



## SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2022/6555-27  
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

### Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
55/2024	Utvalg for miljø og plan	28.08.2024

## Førstegangsbehandling av detaljregulering for Gjellebekkstubben 2 og 6

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Forslag til detaljregulering for Gjellebekkstubben 2 og 6, som vist i plankart datert 03.05.2024, med tilhørende bestemmelser datert 03.05.2024, legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

### Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Gjellebekkstubben 2 og 6, som vist i plankart datert 03.05.2024, med tilhørende bestemmelser datert 03.05.2024, legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

### Utvalg for miljø og plans behandling:

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble fremmet og vedtatt med 8 stemmer for (1 AP, 1 FRP, 4 H, 1 SP, 1 V) og 1 stemme mot (1 MDG).

### Sammendrag

Asplan Viak har på vegne av Gjellebekkstubben AS utarbeidet et planforslag som legger til rette for utbygging til forretning (handel med plasskrevende varer), med tilhørende kontor, lager og industri/verksted. Hensikten er å kunne etablere et fullskala-anlegg for Felleskjøpet med mulighet for fremtidig utvidelse og lagerbygging. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig

forretning/handel med plasskrevende varer, og inngår i dag i to eksisterende reguleringsplaner. Planforslaget fremmes nå for førstegangsbehandling.

## **Saksutredning**

### **1. Bakgrunnen for at saken fremmes for behandling**

Planområdet består av de to eiendommene gbnr. 120/21 og 97/61 (Gjellebekkstubben 2 og 6) som ligger på Gjellebekk mellom Gjellebekkstubben og Drammensveien, vis-a-vis Bauhaus. Hensikten med planforslaget er å regulere de to eiendommene samlet, og legge til rette for et fullskala-anlegg for Felleskjøpet, med mulighet for fremtidig utvidelse og lagerbygg. Eksisterende naturområde/vilttrekk gjennom planområdet skal opprettholdes, og det sikres en 10 meter bred vegetasjonsskjerm mellom vilttrekket og byggeområdet. Planforslaget sikrer også en trygg forbindelse for myke trafikanter til planområdet fra eksisterende gang- og sykkelveinett.

Planforslaget er en reguleringsendring av eksisterende planer. Planområdet er i dag regulert, men i to forskjellige reguleringsplaner som gir ulike regler for bebyggelse. I tillegg ligger det et regulert vegetasjonsskjerm midt i planområdet som skiller de to utbyggingstomtene. En ny reguleringsplan vil slå sammen arealene til et større utbyggingsområde i tråd med kommuneplanens arealdel. Planforslaget sikrer også den utnyttelsen og høyden som er nødvendig for et slikt anlegg.

Planmaterialet er gjennomgått og revidert etter tilbakemeldinger fra kommunens administrasjon. Kommunedirektøren mener planforslaget som nå fremmes, kan legges ut til offentlig ettersyn.

### **2. Beskrivelse av planforslaget**

Reguleringsplanen legger til rette for at det kan bygges forretning (handel med plasskrevende varer), samt kontor, lager og industri/verksted. Grad av utnyttning skal ikke overstige 80% BYA, og maks tillatt BRA er 22 800 m<sup>2</sup>. Av dette kan inntil 10 000 m<sup>2</sup> benyttes til forretning og kontor.

Gjennomsnittlig gesimshøyde skal ikke overskride 17 meter over ferdig planert terreng. For å sikre variasjon i høyder er det også angitt varierte maksimale kotehøyder i bestemmelsene.

Det er lagt inn byggegrenser mot tilgrensende veier, Gjellebekkstubben og Drammensveien, på henholdsvis 12,5 m og 20 m fra senterlinje vei. Interne veier, støttemurer og parkering på terreng kan etableres utenfor byggegrensen mot Gjellebekkstubben. Området får avkjørsler fra Gjellebekkstubben som i dag.

Planen har minimumskrav til parkering for bil og sykkel. Foreløpig illustrasjonsplan viser parkering både på terreng og i underetasje/kjeller. Det skal opparbeides minimum 1,0 bilplasser og sykkel plass per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor, og 0,3 bilplass og 0,2 sykkel plass per 100 m<sup>2</sup> BRA industri/lager. For illustrasjonsprosjektet tilsvarer dette 99 p-plasser for bil og 85 for sykkel. Minst 50% av sykkelparkeringen skal være under tak.

Det går et vilttrekk gjennom området som reguleres til LNF naturformål med hensynssone for bevaring av naturmiljø. Dette blir en videreføring av eksisterende planformål. Her skal eksisterende vegetasjon bevares, og arealene som i dag er grusede kan revegeteres. Som buffer mot vilttrekket og mot Drammensveien reguleres det en vegetasjonsskjerm.

Det er foreslått et nytt fortau langs Gjellebekkstubben som kobles på eksisterende gang- og sykkelvei nord for området. På denne måten sikres fotgjengere og syklistforbindelser mellom både Liertoppen, Bauhaus og nye Felleskjøpet, og til bussholdeplassene langs Drammensveien. Fortauet går langs hele planområdet og leder helt frem til utfartsparkeringen på Gjellebekk.

### **3. Innkomne merknader**

#### **3.1. Varsel om oppstart**

Forslagsstiller sendte varsel om oppstart på forhåndshøring til berørte parter og høringsinstanser i perioden 31.05.2023 til 29.06.2023. Varsel om oppstart av planarbeidet ble annonsert i Drammens Tidende og Lierposten 01.06.2023.

#### **3.2. Liste over merknader**

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken	15.06.2023
2. Viken fylkeskommune	29.06.2023
3. Glitrevannverket IKS	26.06.2023
4. RfD	23.06.2023

#### **3.3. Sammendrag av merknader med forslagstillers kommentarer**

I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn 4 merknader. Det kom ingen merknader fra naboer eller lokale interessegrupper. Innspillene gjelder temaer som skal følges opp i planarbeidet. Oppsummering av merknadene med forslagstillers kommentarer følger saken i planbeskrivelsen kapittel 4. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer til merknadene.

### **4. Forholdet til overordnede planer**

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig forretning (handel med plasskrevende varer) og LNF-formål med bevaring naturmiljø (vilttrekk).

Nordre del av området er i dag regulert til kontor/industri, parkbelte i industristrøk og kjørevei i Reguleringsplan for Saga – Gjellebekk (vedtatt 26.04.1994). Mot nord berører også planforslaget Detaljregulering for Mester Grønn (vedtatt 07.02.2017), innenfor reguleringsformålene vei og annen veigrunn – grøntareal.

Søndre del av området er regulert til forretning/kontor/industri, vegetasjonsskjerm, naturformål og kjørevei i Detaljregulering for Saga – Gjellebekk, pillefabrikken (vedtatt 07.02.2017). Naturområdet og kjøreveien har også hensynssone for bevaring naturmiljø.

De to planene tillater ikke at det bygges sammenhengende over eiendommene, da de er regulert til ulike formål, og adskilt med en vegetasjonsskjerm. Det er derfor sett som nødvendig med en reguleringsendring for å kunne utnytte arealene godt.

## **5. Vurderinger**

### **5.1. Foreslått bebyggelse**

Planforslaget er utarbeidet med tanke på å få etablert et fullskala-anlegg for Felleskjøpet. Dette skal blant annet erstatte Felleskjøpets anlegg i Drammen. Kommunedirektøren mener dette vil passe godt inn i Lier, som gjerne forbindes med jordbruk, frukt- og grønnsaksdyrking og annet landbruksrelatert næring. Et slikt anlegg har et variert innhold blant annet med salg av store maskiner, mindre utstyr, hageavdeling og areal til service og reparasjon, samt en del mer som vist i forslagsstillers planbeskrivelse. Dette ansees som plasskrevende varer og vil passe godt inn på Gjellebekk, der denne typen virksomheter er anbefalt.

Utnyttelsen er foreslått med 80% BYA og med høyder opp til 17 meter (noen lavere deler av bygget skal skape variasjon). Kommunedirektøren mener høy utnyttelse i dette området er fornuftig med tanke på å utnytte de få arealene som er tilgjengelig for dette formålet. Området regnes ikke som sårbart mot etablering av store bygg, men er mer å regne som en næringspark. Til sammenligning er naboplanene Høllaløkkå nord og Sør (Oda og Servicegrossisten) regulert til 80% BYA, mens Mester grønn er regulert til 75% BYA.

### **5.2. Trafikk og mobilitet**

Planområdet får adkomster fra Gjellebekkstubben, med innkjøring til kundeparkering, varelevering/lager, og rampe til underetasje. I gjeldende planer er adkomst også tenkt fra Gjellebekkstubben fra to ulike adkomster. Adkomsten til den sørlige tomta ligger i dag som en vei over villtrekket. Denne fjernes i ny plan og erstattes med naturformål.

Trafikken til og fra området vil være en blanding av Felleskjøpets kunder, ansatte og trafikk til lager og versted. Det legges opp til en god andel sykkelparkering, noe som først og fremst er tiltenkt ansatte, ettersom handel med plasskrevende varer regnes som bilbasert. Sammenlignet med gjeldende reguleringsplaner, er det beregnet en økning i trafikken på ca. 600 ÅDT.

Planen legger til rette for et nytt gangfelt og fortau. Dette vurderes som en forbedring i fremkommelighet sammenlignet med dagens situasjon. Fortauet kobler planområdet til eksisterende gang- og sykkelveinett og bussholdeplasser i området, og vil gi direkte gangforbindelser til Liertoppen og Bauhaus.

Det er utarbeidet en mobilitetsplan som en del av planarbeidet. Her er det foretatt kapasitetsberegninger, og vist hvordan transport til og fra planområdet fordeles mellom bil, kollektiv, gange og sykkel med ulike scenarioer. Der det tillates mest kontorer og handel, vil også trafikken øke mest. Det er derfor satt en maks begrensning på 10 000 m<sup>2</sup> BRA som benyttes til forretning og kontor til sammen (av totalt 22 800 m<sup>2</sup>). Det vises til mobilitetsplan i vedlegg 10.

### **5.3. Vilttrekk og naturmangfold**

I kommuneplanen er det avsatt en korridor for vilttrekk som ligger som et grøntareal i dag. Vilttrekket er regulert i gjeldende plan for Saga-gjellebekk, Pillefabrikken, og vil videreføres i planforslaget. Området reguleres til LNF naturformål med bevaring av naturmiljø. Her skal eksisterende vegetasjon bevares, og arealene som i dag er grusede kan revegeteres. De revegeterte flatene kan benyttes til overvannshåndtering i form av nedsenkede arealer/regnbed. Ut over dette tillates det ikke permanente eller midlertidige bygninger eller bruk av området til lagring, parkering og snøopplag. Det kan foretas vedlikehold og normal skogskjøtsel, men ikke flathogst. All hogst skal godkjennes av kommunen på forhånd.

Som buffer mot vilttrekket reguleres det en 10 meter bred vegetasjonsskjerm.

Hele planområdet er i tillegg kartlagt med tanke på naturmangfold, som en del av planarbeidet. Med unntak av vilttrekket er det ikke registrert naturmangfold av regional eller nasjonal verdi innenfor planområdet. Det er kun observert arter som er normalt forekommende. Områdets bidrag til lokale økosystemtjenester vurderes til å være relativt lite. Planforslaget er vurdert etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det vises til vedlagt fagrapport i forbindelse med naturmangfoldsundersøkelser i planområdet (vedlegg 6).

### **5.4. Landskapsvirkning og estetikk**

Foreslått bebyggelse er vurdert til ikke å skille seg vesentlig ut fra eksisterende bebyggelse i området, og vil ligge blant de allerede etablerte byggene som dominerer på Gjellebekk i dag. Planområdet vurderes ikke til å være et sted som er sårbart eller har behov for å skjermes for ny bebyggelse.

Kommunedirektøren mener planforslaget derfor ikke har stor påvirkning på det store landskapsbildet, sammenlignet med dagens situasjon.

Nærvirkning fremgår av vedlagte illustrasjoner i vedlegg 4. Illustrasjonene viser bygget fra flere vinkler, blant annet fra innkjøringen og rundkjøringen ved Liertoppen (Drammensveien), samt snitt, fasade- og plantegninger. For å hindre et monotont bygg, som kan virke veldig dominerende på nært hold, er det lagt inn bestemmelser som skal sikre at fasadene inndeles i ulike fasadepartier, med variert høyde, farge og materialbruk.

### **5.5. Støy**

Området er utsatt for støy, men det planlegges ikke for støyfølsom bebyggelse. Det er utført en støyvurdering iht. T-1442/2021, og støykravene er sikret i bestemmelsene. Planen medfører endringer i dagens trafikk på nærliggende veinett, men endringene er mindre og medfører ikke krav til vurdering av støyreducerende tiltak for eksisterende støyfølsom bebyggelse. Det er beregnet fasadenivåer som kan benyttes i videre prosjektering for å ivareta grenseverdier for innendørs støy iht. TEK17. Det vises til vedlagt støyrapport i vedlegg 11.

### **5.6. Overvannshåndtering og avrenning**

Området skal brukes til parkering og utstilling av maskiner, samt lagring av utstyr. Dette medfører fare for oljelekkasje og utslipp av drivstoff til Damtjern.

Det skal også etableres en vaskehall på området, som kan føre til avrenning av vaskevann. Det må etableres oljeavskiller på områder der det lagres maskiner og olje eller drivstoff. Vann fra vaskehaller må samles opp og renses før utslipp. I bestemmelsene er det stilt krav om hvordan overvannet skal håndteres for å sikre mot uheldig avrenning mot Damtjern.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse må det opparbeides et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til Damtjern, både under anleggsperioden og i driftsfasen. Det skal også foretas overvåkning og oppfølging av overflateavrenningen fra planområdet.

Med forutsetning om at renseløsninger dimensjoneres slik at utslipp ikke fører til skade på resipienten, er det vurdert at tiltaket ikke vil være i strid med vannforskriftens §§ 4-7 eller 12.

Håndteringen av overvannet skal løses innenfor planområdet, og primært infiltreres i grunnen. Det legges blant annet opp til at deler av takflatene etableres som grønne og som en del av overvannssystemet.

Det vises til vedlagt VAO-notat i vedlegg 13, med foreløpig plan for overvannshåndteringen.

### **5.7. Miljøoppfølging og miljøtiltak**

Det er utarbeidet et miljøprogram som en del av planarbeidet. Mål og tiltak i programmet som skal følges opp videre i en miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggs- og driftsfasen, og denne skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Rekkefølgekrav om utarbeidelse av en MOP, er sikret i bestemmelsene. Miljøprogrammet følger planforslaget i vedlegg 9, og omhandler følgende temaer:

- Klimagassutslipp
- Mobilitet
- Materialer
- Naturmangfold
- Forurenset grunn
- Massehåndtering
- Vannkvalitet
- Drikkevannsinfrastruktur og kvalitet
- Støy
- Støv og luftkvalitet
- Avfallshåndtering

### **5.8. Barn og unges interesser**

I alle reguleringsplaner skal forholdet til barn og unges interesser sjekkes ut. Planområdet er ikke egnet for barns lek og opphold, og det er heller ikke kjent at området er brukt til dette. Planen berører ikke skolevei. En bedring av forholdene for myke trafikanter i området, blant annet til utfartsparkeringen, sikres gjennom etablering av fortau forbi planområdet.

### **5.9. Avløp**

Planområdet ligger i et området med tilknytning til Linnés renseanlegg. I bestemmelsene er det lagt inn et rekkefølgekrav som skal sikre at avløpsvann fra planområdet kan ikke finne sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget som tilknyttes har kapasitet til å motta avløpsvannet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.

### **5.10. Kulturminner**

Planforslaget berører ikke kulturminner eller kulturmiljøer, og dette er bekreftet at fylkeskommunen i forbindelse med varsel om oppstart. En bestemmelse sikrer at dersom automatisk fredete kulturminner påtreffes under anleggsarbeidene, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

### **5.11. Geotekniske forhold**

Områdestabilitet er vurdert for planområdet. Det finnes eksisterende grunnundersøkelser i nærheten utført av Statens Vegvesen i forbindelse med rundkjøringen ved Gjellebekk i 1997. Generelt anslås det at det er begrenset dybde til berg, og løsmasser bestående av morene, torv/myr og fyllmasser. Hele tiltaket ligger i grensesjiktet over marin grense, med høyder fra ca. kote +222 til +231. Vedlagt rapport dokumenterer at områdestabiliteten er ivaretatt etter NVEs veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Området er ikke registrert med noe fare for flom eller skred. Det vises til geoteknisk vurdering i vedlegg 7.

### **5.12. Risiko og sårbarhet**

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), se vedlegg 5. Det er indentifisert noen mulige uønskede hendelser knyttet til skogbrann og avrenning av skadelige stoffer/forurensning til Damtjern. Overvannshensynet og foreslåtte tiltak som nevnt i planforslaget (blant annet sedimentasjonsanlegg, renseløsninger og overvåkning av avrenning), skal sikre mot uønskede hendelser. Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak, vurderes risikoen å være akseptabel.

## **6. Kommunedirektørens anbefaling**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel når det gjelder formål og plassering av denne typen virksomhet. Planmaterialet er gjennomgått og revidert etter tilbakemeldinger fra kommunens administrasjon. Hensynet til ulike interesser og sikring av nødvendige tiltak, er godt ivaretatt i planen. Kommunedirektøren mener planforslaget kan legges ut til offentlig ettersyn.

### **Vedlegg**

- 1** Plankart, 03.05.2024
- 2** Bestemmelser, 03.05.2024
- 3** Planbeskrivelse, 31.05.24

<b>4</b>	Illustrasjonshefte
<b>5</b>	ROS-analyse
<b>6</b>	Fagrapport Naturmangfold
<b>7</b>	Geoteknisk vurdering
<b>8</b>	Klima- og energinotat
<b>9</b>	Miljøprogram
<b>10</b>	Mobilitetsplan
<b>11</b>	Støyrapport
<b>12</b>	Tekniske veitegninger
<b>13</b>	VAO-notat
<b>14</b>	Oversiktstegninger