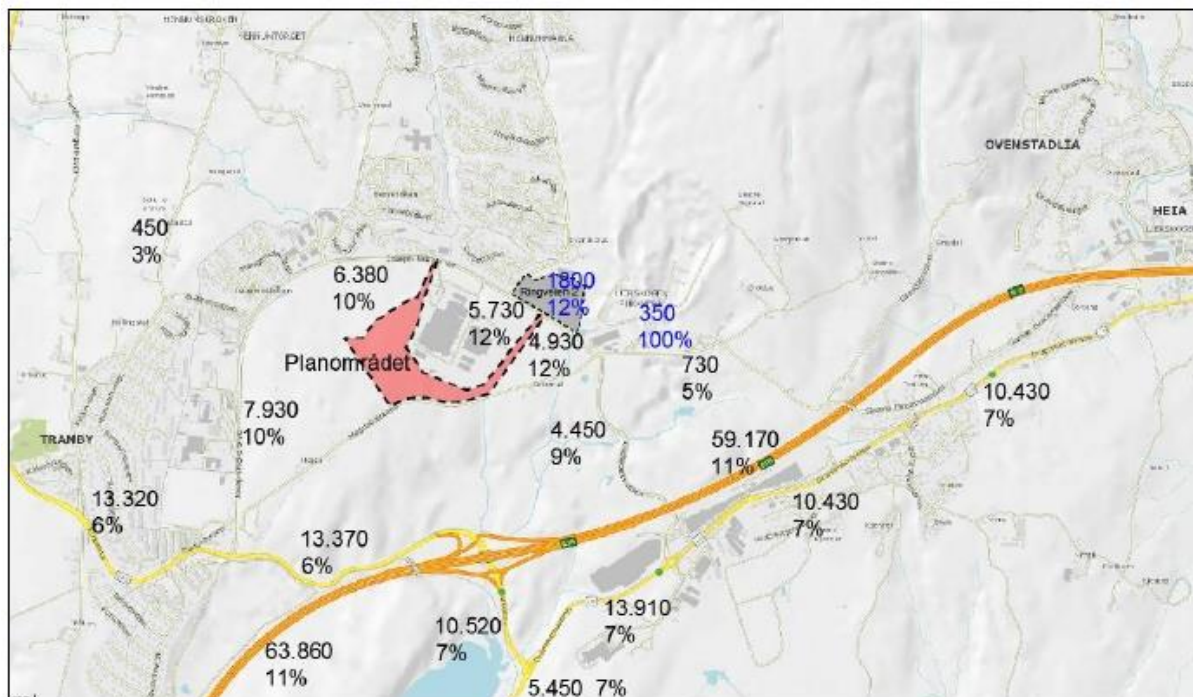
Dagens adkomst til planområdet er fra Joseph Kellers vei og består i dag kun av anleggstrafikk. To adkomstalternativer er vurdert i denne analysen, vestre adkomst (dagens Aker-adkomst) og østre adkomst (dagens anleggsadkomst). I kombinasjon med de 6 alternative utnyttelsene, gir dette til sammen 12 alternativer på kapasitet som er vurdert i analysen. Det er blant annet foreslått venstresvingfelt i Joseph Kellers vei i alle alternativer, unntatt for produksjon med 60 % BYA og med østre adkomst, der trafikken er minst. Det er også konkludert med at det bør vurderes å ta i bruk både østre og vestre adkomst for planområdet.

Planforslaget har lagt til grunn at kun østre adkomst skal benyttes til det nye næringsområdet, for å hindre trafikkøkning i nærheten av boliger. Her er det lagt inn krav om venstresvingfelt og avsatt areal til dette. Den vestre og midtre adkomsten benyttes i dag av Aker solutions, og videreføres i nytt forslag. Vestre adkomst er tillatt benyttet som gangadkomst til hele næringsarealet, i tillegg til beredskapsvei. Rapporten anbefaler også en breddeutvidelse av både Joseph Kellers vei og Gjellebekkveien for å håndtere økende trafikk i fremtiden. En oversikt over trafikkfordelingen til og fra planområdet viser at 90 % av tungtransporten vil benytte Gjellebekkveien mot ny kulvert, og kun 10 % vil benytte Joseph Kellers vei vestover. Ved Liertoppen vil kun 5 % av kjøretøyene benytte Drammensveien østover mot Lierskogen, men 95 % vil kjøre mot E18 eller sørover i Lier.



Figur 17: Fordeling av ny trafikk til og fra planområdet med utvidet kulvert.

Planforslaget legger opp til en utnyttelse på 80 % BYA, der virksomheten i all hovedsak er en produksjonsbedrift med noe tilhørende kontorvirksomhet. Noe lager/logistikk vil også være en naturlig del av en produksjonsbedrift.



Figur 18: ÅDT i 2036 med BYA 80 % for produksjonsbedrift.

På veinettet omkring planområdet er det registrert 24 personskadeulykker de siste ti årene, hvorav to med alvorlig skade. Den eneste ulykken med gående var registrert i krysset Joseph Kellers vei – Ringveien i 2011 (vestre kryss). Ulykkene på motorveien E18 er ikke inkludert. I alle alternativene vil ulykkesfrekvensen ifølge planlagt utbygging øke litt. Dette vil ha minimal påvirkning av sikkerhet i veinettet omkring planområdet.

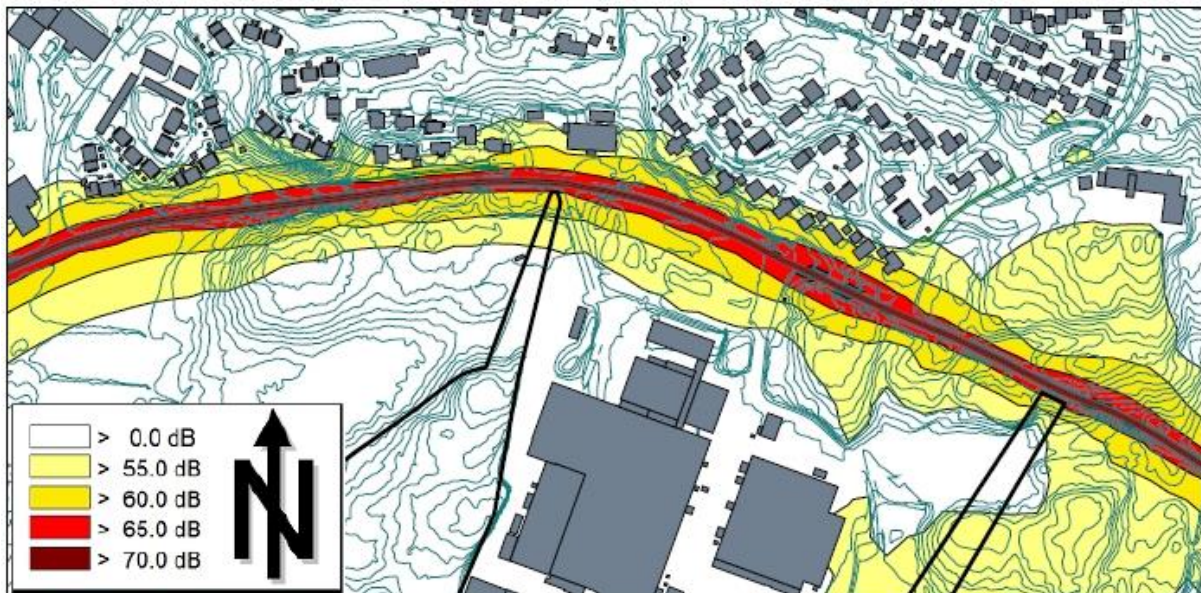
Det er tre skoler i nærheten av planområdet. Elever til og fra skolene trenger ikke å krysse Joseph Kellers vei på skoleveien, ettersom boliger ligger på samme side av veien. Langs Joseph Kellers vei og Gjellebekkveien er det gang- og sykkelvei på motsatt side av planområdet, altså på samme side som boliger og skole. En siste strekning av det komplette gangveinettet gjenstår langs Ringveien 2, og ligger som rekkefølgekrav i begge reguleringsforslagene (Høgda og Ringveien 2).

Se vedlagte rapport om trafikk og nye trafikkberegninger.

Miljøfaglige forhold

Dagens forhold:

Joseph Kellers vei er hovedvei for hele Tranby, og medfører naturlig nok noe trafikk og støy. Boliger nærmest Joseph Kellers vei ligger i dagens situasjon for det meste i gul støysone (over 55 dB, under 65 dB).

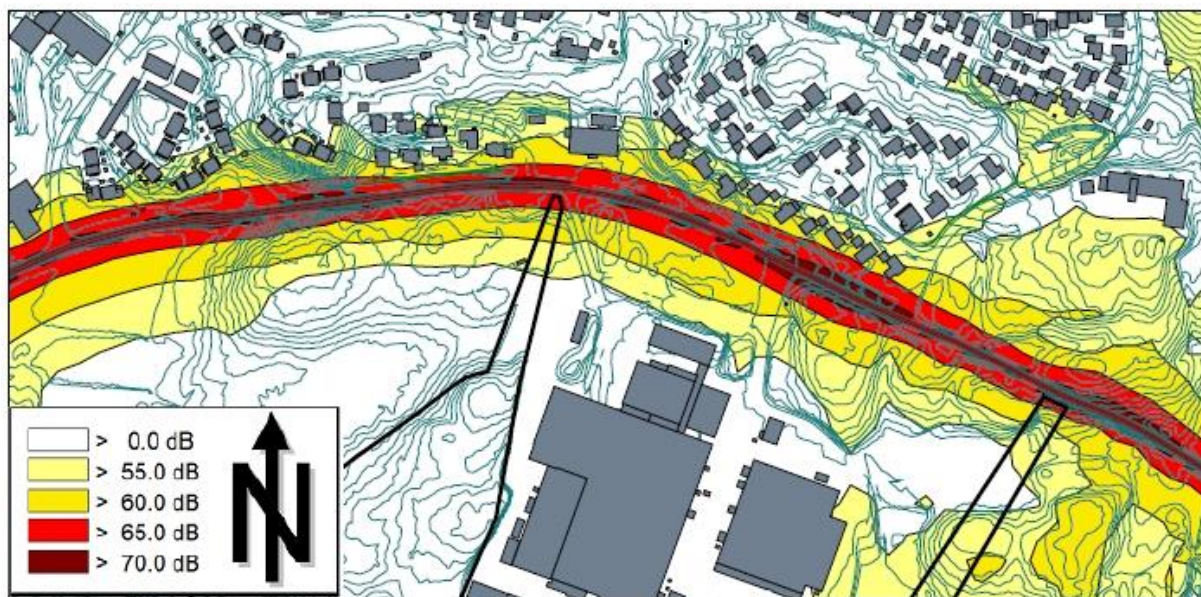


Figur 19: Støysonekart dagens situasjon. L_{DEN} beregnet for 4 meters høyde.

I dag er planområdet preget av anleggsarbeid, slik at både støy og luftkvalitet anses å være mer til sjenanse nå enn ved en ferdig etablert virksomhet.

Virkninger av forslaget:

Støy: Det er vurdert konsekvensene av økt trafikk på eksisterende tilførselsveier inn til nytt næringsområde. Støynivået er beregnet for 4 meters høyde i år 2036. Ingen av alternativene vil medføre en økning på mer enn 3 dB, og det vil dermed heller ikke være tiltakspålagt for støyøkningen som følge av trafikkøkningen. Det er for alle utbyggingsalternativer en forutsetning at det oppføres en ny krysning for Gjellebekkveien under E18 og til Drammensveien.



Figur 20: Støysonekart for verst tenkelig scenario, kunnskapsbasert næring. L_{DEN} beregnet for 4 meters høyde.

Oppsummert:

- Logistikkbasert næring med adkomstvei i vest vil medføre høyest støyøkning for boliger rett ovenfor Kværner Eureka.
- Kunnskapsbasert næring vil medføre høyest støyøkning for boliger langs Joseph Kellers vei vest for planområdet.
- Produksjonsbasert næring med adkomstvei i vest eller øst, sammen med logistikkbasert næring med adkomst i øst, vil medføre minst støyøkning for boliger langs Joseph Kellers vei.
- Gjellebekkveien i ny kulvert under E18 vil ikke ha konsekvenser for bygninger med støyfølsomt bruksformål.

Krav til grenseverdier for støy er ivaretatt i bestemmelsene, i tillegg til krav om støybegrensning fra ny virksomhet inne på industritomten.

Luftkvalitet er vurdert med hensyn til verst forurensende alternativ. Basert på overordnede vurderinger av trafikk tall, samt økt trafikk mengde som følge av planen, vil tiltak mot luftforurensning ikke være aktuelt i dette prosjektet.

Det er foreslått en bestemmelse for å minimere lysforurensning som kan være til sjenanse for naboer.

Se vedlagte rapport om støy og luftkvalitet.

Geotekniske forhold

Dagens forhold:

Planområdet består i all hovedsak av berggrunn, og det er for tiden stor anleggsvirksomhet på området, der steinmasser sprenges ut og kjøres vekk.

Virkninger av forslaget:

Det legges til grunn i planforslaget at grunnforholdene er gode og at området er bebyggbart. Det kreves i utgangspunktet en geoteknisk vurdering til alle reguleringsplaner, selv om det antas at grunnforholdene er gode. Den geotekniske vurderingen følger planen.

Risiko- og sårbarhet

ROS-analysen beskriver de ulike hendelsene/situasjonene, og vurderer risikoen for hvert enkelt tilfelle. Det er identifisert 2 hendelser eller situasjoner i planområdet som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, og som krever tiltak. Alle mulige situasjoner er beskrevet og foreslått med avbøtende tiltak i rapporten. Disse er i tråd med anbefalinger fra øvrige rapporter.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig		7,12,17		
2. Mindre sannsynlig	9		36,43	28,30
1. Lite sannsynlig		27	37,38	

Figur 21: Oppsummering fra ROS-analysen.

Viser til vedlagt ROS-analyse.

Sosial infrastruktur

Dagens forhold:

Det finnes tre skoler i nærområdet i tillegg til barnehager og andre sosiale tilbud. Området på Tranby og Hennesmarka består av en blanding av boliger, næring og offentlige tjenester. Kollektivtilbud finnes i umiddelbar nærhet til planområdet.

Virkninger av forslaget:

Planforslaget legger opp til bebyggelse som ikke vil ha direkte innvirkning på sosiale tjenester i området. Ny virksomhet knytter seg til eksisterende næring og blir en naturlig del av en helhetlig næringstomt.

Teknisk infrastruktur

Dagens forhold:

Kommunale ledninger for vann, avløp og overvann ligger i Joseph Kellers vei rett forbi planområdet. Her er det tilknytningspunkter og god kapasitet. Veier tilknyttet planområdet er kommunal og videre tilknyttet riks- og fylkesveinettet. Kapasitet og trafikale løsninger er beskrevet i kapitlet om trafikkforhold.

Virkninger av forslaget:

Ny næring vil knytte seg på kommunal infrastruktur i Joseph Kellers vei. Ved ombygging av kulvert under E18, er det nødvendig å midlertidig legge om motorveien noen meter mot sør n r halve kulverten bygges i nord, og omvendt. På sørsiden av E18 blir man nødt til å ta hensyn til Glitrevannledningen og kommunale ledninger som ligger i bakken mellom motorveien og Liertoppen.

Det er stilt krav i bestemmelsene at nye bygninger i planområdet skal legges til rette for tilknytning til fjernvarme.

Estetikk og byggeskikk

Dagens forhold:

Ny næringstomt ligger i bakkant av eksisterende næring for Aker Solutions. Aker ligger i dag med bygninger trukket godt vekk fra Joseph Kellers vei (ca. 80 meter på det nærmeste), med en regulert vegetasjonsskjerm mellom næringsareal og boligbebyggelse. Her er det imidlertid

foregått en delvis hogst for en stund tilbake, slik at innsynet nå er større enn det tidligere har vært. Nye trær vil om få år vokse opp igjen og begrense virkningen av næringsbebyggelsen.

Det nye næringsarealet er i en anleggsperiode der tomter blir planert og masser kjørt ut. Området er godt eksponert fra Høgda-skogene rundt, og kun avskjermet med et anleggsgjerde og noe vegetasjon.

Virkninger av forslaget:

Ny bebyggelse vil etableres mellom friluftsområdet på Høgda og eksisterende næringsareal for Aker solutions. Vegetasjonsskjermer er regulert inn mot de mest eksponerte omgivelsene.

Se illustrasjoner i kapittel 8 som viser en mulig utbygging i henhold til maksimal utnyttelse. Illustrasjonene viser nye byggs innvirkning i området, og dens nær- og fjernvirkning. Bestemmelsene har satt krav om at fasader skal oppføres i mørke farger, uten reflekterende egenskaper, for å dempe byggets synlighet i området. Endelig utforming og valg av fasader og lignende vil bli avklart i påfølgende byggesak.

Barn og unges interesser

Dagens forhold:

Det opplyses at område Høgda-Gjellebekk er et mye brukt turområde for barn og unge både i regi av skolen og i fritiden. I 2009/10 ble det utført barnetråkkregistrering av barn ved Hallingstad og Hennemmarka skoler som viser at store deler av området er benyttet av barn på sommerstid. Dette området omfatter Haugerudmyra og arealer sørover helt til Kirkelina. Utover dette er gangveiforbindelsene langs Josph Kellers vei og Gjellebekkveien mye brukt av skolebarn.

Gunnersbråtan barnehage har leir i umiddelbar nærhet til Haugerudmyra, so blir brukt 2-3 ganger ukentlig. Skolegruppa har en dag i uka hvor de på oppdagelsesjakt og bruker området til ulike oppgaver. Selve planområdet er i dag et anleggsområde, og er ikke i bruk av barn og unge.

Virkninger av forslaget:

Barn og unges interesser berøres i liten grad av tiltaket. Det er ikke avdekket at tiltaket vil ha negative konsekvenser mht. til skolevei. Ingen tilrettelagte lekeplasser går tapt, men ifølge barnetråkkregistreringen er det registret et oppholdsareal rett sør for Aker Solutions. Dette arealet er under planering og vil ikke bli tilgjengelig som oppholdsareal etter regulering/utbygging. I midlertid finnes det tilstrekkelig store arealer utenfor planområdet som er egnet til lek og friluftsliv.

Foreslåtte tiltak som nevnt i kapittel om friluftsliv, vil også forsterke positive konsekvenser for barn og unge i nærområdet.

Universell utforming

Dagens forhold:

Planområdet er i dag avstengt fra allmennheten der det foregår anleggsarbeider, og er ellers et privat næringsområde tilknyttet Aker Solutions. Nærområdet er tilgjengelig for alle og har fine turmuligheter for alle brukergrupper. Stier, gruset vei og gang- og sykkelvei gjør området fremkommelig for syklister, barnevogner, rullestoler etc.

Virkninger av forslaget:

Planområdet planeres og nye bygg skal ivareta krav til tilgjengelighet for ansatte og besøkende i tråd med krav i TEK10. Universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg. Dette er sikret i bestemmelsene. En foreslått omlegging av tursti, samt opparbeidelse av gjenstående del av gang- og sykkelveinettet, skal sikre gode forbindelser rundt planområdet.

Juridiske forhold

Planområdet er tilknyttet offentlig vei og vil ikke skape noen juridiske konflikter knyttet til veirett eller kjøp av ny eiendom. Planforslaget krever imidlertid en ferdig opparbeidet gang- og sykkelvei på naboplanen Ringveien 2 som behandles parallelt med dette planforslaget. Det kreves også en ferdig utvidet kulvert under E18 før nytt næringsområde kan tas i bruk.

Interessemotsetninger

Det er sterke interessemotsetninger i tilknytning til utbygging av planområdet. De temaene som er utredet i konsekvensutredning og beskrevet i dette planforslaget, er temaer som folk i området er svært opptatt av, og som man ønsker skal bli ivaretatt på best mulig måte. Planen legger opp til ny næringsbebyggelse og arbeidsplasser som isolert sett er positivt for Lier. For å sikre at dette ikke går på bekostning av de lokale interessene, er utarbeidelse av ny reguleringsplan et viktig verktøy. Med en ny plan er nå disse temaene belyst og nøye vurdert ut i fra den fremtidige næringsutviklingen i området, og vil forhåpentligvis ivareta interessene til flest mulig.

Økonomiske konsekvenser for Lier kommune

Kostnader knyttet til opparbeidelse av diverse ny infrastruktur som nevnt i planen, vil bli belastet grunneierne for området. Det er stilt rekkefølgekrav om opparbeidelse på nødvendige tiltak. Fremtidige veiutvidelser eller oppgradering av ledningsnett vil bli mulige økonomiske konsekvenser for kommunen i fremtiden, men ikke som direkte følge av dette planforslaget. Utgifter til reguleringsarbeidet er bekostet av Lier kommune.

7. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Planforslaget vil være et svar på politikernes bestilling av ny detaljregulering for Høgda-Tranby som skal sikre en forsvarlig utbygging og ta hensyn til de viktige og sårbare interessene i området.

De faglige vurderingene er begrunnet ut fra de utarbeidede fagrapporter og konsekvensutredning, der området er nøye undersøkt og vurdert opp mot planlagt utbygging. Vedlagte samlerapport for konsekvensutredninger viser en sammensatt oversikt over konsekvenser for hvert enkelttema basert på Statens vegvesen Håndbok V712 – konsekvensanalyser.

Planområdet og forhold til gjeldende planer

Planområdet er avsatt til næring i kommuneplanen og tidligere regulert til industri sammen med området som i dag brukes av Aker. Utvikling av næring er viktig for kommunen, og det anbefales å ta i bruk allerede avsatte arealer, fremfor å lete etter nye områder som kan gå på bekostning av arealer som er dårligere egnet.

Gammel reguleringsplan er å regne som utdatert og har få bestemmelser å styre etter for en bærekraftig utbygging. En ny reguleringsplan vil legge strenge krav som bidrar til at utbyggingen blir så skånsom som mulig.

Utnyttelse

Utnyttelsen er foreslått til 80 % BYA, noe som gir mulighet for en utvidelse i senere omganger. Nye planer skal basere seg på en langsiktig tankegang og legge til rette for fremtidig bruk, fremfor å begrense seg til dagens behov. Første byggetrinn vil trolig ikke utnytte arealet fullt ut, men vil heller være aktuelt senere. Aker har også behov for en utvidelse i fremtiden. Det vil derfor være fornuftig å utnytte de få næringsarealene som finnes i kommunen godt, slik at bedrifter og arbeidsplasser blir værende, og nye arealer ikke tas i bruk.

Utarbeidede fagrapporter er basert på foreslåtte utnyttelse, og viser at konsekvensene vil bli små dersom det legges inn noen avbøtende tiltak i planen. Trafikkrapporten viser at konsekvenser av en utnyttelse på 60 % og 80 % BYA vil ha relativt små forskjeller, i forhold til konsekvensene av ulike typer næring.

Avbøtende tiltak

Vedlagte fagrapporter har utredet viktige temaer og foreslått avbøtende tiltak. Disse er så langt som mulig innarbeidet i plankart og/eller bestemmelser, og skal sikre at utbyggingen blir så skånsom som mulig, samtidig som næringsinteressene blir ivaretatt.

- Legge om nord-sørgående tursti der denne er avskjært av anleggsområdet
- Vegetasjonsskjermer mot Haugerudmyra/Kulturminner/nærmiljø
- Kontrollere/avstenge overflatevannet
- Krav om plan for overflatevannshåndtering
- Avgjøre plassering av snødeponi
- Overvåking og skjøtselsplan for Haugerudmyra og verdifulle orkidéer
- Utkjøring mot øst skal lede trafikken ned Gjellebekkveien og videre mot E18
- Venstresvingfelt fra Gjellebekkveien og inn til næringstomt for å hindre kø
- Krav om utvidelse av undergang ved E18
- Krav om etablering av gang- og sykkelvei
- Hensynssone for bevaring av kulturminner
- Støykrav på industritomt/vifter o.l.
- Krav for å dempe eventuell lysforurensning

8. ILLUSTRASJONER

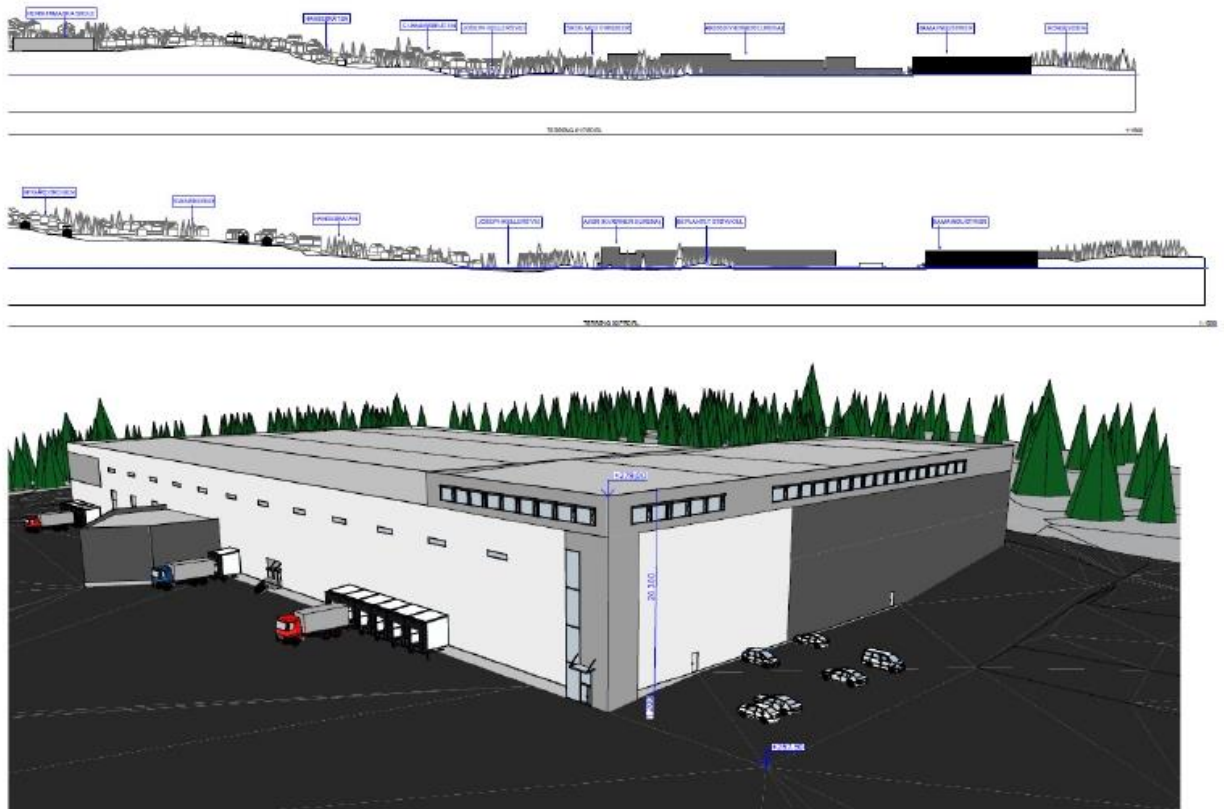
Følgende illustrasjoner er ikke gjenstand for vedtak og er derfor ikke juridisk bindende. De viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget, samt eventuelle første byggetrinn.



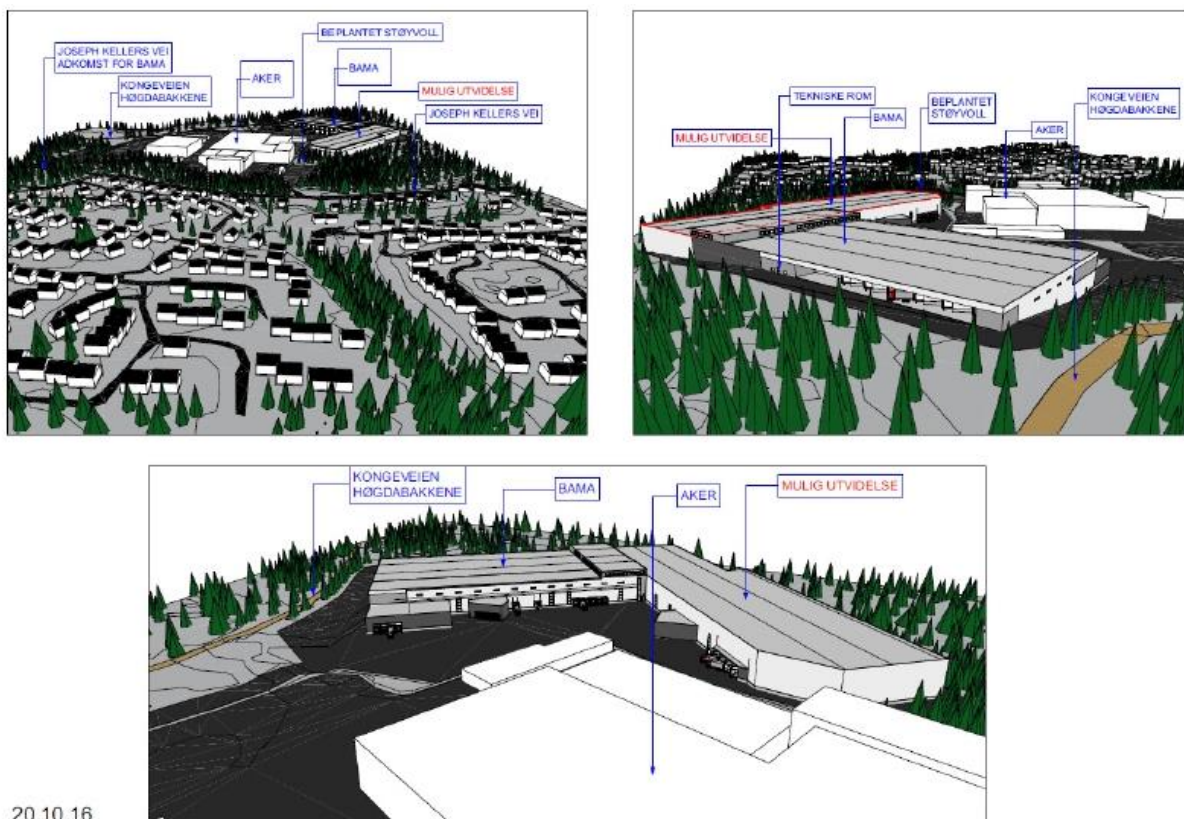
Figur 22: Mulig fremtidig bebyggelse av første byggetrinn.



Figur 23: Mulig fremtidig bebyggelse, vist i henhold til maksimal utnyttelse.



Figur 24: Snittet viser ny bebyggelse med maksimalt tillatte høyder, og illustrasjon av mulig bebyggelse.



Figur 25: Illustrasjoner i henhold til maksimal utnyttelse



Figur 26: Ny bebyggelse vist fra boligområder på Hennummarka.



Figur 27: Ny bebyggelse vist fra boligområder på Hennummarka.

9. TIDLIGERE POLITISKE VEDTAK

Forut for oppstart av reguleringsarbeidet ligger flere politiske beslutninger og føringer. Etter oppstart ble planprogrammet ferdigstilt og fastsatt i planutvalget.

- **Formannskapet 24.09.2015, melding, sak 34/2015:** Formannskapet i Lier kommune bestilte følgende sak fra rådmannen: «*Til neste møte i Formannskapet ønsker vi vurdert muligheten for innføring av bygge- og deleforbud i påvente av utarbeidelsen av en ny reguleringsplan for området...*» En eventuell ny plan skulle ta hensyn til utviklingen som har skjedd siden 1972, og vurdere en utvidelse av undergangen under E18 for å lede trafikken vekk fra Joseph Kellers vei. Meldingen ble tatt til orientering.

Saken ble utsatt én møterunde. Utsettelsen ble opplyst til formannskapet den 22.10.2015. Den ferdige saken ble lagt frem til behandling i formannskapet den 19.11.2015.

- **Formannskapet 22.10.2015, sak 39/2015:** Melding til formannskapet om utsettelse av saken. Meldingen ble tatt til orientering. Det ble i tillegg bestilt en vurdering av blant annet snarlig bygging av gang- og sykkelvei langs Joseph Kellers vei fra Ringveien til Franzefoss pukkverk.
- **Formannskapet 19.11.2015, sak 70/2015:** Formannskapet vedtok at rådmannen skulle forberede nødvendige prosesser med sikte på omregulering av Høgda – Tranby til fortsatt bruk til utbyggingsformål, samt muligheten for et midlertidig forbud mot tiltak for næringsområdet. Det ble vedtatt at det i reguleringsarbeidet skal vurderes rekkefølgekrav for opparbeiding av gang- og sykkelvei, utbedring av krysset Joseph Keller vei - Gjellebekkveien og utbedring av undergangen under E18. Forslaget ble vedtatt med 12 stemmer mot én stemme.
- **Planutvalget 10.05.2016, sak 33/2016:** Fastsettelse av planprogram for detaljregulering. Vedtatt enstemmig.

