



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

16.10.2024

Vår ref:

2023/19701

Deres dato:

04.09.2024

Deres ref:

2022/6555

LIER KOMMUNE

Postboks 205

3401 LIER

Saksbehandler, innvalgstelefon

Agnes Nygaard Andenæs, 32 26 68 12

Lier - Uttalelse til høring av detaljregulering for Gjellebekkstubben 2 og 6

Vi viser til brev datert 4. september 2024 med høring av detaljregulering for Gjellebekkstubben 2 og 6 i Lier kommune.

Bakgrunn

Det fremgår av planforslaget at det skal å etableres et nytt fullskala-anlegg for Felleskjøpet. Området benyttes i dag til lagring av containere. Viltkorridoren innenfor planområdet skal ivaretas.

Området er i kommuneplanens arealdel satt av til forretning og LNF-formål. Området er regulert til industri/kontor, samt forretning/kontor/industri og naturformål. Ny reguleringsplan vil delvis erstatte disse planene: *reguleringsplan for Saga – Gjellebekk* (vedtatt 26. april 1994) og *detaljregulering for Saga – Gjellebekk, pillefabrikken* (7. februar 2017).

Vi ga innspill til planarbeidet, i vårt brev datert 15. juni 2023.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnsikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Vurdering

Vi viser til *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018 – 2035* (BATP). Denne planen viser til det såkalte ABC-prinsippet for arbeidsplasslokalisering. Det innebærer at områder klassifiseres som A, B eller C etter hvor godt tilgjengelige områdene er med bil, kollektivtransport og for gående og syklende. A-områder er lett tilgjengelig med kollektiv, sykkel og til fots for mange, men mindre tilgjengelig med bil. Virksomheter som tiltrekker mange mennesker ønskes lokalisert i A-områder.

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



Eksempler på virksomhet som derfor bør lokaliseres sentralt er kontorbedrifter med mange ansatte og/eller besøkende.

Kommunen har klassifisert området som et B-område, hvor det fortrinnsvis bør etableres virksomheter med behov for god tilgang til hovedvegnettet, for eksempel transportbedrifter, lagerhaller og bygg- og anleggsvirksomheter.

Av planbestemmelsenes punkt 3-1 bokstav a nr. 1 fremgår det at «i område KBA kan det oppføres bebyggelse for forretning; handel med plasskrevende varer, kontor, lager og industri/verksted med tilhørende anlegg.» Det fremgår videre av nr. 3 i samme punkt at «Maks tillatt BRA er 22 800 m². Av dette kan inntil 10 000 m² benyttes til forretning og kontor samlet. Bruksarealet skal beregnes uten tillegg for tenkte plan.»

Vi forstår plandokumentene slik at hensikten bak planarbeidet er å legge til rette for et nytt fullskala-anlegg for Felleskjøpet (plasskrevende varehandel), og legger dette til grunn. Slik bestemmelsene nå er utformet, er det likevel ikke noe i veien for at hele de 10 000 m² kan benyttes til kontor alene. Vi viser i den sammenheng til ABC-prinsippet i B ATP, og at det bør som et utgangspunkt ikke legges til rette for større kontorbedrifter med mange ansatte i dette området. På bakgrunn av dette, vil vi sterkt oppfordre kommunen til å fastsette strengere føringer i planbestemmelsene hvor man begrenser areal tillatt til kontorvirksomhet med angivelse i maksareal. Denne begrensningen bør basere seg konkret på hva som er nødvendig for den planlagte virksomheten. Alternativt at det spesifiseres at kun *tilhørende* kontorvirksomhet til formålene forretning, lager og industri som er tillatt, og at kontorformålet utgår.

Vi vil videre sterkt oppfordre til at det angis makskrav for bilparkeringsplasser, for å legge til rette for at de ansatte og ev. besøkende velger sykkel, gange og kollektiv som transportmiddel fremfor bil. Makskravene bør samsvare med minimumskravene som er oppstilt i punkt 3-1 bokstav a nr. 14 og 15.

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2024](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken og eventuelt godkjent reguleringsplan.

Med hilsen

Torgeir Fagersand
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Agnes Nygaard Andenæs
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune

Postboks 3563

3007

DRAMMEN



LIER KOMMUNE
Vestsideveien 2
3403 LIER

Vår ref.: 2024/16653-7

Deres ref.:
MTHO/2022/6555- 31

Dato: 21.10.2024

Lier kommune - Reguleringsplan - Gjellebekkstubben 2 og 6 - Detaljregulering - Offentlig ettersyn

Vi viser til brev av 04. september 2024 om offentlig ettersyn av reguleringsplan
Gjellebekkstubben 2 og 6.

*Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av
fylkesvei og fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften.
Buskerud fylkeskommune har følgende merknader:*

Kort om saken

Planområdet ligger på Gjellebekk/Liertoppen, sør for E18, med adkomst fra
Gjellebekkstubben som er en kommunal vei. Avkjøring fra E18 går via Drammensveien (fv.
1436). 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. Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig forretning/handel med
plasskrevende varer, og inngår i dag i to eksisterende reguleringsplaner.

Viken fylkeskommune har tidligere uttalt seg i saken datert 29. juni 2023.

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen
Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no
Internett: www.bfk.no
Org.nr.: 930580260

Merknader til saken

Miljø

Vilt

Reguleringsområdet berører adkomstareal til fremtidig faunapassasje over E18. Fylkeskommunen mener det er svært viktig at det tilrettelegges for en fremtidig gjenåpning av det regionalt viktige elgtrekket mellom Kjekstadmarka og Vestmarka. Det er viktig at det holdes av arealer på hver side av E18 for adkomst til en passasje. Fylkeskommunen er fornøyd med at adkomstarealene gjenspeiles i reguleringsplanene i området.

Vannmiljø

Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022-2027, med tilhørende planretningslinjer, legger føringer for forvaltningen av vannet vårt. Vannet er delt inn i vannforekomster med konkrete miljømål fastsatt i vannforvaltningsplanen, i tråd med Vannforskriftens §§ 4-7. Det generelle målet er at alle vannforekomstene minst skal ha god økologisk og kjemisk tilstand, at dagens tilstand ikke skal forringes og, dersom tilstanden er dårligere enn god tilstand, skal det gjøres tiltak for å forbedre tilstanden. Kloss inntil reguleringsområdet ligger Damtjern som i vann-nett er oppgitt med moderat økologisk tilstand og risiko for ikke å nå miljømålene. I miljøprogrammet skisseres et mål om å ikke forringe vannkvaliteten i Damtjern. Fylkeskommunen påpeker at dette er et lovkrav. Det beskrives, i miljøprogrammet, planer om sedimentasjonsanlegg for å hindre avrenning. Det er svært viktig at dette anlegget kontrolleres og følges opp for å sikre at det har den tiltenkte effekt, både i anleggsperioden og driftsfasen.

Arkeologi

Fylkeskommunen har tidligere uttalt seg til varsel om oppstart i brev av 29.06.2023. Vi hadde da ingen merknader til reguleringen. Vi ser at varslingsplikten etter kulturminneloven er tatt med i planens fellesbestemmelser. Det er bra.

Samferdsel

Planforslaget innlemmer deler av fv. 1436, Drammensveien. Drammensveien er trafikkert med en ÅDT på 12 500. Det går gang- og sykkelvei langs nordsiden av Drammensveien – på motsatt side av planområdet.

Planforslaget legger opp til en vegetasjonsskjerm mellom fylkesveien og arealformål bebyggelse og anlegg (KBA). I bestemmelse 3-3. a) 2. er det sikret at området skal ikke bebygges eller benyttes til lagring eller parkering. Arealet sikrer derfor en byggegrense langs Drammensveien, og det vil være tilstrekkelig plass til drift og vedlikehold langs veien.

Da planen ikke regulerer endringer på eller ved fylkesveien, kan vi ikke se at den vil ha store konsekvenser for fylkesveinettet utover den økte trafikkbelastning realiseringen av forslaget vil medføre.

I vedlagte mobilitetsanalyse er økningen beregnet til opptil 600 ÅDT. Ut fra kapasiteten på veien i dag, er det vurdert til ikke å gi større utfordringer med trafikkavviklingen.

Saksbehandler plan: Katrine Gamborg Thomassen

Saksbehandler miljø: Håkon Bergø

Saksbehandler arkeologi: Håvard Hoftun

Saksbehandler samferdsel: Ida Ruud Tåsåsen

Vennlig hilsen

Hilde Hermundsgård Reine
Fylkesdirektør

Katrine Gamborg Thomassen
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS