



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2023/2296-7
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/2024	Utvalg for miljø og plan	20.03.2024
41/2024	Kommunestyret	02.04.2024

Detaljregulering for Sagvollskogen - prinsippavklaring

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Planoppstart kan iverksettes. Det kan startes opp arbeid med detaljregulering med konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-9.
2. Det forutsettes at planarbeidet spesielt vektlegger og hensyntar den bekymringen som fremkommer fra Lierskogen Vel mht trafikksikkerhet for myke trafikanter. Planarbeidet skal også vise hvordan næringsarealet bygger opp om/bidrar til lokalsenterutvikling på Lierskogen til beste for de som bor i området samt næringsaktørene.

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Planoppstart kan iverksettes. Det kan startes opp arbeid med detaljregulering med konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-9. Planarbeidet skal vise hvordan næringsarealet bygger opp om/bidrar til lokalsenterutvikling på Lierskogen til beste for de som bor i området, samt næringsaktørene, herunder forurensing og støy. Videre forutsettes det at planarbeidet vektlegger og hensyntar den bekymringen som fremkommer fra Lierskogen Vel mht trafikksikkerhet for myke trafikanter. Befolkningen og interessenter skal sikres reel medvirkning i planarbeidet.
2. Parallelt med planoppstart igangsettes arbeidet med kommunedelplan for samferdsel E18-korridoren Drengsrud-Tranbykrysset med tilstøtende veier, slik som vedtatt ved behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2019. Det skal vektlegges trafikksikkerhet for myke trafikanter. Arbeidet gjøres blant annet i

tett samarbeid med Asker kommune, Statens vegvesen, Buskerud fylkeskommune, og Lierskogen Vel.

3. Før førstegangs-politisk behandling av Kjenner Øst (Sagvollskogen) skal de trafikale utfordringene på Lierskogen være analysert og nødvendige tiltak iverksatt.

4. Kommunedelplanen for samferdsel skal være ferdig utarbeidet innen juni 2025.

Utvalg for miljø og plans behandling:

Marius Svartås (H) fremmet følgende alternativforslag:

1. Planoppstart kan iverksettes. Det kan startes opp arbeid med detaljregulering med konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-9. Planarbeidet skal vise hvordan næringsarealet bygger opp om/bidrar til lokalsenterutvikling på Lierskogen til beste for de som bor i området, samt næringsaktørene, herunder forurensing og støy. Videre forutsettes det at planarbeidet vektlegger og hensyntar den bekymringen som fremkommer fra Lierskogen Vel mht trafikksikkerhet for myke trafikanter. Befolkningen og interessenter skal sikres reel medvirkning i planarbeidet.

2. Parallelt med planoppstart igangsettes arbeidet med kommunedelplan for samferdsel E18-korridoren Drengsrud-Tranbykrysset med tilstøtende veier, slik som vedtatt ved behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2019. Det skal vektlegges trafikksikkerhet for myke trafikanter. Arbeidet gjøres blant annet i tett samarbeid med Asker kommune, Statens vegvesen, Buskerud fylkeskommune, og Lierskogen Vel.

3. Før førstegangs-politisk behandling av Kjenner Øst (Sagvollskogen) skal de trafikale utfordringene på Lierskogen være analysert og nødvendige tiltak iverksatt.

4. Kommunedelplanen for samferdsel skal være ferdig utarbeidet innen juni 2025.

Helge Jagland (AP) fremmet følgende alternativforslag på vegne av AP, MDG, SP:

Planoppstart for regulering av Kjenner Øst- Sagvollskogen stoppes. Området må undergis ny planlegging, og det legges derfor ned midlertidig forbud mot tiltak, bygge- og deleforbud for Kjenner Øst-Sagvollskogen

Det må foretas en helhetlig vurdering av videre utvikling i Lierskogen området gjennom oppstart av arbeidet med en kommunedelplan for området fra og med Kirkelinna krysset i vest til Askers grense mot øst og mellom markagrensen i sør og nord.

Kommunedelplanen skal se på og avklare arealbruk, infrastruktur, miljøtiltak og samferdsel for området. Oppstart av arbeidet med kommunedelplanen må innarbeides i Planstrategien. Arbeidet med planen bør prioriteres.

Votering:

Alternativforslaget fra Marius Svartås (H) ble satt opp mot alternativforslaget til Helge Jagland (AP). Forslaget fra Marius Svartås (H) ble vedtatt med 6 stemmer (4H, 1FRP, 1V) mot 3 stemmer (1AP, 1 MDG, 1SP) for forslaget til Helge Jagland (AP)

Saken ble anket som mindretallsanke til kommunestyret jfr. politisk reglement 24-17 på vegne av SP, MDG, AP.

Kommunestyrets vedtak:

1. Planoppstart kan iverksettes. Det kan startes opp arbeid med detaljregulering med konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-9. Planarbeidet skal også vise hvordan næringsarealet kan bidra til lokalsenterutvikling på Lierskogen for de som bor i området, samt næringsaktørene, herunder forurensing og støy. Videre forutsettes det at planarbeidet vektlegger og særlig hensynta trafikksikkerhet for myke trafikanter. Befolkningen og interessenter skal sikres reel medvirkning i planarbeidet.

2. Parallelt med planoppstart igangsettes arbeidet med kommunedelplan for samferdsel E18-korridoren Drengsrud-Tranbykrysset med tilstøtende veier, slik som vedtatt ved behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2019. Arbeidet gjøres blant annet i tett samarbeid med Asker kommune, Statens vegvesen, Buskerud fylkeskommune, og Lierskogen Vel. Kommunedelplanen for samferdsel skal være vedtatt før sluttbehandling av Sagvollskogen. Kommunedelplanen skal prioriteres i henhold til planstrategi, med klart mål om ferdigbehandlet senest juni 2025.

3. Før førstegangs politisk behandling av Kjenner Øst (Sagvollskogen) skal de trafikale utfordringene på Lierskogen være analysert. Analysen skal spesielt vektlegge og hensynta trafikksikkerheten for myke trafikanter.

Kommunestyrets behandling:

Helge Jagland (AP) fremmet følgende alternativforslag på vegne av AP, MDG, SP, SV, UAVH:

Planoppstart stoppes

Planoppstart for regulering av Kjenner Øst- Sagvollskogen stoppes. Området må undergis ny planlegging, og det legges derfor ned midlertidig forbud mot tiltak, bygge-og deleforbud for Kjenner Øst-Sagvollskogen

Det må foretas en helhetlig vurdering av videre utvikling i Lierskogen området gjennom oppstart av arbeidet med en kommunedelplan for området fra og med Kirkelinna krysset i vest til Askers grense mot øst og mellom markagrensen i sør og nord.

Kommunedelplanen skal se på og avklare arealbruk, infrastruktur, miljøtiltak og

samferdsel for området. Oppstart av arbeidet med kommunedelplanen må innarbeides i Planstrategien. Arbeidet med planen bør prioriteres.

Vidar Havellen (MDG) fremmet følgende tilleggsforslag:

Utbygger foretar arbeidene med detaljregulering på eget ansvar og kan ikke fremme erstatningskrav i tilfelle utbyggingen forsinkes/stanses av vedtak i kommunestyret før eventuell endelig godkjenning av detaljreguleringen.

Frode Sundseth (H) fremmet følgende endringsforslag på vegne av H, KRF, V:

1. Planoppstart kan iverksettes. Det kan startes opp arbeid med detaljregulering med konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-9. Planarbeidet skal også vise hvordan næringsarealet kan bidra til lokalsenterutvikling på Lierskogen for de som bor i området, samt næringsaktørene, herunder forurensing og støy. Videre forutsettes det at planarbeidet vektlegger og særlig hensynta trafiksikkerhet for myke trafikanter. Befolkningen og interessenter skal sikres reel medvirkning i planarbeidet.
2. Parallelt med planoppstart igangsettes arbeidet med kommunedelplan for samferdsel E18-korridoren Drengsrud-Tranbykrysset med tilstøtende veier, slik som vedtatt ved behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2019. Arbeidet gjøres blant annet i tett samarbeid med Asker kommune, Statens vegvesen, Buskerud fylkeskommune, og Lierskogen Vel. Kommunedelplanen for samferdsel skal være vedtatt før sluttbehandling av Sagvollskogen. Kommunedelplanen skal prioriteres i henhold til planstrategi, med klart mål om ferdigbehandlet senest juni 2025.
3. Før førstegangs politisk behandling av Kjenner Øst (Sagvollskogen) skal de trafikale utfordringene på Lierskogen være analysert. Analysen skal spesielt vektlegge og hensynta trafiksikkerheten for myke trafikanter.

Alternativforslaget fremmet av Helge Jagland (AP) ble satt opp mot endringsforslaget fremmet av Frode Sundseth (H). Alternativforslaget fremmet av Helge Jagland (AP) falt med 15 stemmer (8AP, 2MDG, 2SP, 2SV, 1UAVH) mot 26 stemmer (5FRP, 18H, 1KRF, 2V) for endringsforslaget fremmet av Frode Sundseth (H)

Tilleggsforslaget fremmet av Vidar Havellen (MDG) falt med 14 stemmer (8AP, 2SP, 2MDG, 2SV) mot 27 stemmer (18H, 5FRP, 2V, 1KRF, 1UAVH).

Sammendrag

Dpend Eiendom AS ønsker å starte opp planarbeid for å etablere en næringspark på Sagvollskogen på Lierskogen. Området er i kommuneplanen kjent som Kjenner Øst, og er avsatt til fremtidig næringsareal. Før en formell oppstart er det avtalt med kommunen å gjennomføre en prinsippavklaring for å se om området er moden for en detaljregulering på nåværende tidspunkt.

Kommunestyret vedtok i forbindelse med siste rullering av kommuneplanens arealdel 18.06.2019 Punkt 5. «*Det tas initiativ til å utarbeide kommunedelplan for veisystemet i E-18 korridoren fra Drengsrud i Asker til Tranby-krysset der en tar med arealbruken i tiliggende områder så langt det er nødvendig for å få et helhetlig grep. Kommunedelplanarbeidet gjøres i tett samarbeid med Asker kommune, vegvesenet i nye Viken og Lierskogen Vel. Næringsområdet 1 Kjenner Øst inngår i kommunedelplanen*». Kommunedirektøren har ikke hatt kapasitet til å påbegynne dette planarbeidet da andre planoppgaver er blitt prioritert (Fjordbyen, Lierbyen, Tranby, Gullaug). Kommunedirektøren legger i denne møterunde også frem forslag til planstrategi der det i stede for en kommunedelplan foreslås at det utarbeides et mulighetsstudie for Lierskogen på lik linje med Lierbyen og Tranby.

Det som ønskes avklart i denne saken er om reguleringsplanarbeidet for Sagvollskogen skal avvente dette mulighetsstudie (alternativt kommunedelplanen), eller om reguleringsplanarbeidet kan startes opp nå, og at dette planarbeidet hensyntar lokalsenterutviklingen på Lierskogen, både mht. trafikkavvikling, trafikkikkerhet, stedsutvikling, etc.

Saksutredning

1. Bakgrunn og beskrivelse

I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel i 2019, kom området Kjenner Øst inn som et fremtidig næringsområde. Arkitektene Astrup og Hellern, sammen med Grindaker Landskapsarkitekter, har på vegne av Dpend Eiendom AS søkt om en prinsippavklaring for å igangsette en detaljregulering for området, nå kalt Sagvollskogen, med ønske om å etablere lager, logistikk og industri. Området er avsatt for disse formålene, med bakgrunn i nærheten til E18.

Samtidig med rulleringen av kommuneplanen, vedtok Kommunestyret at det skal tas initiativ til en kommunedelplan for veisystemet i E18-korridoren fra Drengsrud i Asker til Tranbykrysset. E18-krysset (Heiakrysset) i nærheten av Sagvollskogen er i dag kun rettet mot Asker og Oslo, og det er ellers utfordringer for både trafikk og myke trafikanter i området. Det har vært stort fokus blant lokalbefolkningen på å forbedre dette, og samtidig få til en helhetlig plan for hele Lierskogen.

For å undersøke de trafikale konsekvensene av utviklingen i området inkludert Sagvollskogen, fikk forslagsstiller laget en trafikkrapport, som følger prinsipp-saken (vedlegg 4). Trafikkrapporten konkluderer med at flaskehalsen i veisystemet er Tranbykryssets kapasitet og trafikkikkerhet. Rapporten konkluderer med tilstrekkelig kapasitet i det øvrige trafikksystemet frem mot 2050.

Vedtaket om at det skal tas initiativ til en kommunedelplan for veisystemet i området er ikke et rekkefølgekrav for en regulering av Sagvollskogen. Forslagsstiller mener en kommunedelplan og detaljregulering av Sagvolltomten eventuelt kan gjennomføres parallelt da de ikke er formelt avhengige av hverandre.

Kommunen har kommet med en anbefaling om at reguleringsplanarbeidet framlegges som en prinsippsak for Utvalget for Miljø og Plan, før det fattes vedtak om at planarbeidet kan igangsettes. Saken er i den forbindelse sendt på høring til Statsforvalteren, Buskerud fylkeskommunen, Statens vegvesen og Lierskogen vel for uttalelse.

Næringsområdet skal ifølge forslagsstiller tilrettelegges for lager, logistikk og industri. Det er planlagt drøyt 220 daa næringsareal, som tilsvarer det arealet som er avsatt til fremtidig næring i kommuneplanen. I forslaget i prinsipp-saken er det foreslått å inkludere grøntarealet mellom næringsarealet og Drammensveien for å regulere dette til grønnstruktur, blant annet for ivareta bekken og sideareal med kantvegetasjon langs bekken. Totalt er det foreslåtte planområdet på 264 daa. Ut ifra skisser og beregninger ønskes det en utvikling med ca. 70-80 000m² BRA. Utnyttelsesgraden defineres videre gjennom arbeid med planen. Næringsbyggene planlegges med 13-17 m høyde.

Forslaget i prinsipp-saken er kun et utkast fra forslagstiller, og er ikke bearbeidet i kommunen. Endelig planforslag vil foreligge etter grundigere gjennomgang, høringer og utredninger.

2. Forhåndshøring

2.1 Innkomne merknader

Planinitiativet ble sendt på en begrenset høring til aktuelle regionale instanser, samt til det lokale vellaget. Høringen var i perioden 9. januar til 6. februar 2024, og det kom inn 5 uttalelser.

2.2 Liste over merknader

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken	05.02.2024
2. Buskerud fylkeskommune	06.02.2024
3. Glitre Nett AS	24.01.2024
4. Lierskogen Vel og Samfunnslag	02.02.2024
5. Tom Bjerke	05.02.2024

2.3 Sammendrag av merknadene

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken

Statsforvalteren minner om at en vesentlig del av en konsekvensutredning er vurdering av alternativer. Ulike alternativer kan f.eks. være ulik lokalisering, ulik størrelse og/eller utforming.

De bemerker at forslagsstiller ønsker at planarbeidet og et eventuelt kommunedelplanarbeid kan gå parallelt, og mener at en overordnet plan vil legge premisser og føringer for utviklingen av Sagvollskogen. De ser derfor ulemper ved om planene skal utarbeides parallelt. De forutsetter at kommunen vurderer dette, og at samferdselsmyndighetene blir involvert i prosessen.

Det vises til ABC-prinsippet for arbeidsplasslokalisering. De vurderer at næring i planområdet bør klassifiseres som en C-næring, virksomheter med få ansatte eller besøkende, men med stort transportbehov. Det må ikke legges til rette for handelsvirksomhet. Området ligger også i nærheten av boligområder, og det forutsettes at næringen tilpasses dette, for å forhindre plager fra støy, forurensning og trafikkfare.

Statsforvalteren viser til viktige verdier innenfor planområdet som må vurderes og tas hensyn til. Dette gjelder temaer som naturmangfold, friluftsliv, bekkedrag, landbruk, barn og unges interesser, og landskap. Se mer utfyllende innspill i uttalelsen (vedlegg 7).

Statsforvalteren minner også om kommunens avløpssituasjon og viser videre til pbl. § 27-2.

Kommunedirektørens kommentar

Alternativer skal vurderes i kommende planprogram. Parallelt planarbeid kan være uheldig dersom det planlegges tiltak som ikke samsvarer med den andre planen. Samtidig er det ikke noe rekkefølgekrav som forhindrer en planoppstart på Sagvollskogen. Se nærmere vurdering av temaet i kap. 3.3. Alle temaer skal redegjøres for som en del av konsekvensutredningen og planmaterialet for øvrig.

2. Buskerud fylkeskommune

Buskerud fylkeskommune har på grunn av kapasitet ikke anledning til å komme med innspill til forhåndshøringen som oversendt, men vil komme med innspill i forbindelse med varsel om oppstart.

Viken fylkeskommune har i april 2023 gitt uttalelse om gjennomførte kulturminneregistreringer. De viser til noen funn av ikke-fredete kulturminner fra nyere tid i ytterkanten av planavgrensningen. Det er ikke funnet noen automatisk fredete kulturminner. Uttalelsen i sin helhet er vedlagt saken.

3. Glitre Nett AS

Glitre Nett viser til forslaget hvor en sone for høyspentledninger er skravert ut, og er positive til at tiltak innenfor sonen ikke er tillatt. Glitre har en 132kV luftlinje gjennom området, og ved siden av denne har Statnett en 420 kV luftlinje. Statnett må derfor også være høringspart i plansaken.

Glitre Nett har også en 22kV luftlinje som krysser gjennom området mot nord-øst (Felt A i illustrasjonsplanen). Denne ser det ikke ut til at det er tatt høyde for, da det er tegnet inn et bygg her.

Med dagens nett er det ikke kapasitet til å forsyne et industriområde på Sagvollskogen. Det er planer om å etablere et nytt transformeringspunkt på Lierskogen som kan forsyne Sagvollskogen om få år, men det er ikke planlagt

egne forsyningslinjer mot Sagvollskogen, noe som det må avklares om det er behov for.

I prinsippavklaringen under Klimatilpasning og miljøambisjoner, står det følgende:

«Det er naturlig at utredningen også omfatter elektrisk ladeinfrastruktur for tunge kjøretøyer.»

Her er det ønskelig at det utarbeides en energianalyse, slik at effektbehovet på industriområdet blir kartlagt for dimensjonering av de elektriske anleggene Glitre Nett må etablere.

Kommunedirektørens kommentar

Innspillene er tatt til etterretning og blir videreformidlet til forslagsstiller. Alle luftlinjer må ivaretas i planen, evt. må det gjøres avtaler om å legge ledninger i bakken. Det oppfordres til tett kommunikasjon med Glitre Nett.

4. Lierskogen Vel og Samfunnslag

Lierskogen vel mener prinsippavklaringen må oppfattes som et planinitiativ, med hensikt å unngå videre vurdering av Sagvollskogen i kommende kommuneplanbehandling eller i forhold til krav om områdeplan/kommunedelplan på Lierskogen. De er sterk imot at det settes i gang en reguleringsplan uavhengig av en overordnet plan for stedsutvikling Lierskogen.

Velet mener det er lagt liten vekt på medvirkning og lokalbefolkningens interesser i saken, og viset til kommuneplanbehandlingen der området ble tatt inn, og videre folkemøte der foreløpige planer ble presentert. De mener planene i mellomtiden har vokst fra 220 daa til 264 daa og at høydene er høyere enn først presentert. Det vises i den sammenheng til en underskriftskampanje med 1200 underskrifter mot at reguleringsplanen realiseres før den nevnte kommunedelplanen. Denne er vedlagt merknaden og følger saken i vedlegg 7.

Lierskogen vel viser til fire momenter som begrunnelse for å avvise søknaden om prinsippavklaring.

1. De mener trafikkanalysen som følger søknaden har store mangler. Blant annet er den utført i pandemien med mye hjemkontor og nedstengning. Det er også fokusert lite på myke trafikanter og på øvrige veisystemer.
2. Nedbygging av natur er problematisk. Naturmangfoldet er ikke grundig nok vurdert, ifølge Velet, og det er ikke vurdert hvordan tiltaket påvirker barn og unge.
3. De mener Lierskogen er for lite beskrevet i kommunens egne planer, og at Sagvollskogen er svakt forankret i planene.
4. Lierskogen er nedprioritert og har blitt et lappeteippe hvor «alle» får bygge det de vil.

Vedlagt følger også et møtereferat fra et folkemøte på Lierskogen samfunnshus den 07.11.2023, der de foreløpige planene for Sagvollskogen ble presentert. Det gis ikke et nærmere sammendrag av møtereferatet her, men det vises til dokumentet i sin helhet i vedlegg 7.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren presiserer at arealet for næring ikke har vokst fra 220 til 264 daa, men at grøntområder tilgrensende næringsarealet, er blir inkludert innenfor planområdet i det foreløpige forslaget. Totalt er derfor planområdet 264 daa. Innenfor området for næring i kommuneplanen (220 daa) vil det også komme grøntarealer i form av hensynssoner, vegetasjonsskjermer og andre buffersoner. Størrelse og høyder på bygg skal også konsekvensutredes i plansaken, under temaet «Landskapsbilde og bebyggelse».

Kommunedirektøren viser til at vedlagte trafikkanalyse kun er en forenklet og foreløpig analyse, som ikke er knyttet opp mot noen konsekvensutredning eller et konkret planforslag. Trafikktallene er basert på flere metoder enn kun trafikktellinger i pandemien. Dette presiserer i et notat som tidligere er presentert for Lierskogen Vel og Samfunnslag. Notatet følger saken i vedlegg 5.

Det er ingen krav til utredninger i en prinsippavklaring. Rapportene som følger søknaden er supplerende informasjon som skal hjelpe med å belyse de mest sårbare temaene i en tidlig fase. Temaer som barn og unges interesser, samt grundigere vurderinger av trafikk og naturmangfold, er obligatoriske temaer som skal utredes i en reguleringsplan.

Kommunedirektøren forstår likevel bekymringene fra lokalbefolkningen som vil få et relativt stort næringsområdet inn i sitt nærområde, og som allerede opplever manglende etablering av gode og robuste trafikksikkerhetstiltak (eks. gang/sykkelvei på deler av strekningen langs Drammensveien. Det er likevel mulig å få til gode løsninger og samtidig sørge for utvikling av næringsområder i tråd med kommunens mål. Nye reguleringsplaner er også et verktøy for å få bidrag til nettopp trafikksikkerhet og andre avbøtende tiltak, i form av rekkefølgekrav/utbyggingsavtaler og de utbedringene som utbyggerne plikter til å gjennomføre. Det vises ellers til vurderingene i de neste kapitlene.

5. Tom Bjerke

Bjerke er nærmeste nabo og sterkt uenig i utbyggingsplanene for Sagvollskogen. Det er uforståelig at det skal etableres anlegg for transport og logistikk i et boligområde. Han deler ellers de samme bekymringene som Lierskogen Vel har kommet med i sitt innspill. Det gjelder blant annet krav om kommunedelplan før reguleringsplan, trafikk og trafikksikkerhet, støy og driftstider, byggenes plassering og utforming, natur, strøm og VA, kollektivtransport.

Kommunedirektørens kommentar

Temaene som det blir rettet bekymring mot, er temaer som enda ikke er utredet, men som vil være en obligatorisk del av en reguleringsplan. Der det kreves avbøtende tiltak, vil dette bli stilt krav om i planen. Det vises ellers til kommentarene til Lierskogen Vel og Samfunnslag sitt innspill, samt vurderingene i kapitlene under.

3. Foreløpige vurderinger

3.1 Prinsippavklaring

Planområdet ligger under navnet Kjenner øst i kommuneplanens arealdel, og er avsatt til næring. I utgangspunktet kan man i slike områder, starte opp reguleringsarbeid uten en prinsippavklaring i forkant. I denne saken ser Kommunedirektøren det som fordelaktig for alle parter at forslaget blir gjennomgått både administrativt og politisk, før en eventuell planoppstart. På denne måten får kommunen og forslagsstiller et førsteinntrykk av hva nasjonale og regionale myndigheter og naboer tenker om det foreløpige forslaget. Saken vil dermed ende med et politisk råd om hva som bør skje videre, og eventuelt legge noen føringer for det kommende planarbeidet.

Dersom det er politisk flertall for å starte opp planarbeidet, vil det første trinnet være et planinitiativ, samt utarbeidelse og høring av planprogram. Dette vil være grunnlaget for varsel om oppstart. En prinsippavklaring vil på den andre siden kunne stoppe/utsette en plan dersom det ikke er politisk ønske om å gå videre på nåværende tidspunkt. En slik avgjørelse vil spare tid og ressurser for alle involverte, ettersom planen stoppes/utsettes på et tidlig tidspunkt.

Det er viktig å presisere at et vedtak fra Utvalget for miljø og plan kun vil være et råd. En evt. planprosess vil avklare ulike forhold mer detaljert, som f.eks. trafikkforhold, type næring, størrelser, forholdet til naboene, naturmangfold, friluftsliv, osv. Rådet binder ikke kommunen som reguleringsmyndighet. Kommer det senere fram opplysninger som tilsier at arealet ikke bør utbygges, er det ikke noe i veien for å avvise en reguleringsplan.

3.2 Forholdet til overordnede planer/strategier

Planområdet ble i forrige kommuneplanrullering avsatt til fremtidig næringsareal, etter at kommunen hadde sett behov for å finne og etablere nye næringsområder. Forslaget til næringsutbygging, slik det er presentert, er dermed i tråd med kommuneplanens arealdel og kommunens mål om ny næringsutvikling for øvrig. Med dette som utgangspunkt finnes grunnlaget for å regulere området til næringsareal i tråd med overordnede planer.

Målsettinger i kommuneplanens planprogram sier følgende:

«Det vil bli søkt etter mulige nye næringsarealer som i størst mulig grad kan utvikles i samsvar med de mål Lier for øvrig har for arealutvikling og som kan egne seg for utvikling til den type næring Lier har behov for.»

I kommuneplanens konsekvensutredning for Kjenner øst står det videre:

«Rapporten «Nye næringsarealer for plasskrevende virksomhet – et felles kunnskapsgrunnlag» utarbeidet av Buskerudbyen 23.03.2015 peker på dette området som egnet til plasskrevende virksomhet (C-næringer).»

Da kommuneplanens arealdel ble behandlet i kommunestyret, ble det vedtatt et tilleggspunkt om utarbeidelse av en kommunedelplan for E18-korridoren fra Asker til Tranbykrysset, der Sagvollskogen skal inkluderes. Se vurderingene av dette i kapittel 3.3.

3.3 Kommunedelplan

Det vises til merknader knyttet til kommunestyrevedtaket om utarbeidelse av kommunedelplan på Lierskogen. Vedtaks punktet kom i forbindelse med behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2019.

«Det tas initiativ til å utarbeide kommunedelplan for veisystemet i E-18 korridoren fra Drengsrud i Asker til Tranby-krysset der en tar med arealbruken i tiliggende områder så langt det er nødvendig for å få et helhetlig grep. Kommunedelplanarbeidet gjøres i tett samarbeid med Asker kommune, vegvesenet i nye Viken og Lierskogen Vel. Næringsområdet 1 Kjenner Øst inngår i kommunedelplanen.»

Kommunedirektøren har ikke hatt kapasitet til å prioritere dette planarbeidet som er vedtatt skal skje i tett samarbeid med Asker kommune, SVV, Buskerud/Akershus fylkeskommune (tidligere Viken) og Lierskogen Vel. Kommunedirektøren har tidligere vært i dialog med både Asker kommune og SVV knyttet til dette planarbeidet, men de har også begrenset kapasitet og har signalisert andre prioriteringer. SVV var svært negative til ett toveiskryss på Heia i forbindelse med siste kommuneplanrullering og har derfor hatt lite engasjement til oppstart av ett slikt planarbeid som har nettopp dette som en av hovedhensiktene.

Vedtaket fra siste rullering er heller ikke lagt inn som et rekkefølgekrav som sier at reguleringsplaner i området må avvente en eventuell kommunedelplan.

Ihht. plan- og bygningslovens § 12-3, har grunneier eller annen forslagsstiller rett til å fremme forslag til detaljregulering for områder avsatt i kommuneplanen. Kommunestyret skal også sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, jf. plan- og bygningslovens § 12-1. Med bakgrunn i dette, er det ingen formelle krav som hindrer en oppstart av en reguleringsplan. Et planarbeid kan likevel utsettes dersom det foreligger spesielle grunner for dette, og at det støttes politisk.

3.4 Alternativt vedtak – utsettelse av planarbeid

Kommunedirektøren legger i denne møterunden også frem forslag til planstrategi, der det i stedet for en kommunedelplan foreslås at det utarbeides et mulighetsstudie for Lierskogen, slik det har vært gjort både i Lierbyen og på Tranby. Den videre oppfølgingen etter mulighetsstudiet er ikke avklart og vil i stor grad være avhengig av resultatet av dette arbeidet, men erfaringene fra Lierbyen og Tranby er at mulighetsstudien har vært fulgt opp med en områdeplan (som er mer detaljert enn en kommunedelplan). Omfanget av mulighetsstudien er ikke avklart, men Kommunedirektøren har ikke sett for seg at den skal ta stilling til at næringsarealer tilbakeføres til LNF. Føringerne for en eventuell mulighetsstudie vil bli fremlagt for politisk behandling og avklares der.

Med bakgrunn i dette kan det avventes oppstart av detaljreguleringsplanen for Sagvollskogen til arbeidet med mulighetsstudiet eller alternativt kommunedelplanen for veisystemet i E18 korridoren fra Drengsrud i Asker til Tranbykrysset er ferdig (plantyper avklares i planstrategien).

Kommunestyret kan eventuelt i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel beslutte å tilbakeføre arealformål til LNF, dersom de mener områder likevel ikke er egnet for utbygging. Det er samtidig mulig å redusere arealformåls størrelse, i de tilfeller det bør tilrettelegges for en mindre utnyttelse. Det er også mulig å gjøre denne vurderingen i reguleringsplansaken, dersom det åpnes for at reguleringsplanarbeidet kan påbegynnes nå.

3.5 Rekkefølgekrav

I kommuneplanens § 11-4 er det noen rekkefølgekrav som gjelder for blant annet Sagvollskogen (Kjenner øst).

5 Heia krets, bokstav b og c):

«Næringsområdene 1. Kjenner øst, 6. Leirdalen: Det skal være gjennomført utbedring av Fv. 282 fram til og forbi Tranbykrysset (E18) og Drammensveien fram til Liertoppen kjøpesenter slik at disse veiene har tilstrekkelig kapasitet og trafiksikker avvikling før områdene kan bygges ut. Nødvendig løsning skal utredes og vises i forbindelse med reguleringsplan for områdene.»

«c. Næringsområde 1. Kjenner øst: Ny trase for hovedskiløype mellom Kjekstadmarka og Lierskogen/ Vestmarka skal være etablert. Skiløypa skal være vist i reguleringsplan for området.»

Disse kravene vil være gjeldende og følge reguleringsplanen for Sagvollskogen. Rekkefølgekravene legges inn i reguleringsbestemmelsene og sørger for at de nevnte tiltakene er utført før området bygges ut og tas i bruk. Andre rekkefølgekrav vil også innarbeides i reguleringsplanen, men dette vil bli en del av det kommende planarbeidet (eks på det kan være opparbeidelse av den manglende gang-/sykkelveien).

3.6 Detaljregulering med konsekvensutredning

Et planarbeid for næringsareal av denne størrelsen krever automatisk et planprogram og en konsekvensutredning. Tiltaket faller inn under forskrift om konsekvensutredning § 6, vedlegg 1, der næringsbygg med et bruksareal på mer enn 15 000 m², alltid skal planlegges med planprogram og konsekvensutredning. Utredningstemaene skal avklares i planprogrammet, og det er gjort en foreløpig vurdering av dette i den vedlagte søknaden om prinsippavklaring.

Planprogrammet skal senere legges ut til offentlig ettersyn, og de endelige utredningstemaene vil først være avklart når planprogrammet blir fastsatt politisk.

I tillegg til forslagsstillers vurderinger av temaer, mener kommunedirektøren at følgende temaer må konsekvensutredes:

- Trafikk og trafiksikkerhet
- Naturmangfold
- Vannmiljø
- Overvann
- Landskapsbilde og bebyggelse
- Nærmiljø og friluftsliv

I løpet av planprosessen og ved utarbeidelse av planprogram, vil det tydeliggjøres om noen temaer skal utvides, slås sammen eller om andre temaer skal inkluderes. I tillegg til konsekvensutredningen skal alle andre aktuelle temaer redegjøres for i planbeskrivelsen. Egne fagrapporter skal utarbeides der det er nødvendig.

3.7 Foreløpig vurdering av forslaget og foreslått utnyttelse

Kommunedirektøren mener det er viktig å utnytte nye næringsareal godt, når det først er satt av arealer til dette. Dette kan sørge for mindre press på andre arealer som ennå ikke er avsatt til utbygging. Samtidig er det like viktig å ivareta verdiene innenfor det avsatte området, så langt det lar seg gjøre.

Innenfor og rundt planområdet er det naturkvaliteter som har verdi. Kommunedirektøren mener blant annet at viktige naturtyper må sikres med hensynssoner, og at tilgrensende arealer må sikres med buffersoner innenfor planområdet. Fyllinger må ikke gå ut over arealet som er avsatt til næring, eller påvirke vannbalansen i vassdragene. Det er også kommet innspill på at det finnes dyrkbar jord, kulturminner og flere bekker som i planen må gjøres vurderinger av. Som en del av prinsippsoknaden er det utarbeidet en foreløpig rapport om naturmangfold i planområdet. Denne indentifiserer noen naturtyper som må sees nærmere på i en reguleringsplan (se vedlegg 3).

Kommunedirektøren er enig i at området er egnet for C-næringer. Dette er typisk industri- og lagervirksomhet som er plasskrevende, men med lite persontrafikk. For eksempel bør kontorbedrifter med mange ansatte ligge i mer sentrumsnære områder med god kollektivdekning. Næringsbygg i C-kategorien er i hovedsak få, men store i både fotavtrykk og høyde. Fasader, volumer og fjernvirkning vil i den sammenheng bli et viktig tema. Produksjonsbedrifter bør også vurderes innenfor området.

3.8 Trafikk

Trafikk er et tema som går igjen hos både lokalbefolkningen, myndighetene og hos forslagsstiller. Området har allerede trafikkutfordringer, og det er ikke gode nok forhold for myke trafikanter. Rekkefølgekravet i kommuneplanen for Tranbykrysset og Liertoppen-området, vil følge reguleringsplanen. Det vil også innarbeides andre rekkefølgekrav om trafikk og trafikksikkerhet som knyttes direkte til utbyggingen på Sagvollskogen.

Nye reguleringsplaner er et virkemiddel for å få gjennomført rekkefølgekrav, og oppfylle nye krav og avbøtende tiltak. Et eksempel er den regulerte gang- og sykkelveien langs Drammensveien frem til Asker. Denne har ikke fylkeskommunen eller vegvesenet satt av penger til å etablere, men kan bli aktuell igjen i forbindelse med nye utbyggingsplaner i området.

Prinsippaken ble sendt på høring til nasjonale og regionale myndigheter, blant annet til veimyndighetene Statens vegvesen og fylkeskommunen. Verken vegvesenet eller fylkeskommunen har kommet med en uttalelse i denne omgang, og det er derfor noe usikkerhet rundt hva mener om en planoppstart. Dette vil være en risiko som forslagsstiller må forholde seg til, dersom det politiske flertallet ønsker oppstart og planarbeider starter opp.

Statens vegvesen har imidlertid gitt en kort uttalelse tidligere, i forbindelse med at de fikk oversendt trafikkanalysen som følger prinsippaken (vedlegg 4). De viser i den sammenheng til rekkefølgekravene i kommuneplanen om at næringsområdet Kjenner øst, ikke kan bygges ut før det er gjennomført utbedring av Fv. 282 fram til og forbi Tranbykrysset (E18) og Drammensveien fram til Liertoppen kjøpesenter. Det er deres holdning at reguleringsplanarbeidet for Sagvollskogen bør avvente Lier kommune sin kommunedelplan for trafikkavviklingen fra området rundt Liertoppen/Heia.

4. Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren mener området kan ligge til rette for en utvikling av næring i tråd med kommuneplanen og kommunens ambisjoner om ny næringsutvikling i Lier. Spørsmålet er om reguleringsplanarbeidet for Kjenner Øst (Sagvollskogen) kan starte opp før mulighetsstudiet eller kommunedelplan for veisystemet i E18-korridoren. Kommunedirektøren mener det er viktig å ivareta Lierskogens interesser, og blant annet forbedre trafikksikkerheten. Dette sees ofte i sammenheng med utvikling av nye områder, der man kan iverksette rekkefølgekrav og andre tiltak.

Detaljer, utredninger og avklaring av type næring/industri og byggene utforming, skal være en del av reguleringsarbeidet. I denne saken skal det kun avgjøres om forslagsstiller har politisk støtte til å starte opp detaljreguleringsplanarbeidet slik de har beskrevet det. Kommunedirektørens forslag til vedtak er som følger:

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Planoppstart kan iverksettes. Det kan startes opp arbeid med detaljregulering med konsekvensutredning i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-9.

Det forutsettes at planarbeidet spesielt vektlegger og hensyntar den bekymringen som fremkommer fra Lierskogen Vel mht trafikksikkerhet for myke trafikanter. Planarbeidet skal også vise hvordan næringsarealet bygger opp om/bidrar til lokalsenterutvikling på Lierskogen til beste for de som bor i området samt næringsaktørene.

Alternativt forslag til vedtak:

Planoppstart utsettes. Planarbeidet avventer Planstrategien og spørsmålet om utarbeidelse av et mulighetsstudie eller en kommunedelplan, slik som vedtatt ved behandlingen av kommuneplanens arealdel i 2019. Planarbeidet kan starte opp når den plantypen som blir bestemt er ferdig utarbeidet og vedtatt.

Vedlegg

1. Søknad om prinsippavklaring
2. Landskapsplan og snitt
3. Foreløpig fagrappport naturmangfold
4. Foreløpig trafikkanalyse
5. Vurdering av trafikkregistreringene
6. Arkeologisk rapport, Viken fylkeskommune
7. Inkomne merknader i sin helhet