

# Forslagsstillers planbeskrivelse

## Detaljregulering for Gjellebekkstubben 2 og 6 Lierskogen

PlanID 2022-09

### Planforslag til offentlig ettersyn

Utarbeidet av:

Forslagsstiller: Gjellebekkstubben 6 AS

Konsulent: Asplan Viak AS

Dato: 31.05.2024



## Innholdsfortegnelse

1	FORENKLET ILLUSTRASJON.....	4
1.1	Skisse – eksisterende situasjon .....	4
1.2	Skisse – mulig fremtidig situasjon .....	4
2	SAMMENDRAG.....	5
3	BAKGRUNN.....	6
3.1	Hensikten med planen.....	6
3.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold .....	7
3.3	Forhistorie og tidligere vedtak i saken .....	7
3.4	Utbyggingsavtale .....	7
4	PLANPROSESSEN .....	8
4.1	Medvirkning og framdrift .....	8
4.2	Innkommne merknader til varsel om oppstart .....	8
5	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	11
5.1	Overordnede planer (gjeldende).....	11
5.2	Reguleringsplaner (gjeldende) .....	11
5.3	Tilgrensende planer (gjeldende).....	12
5.4	Pågående planarbeid i nærområdet .....	12
5.5	Temaplaner .....	12
5.6	Statlige planbestemmelser og statlige retningslinjer (Rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer), rammer og føringer .....	13
6	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (eksisterende forhold) .....	14
6.1	Beliggenhet og avgrensning .....	14
6.2	Arealbruk og stedets karakter .....	15
6.3	Landskap .....	15
6.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	16
6.5	Naturverdier på land.....	16
6.6	Vannmiljø og naturmangfold i vann .....	16
6.7	Friluftsliv.....	17
6.8	Landbruk og jordressurser .....	18
6.9	Trafikkforhold.....	18
6.10	Kollektivtilbud .....	19
6.11	Barn og unges interesser .....	19
6.12	Sosial infrastruktur og folkehelse.....	19
6.13	Teknisk infrastruktur .....	19
6.14	Grunnforhold .....	21
6.15	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	21
6.16	Støy.....	21
6.17	Analyser/utredninger .....	21
7	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (planlagt tiltak).....	22
7.1	Planlagt arealbruk .....	22
7.2	Bebyggelse og anlegg .....	23
7.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	26
7.4	Grønnstruktur .....	28
7.5	Landbruks-, natur- og friluftsområde.....	28
7.6	Energi- og klimaregnskap .....	28
7.7	Trafikk og mobilitet .....	29
7.8	Sykkel .....	30
7.9	Miljøoppfølging og miljøtiltak .....	31

7.10	Universell utforming .....	31
7.11	Overflatevann, vann- og avløp .....	31
7.12	Teknisk infrastruktur .....	32
7.13	ROS .....	32
7.14	Rekkefølgebestemmelser .....	33
8	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET .....	34
8.1	Overordnede planer og mål .....	34
8.2	ABC-prinsippet for arbeidsplass-lokalisering .....	34
8.3	Landskap .....	34
8.4	Stedets karakter .....	34
8.5	Kulturminner og kulturmiljø .....	34
8.6	Naturmangfold .....	35
8.7	Trafikk .....	37
8.8	Barn og unges interesser .....	37
8.9	Folkehelse .....	37
8.10	Risiko- og sårbarhet (ROS) .....	37
8.11	Teknisk infrastruktur .....	37
8.12	Rensning / renseløsning .....	38
8.13	Økonomiske konsekvenser for Lier kommune .....	38
9	FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING OG FAGLIGE BEGRUNNELSE .....	39
9.1	Oppsummering og avbøtende tiltak .....	39
10	ILLUSTRASJONER .....	40
10.1	Illustrasjonsplan .....	40
10.2	Fasader .....	40
10.3	Snitt .....	41
10.4	Bruksareal, etasjeplaner .....	43
11	Vedlegg .....	45

# 1 FORENKLET ILLUSTRASJON

## 1.1 Skisse – eksisterende situasjon



Området med containere utenfor planområdet i vest er ryddet. Underlag fra Norge i Bilder. Planområdet med rød stiplet linje.

## 1.2 Skisse – mulig fremtidig situasjon



## 2 SAMMENDRAG

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av Gjellebekkstubben 6 AS. I tillegg til denne planbeskrivelsen med plankart og reguleringsbestemmelser, omfatter planforslaget ROS- analyse, geoteknisk vurdering, vurdering av naturmangfold, mobilitetsplan, støyrappport, VAO-notat, energi- og klimaplan, miljøprogram, plan- og profil og normalprofil for nytt fortau, samt illustrasjoner/plantegninger av bebyggelse og anlegg. Som grunnlag for naturmangfoldrapporten er det også foretatt en kartlegging. Illustrasjonsprosjektet er utarbeidet av MJ Arkitekt og Ingeniørkontor AS.

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for et fullskala-anlegg for Felleskjøpet med mulighet for fremtidig utvidelse og lagerbygg. Reguleringsplanen legger til rette for at det kan bygges forretninger (handel med plasskrevende varer), samt kontor, lager og industri/verksted.

Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA = 80%, 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 må ikke overskride 17 meter over ferdig planert terreng. For å sikre variasjon i høyder er det også angitt maksimale kotehøyder i bestemmelsene. Konstruksjoner på tak kan være inntil 4 meter høyere, men må da trekkes tilbake fra fasade. Det er gitt unntak for heis og trappehus som er illustrert i fasaden. Anleggene er begrenset til maks 8% av takflaten, men miljøtiltak som anlegg for grønne tak, naturmangfold og energianlegg (solcelleanlegg) kan dekke hele takflaten. Det er ikke gitt høydebegrensing for miljøtiltak.

Det er regulert 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. Næringsområdet får avkjørsler fra Gjellebekkstubben som i dag.

Den nye bebyggelsen skal tilpasses terrenget, og eventuelle fyllinger skal såes til, beplantes eller steinsettes. Støttemurer over 2 meter må trappes, med unntak av støttemur for nedkjøring til underetasje i sør. Ved bruk av plass-støpt betong skal betongen kles eller dekkes med annet materiale.

Planen har minimumskrav til parkering for bil og sykkel. Maksimumskrav til bil, som lagt inn i energiplanen, ble tatt ut av Lier kommune. Foreløpig illustrasjonsplan viser parkering både på terreng og i underetasje/kjeller. Minst 50% av sykkelparkeringen skal være under tak.

Det skal opparbeides minimum 1,0 bilplasser og sykkelplass per 100 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor, og 0,3 bilplass og 0,2 sykkelplass per 100 m<sup>2</sup> BRA industri/lager. For illustrasjonsprosjektet tilsvarer dette 99 bilparkeringsplasser og 85 sykkelparkeringsplasser.

Det går et vilttrekk gjennom området som 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 naturområdet og mot Drammensveien reguleres det en vegetasjonsskjerm. I skjermbeltet skal eksisterende vegetasjon bevares ut mot Drammensveien, mens arealene mot naturområdet også kan benyttes til overvannshåndtering. Terrengbearbeiding og nyplanting skal fastsettes i utomhusplanen, og området kan ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering. Det tillates ikke tiltak eller anlegg i byggeforbudsbeltet på 5 meter fra senter RGA-ledning som ligger i vegetasjonsskjermen. Områdene skal skjøttes og vedlikeholdes.

Planområdet avgrenses av kjøreveier, og de tilgrensende kjøreveiene reguleres frem til senterlinje på veien. Det reguleres inn nytt fortau langs Gjellebekkstubben som kobles på eksisterende gang- og sykkelveg nord for området.

## 3 BAKGRUNN

### 3.1 Hensikten med planen

Hensikten med planforslaget er å 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 etableres en 10 meter bred vegetasjonsskjerm mellom naturområdet og byggeområdet. Planforslaget sikrer også en trygg forbindelse for myke trafikanter til planområdet.

I et fullskala-anlegg kan følgende inngå (listen er ikke uttømmende):

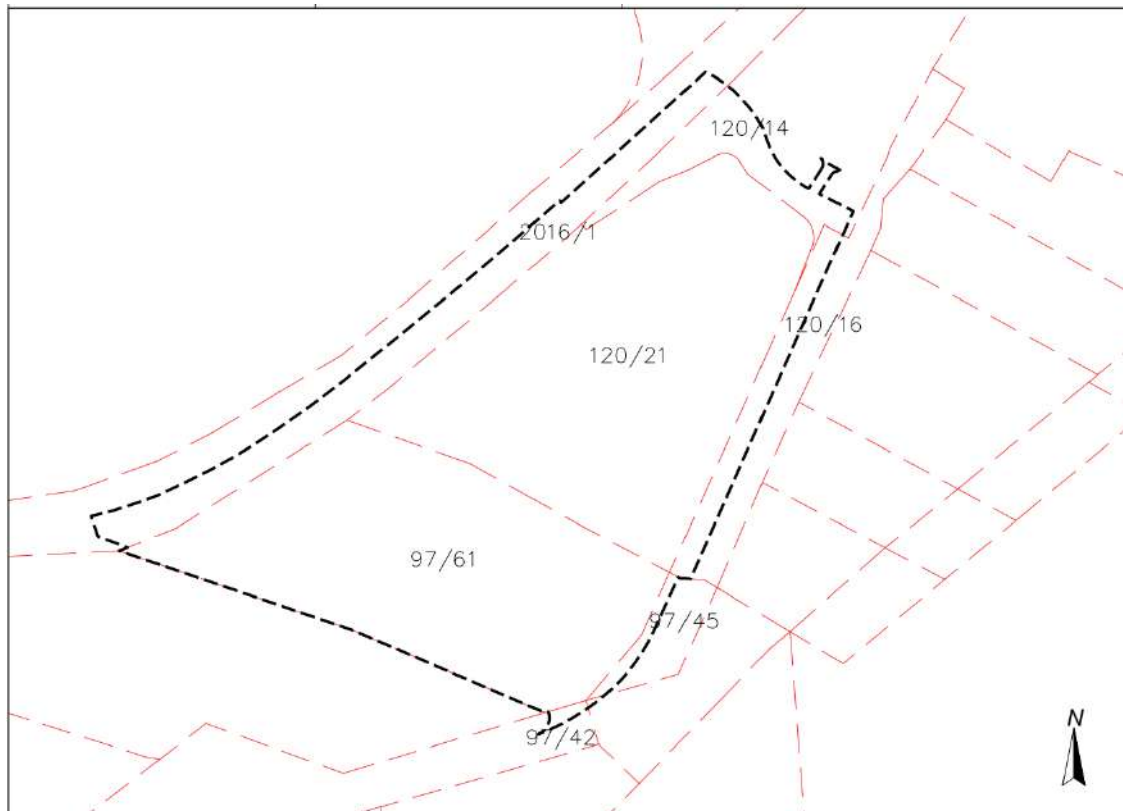
- Landbruksverksted med stor høyde og traverskraner for traktorer, redskap og større maskiner.
- Vaskehall, spesialrom og birom for landbruksverkstedet, inkludert lukkede oljebaserte systemer.
- Delelager for delesortiment for verksted og for salg over disk.
- Utvendig oppstillingsplass for maskiner og utstyr som er inne til service og reparasjon.
- Høytlager for tynge volumvarer.
- God utvendig plass for manøvrering, lossing og lasting av vogntog samt noe utelagring av egnede varegrupper.
- Lagerareal for varm og støvfri lagring av utsatte varegrupper.
- Lager for plantevernmidler som krever salg bare til godkjente brukere.
- Småmaskinverksted for mindre maskiner som motorsag, mindre utstyr for park/anlegg, ATV osv.
- Salgs- og utstillingshall for større landbruksmaskiner og utstyr.
- Salgs- og utstillingsareal for mindre maskiner og utstyr (park/anlegg).
- Salgs- og utstillingsareal for innendørs mekanisk utstyr.
- Utvendig oppstillingsplass for salg av landbruksmaskiner, utstyr og hengere.
- Varesalgareal for fullsortiment FK-vareutvalg med hentelager, delreoler mm. for selvbetjening.
- Takoverbygget utstillingsområde.
- Hageavdeling med planterelaterte varer og utstyr.
- Utendørs sesongbasert areal for sambruk med hageavdeling for planter mm.
- Kontorarealer for stedets virksomhet, men også mulighet for dekning av større områder.
- Garderober, spiserom, møterom og kursrom for interne kurs.
- Parkeringsareal for kunder og ansatte.

Et fullskala-anlegg med salgsfunksjoner som beskrevet over defineres som et anlegg for plasskrevende varegrupper.

### 3.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget er utarbeidet av Asplan Viak AS på vegne av Gjellebekkstubben 6 AS.

Planforslaget berører følgende eiendommer:



<b>Gnr/bnr</b>	<b>Hjemmelshaver</b>	<b>Kommentar</b>
120/21	Gjellebekkstubben 2 AS	Byggeområde
97/61	Gjellebekkstubben 6 AS	Byggeområde og vilttrekk
2016/1	Buskerud fylkeskommune	Areal langs Drammensveien
97/42	Gjellebekkstubben 10 AS	Del av Gjellebekkstubben
97/45	Lier kommune	Del av Gjellebekkstubben
120/16	Lier kommune	Del av Gjellebekkstubben
120/14	Mester Grønn AS	Del av Gjellebekkstubben og areal langs Drammensveien

Grense mot sørvest er nøyaktig. Øvrige eiendomsgrenser er registrert som unøyaktige. Det er avklart med Lier kommune at det ikke er behov for innmåling av eiendomsgrenser.

### 3.3 Forhistorie og tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i denne saken.

### 3.4 Utbyggingsavtale

Tiltaket utløser ikke krav om utbyggingsavtale.

## 4 PLANPROSESSEN

### 4.1 Medvirkning og framdrift

#### 4.1.1 Medvirkning

Berørte, interessenter og andre får mulighet til å komme med innspill ved varsel om planoppstart og ved offentlig ettersyn. Det er ikke lagt opp til medvirkning utover dette.

#### 4.1.2 Fremdriftsplan

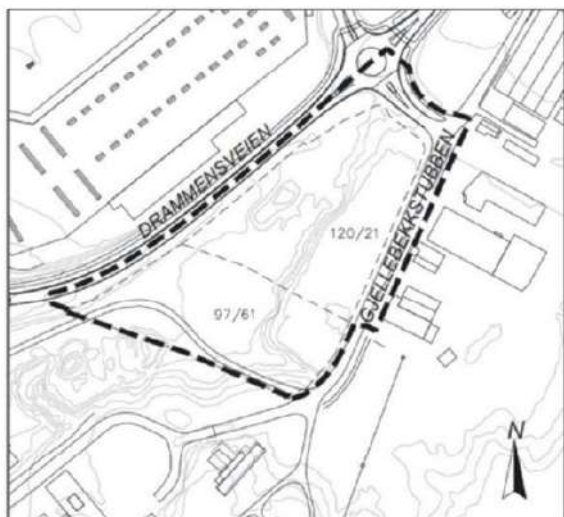
- Innsendelse av komplett planforslag februar 2024
- Innsendelse av revidert planforslag mai 2024
- 1.gangs behandling og høring høst 2024
- Endelig vedtak 2024/25
- Det planlegges byggestart 2025.

#### 4.1.3 Varsel om oppstart

Varsel om planoppstart ble annonsert i Lierposten og DT 1. juni 2023:

#### **Varsel om oppstart av detaljregulering – Gjellebekkstubben 2 og 6 i Lier**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles det at Asplan Viak AS, på vegne av Gjellebekkstubben 6 AS, starter arbeidet med en reguleringsplan for et nytt fullskala anlegg for Felleskjøpet Lier og Drammen. Eiendommene det planlegges på har gnr/bnr 120/21 og 97/61. Det er én adkomst til hver av eiendommene fra Gjellebekkstubben. Området benyttes i dag til lagring av containere.



Området er regulert til kontor/industri og forretning/kontor/-industri i reguleringsplaner fra henholdsvis 1994 og 2017. Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en samlet plan for hele Felleskjøpets anlegg. Deler av et område som er regulert til naturformål tas også med i ny reguleringsplan. Dette for å ivareta hensynet til et elgråkk i området. Planforslaget skal sikre trygg adkomst for myke trafikanter fra dagens gang- og sykkelvegssystem til felleskjøpets butikk. Planområdet er 28,5 daa stort.

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

#### **INNSPILL TIL PLANARBEIDET**

Spørsmål, merknader og opplysninger av interesse eller betydning for planarbeidet kan rettes til [ann.roset@asplanviak.no](mailto:ann.roset@asplanviak.no) evt. til Asplan Viak AS, att. Ann Kristin Røset, Postboks 24, 1300 Sandvika.

**Frist for innspill er 29 juni 2023.**

Send gjerne kopi til Lier kommune: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no).

Du finner mer informasjon om planarbeidet på kommunens nettsider; Kunngjøringer - Lier kommune. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet er tilgjengelig under menyvalg «Reguleringsplaner – varsel om oppstart av planarbeid» i varslingsperioden.



### 4.2 Innkommne merknader til varsel om oppstart

#### 4.2.1 Liste over merknader

- |    |                                   |            |
|----|-----------------------------------|------------|
| 1. | Statsforvalteren i Oslo og Viken  | 15.06.2023 |
| 2. | Viken fylkeskommune (nå Buskerud) | 29.06.2023 |



3.	Glitrevannverket IKS	26.06.2023
4.	Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS, RfD	23.06.2023

#### 4.2.2 Sammendrag av merknadene

Statsforvalteren i Oslo og Viken har gitt følgende innspill:

- Det anbefales at det tilrettelegges for sykkelparkering, og at en større andel er under tak.
- Det må redegjøres for §§ 8-12 i naturmangfoldloven.
- De legger til grunn at det gjennomføres en ny kartlegging av naturmangfold i området, herunder om det hekker rødlistearter i området.
- Det bør benyttes stedeagne masser og overskuddsmasser må håndteres forsvarlig for å unngå spredning av fremmede arter.
- NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplaner bør benyttes.
- Tiltak om uønskede hendelser som fremkommer i ROS-analysen må innarbeides i planen.
- Overvannshåndtering med naturbaserte løsninger bør vurderes spesielt.
- Det anbefales veiledere fra NVE og Miljødirektoratet vedr. skred, klimatilpasning og overvann og vises til relevante føringer og gis anbefalinger til nettsider.

Kommentar: Alle anbefalinger fra Statsforvalteren er fulgt opp.

- Det sikres rikelig med sykkelparkering, hvor 50% skal være under tak.
- Det er redegjort for §§ 8-12 i naturmangfoldloven, og området er kartlagt.
- Det reguleres krav til bruk av stedeagne masser, og forsvarlig håndtering for å unngå spredning av fremmede arter. Massehåndtering avklares nærmere i miljøoppfølgingsplan som må utarbeides og godkjennes før IG.
- Områdestabilitet er vurdert iht. NVEs veileder 1/2019.
- Hendelser fra ROS-analysen er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.
- Overvannshåndtering med naturbaserte løsninger er vurdert. Det vises til vedlagt VAO-notat.

Viken fylkeskommune har gitt følgende innspill:

- Viser til regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035, og ber om at det redegjøres for hvordan planen forholder seg til ABC-prinsippet.
- Det må tilrettelegges for myke trafikanter.
- Det må redegjøres for planens virkning for naturverdier, herunder vilttrekk.
- De ber om at standardbestemmelse om automatisk fredete kulturminner legges inn i reguleringsbestemmelsene.
- De forutsetter at eksisterende adkomst til planområdet videreføres (adkomst fra Gjellebekkstubben).
- Det må utarbeides en trafikkanalyse med trafikkgenerering og konsekvenser for tilgrensende veisystem. Myke trafikanter og kollektivtrafikk må også inngå.
- Kryss mot fylkesvei må vurderes mot krav i håndbok N100.
- Dersom planen innebærer tiltak på fylkesveien, må dette reguleres etter håndbok R700 og vurderes av fylkeskommunen før reguleringsplanen blir vedtatt.
- Langs fylkesvei skal det reguleres minimum 3 meter utenfor veikant til annen veigrunn – teknisk anlegg.
- Reguleringsplanen bør angi byggegrenser mot fylkesveien.

Kommentar: Alle anbefalinger fra Viken fylkeskommune er fulgt opp.

- Det er redegjort kort for ABC-prinsippet, og tiltaket etableres på rett sted.

- Myke trafikanter er ivaretatt med regulering av fortau og krysningspunkt.
- Det er redegjort for planens virkning for naturverdier, herunder vilttrekk.
- Standardbestemmelse om automatisk fredete kulturminner er lagt inn i reguleringsbestemmelsene.
- Adkomster fra Gjellebekkstubben er videreført.
- Trafikkanalyse/mobilitetsplan er utarbeidet og vedlagt planforslaget.
- Det gjøres ikke tiltak på fylkesvei. Vegen reguleres kun for å tilpasse plankart til gjeldende regulering. Det er ingen bestemmelser til fylkesveien i gjeldende plan, med unntak av krav om opparbeiding av rundkjøring eller venstresvingefelt før utbygging. Rundkjøring er opparbeidet.
- Det er regulert 3 meter utenfor veikant til annen veigrunn – teknisk anlegg og angitt byggegrenser på plankartet.

Glitrevannverket har gitt følgende innspill:

- En av vannverkets overføringsledninger blir berørt av reguleringsplanen.

Kommentar: Det har vært dialog med Glitrevannverket. Planforslaget kommer ikke i konflikt med overføringsledningen.

RfD har gitt følgende innstill:

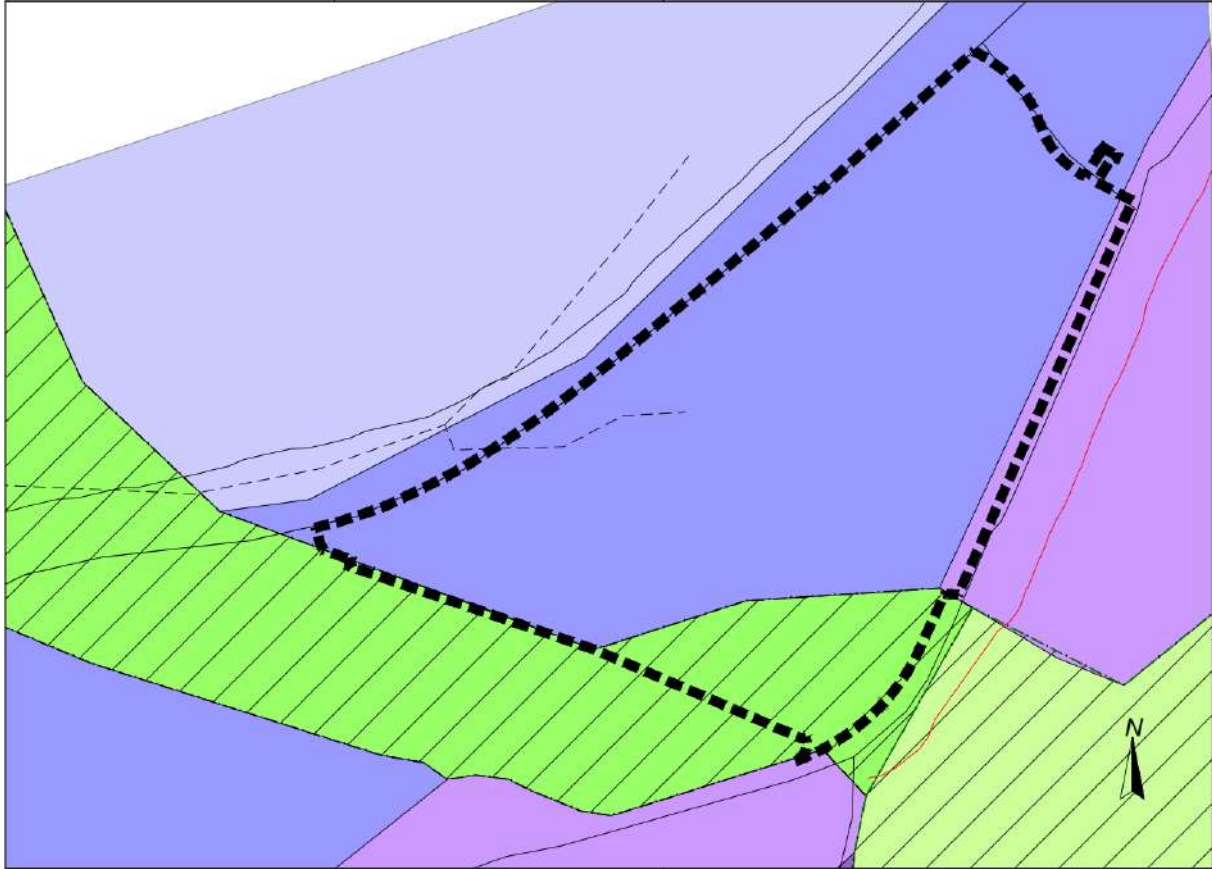
- Det er sendt ut et standardsvar som gjelder ved boligbygging.
- Næringsvirksomhet omfattes ikke av RfDs renovasjonsordning.
- Det må være plass til avfallsordninger som ligger lett tilgjengelig for de som skal foreta henting av avfallet. Store biler for henting av containere setter krav til underlag og snumuligheter.

Kommentar: Renovasjonsløsning skal vises i utomhusplan som skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse.

## 5 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

### 5.1 Overordnede planer (gjeldende)

Området er i gjeldende kommuneplan 2019 – 2028 vist som fremtidig forretning og LNFR med bevaring naturmiljø (vilttrekk).



Figur 1. Kommuneplan 2019 – 2028. Planområdet vist med sort stiplet linje.

Følgende planbestemmelser er relevante for planforslaget

- § 3-4 parkeringskrav
- § 3-5 krav til sykkelparkering
- § 3-6 estetiske bestemmelser
- § 7-1 støykrav
- § 7-3 krav om plan for redusert klimabelastning
- § 7-4 krav om mobilitetsplan
- § 7-5 krav til lokal overvannshåndtering
- § 7-6 flomveier
- § 11-4 Rekkefølgekrav – infrastruktur og samfunnstjenester

Følgende retningslinjer er relevante for planforslaget

- Kapittel 10 – generelle retningslinjer

### 5.2 Reguleringsplaner (gjeldende)

Nordre del av området er regulert til kontor/industri, parkbelte i industristrøk og kjøreveg i reguleringsplan 504-908-11; Reguleringsplan for Saga – Gjellebekk (26.04.1994).

Mot nord berører også planforslaget 504-908-24 Detaljregulering for Mester Grønn (7.2.2017), innenfor reguleringsformålene veg og annen veggrunn – grøntareal.

Søndre del av området er regulert til forretning/kontor/industri, vegetasjonsskjerm, naturformål og kjøreveg i reguleringsplan 504-908-11-02; Detaljregulering for Saga – Gjellebekk, pillefabrikken (7.2.2017). Naturområdet og kjørevegen har også hensynssone for bevaring naturmiljø.



Figur 2. Gjeldende reguleringsplaner. Planområdet vist med sort stiplet linje.

### 5.3 Tilgrensende planer (gjeldende)

Ut over planer som oppgitt i kap. 5.2 må planområdet tilpasses mot 504-902-48 Gjellebekk Sør N3, 504-908-15 Gjellebekk Vest (felt N1) og reguleringsplan 504-908-12 Gjellebekk – Lierskogen, fv. 16. Alle omfatter tilpasning mot regulert veg.

### 5.4 Pågående planarbeid i nærområdet

Det er ikke kjent at det pågår annet planarbeid i området.

### 5.5 Temaplaner

Følgende kommunale planer er relevante og legges til grunn for planforslaget:

- Energi- og klimaplan for Lier kommune 2017-2020
- Overvannshåndtering og flomberedskap 2018 – 2028

Andre relevante kommunale planer:

### Handlingsplan for næringsutvikling 2023 – 2026

Planforslaget kan sortere under delpunkt 5. Smart arealutvikling, hvor bedre utnyttelse av eksisterende næringsområder omtales.

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

#### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

Planforslaget svarer ut retningslinjen gjennom at etableringen lokaliseres innenfor et område som er definert og avgrenset gjennom kommunal planlegging. Det tilrettelegges videre for myke trafikanter, slik at de skal kunne ferdes trygt mellom de ulike forretningene på Gjellebekk/Liertoppen.

Planforslaget svarer ut retningslinjen gjennom fokus på effektiv energibruk og klimatilpasning, samt hensyn til naturmangfold og overvannshåndtering.

#### Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

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

Planforslaget har ikke særskilt fokus på barn og unge da området ikke blir benyttet av barn og unge i dag. Området er utilgjengelig, og er ikke egnet som møtested på grunn av vesentlig trafikk og støy. Kommunens representant for barn og unge har uttalt seg om saken.

#### Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Kommune, fylke og stat skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp og økt miljøvennlig energiomlegging. Planlegging skal bidra til at samfunnet forberedes på, og tilpasses, klimaendringene. Utslipp, og risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer, skal reduseres. Klimatilpasning og utslippsreduksjoner må sees i sammenheng der det er relevant.

Planforslaget svarer ut retningslinjen gjennom vedlagt klima- og energinotat inkludert kommunens klimakalkulator.

#### Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018 – 2035

Regional plan for areal og transport er et verktøy for planlegging knyttet til attraktivitet i byer og distriktene, effektiv arealbruk og transport. Dette for å møte klimautfordringer og utfordringer knyttet til befolkningsvekst og arealbruk i fylket. Planen skal bidra til å samordne løsninger som kommer hele regionen til gode.

Den regionale planen gir føringer knyttet til by- og tettstedsutvikling, og om at det skal tas hensyn til viktig naturmangfold, god matjord, kulturhistoriske verdier, estetiske kvaliteter, strandsone mot vann og vassdrag og sikre overordnet grønnstruktur og tilgang til grøntområder.

#### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

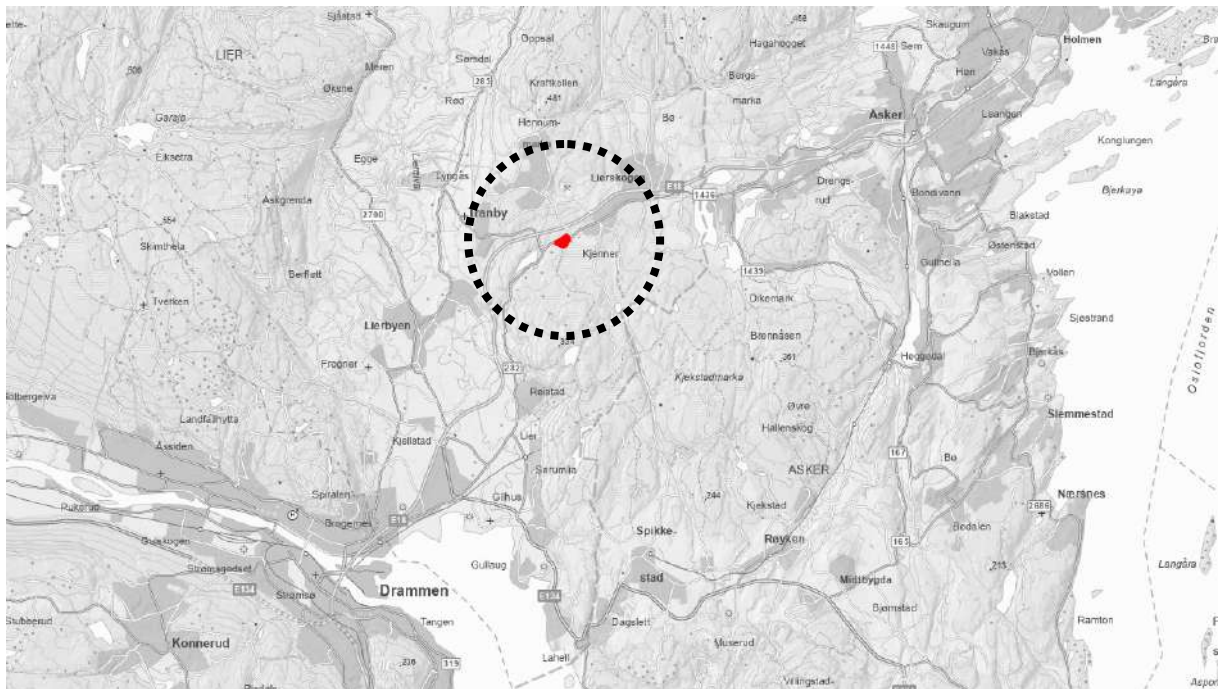
Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til

et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling.

## 6 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (eksisterende forhold)

### 6.1 Beliggenhet og avgrensning

Området ligger på Gjellebekk/Liertoppen, sør for E18, med adkomst fra Gjellebekkstubben som er en kommunal vei. Avkjøring fra E18 går via Drammensveien (fv. 1436).



Figur 3. Planområdet er lokalisert på Gjellebekk / Liertoppen, sør for E18 mellom Drammen og Asker. Planområdet i rødt.



**Figur 4.** Planområdet er lokalisert på Gjellebekk / Liertoppen, sør for E18. Planområdet markert med rød stiple linje.

Planområdet er 26 095 m<sup>2</sup> stort. Området omfatter tomt for næringsutvikling, naturområde med vilttrekk og tilgrensende vegnett frem til senterlinje.

## **6.2** Arealbruk og stedets karakter

Området Liertoppen er et handelssentrum for bilbasert næring sør for E18. Det har ingen samlet struktur, men bærer preg av utvikling av enkelttomter hver for seg. Det er store næringsbygg og parkering på terreng. Drammensveien ligger som en barriere i området, hvor gangforbindelser på tvers er knyttet til rundkjøringene og fotgjengerkryssinger lengre nordøst ved Liertoppen kjøpesenter.

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

## **6.3** Landskap

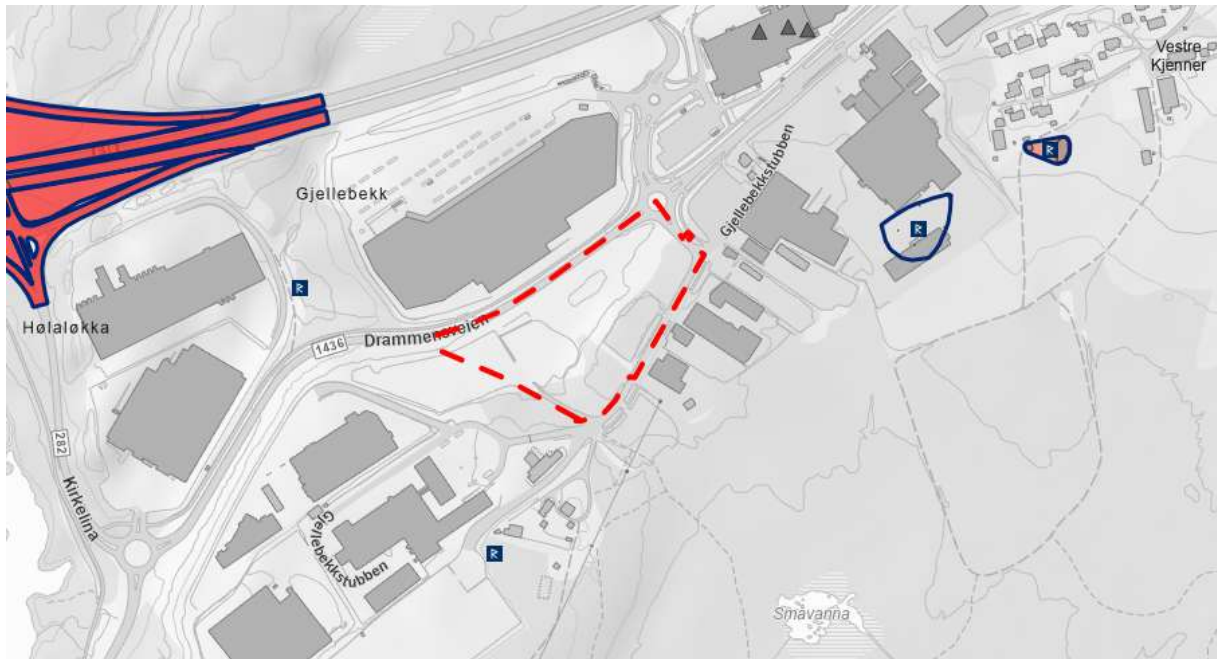
Området ligger innenfor den definerte landskapstypen «småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen». Dette omfatter slake og småkuperte ås- og fjellandskap der høydeforskjellene i landskapet i hovedsak er mindre enn 100 meter innenfor avstander på 1 km.

Planområdet ligger mellom Gjellebekkstubben og Drammensveien, hvor Gjellebekkstubben ligger høyere i terrenget enn Drammensveien. Drammensveien stiger mot rundkjøringen.

Planområdet har i dag to etablerte grusede platåer, hvor øvre platå ligger ca. på kote 230, og nedre platå ligger ca. på kote 224.

#### 6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet.



**Figur 5. Registrerte kulturminner (R) på Gjellebekk/Liertoppen. Kilde Kulturminnesøk. Planområdet vist med rød stiplede linje.**

Det er registrerte kulturminner i nærområdet. Fra venstre på figur over: automatisk fredet fangstlokalitet, kullfremstillingsanlegg (fjernet), automatisk fredet bosetningsaktivitet og rydningsrøyslokalitet. I tillegg vises E18 som er forskriftsfredet.

#### 6.5 Naturverdier på land

I Miljødirektoratets naturbase er det ikke registrert naturvernområder eller utvalgte naturtyper innenfor planområdet.

Det er registrert taksvaler (nær trua arter) og dverglo (trua arter) på området i 2010.

Området er registrert som forvaltningsområde for gaupe og område for rovfugl.

For ny kartlegging se kapittel 8.6 Naturmangfold.

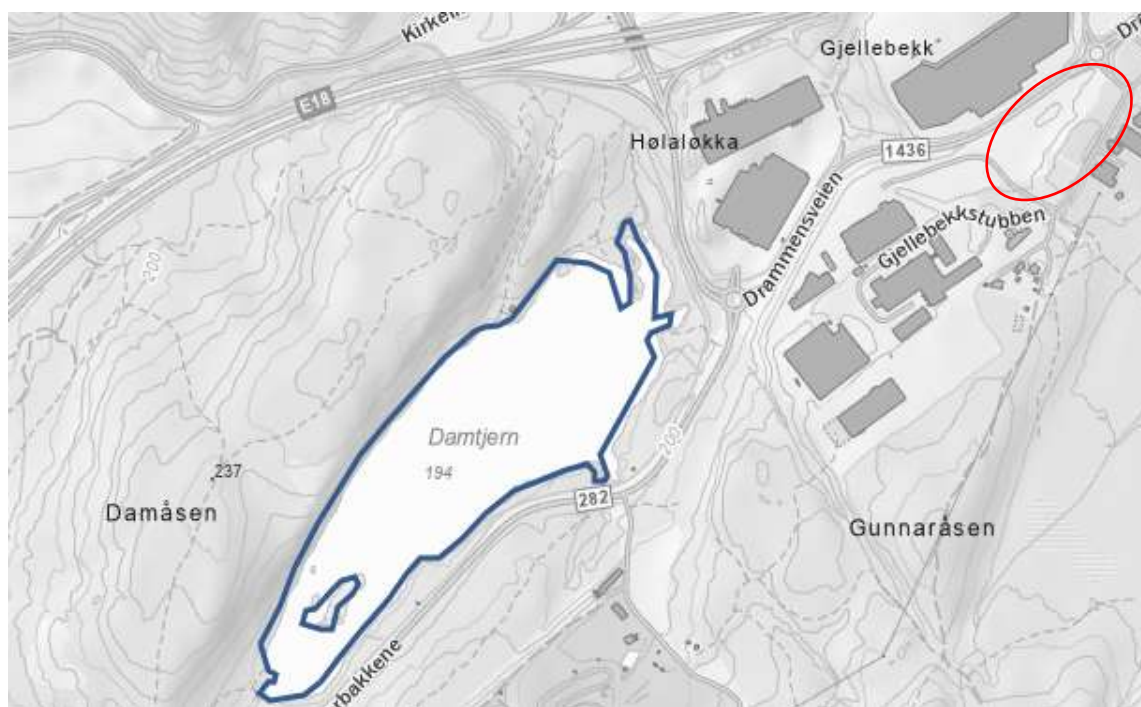
#### 6.6 Vannmiljø og naturmangfold i vann

Planområdet drenerer mot Damtjern, sørvest for planområdet. Damtjern har vannID 011-5559-L i vann-nett og er karakterisert som en kalkrik og klar innsjø. Økologisk tilstand er moderat, med høy presisjon (godt datagrunnlag). Kjemisk tilstand er god, med middels presisjon. Damtjern er i dagens situasjon påvirket av forurensning fra industribedrifter på Lierskogen, samt diffus avrenning fra skogbruk, spredt bebyggelse og veisalt fra E18.

Fiskesamfunnet i Damtjern er preget av invasjon av fremmedarter, og det finnes både karuss, karp og suter i innsjøen. I Artskart er det også registrert ørret og abbor. En fiskeundersøkelse fra 2007 viste imidlertid at det i tillegg finnes mort, sørv, gjedde og edelkreps i Damtjern (Nilssen, J. P. (2013). Damtjern og økologiske påvirkninger: forandringer i nedslagsfeltet og i selve innsjøen. Müller-Sars Selskapet.).



I Artskart er edelkreps registrert i Damtjernbekken som renner ut i sørvestre del av innsjøen. Edelkreps er registrert som «sterkt truet» på den norske rødlista. Ferskvannsmuslingen andemusling er også registrert i Damtjern i nyere tid, både i 2022 og i 2023.



Figur 6. Damtjern, vannID 011-5559-L. Omtrentlig avgrensning av planområdet er vist med rød markering. Kart hentet fra [VannNett-Portal \(vann-nett.no\)](http://VannNett-Portal(vann-nett.no))

## 6.7 Friluftsliv

I nærområdet ligger det kartlagte friluftsområdet Kjekstadmarka nord. Utfartsparkering er etablert på den andre siden av Gjellebekkstubben ift. planområdet.



Figur 7. Utfartsparkering til Kjekstadmarka nord.

## 6.8 Landbruk og jordressurser

Området er ikke aktuelt for landbruk eller uttak av ressurser.

## 6.9 Trafikkforhold

### 6.9.1 Kjøreadkomst

Området har adkomst fra Gjellebekkstubben hvor det er etablert 2 adkomster, en til hver eiendom.



Figur 8. Kjøreadkomst til gnr 97 bnr 61 og til naboeiendom 97/66.



Figur 9. Kjøreadkomst til gnr 120 bnr 21.

### 6.9.2 Vegsystem

Gjellebekkstubben, som er en kommunal vei, tar av fra rundkjøringen på Drammensveien, fylkesvei 1436. Gjellebekkstubben er en blindvei som gir adkomst til næringsområder og en utfartsparkering.

### 6.9.3 Trafikkmengde

Drammensveien, forbi planområdet, har en ÅDT på 11 500 kjt/døgn (NVDB 2022), med 8% tungtrafikkandel. Det er ikke oppgitt trafikkdata for Gjellebekkstubben, men ut ifra en beregning knyttet til parkeringsplasser er trafikkmengden på Gjellebekkstubben i arm fra rundkjøringen estimert til ca. 2650 ÅDT, og ca. 1500 ÅDT videre forbi planområdet.

### 6.9.4 Ulykkessituasjon

Det er registrert 2 trafikkulykker i området i løpet av siste 10 år, begge i rundkjøringen på Drammensveien. En ulykke omfattet fotgjenger som ble påkjørt av en personbil og en ulykke involverte personbil og motorsykkel.

### 6.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Drammensveien er definert som regional sykkelrute og har separat gang- og sykkelvei på nordsiden av veien. Det er krysningspunkter i rundkjøringen, og herfra går det også gang- og sykkelvei videre langs Gjellebekkveien og Gjellebekkstubben. Det er gang- og sykkelvei på motsatt side av Gjellebekkstubben ift. planområdet. Denne er svært oppbrutt av avkjørsler og gårdsplasser for næringsseiendommer.

## **6.10 Kollektivtilbud**

Det er to holdeplasser i området, Gjellebekk og Liertoppen kjøpesenter, som betjenes av både lokalbuss og regionalbuss. Det er svært god kollektivtilgang med gjennomsnittlig 5 avganger per time på Gjellebekk bussholdeplass.

## **6.11 Barn og unges interesser**

Området er ikke egnet for barns lek og opphold. Planen berører ikke skolevei.

## **6.12 Sosial infrastruktur og folkehelse**

Det er ingen offentlige eller private tjenester i området (idrett, skole, barnehages osv.). Området ligger nært et friluftsområde som omtalt i kap. 6.7.

## **6.13 Teknisk infrastruktur**

### 6.13.1 Vann og avløp

Linnes avløpsrensaneanlegg har Statsforvalteren i Oslo og Viken som forurensningsmyndighet, og har en utslippstillatelse fra 2002. Anlegget hadde den 26.oktober 2017 forurensningstilsyn. Statsforvalteren avdekket seks avvik under forurensningstilsynet. Ett av avvikene var at Linnes rensaneanlegg ikke overholder sekundærrensekrevet. Anlegget er tidligere bygget med hensyn på krav til fosforfjerning.

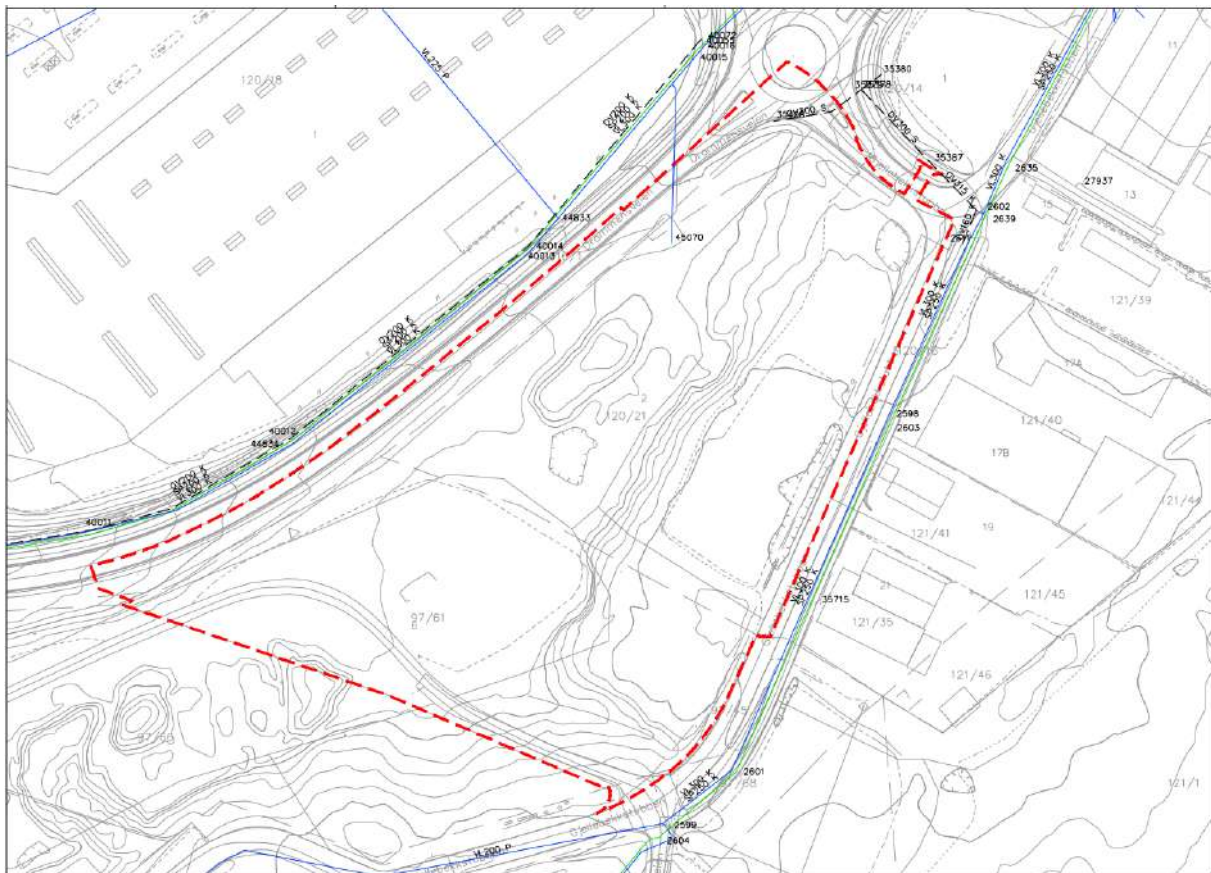
Avløpsdirektivet setter krav til sekundærrensing med renskrav for organisk stoff (BOF5 og KOF). Kravene er implementert i Norge i forurensningsforskriften § 14-6, og gjelder for utslipp til følsomt område. Hele Oslo, Akershus og Buskerud er innenfor følsomt område, og alle utslipp i de tre fylkene er derfor omfattet av sekundærrensekrevet.

Linnes rensanlegg har en tillatelse på maksimal belastning på 26 500 personekvivalenter (heretter pe). For 2021 og 2022 hadde anlegget en belastning på ca. 39 000 pe. Belastningen er målt og beregnet ut fra mengden organisk stoff til anlegget. Da antallet faktiske tilknytninger er færre enn belastningen, vil det si at anlegget har en stor tilførsel fra næringsvirksomhet. Dette betyr at Lier kommune verken overholder renskrav eller maksimalt tillatt belastning på anlegget, og kan derfor ikke belaste anlegget ytterligere med flere tilknytninger.

Kommunestyret i Lier, Drammen og Asker har vedtatt et forpliktende samarbeid for etablering av et regionalt rensanlegg i Drammen innen 2030. Kommunestyret i Drammen har vedtatt at inntil regionalt rensanlegg i Drammen er ferdigstilt kan restkapasitet på Solumstrand rensanlegg benyttes av Lier. Arbeid for å iverksette tiltak for overholdelse av krav på Linnes rensanlegg forventes ferdigstilt i løpet av 2025.

### 6.13.2 Ledninger

Det går en Glitre reservevannledning gjennom området. Det ligger ledninger i Drammensveien og Gjellebekkstubben, begge steder på motsatt side av planområdet.



**Figur 10. Dagens ledningsnett i området; vann, avløp og overvann. Glitreledning ikke påført. Planområdet med rød stiplede linje.**

### 6.13.3 Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Det er ikke trafo innenfor planområdet.

Det er ikke fjernvarmenett i området.

## **6.14 Grunnforhold**

### **6.14.1 Stabilitetsforhold**

Ifølge NGUs løsmassekart består grunnen av tynn morene, antropogene fyllmasser og et tynt dekke av organisk materiale. Området rundt er beskrevet som bart berg. Planområdet ligger i grensesjiktet over marin grense. Terrenget er kupert, med høyder fra ca. kote +222 til +231. Det er berg i dagen flere steder i terrenget.

### **6.14.2 Rasfare**

Området er ikke registrert med fare for flom eller skred. Kilde Naturbase kart.

Ifølge NVE Atlas aktsomhetskart for kvikkleire finnes det ingen registrerte faresoner i området.

### **6.14.3 Radon**

Området er registrert med moderat til lav aktsomhet for radon og usikker aktsomhet. En mindre del er registrert med høy aktsomhet.

## **6.15 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)**

Det er ingen risiko eller sårbarhet innenfor planområdet i dag.

## **6.16 Støy**

Området ligger i rød og gul støysone iht. støyvarselkart for vegtrafikkstøy. Kilde Naturbase kart.

## **6.17 Analyser/utredninger**

Følgende utredninger omtaler også dagens forhold:

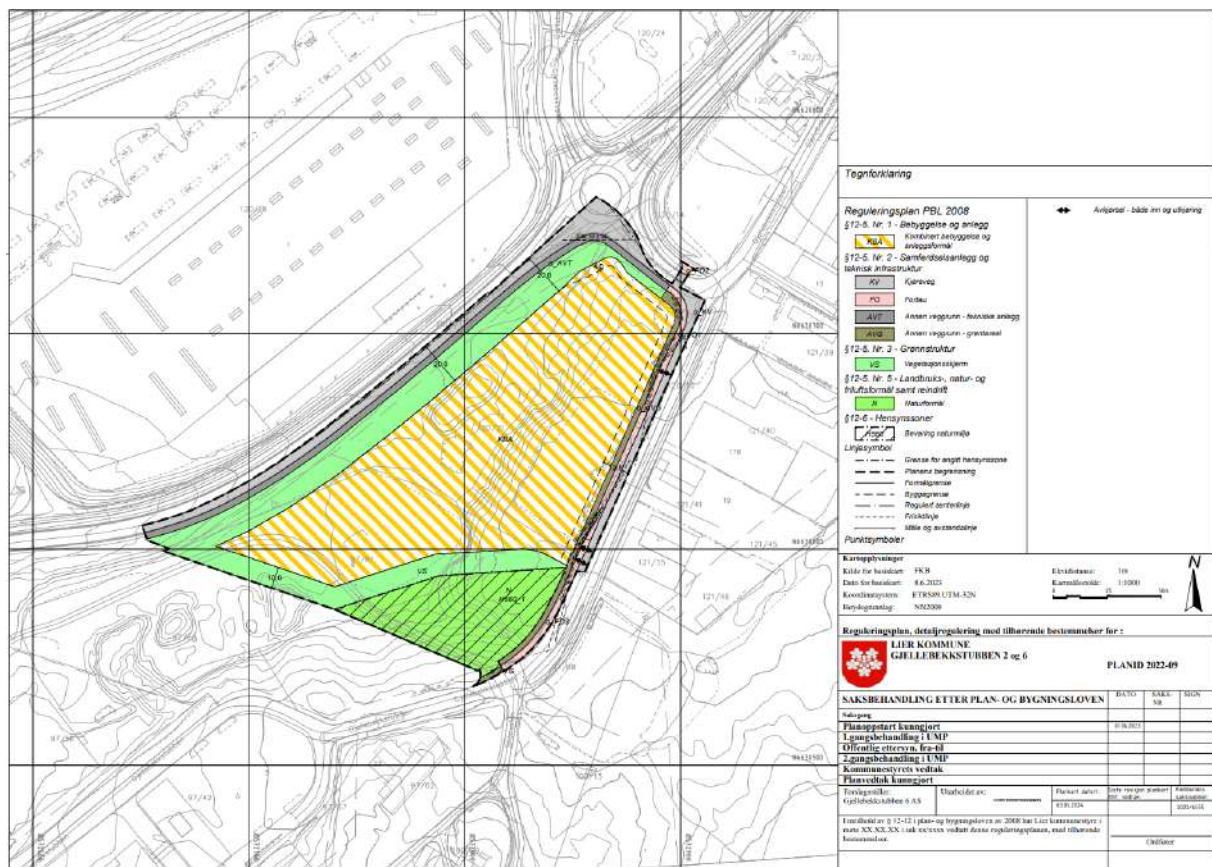
- Fagrappport Naturmangfold
- Støyrapport
- Områdestabilitetsvurdering
- Mobilitetsplan
- VAO-notat

# 7 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (planlagt tiltak)

## 7.1 Planlagt arealbruk

Planområdet utgjør 26 095 m<sup>2</sup> og foreslås regulert til følgende formål og hensynssoner:

Formål og hensynssoner	Felt navn	Eieform	Areal m <sup>2</sup>
§12-5 nr.1 Bebyggelse og anlegg			
Kombinert bebyggelse og anlegg – forretning/kontor/industri/lager	KBA	privat	14047
§12-5 nr.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
Kjøreveg	KV	offentlig	2124
Fortau	FO	offentlig	587
Annen veggrunn - grøntareal	AVG	offentlig	538
Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT	offentlig	882
§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur			
Vegetasjonsskjerm	VS	privat	5063
§ 12-5 nr. 5 Landbruks-, natur- og friluftsområde			
Naturformål	N	privat	2854
§ 12-6 Hensynssoner			
Bevaring naturmiljø	H560		2854



Figur 11. Plankart

## 7.2 Bebyggelse og anlegg

### 7.2.1 Arealbruk, utnyttelse og høyder

Det reguleres ett område til bebyggelse og anlegg (felt KBA). Her tillates det forretninger, kontor, industri og lager. Med forretning er det spesifisert at dette kun omfatter handel med plasskrevende varer. Med industri er det i første omgang tenkt på verksted i tilknytning til Felleskjøpets anlegg.

Felt KBA er 14 047 m<sup>2</sup>. Det kan oppføres bebyggelse og anlegg på inntil 80% av feltet, parkering medregnet. Dette tilsvarer et bebygd areal på ca. 11 238 m<sup>2</sup> BRA inkludert parkering på terreng. Illustrasjonen under viser maksimalt fotavtrykk.

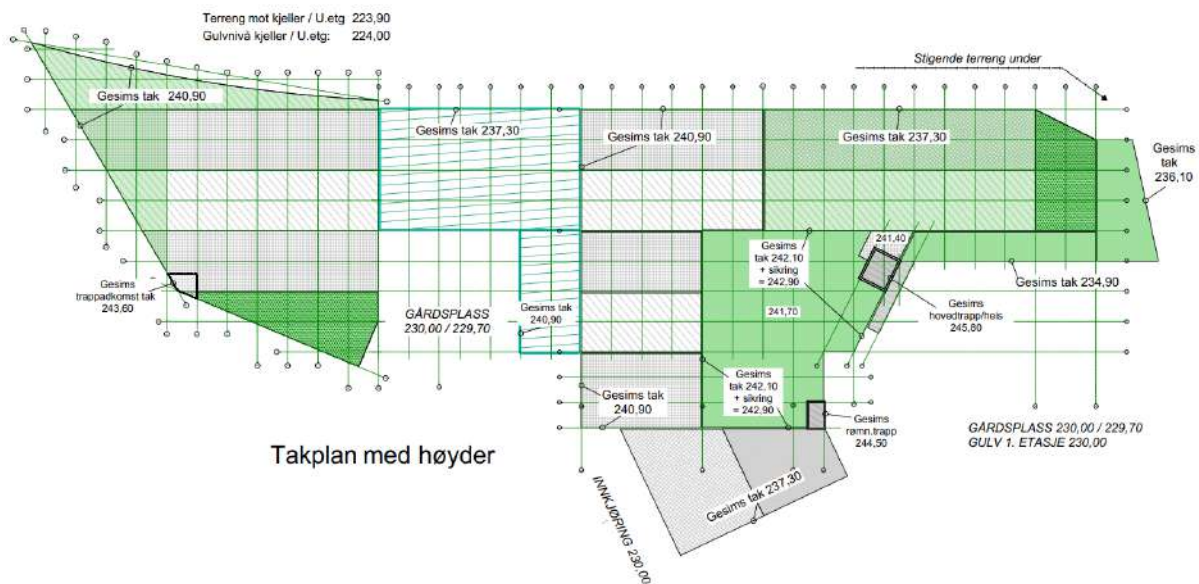


Figur 12. Perspektiv. Ny bebyggelse sammen med tilgrensende bygg på motsatt side av Drammensveien.

Maks gesimshøyde på ny bebyggelse er 17 meter, målt gjennomsnittlig i forhold til ferdig planert terreng. For å sikre noe variasjon i høydene er det satt bestemmelser om at inntil 10% av bebyggelsen kan ha en høyde opp til kote 243, og at inntil 50% av bebyggelsen kan ha en høyde opp til kote 241. Øvrig del av bebyggelsen må være lavere enn dette.

Det tillates tekniske anlegg på taket. Anleggene kan dekke maks 8% av takflaten og kan ikke være høyere enn 4 meter over makshøyden. Med tekniske anlegg menes for eksempel ventilasjon, heis- og trappehus. Heis- og trappehus kan plasseres i fasade, som illustrert på figur 12. Øvrige tekniske anlegg må trekkes tilbake fra fasaden minimum antall meter tilsvarende høyden på det tekniske bygget.

Det skal være mulig å etablere grønt tak, anlegg for å ivareta naturmangfold og/eller energianlegg. Hele takflaten kan benyttes til dette. Anleggene kan etableres over maks gesimshøyde.



Figur 13. Takplan med høyder.

Det er gitt i bestemmelsene at det ikke er tillatt å bygge mer enn 22 800 m<sup>2</sup> BRA. Av dette kan maks 10 000 m<sup>2</sup> være forretning og kontor. Dette gir forutsigbarhet og en øvre ramme å vurdere virkninger av planforslaget opp imot. Det vil være parkering både på terreng og i kjeller.

En maksimal utnyttelse er vist i illustrasjonsplan og perspektiver som følger planforslaget. I tabellen under vises maksvolumet med ulik arealfordeling. Alternativ 1 er i henhold til illustrasjonsprosjektet, mens bebyggelsen i alternativ 2 har maks andel forretning/kontor (som gitt mulighet til i reguleringsbestemmelsene).

Formål	BRA illustrert	BRA med maks forretning/kontor/tjenesteyting ihht reguleringsbestemmelser
Forretning/ plasskrevende varer	3120	5417
Kontor	2640	4583
Lager/Industri	13750	9510
Parkering og varetransport*	3050	3090
<b>SUM</b>	<b>22560</b>	<b>22600</b>
Utvendig parkering (avhengig av fordeling ute/inne)	99 x 18	129 x 18

### 7.2.2 Plassering og utforming

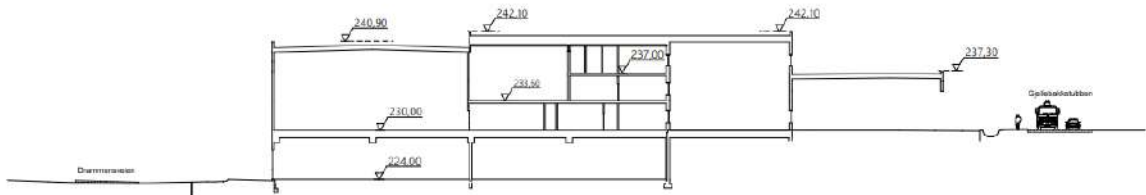
Ny bebyggelse kan oppføres innenfor byggegrenser på plankartet. Byggegrensen er 12,5 meter fra senterlinje på kommunal veg og 20,0 meter fra senterlinje på fylkesvei. Det er også lagt inn byggegrense 4 meter mot eiendomsgrense til Mester Grønn i nordvest. Mot sør hvor det ikke er tilgrensende veg, er byggegrensen lagt i formålsgrensen mot vegetasjonsskjermen.

Parkering på terreng og støttemurer kan oppføres utenfor byggegrensen mot Gjellebekkstubben. Det er også presisert i reguleringsbestemmelsene at det kan oppføres gjerder i formålsgrensen mot tilgrensende arealformål. Moderne maskiner er ofte utstyrt med kostbart elektronisk utstyr, og det er strenge sikkerhetskrav på enkelte varer som omsettes.



Det er derfor viktig å unngå innbrudd, hærverk og tyverier utenom åpningstid. Det vil være behov for inngjerding av områder for tyngre varehåndtering, utendørs oppstillingsplass for verksted, og utendørs salgs plass for tyngre maskiner, hengere mm. Disse arealene må sikres med porter og adgangskontroll. Det er ikke tillatt med tette gjerder, med unntak av inngjerding av mindre områder som skal skjermes, for eksempel avfallscontainere osv.

Det er sikret i reguleringsbestemmelsene at ny bebyggelse skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng, slik at unødige terrenginngrep unngås. Illustrasjonsprosjektet viser hvordan bygget er tilpasset høydeforskjellen mellom Drammensveien og Gjellebekkstubben.



Figur 14. Snitt gjennom bebyggelsen. Drammensveien til venstre og Gjellebekkstubben til høyre.

Det er ikke tillatt med høyere støttemurer enn 2 meter, så fremt de ikke trappes. Det er gjort unntak for nedkjøring til kjeller/underetasje. Murene langs innkjøringen til nedre platå i sør blir høyere enn 2 meter, og en trapping av mur her vil være svært arealkrevende. Murene må også kunne oppføres med plass-støpt betong uten innkledningsmateriale, blant annet fordi dette over tid får fuktskader (betong med armering kan gi kondens). Området hvor det er illustrert nedkjøring er lite synlig og grenser inn mot naturområde og vegetasjonsskjerm. Det må oppføres sikringsgjerde.



Figur 15. Adkomst i sør. Innkjøring til underetasje.

### 7.2.3 Parkering for bil

Det foreslås følgende krav til bilparkering:

Industri/lager:	minimum 0,3 per 100 m <sup>2</sup> BRA
Forretning/kontor:	minimum 1,0 per 100 m <sup>2</sup> BRA

Forslaget er i tråd med bestemmelser til kommuneplanens arealdel 2019-2028 (§ 3-4), hvor følgende er gitt:

Lager:	ikke oppgitt, per 100 m <sup>2</sup> BRA
Industri:	ikke oppgitt, per 100 m <sup>2</sup> BRA
Kontor:	minimum 1 per 100 m <sup>2</sup> BRA
Forretning, kjøpesenter:	minimum 1 per 100 m <sup>2</sup> BRA

For illustrasjonsprosjektet vil det være krav om å etablere minimum 99 parkeringsplasser. Dersom området utnyttes med 10 000 m<sup>2</sup> BRA til forretning/kontor vil det være krav om å etablere minimum 129 parkeringsplasser.

5 % av parkeringsplassene (minst 1) skal være tilpasset forflytningshemmede, og det skal opparbeides egne gangarealer på parkeringsplass med mer enn 50 biloppstillingsplasser.

#### 7.2.4 Parkering for sykkel

For sykkelparkering er det satt krav iht. kommuneplanen for forretning og kontor, mens det foreslås en lavere parkeringsdekning for industri og lager:

Industri/lager:	minimum 0,2 per 100 m <sup>2</sup> BRA
Forretning/kontor:	minimum 1,0 per 100 m <sup>2</sup> BRA

For illustrasjonsprosjektet vil det være krav om å etablere minimum 85 sykkelparkeringsplasser. Dersom området utnyttes med 10 000 m<sup>2</sup> BRA til forretning/kontor vil det være krav om å etablere minimum 119 sykkelparkeringsplasser.

Minst 50 % av plassene skal være under tak, og utformingen skal være funksjonell og tilpasset ulike typer sykler som lastesykkel og sykkelvogner. Ved oppføring av nye bygninger for mer enn 20 ansatte skal etableres garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen.

### 7.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

#### 7.3.1 Fylkesvei

Planområdet omfatter deler av Drammensveien. Det skal ikke gjøres tiltak på fylkesvegen som kun reguleres for å overlape gjeldende reguleringsplan og tilpasse tilgrensende reguleringsplan. Det reguleres 3 meter annen veggrunn – tekniske anlegg langs fylkesveien, tilsvarende som for tilgrensende planer og anbefaling fra Buskerud fylkeskommune.

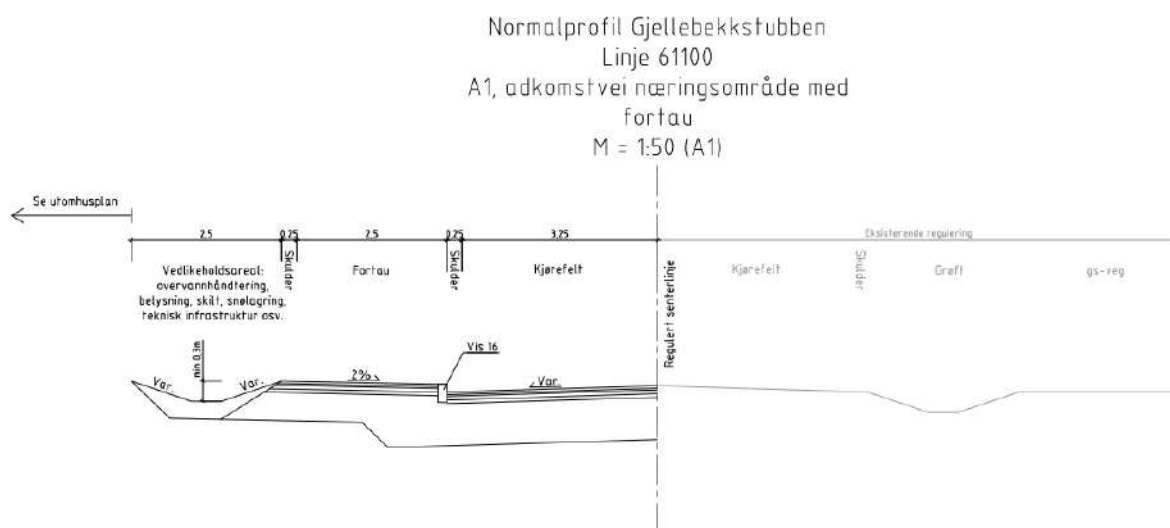
Areal mot rundkjøringen ved arm Gjellebekkstubben, reguleres iht. dagens situasjon (ikke som tidligere regulert før etablering av rundkjøring).

#### 7.3.2 Kommunal vei

Det reguleres krysningspunkt fra gang- og sykkelvei nord for Gjellebekkstubben, som videreføres som fortau med reguleringsbredde 3,0 m langs Gjellebekkstubben. Fortauet skal opparbeides frem til avkjørsel i sør. Videreføring herfra er regulert slik at kommunen kan etablere fortau her ved en senere anledning. Det er regulert 2,5 meter annen veggrunn – grøntareal langs fortauet som i tilgrensende reguleringsplan.



Figur 16. Nytt fortau med krysningspunkt og videreføring av annet vegareal langs Gjellebekkstubben. Planforslaget avgrenset med tykkere sort stiptet linje. Gjeldende reguleringsplaner vises utenfor sort stiptet linje.



Figur 17. Normalprofil for Gjellebekkstubben med fortau. Veiklasse A1 samsvarer godt med eksisterende forhold, og ny kantsteinslinje ligger omtrent i ytterkant på eksisterende veibane.

### 7.3.3 Avkjørsel og sikt

Dagens adkomst til eiendom 97/61, som også gir adkomst til naboeiendommen 97/66, omreguleres til naturformål iht. føringer fra Lier kommune (referat fra oppstartsmøte 22.3.23).

Nye avkjørsler er vist med piler på plankartet. Antall avkjørsler som tillates, og hvilken veg området skal ha adkomst fra, er bindende.

Avkjørslene er regulert med frisikt, men de kan justeres hvis det kan dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss og at sikt ivaretas. På plankartet er det lagt inn siktlinje mot kjørebane og nytt fortau. Siktlinjene er basert på fartsgrense 40km/t mot fri

veistrekning og fartsgrense 30km/t mot kryssområdet. Detaljert utforming av avkjørsler vil inngå i utomhusplan.

I rundkjøringen, mellom veiarm Drammensveien (retning vest) og Gjellebekkstubben, er det lagt inn siktlinje i den kvadranten som har betydning for det aktuelle planområdet.

I kryssområdet (Gjellebekkstubben) er det forutsatt uregulert kryss med fartsgrense 30km/t (20m stoppsikt). Det er lagt inn siktlinjer mellom primærvei og sekundærvei og sikt til gangfelt. Krysset er sporet for VT (22m) med kjøremåte C, samtidig som vogntog og personbil skal kunne møtes.

## 7.4 Grønnstruktur

### 7.4.1 Vegetasjonsskjerm (VS)

Det reguleres en vegetasjonsskjerm rundt byggeområdet. Skjermen har en bredde på 10 meter mot naturområdet, mens mot Drammensveien er vegetasjonsbeltet bredere (20 m fra senterlinje vei). Eksisterende vegetasjon skal i hovedsak bevares ut mot Drammensveien. Øvrige arealer kan benyttes til overvannshåndtering. Terrengbearbeiding og nyplanting skal skje i henhold til godkjent utomhusplan. Området kan ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering. Det er krav til skjøtsel og vedlikehold.

Det er byggeforbud i 5 meter fra senter RGA-ledning som går gjennom området.

## 7.5 Landbruks-, natur- og friluftsområde

### 7.5.1 Naturformål (N)

Ca. 2,9 daa av planområdet reguleres til naturformål, felt N, i tråd med gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Områdets tiltenkte funksjon som vilttrekk opprettholdes. Her skal eksisterende vegetasjon bevares, men det tillates vedlikehold og normal skogskjøtsel. Høgst skal godkjennes av kommunen.

De grusede arealene nede på flaten kan revegeteres og benyttes til overvannshåndtering. Se VAO-notat for detaljer.

Det samme området er også regulert med en hensynssone for bevaring naturmiljø.

## 7.6 Energi- og klimaregnskap

Kommunens klimakalkulator er benyttet for å synliggjøre klimagassutslipp ift. den kunnskap som finnes om prosjektet i tidligfase (reguleringsprosessen).

Transport i driftsfasen er den største bidragsyteren til klimagassutslipp. Å benytte maksimumskrav for bilparkering er iht. kommunens klimakalkulator et viktig tiltak for å redusere klimagassutslippet. I energinotatet foreslås derfor dette som et tiltak. Lier kommune ønsker imidlertid ikke å ha maksimumsbestemmelser til parkering i reguleringsbestemmelsene og det er derfor kun satt minimumskrav.

Energibruk er den nest største bidragsyteren til klimagassutslipp. Det er beregnet at anlegget vil ha et varmebehov på ca. 1-1,2 GWh/år, og kjølebehov på ca. 200 000 – 300 000 kWh/år. Forslag til tiltak for å redusere energiforbruket er omtalt i vedlagt klima- og energinotat.

Materialbruk er den tredje største bidragsyteren til klimagassutslipp. Det største utslippet fra materialer skjer ved bygging, ved valg av materialer og transport av masser. Det er mulig å bruke betong med lavkarbon klasse A for å redusere utslipp fra materialbruk i bygget. Det skal vurderes muligheter for å gjenbruke en større andel av massene på tomta for å redusere massetransporten i anleggsfasen. Det vises til vedlagt miljøplan.

Klimakalkulatoren viser at prosjektet med utgangspunkt i myndighetskrav i PBL, vil bidra med et totalt klimagassutslipp på ca. 125 700 tonn CO<sub>2</sub>e. Prosjektet har imidlertid ambisjoner om å redusere klimagassutslippene med tiltak innen transport, materialbruk og energi. Dette kan redusere utslippet med nesten 50%. Med dette vil prosjektet ligge godt an til å bidra til at Lier kommune vil kunne oppnå sine klimamål.

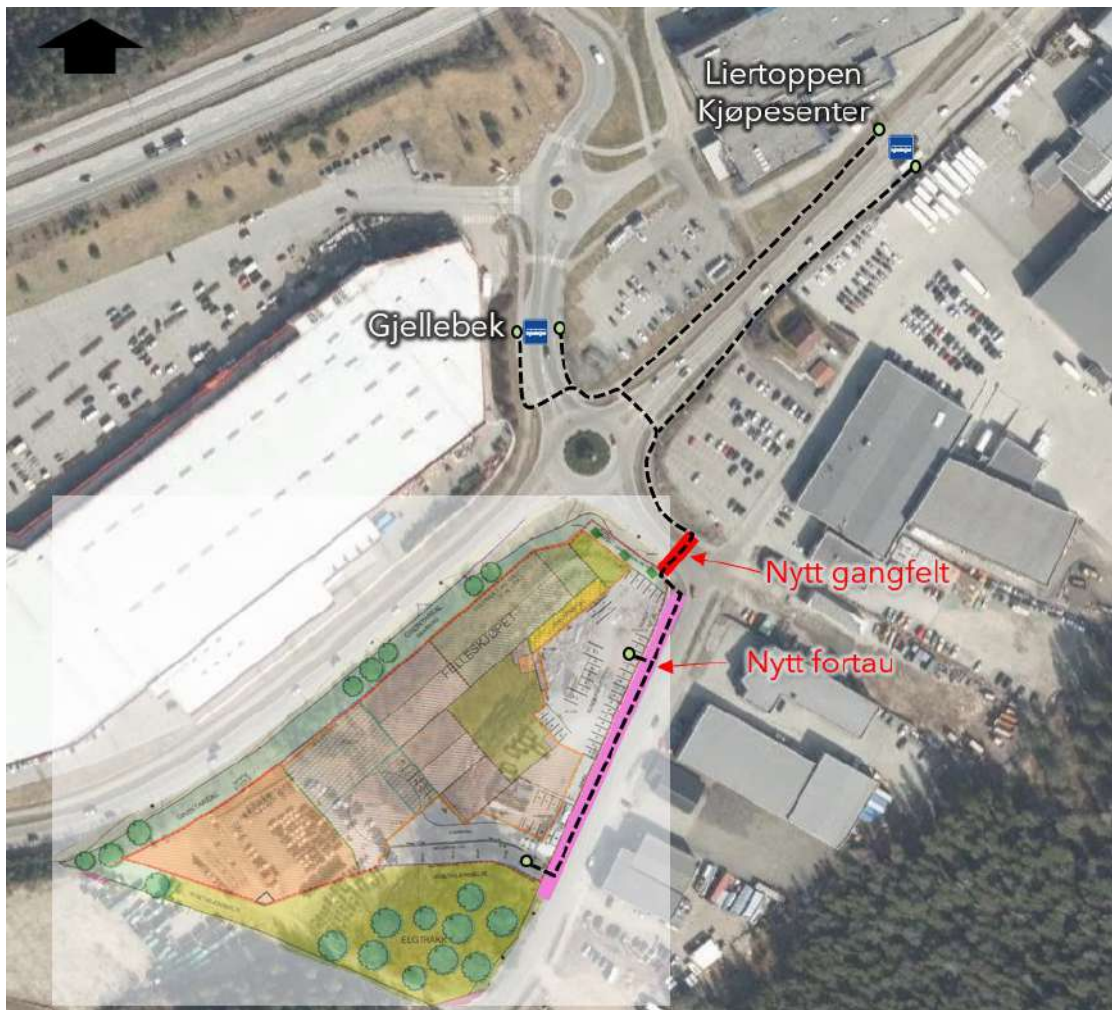
Prosjektet har som mål å oppfylle kravene til BREEAM Very Good for å utvikle prosjektet med en helhetlig bærekraftsprofil.

### 7.7 Trafikk og mobilitet

Det er beregnet at planforslaget kan gi en økning i trafikken på ca. 600 ÅDT. Nyskapt trafikk er beregnet med utgangspunkt i maksalternativet iht. reguleringsbestemmelsene, dvs. at det etableres 10 000 m<sup>2</sup> BRA forretning/kontor.

Kapasitetsberegninger for en slik maks-situasjon viser at rundkjøringen (Drammensveien) har en lav belastningsgrad i alle armer. Drammensveien øst viser den høyeste belastningsgraden som kan føre til noe forsinkelse. Dette tilsvarer det som er identifisert for dagens situasjon. Analyse av dimensjonerende kølengde viser at køen fra Gjellebekkstubben kan bli ca. 30 m lang. Dette vil ikke skape problemer i avkjørsel til virksomheter (bl.a. Mester Grønn) som ligger nord for Gjellebekkstubben.

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 sykkelvegnett og bussholdeplasser i området, som illustrert i figur under.



Figur 18. Bussholdeplasser og eksisterende gang- og sykkelvegnett sammen med forslag til nytt gangfelt og fortau.

## 7.8 Sykkel

Krav til sykkelparkering står ikke i forhold til forventet antall besøkende og ansatte som kan benytte sykkel til Felleskjøpets anlegg. Erfaringer Felleskjøpet har fra tilsvarende anlegg i Norge, herunder også anlegg som ligger tettere på sentrum enn anlegget i Lier vil gjøre, tilser at handel av varer som kan medbringes på sykkel ligger på ca. 5-6 kunder samtidig på en god dag i sesong. Antall ansatte som er på jobb samtidig på anlegget utgjør maks 25 personer. Flere av de ansatte har spesialkompetanse, og det er sannsynlig at flere vil være bosatt for langt unna til at det er naturlig å bruke sykkel til arbeid.

Selv om Felleskjøpets erfaringstall med besøkende på sykkel dobles, og 50% av de ansatte sykler til jobb, vil kravet til sykkelparkering i reguleringsbestemmelsene langt overstige det reelle behovet.

Det er foreslått en noe lavere parkeringsdekning for industri og lager enn kommuneplanens krav. Reguleringsplanen må imidlertid ta høyde for at det kan komme annen bruk innenfor planområdet, hvor det for eksempel kan være flere ansatte eller en bedrift det er mer aktuelt å sykle til. Det foreslås derfor ikke en ytterligere reduksjon i parkeringsdekning for sykkel i reguleringsbestemmelsene. Det er sannsynlig at det søkes dispensasjon fra denne bestemmelsen ved etablering av Felleskjøpets anlegg.

Det er ikke krav til sykkelparkering for tilgrensende næringseiendommer.

### 7.9 Miljøoppfølging og miljøtiltak

Det må utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggs- og driftsfase før det kan gis igangsettingstillatelse. MOP skal følge opp mål og tiltak i miljøplanen som er vedlagt planforslaget. Miljøplanen omhandler følgende tema:

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

### 7.10 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av uteareal for publikumsrettede bygninger og offentlige trafikkanlegg.

### 7.11 Overflatevann, vann- og avløp

#### 7.11.1 Vann og avløp

Det er rekkefølgebestemmelser knyttet til redusert kapasitet på renseanlegg:

*Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal bortledning av avløpsvann være i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2. Tilknytningen av 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.*

Se også kapittel 8.11. Forslag til tilknytning på kommunalt vann- og avløpsnett fremgår av vedlagt VAO-notat.

#### 7.11.2 Overvann

Kommunen må godkjenne en plan for håndtering av overvann før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor planområdet. Følgende skal utføres/svares ut:

- Det skal etableres et anlegg for oppsamling, fordrøyning, rensing og infiltrasjon av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer innenfor planområdet.
- Håndtering av overflatevann skal primært bygges på overflatebaserte løsninger, og skal gjøres på en måte som sikrer mot avrenning til Damtjern.
- Det skal legges vekt på å hindre forurensning til tilgrensende naturområde, samt opprettholde vannbalansen i dette området. Planen skal inneholde et program for overvåkning og oppfølging av overflateavrenning fra planområdet.
- Nedbør skal i størst mulig grad infiltreres i grunnen. Løsninger/plassering av infiltrasjonsanlegg skal dimensjoneres med tanke for dette og slik at det naturlige avrenningsmønsteret opprettholdes.

- Deponering av saltet eller forurenset snø skal kun skje innenfor områder som angis i plan for overvannshåndtering. Overflatevann fra saltet eller forurenset snø skal ikke ledes til infiltrasjonsløsningene, men til lukka anlegg. Et evt. snødeponi må omsøkes etter forurensingsloven.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse må det opparbeides et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til Damtjern, både under anleggsperioden og i driftsfasen.

Som vedlegg til reguleringsplanen er det utarbeidet et VAO-notat. Det er beregnet nødvendig fordrøyningsvolum uten fordrøyning på tak og med grønne tak. Ved bruk av grønne tak kan nødvendig volum reduseres fra 540 m<sup>3</sup> til 301 m<sup>3</sup> forutsatt at hele taket benyttes.

I notatet foreslås det områder for fordrøyning på terreng, hvor det etableres nedsenkede områder som virker som lokale overvannsdammer ved store nedbørsmengder. Med dette tiltaket blir videreført vannmengde den samme før og etter utbygging. Størrelsen på arealene er tilstrekkelig for å håndtere overvannet, selv uten grønne tak, men uten grønne tak må de nedsenkede arealene være dypere.

## 7.12 Teknisk infrastruktur

Det er gitt bestemmelser om at kabler som føres inn i området skal være jordkabler, samt byggegrensler for VA-lendinger (4 m) og RGA-ledning (5 m).

### 7.12.1 Renovasjon

Løsninger for renovasjon skal fremgå av utomhusplanen som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

### 7.12.2 Trafo

Det er ikke mottatt innspill fra nettselskap ved varsel om planoppstart. Tilknytning til eksisterende trafo eller etablering av ny trafo avklares ved søknad om tiltak.

## 7.13 ROS

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017).

ROS-analysen er basert på plandokumenter og fagutredninger utarbeidet i forbindelse med reguleringsplanen, fagdatabaser, befaring og overordnet ROS-analyse for Lier kommune. På bakgrunn av dette og gjennomgang av sjekkliste for identifisering av uønskede hendelser, er følgende mulige uønskede hendelser identifisert:

- Skogbrann
- Avrenning av skadelige stoffer/forurensning til Damtjern

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.



Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Skogbrann				Utarbeide rutiner for varsling av brannvesen
Utslipp av farlige stoffer/forurensning til Damtjern				Sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til Damtjern.  Renseløsninger må dimensjoneres slik at utslipp ikke fører til skade på resipienten.

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

#### 7.14 Rekkefølgebestemmelser

Lier kommune har en standard-bestemmelse knyttet til rensekapasitet (se kap. 7.11).

Følgende må dokumenteres og godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak:

- tilfredsstillende geotekniske forhold
- plan for håndtering av overflatevann
- VA-rammeplan

Følgende må dokumenteres og godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse:

- utomhusplan for hele planområdet
- miljøoppfølgingsplan for anleggs- og driftsfasen
- valg av materialer og tekniske løsninger, med tilhørende energi- og klimagassutslipp.

Tiltak som må gjennomføres:

- Det skal opparbeides et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning til Damtjern under anleggsperioden og driftsfasen før det gis IG.
- Nytt fortau langs Gjellebekkstubben skal være ferdig opparbeidet langs tomten før bebyggelsen kan tas i bruk.
- Terrengforming og beplantning av annet veiareal skal være ferdig samtidig med fortauet.
- Utomhustiltak skal være gjennomført senest ett år etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Siste del av fortauet (forbi tomten) er det ikke knyttet rekkefølgebestemmelser til. Kommunen har bedt om at dette tas med i reguleringsplanen slik at de kan opparbeide det ved anledning.

## 8 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

### 8.1 Overordnede planer og mål

Planforslaget er i tråd med gjeldende arealplaner. Den foreslåtte arealbruken er en kombinasjon av kommuneplan (fremtidig forretning) og gjeldende regulering (forretning/kontor/industri).

Planforslaget bidrar til at det fremtidige forretningsområdet kan utvikles.

### 8.2 ABC-prinsippet for arbeidsplass-lokalisering

I planbeskrivelsen til kommuneplanens arealdel fremgår det at Liers næringsområder og bedrifter er kartlagt etter ABC-prinsippet i forbindelse med Buskerudby-samarbeidet. Området i Gjellebekkstubben på Liertoppen er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig forretning.

Området har svært god tilgjengelighet med bil, men også svært god tilgjengelighet med buss. Det er trygge gangforbindelser mellom planområdet og bussholdeplass. Området er ikke tilgjengelig med tog.

Det er mulig å gå mellom de ulike varehus i området, inkludert Liertoppen kjøpesenter. Felleskjøpets anlegg vil anslagsvis ha ca. 25 ansatte. Antall ansatte for de øvrige arealene vil variere avhengig av bruk. Det vil uansett bruk være flere besøkende enn ansatte, noe som tilsier at korte avstander for publikum kan være viktigere enn ansattes arbeidsreiser. Dette er også i tråd med overordnet arealbruk, ref. kommuneplanen.

Området samsvarer godt med kategori B:

- B-områdene er relativt godt tilgjengelig både med kollektiv transport og bil. Her bør kollektive trafikknutepunkter i forstedene lokaliseres og virksomheter som har forholdsvis mange ansatte eller besøkende per arealenhet, men som samtidig er avhengige av en del varetransport, f.eks. møbelvarehus, sykehus og sportsarenaer.

### 8.3 Landskap

Planforslaget vil ikke påvirke det store landskapsbildet i området. Planområdet er småkupert, og ny bebyggelse skal plasseres i terrenget. Bebyggelsen vil ikke skille seg ut fra eksisterende bebyggelse i området, og tomten ligger ikke slik til at den nye bebyggelsen vil gi fjernvirkning. Nærvirkning fremgår av vedlagte illustrasjoner.

### 8.4 Stedets karakter

Forslått utvikling i er tråd med hva området er satt av til i overordnet plan, og samsvarer med tilgrensede bebyggelse ift. struktur og volum, samt bruk.

### 8.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget berører ikke kulturminner eller kulturmiljøer. Dersom noe påtreffes under anleggsarbeider, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

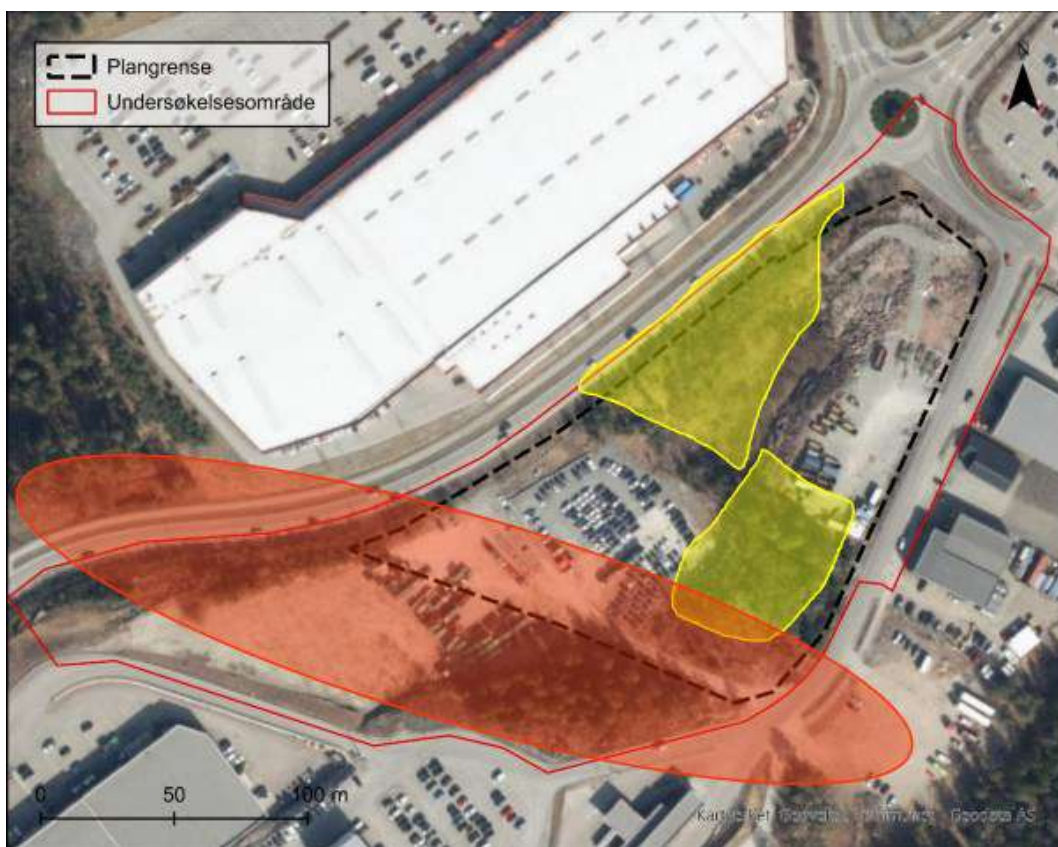
## 8.6 Naturmangfold

### 8.6.1 Kartlegging og anbefalinger

Det er gjennomført en prosjektspesifikk kartlegging i august 2023. Flora og fauna ble kartlagt i henhold til gjeldende metodikk for kartlegging av naturtyper og arter. Asplan Viak har meldt inn prosjektet til Miljødirektoratet, og sendt inn nye kartleggingsresultater i etterkant for publisering i Naturbase og Artskart.

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 er relativt lite.

De vegeterte områdene har noe verdi i kraft av å romme funksjonsområder for alminnelige og vidt utbredte arter (Miljødirektoratet 2020) (gule polygoner i figur under). Vilttrekket er oppgitt som regionalt viktig, og har derfor stor verdi (rødoransje polygon).



**Figur 19. De vegeterte delene av planområdet har noe verdi (i gult), og vilttrekket har stor verdi (i rødoransje). Sort stiplet linje er planområdet uten vegareal.**

Ved befaring ble det observert aktivitet fra vanlig forekommende fuglearter som blåmeis, hagesanger og svarttrost. For de tidligere observerte rødlistede fugleartene, fiskemåke (VU) og taksvale (NT), vil nye næringsbygg med flate tak potensielt kunne utgjøre nye og bedre egnede hekkebiotoper enn dagens situasjon. I dette ligger det muligheter for å forbedre områdets funksjon som hekkeområde.

Areal som settes av for å ivareta trekkveien for vilt øst-vest gjennom området er også regulert til dette formålet i dag, og kommer i tillegg til areal som allerede er avsatt på tilgrensende tomt. Korridoren får dermed en bredde på 50-80 meter. Dette samsvarer også med areal avsatt

i kommuneplanen. Det er sannsynlig at vilt som er på vei fra Kjekstadmarka til Vestmarka trekker gjennom området og videre over Drammensveien. Når viltet møter E18 må det enten snu eller forsøke å krysse ved Tranbykrysset eller langs Gjellebekkveien. Viltkorridoren antas derfor å være best egnet for småvilt.

Areal som skal tilplantes innenfor naturområdet og vegetasjonsbeltet bør få stedefen flersjiktet vegetasjon med naturlig / naturlig skogsvegetasjon. Det bør ikke tillates flatehogst, kun enkel plukkhogst for å hindre at tresjiktet blir for tett. Det kan tillates naturlige (åpne) løsninger for overvannshåndtering, slik som mindre dammer eller bekkeløp/grøfter, dersom skogsvegetasjonen i seg selv ikke utgjør tilstrekkelig vannopptak/fordrøynig.

#### 8.6.2 Forhold til kravene i Naturmangfoldloven, kap.II

Kunnskapsgrunnlaget og føre-var-prinsippet (§§ 8-9)

Vurderingen bygger på vitenskapelig kunnskap innhentet fra offentlige databaser samt prosjektspesifikk kartlegging av biologisk mangfold i 2023. Kunnskapen om arters bestandssituasjon og naturtypers utbredelse og økologiske tilstand vurderes som god. Effekten av utbyggingens virkninger er også tilstrekkelig kjent. Føre-var-prinsippet trenger ikke anvendes.

Samlede virkninger og samlet belastning (§ 10)

Det er viktig å vurdere den samlede belastningen på området for å unngå en bit-for-bit-nedbygging av arealer som hver for seg ikke utgjør en for stor belastning, men som samlet sett er av betydning for områdets økologiske tilstand eller overlevelsessevnen til en art eller bestand. Planforslaget innebærer i hovedsak nedbygging av sterkt endret mark. Det er ikke registrert naturtypelokaliteter innenfor planområdet, eller rødlistede arter som er spesifikt knyttet til habitater som vil bli påvirket. Områdets bidrag til lokale økosystemtjenester vurderes som lite. Utbyggingen vurderes derfor å ikke medføre særlig økt samlet belastning på områdets økosystemer eller sårbare naturtyper og arter.

Det har foregått en bit-for-bit-nedbygging av Liertoppen siden 1980-tallet, som ikke i tilstrekkelig grad har tilrettelagt for å opprettholde vilttrekket nord-sør mellom Kjekstadmarka og Vestmarka. Dette har ført til flere titalls påkjørsler av hjortevilt. I dette planforslaget (samt i tilgrensende reguleringsplan i sørvest) er det sikret en viltkorridor øst-vest gjennom planområdet, basert på korridoren avsatt i kommuneplanen. Formålet er å sikre en funksjonell trekkorridor for elgen mellom Kjekstadmarka og Vestmarka, dersom det en gang i framtiden blir bygget en viltovergang over E18. På kort sikt er dette et godt tiltak for småvilt, men det bør vurderes om det er ønskelig å lede storviltet inn i en blindvei mot E18.

Avbøtende tiltak belastes tiltakshaver (§ 11)

Så langt det er rimelig skal tiltakshaver dekke kostnadene ved å hindre eller begrense tiltakets skader på områdets naturmangfold. Her omfatter dette særlig hensynsfull massehåndtering for å unngå spredning/reetablering av fremmede arter. I tillegg er det beskrevet anbefalte avbøtende tiltak for arters funksjonsområder og landskapsøkologiske sammenhenger i vedlagt fagrapport Naturmangfold, kapittel 4.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder (§ 12)

Det forutsettes at tiltakshaver tar utgangspunkt i slike driftsmetoder, og slik teknikk og lokalisering, som unngår eller begrenser potensielle skader på naturmangfoldet.

## **8.7 Trafikk**

Det vises til vedlagt mobilitetsrapport samt kapittel 7.7 (Trafikk og mobilitet), kapittel 7.2.3 og 7.2.4 (Parkering), og kapittel 7.3.3 (Avkjørsel).

## **8.8 Barn og unges interesser**

Området er ikke egnet for barns lek og opphold. Planen berører ikke skolevei.

## **8.9 Folkehelse**

Nye arbeidsplasser etableres i et område med god mulighet for å benytte buss og gange til/fra arbeid. Dette styrker muligheten for en bedre helse hos arbeidstakerne. Planen styrker nærheten til utfartsområdet gjennom økt tilgjengelighet (nytt fortau). Dette kan føre til økt bruk av friluftsområdet til aktivitet og rekreasjon.

## **8.10 Risiko- og sårbarhet (ROS)**

### **8.10.1 Grunnforhold/Områdestabilitet**

Områdestabilitet er vurdert. Det finnes eksisterende grunnundersøkelser i nærheten av planområdet som er 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. Bergblotninger ved tiltaket er kartlagt ved befaring av området. Vedlagt rapport dokumenterer at områdestabiliteten er ivaretatt etter gjeldende standard, NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

### **8.10.2 Støy**

Området er utsatt for støy, men det planlegges ikke for støyfølsom bebyggelse. Det er utført en støyvurdering iht. T-1442/2021 og kommuneplanens bestemmelser. Planen medfører endringer i dagens trafikk på nærliggende vegnett, 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.

### **8.10.3 Vannforskriftens §§ 4-7 og 12**

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 til resipienten. Det må etableres oljeavskiller på områder der det lagres maskiner og olje eller drivstoff. Vann fra vaskehaller må samles opp og renses før utslipp til resipient.

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

### **8.10.4 ROS-analyse**

Det vises til vedlagt ROS-analyse og kapittel 7.13 (ROS).

## **8.11 Teknisk infrastruktur**

Det vises til vedlagt VAO-notat, samt kapittel 7.6 (Energi- og klimaregnskap), kapittel 7.11 (Overflatevann, vann og avløp) og kapittel 7.12 (Teknisk infrastruktur).

### **8.12 Rensning / renseløsning**

Linnes avløpsrenseanlegg har Statsforvalteren i Oslo og Viken som forurensningsmyndighet, og har en utslippstillatelse fra 2002. Anlegget hadde den 26.oktober 2017 forurensningstilsyn. Statsforvalteren avdekket seks avvik under forurensningstilsynet. Ett av avvikene var at Linnes renseanlegg ikke overholder sekundærrensekravet. Anlegget er tidligere bygget med hensyn på krav til fosforfjerning.

Avløpsdirektivet setter krav til sekundærrensing med rensekrav for organisk stoff (BOF5 og KOF). Kravene er implementert i Norge i forurensningsforskriften § 14-6, og gjelder for utslipp til følsomt område. Hele Oslo og Viken er innenfor følsomt område, og alle utslipp i Oslo og Viken er derfor omfattet av sekundærrensekravet.

Linnes renseanlegg har en tillatelse på maksimal belastning på 26 500 personekvivalenter (heretter pe). For 2021 og 2022 hadde anlegget en belastning på ca. 39 000 pe. Belastningen er målt og beregnet ut fra mengden organisk stoff til anlegget. Da antallet faktiske tilknytninger er færre enn belastningen, vil det si at anlegget har en stor tilførsel fra næringsvirksomhet. Lier kommune har jobbet systematisk med denne utfordringen og har gjennom godt samarbeid med næringsaktørene og konkrete tiltak, redusert organisk belastning til Linnes renseanlegg. Ytterligere tiltak er under utprøving for å ta ned organisk belastning. Dette betyr at vi verken overholder rensekrav eller maksimalt tillatt belastning på anlegget, og må derfor være restriktive med å tillate ytterligere belastning av renseanlegget uten vilkår.

Kommunestyret i Lier, Drammen og Asker har vedtatt et forpliktende samarbeid for etablering av et regionalt renseanlegg i Drammen innen 2030. Kommunestyret i Drammen har vedtatt at inntil regionalt renseanlegg i Drammen er ferdigstilt kan restkapasitet på Solumstrand renseanlegg benyttes av Lier. Arbeid for å iverksette tiltak for overholdelse av krav på Linnes renseanlegg forventes ferdigstilt innen 2025.

### **8.13 Økonomiske konsekvenser for Lier kommune**

Det må bygges og driftes offentlig fortau langs Gjellebekkstubben.

## 9 FORSLAGSSTILLERS OPPSUMMERING OG FAGLIGE BEGRUNNELSE

### 9.1 Oppsummering og avbøtende tiltak

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for at området kan utvikles med forretninger med industri/verksted og kontor, samt lager. Planen sikrer også eksisterende viltkorridor gjennom området. Reguleringsplanen er tilpasset et forprosjekt for et nytt fullskala-anlegg for Felleskjøpet. Dette skal blant annet erstatte Felleskjøpets anlegg i Drammen. Det legges til rette for at anlegget kan utvides, og at arealene kan gis en bruk inntil en eventuell utvidelse/omdisponering blir aktuelt. Dette er viktig i et langsiktig perspektiv, for å kunne ivareta fremtidige utviklingsbehov uten å måtte flytte bedriften.

Tomten er svært gunstig for denne type etableringer, og i tråd med overordnet plan og ABC-prinsippet for lokalisering av bedrifter. Forslag til utnyttelse av tomten, volumer og høyder er den samme som vi finner i nærområdet. Ny bebyggelse får sikker adkomst til gang- og sykkelveinett, bussholdeplasser og øvrig bebyggelse gjennom etablering av nytt fortau og kryssing av Gjellebekkstubben.

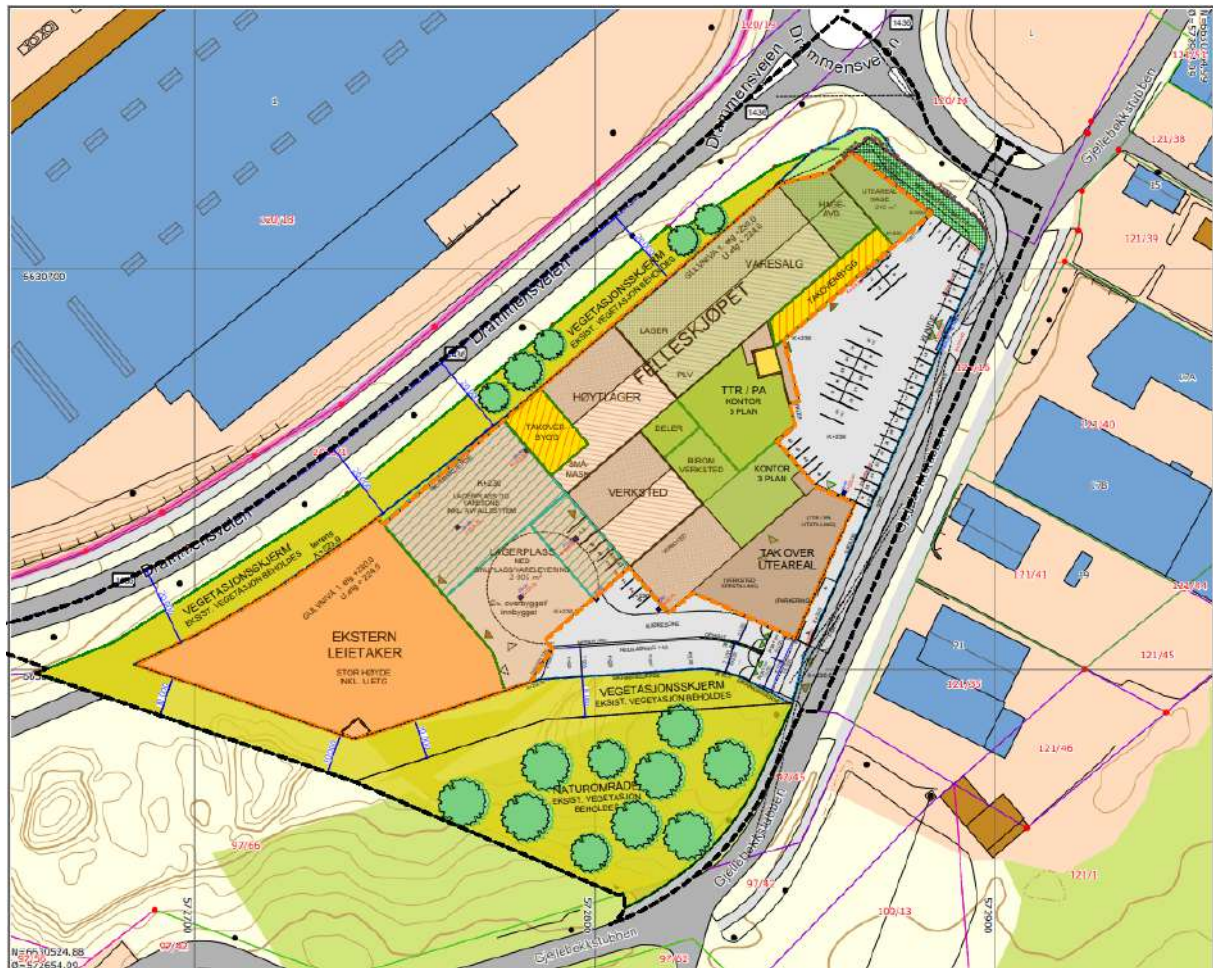
Hensyn til naturområde med vilttrekk gjennom området er ivaretatt, og hele området er kartlagt og vurdert ift. naturmangfold. Det reguleres en buffersone på 10 meter mot vilttrekket som ikke kan benyttes til annet enn vegetasjon og overvannshåndtering.

Området drenerer til Damtjern, og det foreslås avbøtende tiltak for å forhindre av evt. forurenset overvann fra området skal renne ut i Damtjern. Det skal blant annet etableres et sedimentasjonsanlegg som hindrer avrenning både under anleggsperioden og i driftsfasen.

# 10 ILLUSTRASJONER

Illustrasjonene, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslaget. For målestokk vises det til vedlagt illustrasjonshefte.

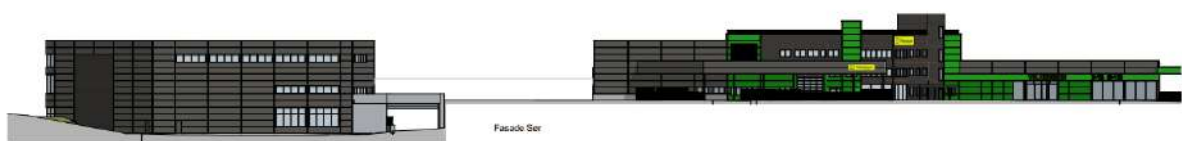
## 10.1 Illustrasjonsplan



## 10.2 Fasader



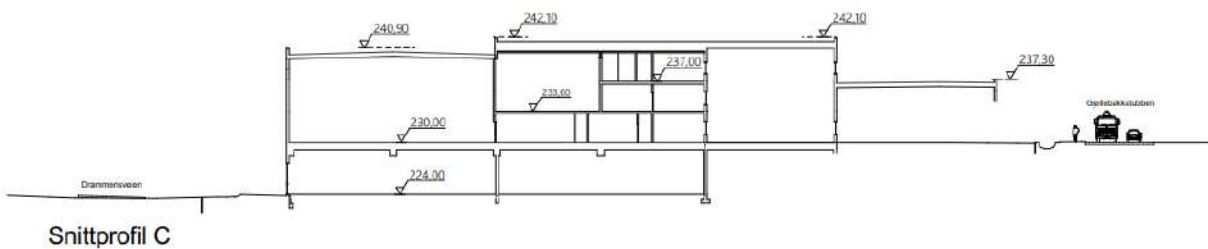
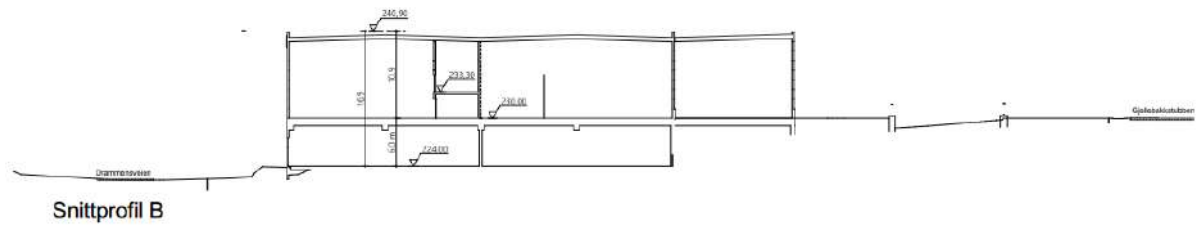
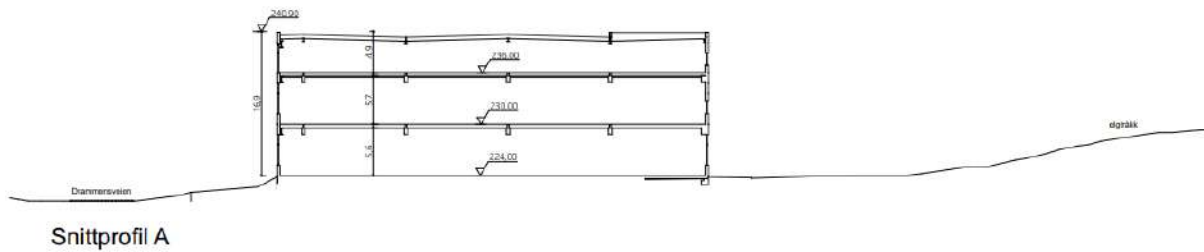
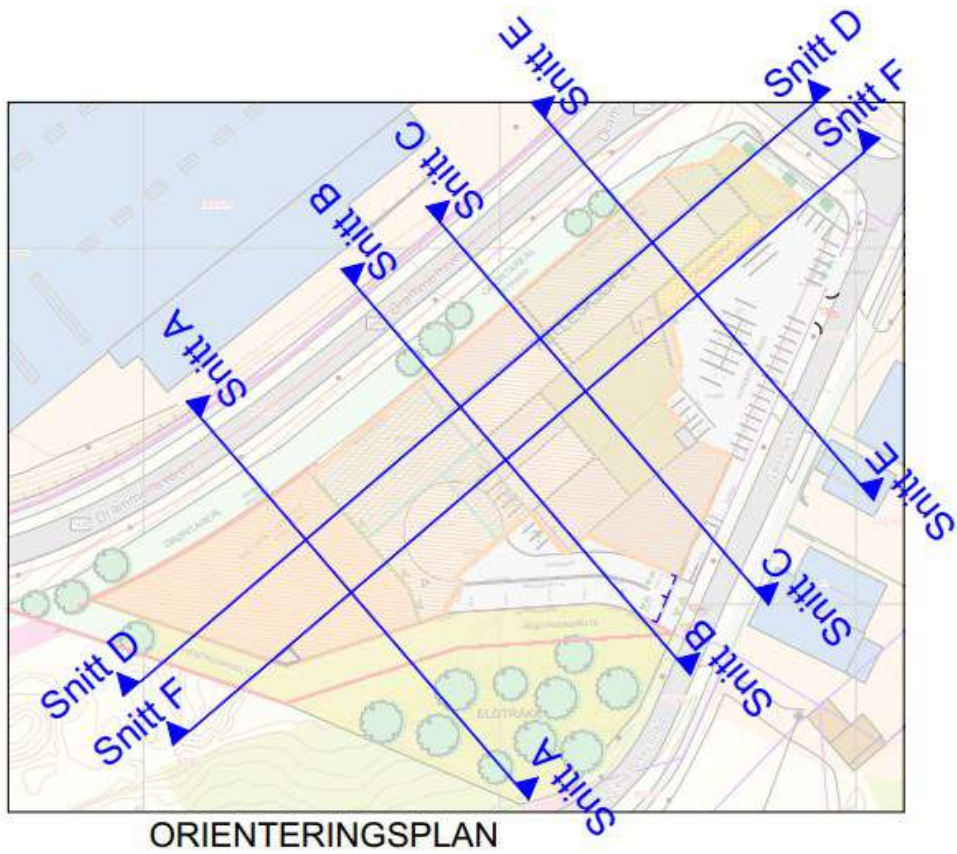
Figur 20. Fasade mot Drammensveien.

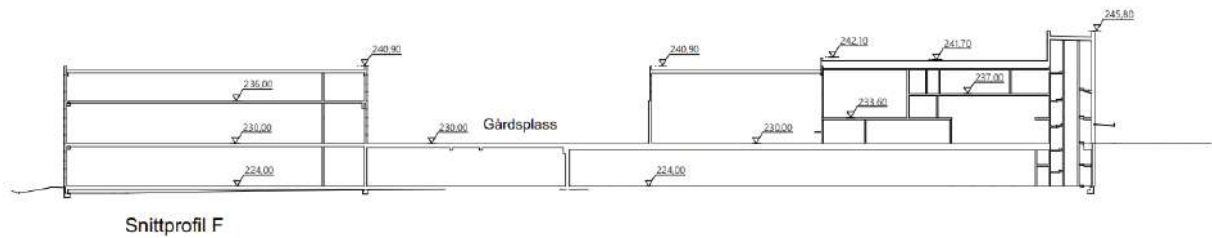
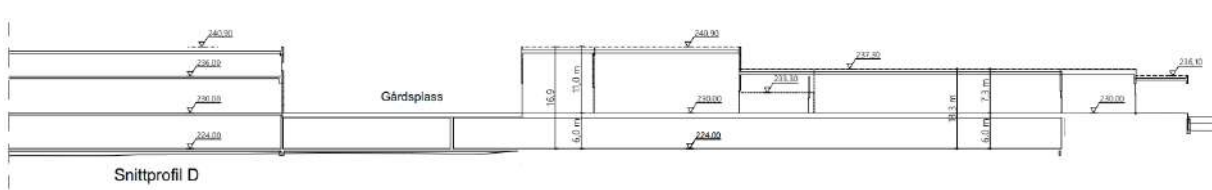
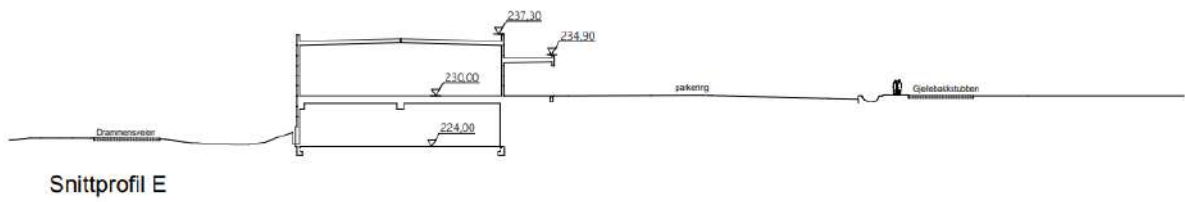
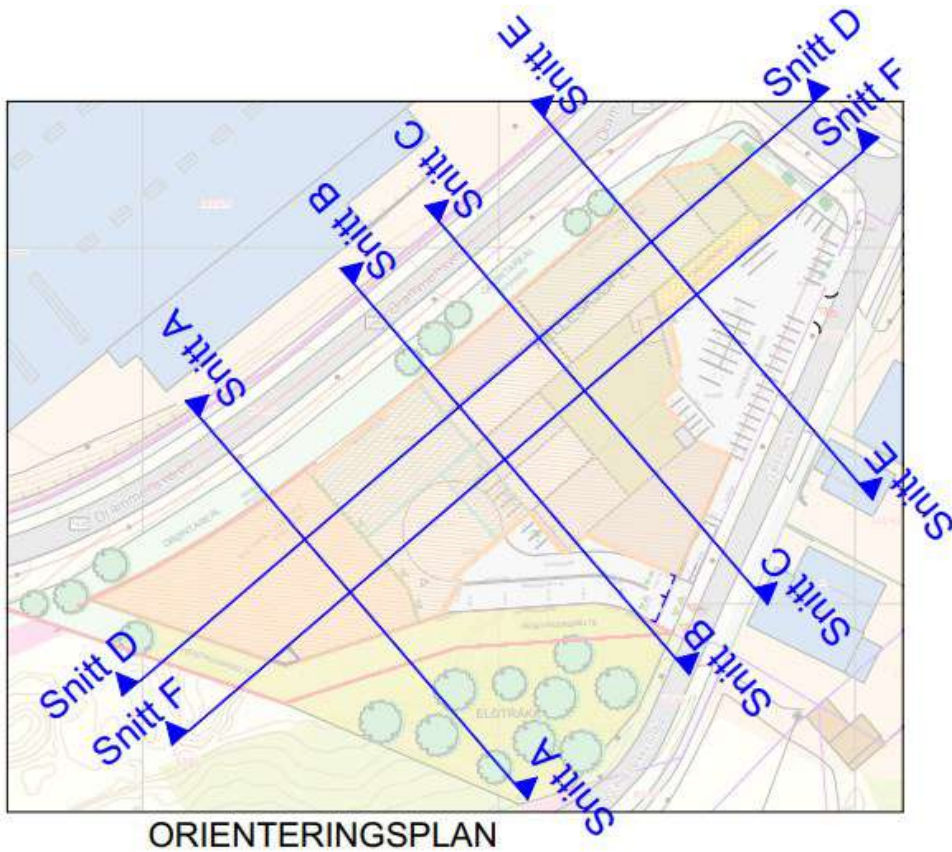


Figur 21. Fasade mot Gjellevikkstubbane

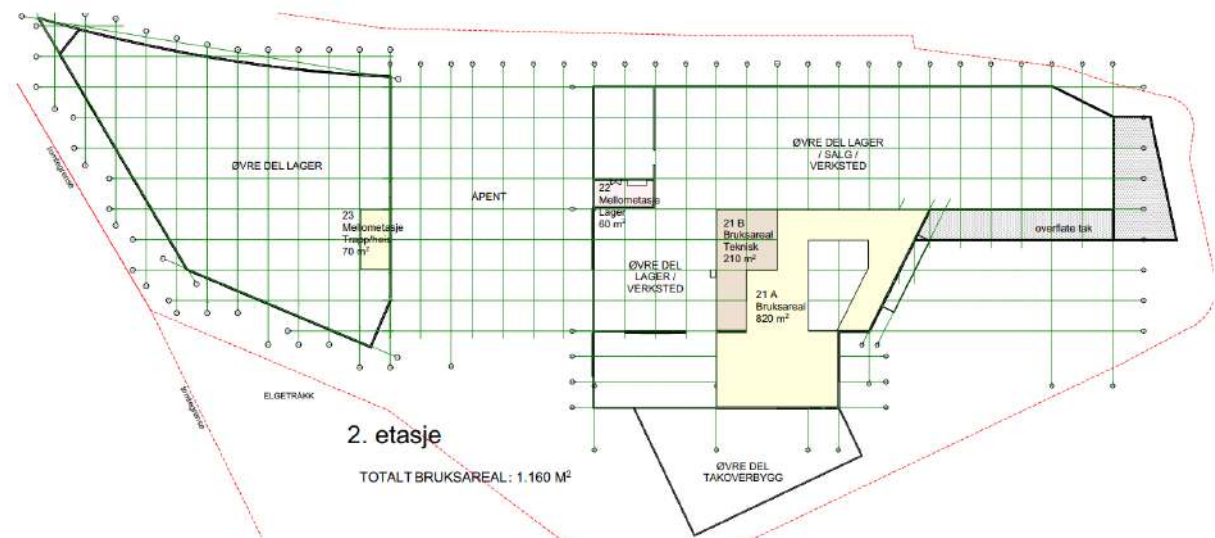
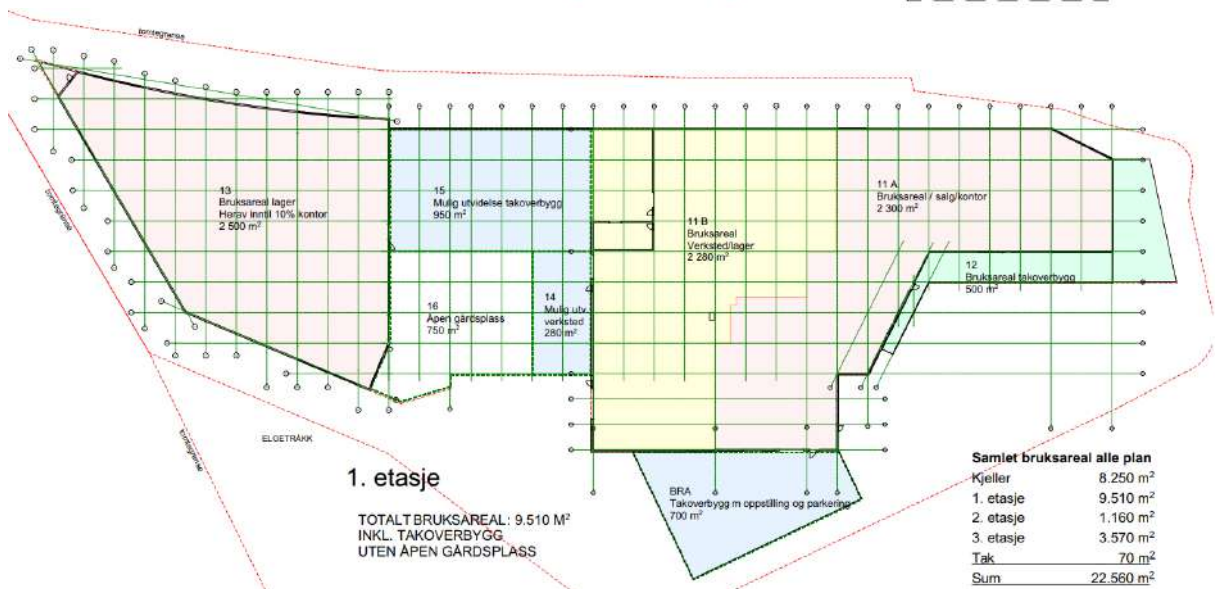
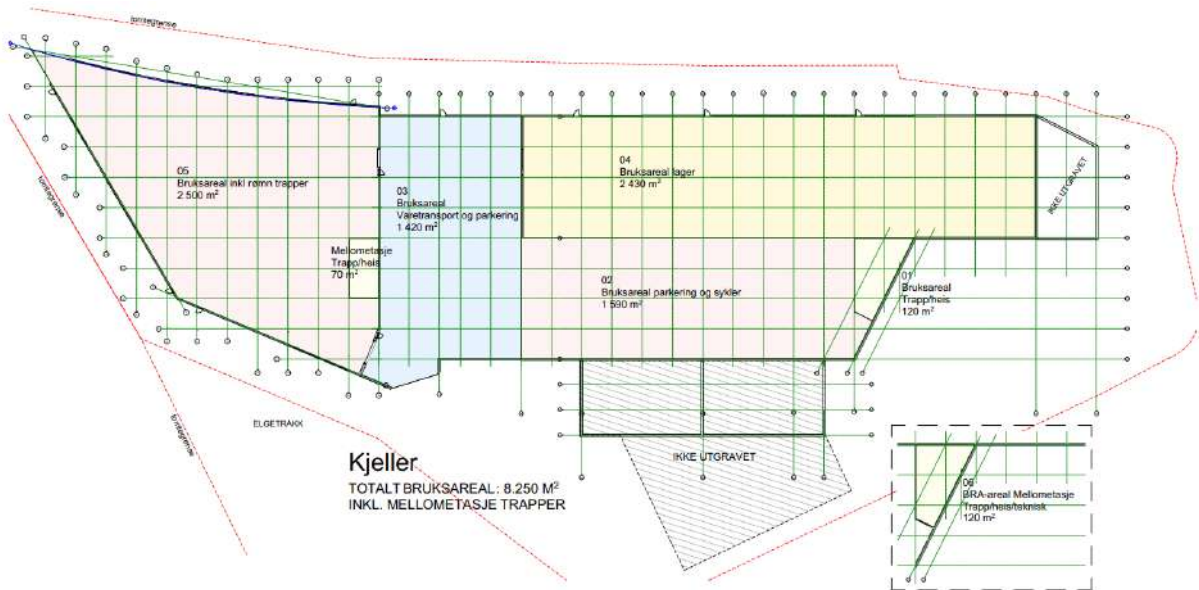


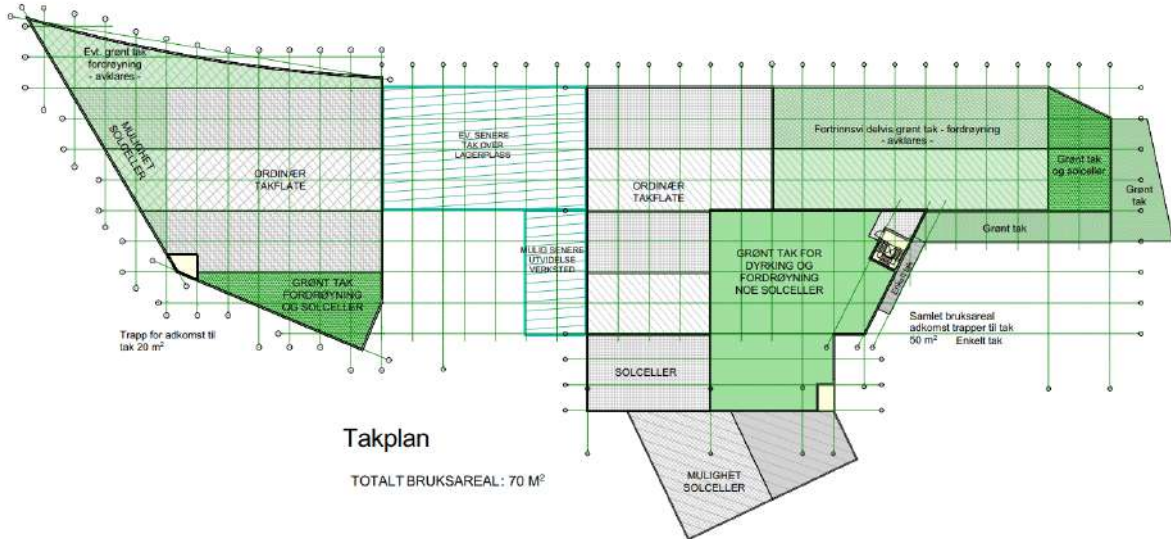
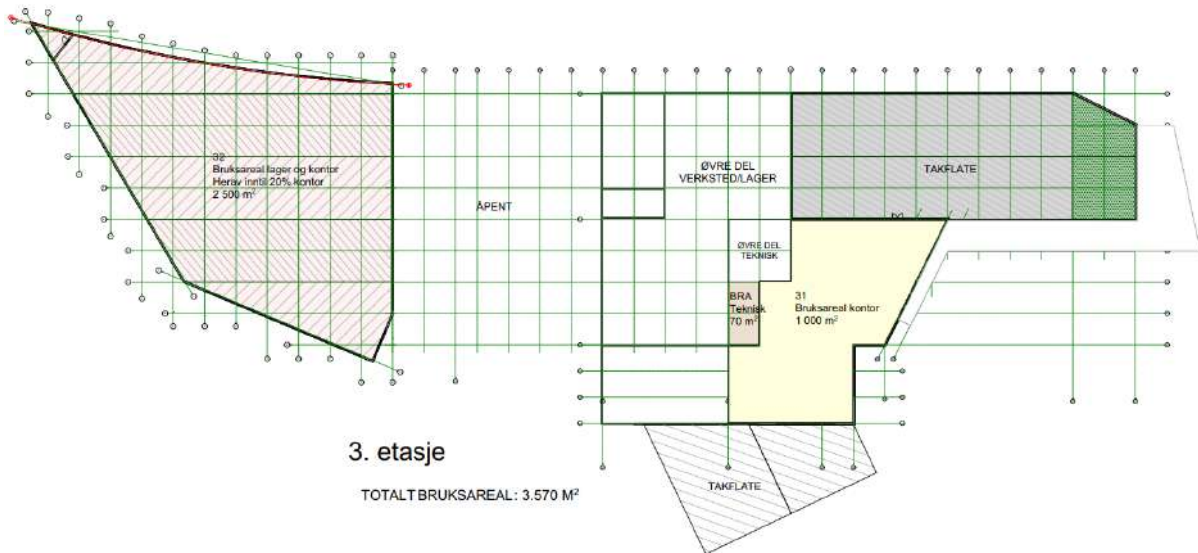
### 10.3 Snitt





## 10.4 Bruksareal, etasjeplaner





## **11 Vedlegg**

- 1 Reguleringsbestemmelser
- 2 Plankart
- 3 Illustrasjonshefte
- 4 ROS-analyse
- 5 Fagrapport naturmangfold
- 6 Geoteknisk vurdering
- 7 Klima- og energinotat
- 8 Miljøprogram
- 9 Mobilitetsplan
- 10 Støyrapport
- 11 Plan- og profil Gjellebekkstubben
- 12 Normalprofil Gjellebekkstubben
- 13 VAO-notat
- 14 Oversiktstegning vann, spillvann og overvann