



SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2022/4108-40
Saksbehandler: Marius Trosterud Holmen

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
33/2024	Utvalg for miljø og plan	24.04.2024
53/2024	Kommunestyret	07.05.2024

Sluttbehandling av Detaljregulering for Lyngås næringsområde

Kommunedirektørens forslag til vedtak

1. Detaljregulering for Lyngås næringsområde som vist i plankart datert 29.02.2024, med tilhørende bestemmelser datert 19.03.2024, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen erstatter i sin helhet Detaljregulering for del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon, planID 504-906-08-02, vedtatt 20.05.2014.

Utvalg for miljø og plans vedtak:

1. Detaljregulering for Lyngås næringsområde som vist i plankart datert 29.02.2024, med tilhørende bestemmelser datert 19.03.2024, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen erstatter i sin helhet Detaljregulering for del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon, plan-ID 504-906-08-02, vedtatt 20.05.2014.
3. § 2-1-1 b) endres til: «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.»

Tillegg/endring til planbestemmelsene §2-4d

For å hindre snødeponering som medfører avrenning ned mot ravinedalen, så ønsker vi å medta en presisering i avsnittet om håndtering av overvann:

d) Plan for håndtering av overflatevann og snødeponering skal legge vekt på å hindre forurensning til omkringliggende verdifulle naturområder, samt opprettholde vannbalansen i disse områdene. Dette innebærer blant annet at snødeponering ikke skal skje i arealene mot ravinedalen (nord og vest for planområdet NÆ).

Utvalg for miljø og plans behandling:

Vidar Havellen (**MDG**) fremmet følgende tilleggsforslag på vegne av **AP** og **MDG**:

Tillegg/endring til planbestemmelsene §2-4d

For å hindre snødeponering som medfører avrenning ned mot ravinedalen, så ønsker vi å medta en presisering i avsnittet om håndtering av overvann:
d) Plan for håndtering av overflatevann og snødeponering skal legge vekt på å hindre forurensning til omkringliggende verdifulle naturområder, samt opprettholde vannbalansen i disse områdene. Dette innebærer blant annet at snødeponering ikke skal skje i arealene mot ravinedalen (nord og vest for planområdet NÆ).

Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt sammen med tilleggsforslag fremmet av Vidar Havellen (MDG) på vegne av AP og MDG.

Kommunestyrets vedtak:

1. Detaljregulering for Lyngås næringsområde som vist i plankart datert 29.02.2024, med tilhørende bestemmelser datert 19.03.2024, godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-12.
2. Planen erstatter i sin helhet Detaljregulering for del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon, plan-ID 504-906-08-02, vedtatt 20.05.2014.
3. § 2-1-1 b) endres til: «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.»

Tillegg/endring til planbestemmelsene §2-4d

For å hindre snødeponering som medfører avrenning ned mot ravinedalen, så ønsker vi å medta en presisering i avsnittet om håndtering av overvann:
d) Plan for håndtering av overflatevann og snødeponering skal legge vekt på å hindre forurensning til omkringliggende verdifulle naturområder, samt opprettholde vannbalansen i disse områdene. Dette innebærer blant annet at snødeponering ikke skal skje i arealene mot ravinedalen (nord og vest for planområdet NÆ).

Kommunestyrets behandling:

Thorstein Opsahl (FRP) fremmet følgende endringsforslag:

Endring plan 2 til 4d utgår.

Votering:

Utvalg for miljø og plan sin innstilling ble fremmet og enstemmig vedtatt.

Endringsforslaget fremmet av Thorstein Opsahl (FRP) falt med 36 stemmer (8AP, 18H, 1KRF, 2MDG, 2SP, 2SV, 2V, 1R) mot 5 stemmer (5FRP).

Sammendrag

Dpend Eiendom AS foreslår utbygging for næringsformål i form av lett produksjon/industri på Lyngås, på naboeiendommen til RfDs gjenvinningsstasjon. Planforslaget følger opp vedtaket i prinsippavklaringen fra 2022, der det ble åpnet for næring i dette området. Det er utført konsekvensutredning og foreslått tiltak som skal sikre at planforslaget ikke medfører konsekvenser for miljø og samfunn. Sentrale temaer har vært trafikk, naturmangfold, forurensning og overvann.

Planen har vært ute til offentlig ettersyn, og i den forbindelse fremmet Statsforvalteren innsigelse til planforslaget. Innsigelsen var begrunnet med at naturmangfold og avløp ikke var godt nok redegjort for. Innsigelsen som gjaldt naturmangfold er nå løst, og kommunedirektøren fremmer planforslaget for sluttbehandling med forbehold om at også innsigelsen om avløp løses før politisk behandling (bekreftelse ettersendes).

Saksutredning

1. Bakgrunn

1.1. Bakgrunnen for at saken fremmes for behandling

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å tilrettelegge eiendom gnr/bnr 127/23 og del av 127/1 på Lyngås til næringsformål. Planområdet ligger på Lyngås grustak, på naboeiendommen til RfDs gjenvinningsstasjon. Området er tidligere regulert til formålet renovasjonsanlegg i reguleringsplan for «del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon», fra 2014. Området er i kommuneplanen delvis avsatt til masseuttak og delvis til avfallsanlegg.

I 2020 ønsket Stena Recycling å etablere anlegg for mottak av næringsavfall innenfor samme område, i tråd med reguleringsplanen som den gang var

gjeldende. Det var imidlertid motstand fra både naboer, interesseorganisasjoner og politikere mot å etablere mer avfallsanlegg på Lyngås, og planinitiativet ble avvist av Kommunestyret i en prinsippavklaring. Det ble samtidig vedtatt at kommuneplanen skulle overstyre reguleringsplanen, og at det kunne være aktuelt med en annen type næring her.

DRMA Arkitekter, har på vegne av Dpend Eiendom AS utarbeidet et planforslag hvor det tilrettelegges for næringsbebyggelse i form av lett industri-/produksjonsvirksomhet med tilhørende lager, kontor- og administrasjonsfunksjoner. Planforslaget inkluderer også det eksisterende anlegget for RfDs gjenvinningsstasjon og adkomstveien opp til Lyngåskrysset, slik det opprinnelig var regulert.

Med bakgrunn i at forslag til ny ønsket arealbruk (næring/industri) er i strid med gjeldende kommuneplan, ble planinitiativet lagt frem for politisk prinsippavklaring. Saken var til behandling i Utvalget for miljø og plan den 26. oktober 2022 og i Kommunestyret 8. november 2022. Det ble enstemmig vedtatt at det kan startes opp detaljregulering med konsekvensutredning, der det tilrettelegges for næring i form av industri/produksjon.

Planforslaget som nå foreligger er i tråd med tidligere innspill og politiske diskusjoner, og følger opp vedtaket fra den siste prinsipp-saken.

1.2. Tidligere vedtak

I tidligere saker har den største bekymringen vært avrenning mot Lierelva og mottak av farlig avfall og næringsavfall, samt økt trafikk. Temaene er fortsatt aktuelle, men formålet er nå endret fra avfallsbehandling til næringsbebyggelse. Dette gir i utgangspunktet en helt annen risiko, og samtidig åpnes muligheten for helt nye næringsarealer i kommunen med tilhørende nye arbeidsplasser.

Prinsippvurderingen og planprogrammet har tidligere vært til behandling i utvalget for miljø og plan og i Kommunestyret, og har tatt for seg hvordan en reguleringsplan kan legge til rette for næring på Lyngås.

Vedtaket i prinsippvurderingen ga noen føringer for det videre planarbeidet:

Prinsippvurdering 08.11.2022 – Kommunestyrets vedtak:

«1. Alternativ 1: Planinitiativet videreføres. Det kan startes opp arbeid med detaljregulering med konsekvensutredning i henhold til plan og bygningslovens §§ 12-8 og 12-9.

2. Kommunestyret ønsker å bemerke spesielt til planinitiativet:

- Det er ikke ønskelig at tiltaket skal være av en slik art, at det fører til en massiv trafikkøkning i det nærliggende veinettet.
- Det skal i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan sikre en trygg ankomst fra og til anlegget for myke trafikanter, spesielt gående, spesielt når det gjelder nærliggende kollektivstoppsteder, jfr Lier kommunes strategi for grønn mobilitet.
- I samarbeid med Statens vegvesen utrede muligheten for hvordan avkjøring fra nordgående felt kan sikres på en god måte, uten at dette fører til blokkeringer i Lyngåskrysset (rundkjøringen).

- I det videre planarbeid må det spesielt tas hensyn til vannmiljøet knyttet til Sagdalsbekken og Lierelva, ref. uttalelse fra Statsforvalteren i Oslo og Viken.

3. Grusforekomster og mulighetene for utvinning skal ivaretas i planområdet. Det skal utarbeides planer for hvordan forekomsten av grus skal utvinnes.

4. Det presiseres at det er viktig at Lyngås gjenvinningsstasjon sikres arealer for videreutvikling av anlegget sitt i tråd fremtidige behov for avfallshåndtering på anlegget. Dette gjelder spesielt med tanke på økt innbyggertall i Lier i årene fremover som vil medføre økt kapasitetsbehov på anlegget. Planinitiativtager bes utrede dette spesielt i planfasen slik at eventuelle fremtidige arealbehov for Lyngås gjenvinningsstasjon ivaretas.»

Prinsippaken ble videre fulgt opp av planoppstart, der fastsettelse av planprogram var første ledd. Etter en høringsrunde ble planprogrammet fastsatt i utvalget for miljø og plan i april 2023.

Fastsettelse av planprogram 26.04.2023 – Utvalget for miljø og plans vedtak:

1. Forslag til planprogram for detaljregulering for Lyngås gbnr. 127/23 og del av 127/1, datert 17.01.2023, fastsettes i henhold til plan- og bygningslovens § 12-9.

Førstegangsbehandling av planforslaget:

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Utvalget for miljø og plan i møte den 29.11.2023. Kommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt med et tilleggsforslag:

«Forslag til detaljregulering for Lyngås næringsområde med konsekvensutredning, som vist i plankart datert 23.10.2023, med tilhørende bestemmelser datert 23.10.2023, legges ut til offentlig ettersyn, i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10.

Det bør utarbeides en visuell illustrasjon av tiltaket fra vest og syd hvor tiltaket vil være godt synlig på avstand.»

Det ble laget nye illustrasjoner slik det var beskrevet i vedtaket, og disse fulgte planforslaget til offentlig ettersyn.

2. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget er en reguleringsendring av den forrige reguleringsplanen for del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon (2014). Planområdet er på totalt 85.417 m², hvor området som avsettes til ny næringsbebyggelse (NÆ) utgjør 36.894 m². Resten av planområdet viderefører arealene fra forrige reguleringsplan, og tar for seg RfDs gjenvinningsstasjon og adkomstveien ned fra Ringeriksveien.

Innenfor felt NÆ foreslås næringsbebyggelse for lett industri/produksjons-/lagervirksomhet med tilhørende kontor- og administrasjonsfunksjoner. Det skal

i tillegg opparbeides tilhørende adkomst- og snuareal, areal for varelevering, parkering for bil og sykkel, samt utendørs lagring. I henhold til reguleringsbestemmelsene tillates det ikke virksomheter som er til vesentlig ulempe for gjenvinningsstasjonen i felt RA1 (RfD) og tilgrensende boliger i form av støy, forurensning og støv. Planlagt virksomhet kan ikke generere trafikkmengder som kryssløsning med Ringeriksveien ikke har kapasitet til, eller som er til ulempe for trafikkflyten for gjenvinningsstasjonen eller grustaksdriften.

Planforslaget åpner for bebyggelse med høyde inntil 20 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Foreslått høyde skal sikre muligheten til å tilrettelegge for f.eks. automatiserte lagre med tilhørende krav til fri takhøyde.

Det er foreslått en høy utnyttelse på 80% BYA. Det er som del av planforslaget utarbeidet et veiledende illustrasjonsmateriale, som viser en samlet utnyttelse på cirka 16.000 m² BRA.

Plankartets byggegrense viser ytre, tillatte avgrensning for fremtidig bebyggelse. Byggegrensen er, etter høringsrunden, trukket ytterligere tilbake fra ravinedalen, etter innspill fra NVE. Endelig fotavtrykk og plassering, oppdeling av bygningsmassen og antall volumer må vurderes nærmere i forhold til hvilke virksomheter som skal flytte inn.

I tillegg til omregulert areal til næring, er det foreslått et nytt fortau som knytter næringsarealet til eksisterende gang- og sykkelvei og pendlerparkeringen langs Ringeriksveien. Fortauet er regulert inn langs adkomstveiens vestsida og sør for RfDs gjenvinningsstasjon. Fortauet skal stå ferdig før det gis brukstillatelse til ny næringsbebyggelse.

3. Offentlig ettersyn

3.1. Førstegangsbehandling og høring

Planforslaget ble førstegangsbehandlet i Utvalget for miljø og plan i møte den 29. september 2023. Forslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 14.12.2023 til 01.02.2024. Høringen ble kunngjort i Drammens Tidende og Lierposten 14.12.2023, og gjort tilgjengelig på kommunens hjemmesider. NVE fikk et forsinket varsel og utsatt frist.

Sammendrag av merknadene følger av kapittel 3.3. og finnes i vedlegg 4. Merknadene i sin helhet finnes i vedlegg 5.

3.2. Liste over merknader

1. Statsforvalteren i Oslo og Viken	
a) Innsigelse	31.01.24
b) Innsigelse trukket, del 1 – naturmangfold	01.03.24
2. RfD	22.01.24
3. Direktoratet for mineralforvaltning	01.02.24
4. NVE	21.02.24

3.3. Sammendrag av merknadene

Uttalelsene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunedirektøren.

1. a) Statsforvalteren i Oslo og Viken

Det fremmes innsigelse til tema naturmangfold. Planbestemmelsene åpner for hogst innenfor område registrert med verdifulle naturlokaliteter. Det vises til utarbeidet rapport for naturmangfold og anbefaling her om å regulere det aktuelle område som hensynssone bevaring naturmiljø (H560) med tilhørende bestemmelse: All hogst av levende og døde trær er forbudt samt tekniske inngrep.

Det fremmes også innsigelse til tema avløpshåndtering. Eksisterende renseanlegg på Linnestrand er overbelastet og drives ikke i tråd med vilkår gitt i tillatelsen fra Statsforvalteren. Foreslåtte rekkefølgebestemmelser vurderes til å ikke i tilstrekkelig grad ivareta avløpssituasjonen, da bestemmelsene ikke forhindrer økt tilknytning til Linnestrand renseanlegg.

Det presiseres at dersom kommunen innarbeider en god rekkefølgebestemmelse, vil man ikke lenger ha innsigelse. Rekkefølgebestemmelsen må da sikre at selve tilknytningen av avløpsvann fra planområdet ikke finner sted før det kan dokumenteres at avløpsanlegget har kapasitet og driver iht. forurensningsregelverk og tillatelse.

Statsforvalteren er ellers positiv til utredningene som er gjort angående vannmiljø og overvannshåndtering.

Forslagsstillers kommentarer:

Plankart og bestemmelser er endret i henhold til innspill. I plankartet er det lagt inn hensynssone bevaring naturmiljø (H560) med tilhørende bestemmelse: «Innenfor sonen tillates det ikke hogst av levende eller døde trær, eller andre tekniske inngrep.»

Forslagsstiller forutsetter at Statsforvalteren og kommunen kommer til enighet om prinsippshåndtering av temaet avløp, som legges til grunn for pågående og nye reguleringsplaner.

Kommunedirektørens kommentarer:

Planmaterialet er rettet i tråd med Statsforvalterens uttalelse angående naturmangfold og hensynssonen i naturformålet. I etterkant har Statsforvalteren trukket innsigelsen på dette temaet. Brevet ligger vedlagt saken.

Avløp

Kommunen har sendt forslag om et nytt rekkefølgekrav knyttet til avløpshåndtering til Statsforvalteren for gjennomgang, med intensjon om at innsigelsen kan trekkes. Innen ferdigstilling av saken har det ikke kommet endelig bekreftelse fra Statsforvalteren om at rekkefølgebestemmelsen er tilstrekkelig for at innsigelsen kan trekkes. Kommunedirektøren har imidlertid fått beskjed om at saken er prioritert hos Statsforvalteren. Saken legges frem for sluttbehandling med forbehold om at innsigelsen er løst innen saken behandles. Bekreftelse på dette vil bli ettersendt utvalget for miljø og plan.

b) Statsforvalteren - innsigelse trukket, naturmangfold

Plankartet og planbestemmelsene er rettet i tråd med tilbakemeldingene, og endringene består i at:

- Hensynssonen på naturformålet er endret til H560 – bevaring naturmiljø.
- Bestemmelsene er endret slik at hogst og andre inngrep ikke tillates i området.
- I tillegg er byggegrensene trukket ytterligere vekk fra toppen av ravinen etter råd fra NVE

Statsforvalteren stiller seg positive til endringsforslaget, og anser innsigelsen knyttet til naturmangfold som løst dersom planforslaget vedtas med de foreslåtte endringene.

2. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD)

De ønsker at maksimalt tillatt gesimshøyde endres fra 10 til 15 meter. De mener RfDs bygg bør kunne bygges på i fremtiden om det blir behov, f.eks. for å lage ombruksmottak.

De ber videre om at det åpnes for å tillate å plassere kildesorteringsbeholdere for hytterrenovasjon på pendlerparkering (o_P1). De viser til at hytteeierne ofte reiser hjem fra hytta når gjenvinningsstasjonen er stengt, dvs. i helgene.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller mener ønske om økning i byggehøyde måtte fremkommet tidligere, i forbindelse med varslet oppstart av planarbeid eller da de ble direkte kontaktet av kommunen underveis i planarbeidet for å høre om evt. utvidelsesbehov. En økning av byggehøyde bør derfor behandles på et senere tidspunkt når det foreligger konkrete utvidelsesplaner og da som en enkel planendring.

Forslagsstiller mener det ikke kan tillates etablering av hytterrenovasjon på pendlerparkeringen. Det er ikke ønskelig å beslaglegge parkeringsareal til renovasjonshåndtering og det er ikke vanlig å regulere inn oppstilling for renovasjonsbeholdere på et parkeringsareal. Parkeringsarealet ligger i dag på privat grunn, og det forutsettes at en evt. oppstilling må løses gjennom egen avtale med grunneier, ikke gjennom reguleringsbestemmelser.

Kommunedirektørens kommentarer:

RfDs innspill om økte høyder burde vært spilt inn ved første forespørsel om utvidelsesbehov. Dersom høyder økes i vesentlig grad etter offentlig ettersyn, må planforslaget på nytt legges ut på en begrenset høring. Dette ville ført til forsinkelser i planarbeidet og ulemper for forslagsstiller. Siden det heller ikke er snakk om konkrete planer om utvidelse, anser ikke kommunedirektøren dette som en nødvendig endring i dette planforslaget.

Kommunedirektøren mener nye containere ikke bør oppta plass på pendlerparkeringen, som er avsatt og regulert til nettopp parkerings. RfD må løse dette på andre måter, f.eks. finne andre arealer der de ikke er til hinder, eller sette dem utenom gjenvinningsstasjonen avstengte område. Kommunen har samtidig ikke for vane å regulere inn mulighet for containere på p-plasser, dette er noe som eventuelt må søkes om utenom en reguleringsplan.

3. Direktoratet for mineralforvaltning

Det bør i planbeskrivelsen, under planens påvirkning på mineralressursene, innarbeides et avsnitt som beskriver hvordan tiltak som følge av planforslaget skal tilpasses eksisterende drift og avslutningen av masseuttaket.

Forslagstillers kommentarer:

Det er innarbeidet tekst i planbeskrivelsen slik det er foreslått, se pkt. 9.7 Påvirkning på mineralressursene i området (s. 45).

4. NVE

I videre vurdering av hvordan området skal utnyttes gis det et sterkt faglig råd om å legge ny bebyggelse og nye tiltak med god avstand til ravinekantene, slik at det ikke vil være nødvendig med sikring eller tiltak i ravinene for å ivareta tilstrekkelig stabilitet.

Forslagstillers kommentarer:

Det er foreslått en justering av byggegrensene som medfører økt avstand mellom topp ravine og byggegrense. Etter justering ligger byggegrense med gjennomsnittlig avstand cirka 20 meter fra topp ravine. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at planens avgrensning ikke konsekvent følger topp ravine, som til dels ligger utenfor planområdet, særlig på vestre del.

Kommunedirektørens kommentarer:

Byggegrensen er trukket vekk fra ravinetoppen og naturtypene etter råd fra NVE. På det smaleste er byggegrensen på næringsarealet justert fra 4 til 8 meter. Andre steder er avstanden større. Selve ravinen ligger ytterligere lenger ut enn grensen for næringsarealet. Se nærmere beskrivelse i kapittel 3.4 Endringer etter offentlig ettersyn – Justering av byggegrense.

3.4. Endringer etter offentlig ettersyn

Høringsuttalelsene er tatt til etterretning, og har ført til noen mindre endringer i planforslaget. Endringene er stort sett gjort etter innsigelse fra Statsforvalteren, i tillegg til innspill fra NVE og Direktoratet for mineralforvaltning.

Innsigelse – naturmangfold

Statsforvalteren mente verdiene i naturområdet og ravedalen som grenser til planen, ikke var godt nok ivaretatt med de tidligere bestemmelsene som var videreført. Bestemmelsen åpnet blant annet for hogst i forbindelse med skjøtsel. Etter innsigelsen har hensynssonen på naturformålet blitt endret til «H560 – bevaring naturmiljø». Bestemmelsen er endret slik at hogst og andre inngrep ikke tillates. Statsforvalteren trakk sin innsigelse etter endringene i planforslaget.

Innsigelse – avløp

Det er foreslått en ny bestemmelse som skal ivareta avløpshåndteringen i tråd med gjeldende regelverk:

§ 2-1-1 b) Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal bortledning av avløpsvann være i henhold til plan- og bygningslovens § 27-2.

Justering av byggegrense

Planforslaget viste i utgangspunktet en byggegrense mot planens avgrensning med noe variert avstand. På det minste var avstanden 4 meter, nok til å komme rundt byggene på egen tomt. Statsforvalteren påpekte viktigheten med byggegrenser med en god nok avstand fra naturtypen nord for planområdet, slik at tiltak innenfor næringsarealet ikke medfører hogst eller inngrep i selve naturtypen. NVE kom også med et sterkt faglig råd om å vurdere avstanden til naturtypen og toppen av ravinen på nytt. For NVE var det viktig at eventuelle rassikringstiltak ikke måtte utføres i selve ravineskråningen.

Etter råd fra NVE er byggegrensen i nord, mot ravinedalen, trukket lenger vekk. Byggegrenser mot planavgrensningen er endret til 8 meter på det minste og varierer med større avstand i andre områder. Selve ravinetoppen ligger noe lenger ut fra planavgrensningen, og avstanden til denne er derfor større. Ihht. geoteknisk rapport vil avrenning være viktigste faktor for å unngå rasfare mot ravinen. Slik overvannshåndteringen er lagt opp, vil det ikke være nødvendig med rassikringstiltak utenfor planområdet.

Beskrivelse av tiltakets forhold til drift av grustaket

Direktoratet for mineralforvaltning savnet en beskrivelse av hvordan tiltak som følge av planforslaget skal tilpasses eksisterende drift og avslutningen av masseuttaket.

En oppdatert beskrivelse er gjort og lagt inn i planbeskrivelsens kapittel 9.7. Her vises det til at det ikke er funnet drivverdige grusressurser i selve planområdet eller i randsonen mellom næringsområdet og dagens grustak. Det konkluderes derfor med at planforslaget ikke vil medføre negative konsekvenser eller legge begrensninger for uttak av resterende, drivverdige masser innenfor øvrige uttaksområder på Lyngåsmorenen. Det forutsettes videre at terreng og tiltak tilpasses omgivelsene etter tilsvarende prinsipp som for øvrige driftsetapper, det vil si etablering av skrån timer med maksimal helning 1:2.

Endringer av plankart

Formålskoder er oppdatert i tråd med statlige retningslinjer for arealplaner. Planavgrensningen er justert til å samsvare og erstatte hele reguleringsplanen for Del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon, fra 2014, som er overstyrt av kommuneplanen.

4. Forholdet til overordnede planer

Den delen av planområdet som ønskes tilrettelagt for næring, er delvis avsatt til avfallsanlegg, og delvis avsatt til fremtidig råstoffutvinning i kommuneplanens arealdel. Området avsatt til råstoffutvinning tilsvarer det samme arealet som var regulert til avfallsanlegg i den nå overstyrte reguleringsplanen fra 2014. At området ligger på Lyngås grustak og delvis over området for råstoffutvinning,

har vært viktig å redegjøre for. Det er derfor stilt krav om at eventuell drivverdig grusressurs må dokumenteres (se kap. 5.5). Planområdet berører ikke LNF-formål.

Størstedelen av planområdet inngår i reguleringsplanen fra 2014 «Del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon», der aktuelt utbyggingsområde er regulert til renovasjonsanlegg/gjenvinningsstasjon (delområde REA2). Kommuneplanen gjelder imidlertid foran reguleringsplanen (jf. kommuneplanens § 1.2 «Forholdet mellom kommuneplanen og eksisterende reguleringsplaner»). Denne planen blir i sin helhet erstattet av den nye reguleringsplanen.

En mindre del av planområdet omfattes av «Reguleringsplan for Lyngås masseuttak» fra 1999.

5. Vurderinger

5.1. Konsekvensutredning

Planen omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger, § 6 «Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram», ref. forskriftens vedlegg I, pkt.24: «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15.000 m².»

Konsekvensutredningen (KU) belyser hvilke vesentlige konsekvenser planen vil ha på miljø, naturressurser og samfunn. Temaene naturmangfold, forurensning (grunn, vann, luft, støy) og trafikk og transport er konsekvensutredet i henhold til det fastsatte planprogrammet, og utgjør kapittel 7 i planbeskrivelsen. Det er utarbeidet egne fagrapporter for temaene som grunnlag for KU-vurderingene. Andre relevante temaer er redegjort for i planbeskrivelsen og tilhørende rapporter.

5.2. Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planlagt næringsområde, men området ligger i nærheten av kjente naturforekomster, vassdrag og ravinedaler, og naturmangfold er derfor et av temaene som er konsekvensutredet.

Lierelva og Sagdalsbekken løper henholdsvis vest og nord for planområdet, men nytt areal til næring ligger utenfor 100 meters-beltet til begge vassdragene. Planområdet har likevel noe avrenning mot Sagdalsbekken, som igjen leder ut til Lierelva.

Både Lierelva og Sagdalsbekken har i dag svært dårlig økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. I følge utredningene skyldes påvirkningen på vassdragene bl.a. diffus avrenning fra jordbruk og spredt bebyggelse, samt transport og infrastruktur. Lierelva er sjørrettførende og er registrert med elvemusling. Uheldig avrenning fra planområdet kan i verste fall ha negativ påvirkning på fiskebestanden. Denne problemstillingen henger også sammen med utredningsteamets vannforurensning (kap. 5.3.1) og overvannshåndtering (kap. 5.8).

Det er registrert frisk lågurtedellauvskog med svært høy kvalitet, god tilstand og stort naturmangfold i klimavernsonen mot Lierelva og Sagdalsbekken. I skogen og langs elv/bekk er det påvist truede og nært truede arter av fugl, sopp og karplanter.

Som del av planarbeidet og konsekvensutredningen er det laget egen utredning for tema Naturmangfold (vedlegg 8).

Konsekvensutredningen vurderer at påviste naturtypelokaliteter i utgangspunktet ikke blir negativt påvirket av planforslaget. Lokalitetene kan indirekte bli negativt påvirket dersom infrastruktur planlegges så nær lokaliteten at trær må hogges for ikke evt. å falle over bygninger, eller at løsmasser direkte eller indirekte dekker planter og annen vegetasjon i lokaliteten. Det er anbefalt at bebyggelse trekkes noe unna lokalitetene (anbefalt én trelengde) for å minimere behov for å hogge trær tilknyttet lokalitetene i nærheten av bebyggelsen. Om dette unngås, vurderes det at tiltaket gir en ubetydelig endring på kort og lang sikt og ubetydelig miljøskade.

Planavgrensningen er foreslått i tråd med kommuneplanens avgrensning for renovasjonsanlegg, og ellers i tråd med eiendomsgrensen innenfor arealet avsatt til råstoffutvinning. Avgrensningen ligger med noe avstand til naturlokalitetenes yttergrense. I tillegg er det foreslått en byggegrense med variert avstand til planavgrensningen, som øker avstanden fra ny bebyggelse til naturtypene. Etter offentlig ettersyn er byggegrensene trukket ytterligere vekk fra ravinetoppen. Avstanden er størst mot de bratteste skråningene blant annet for å sikre mot lokal utrasing, og hindre rassikringstiltak innenfor naturtypene. Se også kapittel om risiko og sårbarhet (kap. 5.14) der dette er anbefalt som et tiltak.

Utredningstema	Konsekvenser	
	0-alternativet	Planforslaget
Naturmangfold	0	0

Vurdering etter Naturmangfoldlovens §§ 8-12

Det er gjennomført nytt feltarbeid for å vurdere naturtypelokaliteter, rødlistearter, rødlistede naturtyper, eller andre forvaltningsmessig spesielt viktige arter, noe som bidrar til å oppfylle §§ 8 og 9. Det vurderes at kunnskapsgrunnlaget er godt for avgrensning og verdisetting av naturtypelokaliteter.

Det vises ellers til naturmangfoldrapporten i vedlegg 8 for videre vurderinger av nmfl. §§ 8-12.

5.3. Forurensning

5.3.1 Grunn- og vannforurensning

Planområdet er ikke registrert i Miljødirektoratets grunnforurensningsdatabase. Det ble i 2016 utført miljøteknisk grunnundersøkelse, som viste 5 prøver som overskrider gitte normalverdier innenfor planlagt byggeområde. Massene i området kan klassifiseres som meget god/god til moderat forurensede. Forurensningen er kun påvist i punkter på eller i tilknytning til den gamle banetraséen, og det er derfor sannsynlig at det kan forekomme diffust forurensende masser i tilknytning til banen i områdene mellom prøvepunktene. I forbindelse med de miljøtekniske grunnundersøkelsene, ble det utarbeidet en tiltaksplan for opprydding av forurenset grunn innenfor planområdet. Dette var også et rekkefølgekrav i den forrige reguleringsplanen for gjenvinningsstasjonen.

Planforslaget vil medføre noe negativ konsekvens for grunn og vann. Dette vurderes å ikke skyldes spredning av eksisterende forurensning, men være grunnet tilførsel av ny, potensiell forurensning som er forårsaket av den planlagte bruken av lokaliteten. I tillegg til påvirkning på selve grunnen vurderes det at det vil kunne bli noe negativ påvirkning på Sagdalsbekken og Lierelva.

For å hindre eller redusere de negative konsekvensene, er det foreslått noen avbøtende tiltak, som en del av KU-arbeidet. Det er foreslått planbestemmelser vedrørende håndtering av overvann og forurensning, som sikrer krav til dokumentasjon og utførelse. Det foreslås også at det skal utarbeides beredskapsplaner for utilsiktede utslipp i anleggs- og driftsfasen samt rutiner for utendørs lagring av materialer:

- Det skal etableres miljøstasjon for sortering av avfall fra anlegget. Miljøstasjonen skal være under tak.
- Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) iht. internkontrollforskriften for anleggsfasen som skal beskrive oppfølging og overvåking av vannmiljø.
- Det skal etableres oppsamlingstiltak/beredskapstiltak på stedet for oppsamling av eventuelle flytende kjemikalier ved uhell. Dette gjelder både i anleggs- og driftsfasen.

Det er knyttet rekkefølgekrav til tiltakene som må være etablert før anleggsfasen.

I rapporten er det i tillegg foreslått en rekke tiltak i tilknytning til driften og rutiner hos de fremtidige virksomhetene innenfor planområdet. Kommunedirektørene mener faren for forurensning i grunn eller vann er meget liten dersom kravene følges opp, slik det er anbefalt i konsekvensutredningen.

Det vises til konsekvensutredningens temarapport for forurensning av grunn og vann (vedlegg 9).

5.3.2 Luftforurensning

Planområdet ligger i hvit sone iht. kommunens luftsonekart og i lang avstand til høytrafikkerte veier. Forurensningskart fra Miljødirektoratet viser verdier for planområdet langt under grenseverdier i forurensningsforskriften. Planlagt tiltak bidrar i seg selv ikke til luftforurensning, og nyskapt trafikk er ubetydelig mht. lokal luftkvalitet.

Ny bebyggelse vil ikke medføre negativ påvirkning på lokalklima og luftkvaliteten, og det ventes god luftkvalitet i planområdet i fremtidig situasjon. Det vil ikke være nødvendig med avbøtende tiltak, men det anbefales å bevare eksisterende vegetasjon så langt det er mulig, da dette er positivt for lokalklima og luft. Noe skjerming mot parkeringsplassene vurderes som positivt. I bestemmelsene er det krav om at minst 10% av nytt areal til næring skal opparbeides som grøntareal. Det vises til vedlagt rapport om luftkvalitet (vedlegg 10).

5.3.3 Støy

Kilder til eksisterende støy i området er Lyngås gjenvinningsstasjon og Franzefoss anlegg Lyngås i tillegg til eksisterende veitrafikkstøy. Utført

støyutredning viser at ingen støyfølsom bebyggelse vil få støy over grenseverdi som følge av støy fra planlagt næringsområde. Det vil ikke være nødvendig med støytiltak for å skjerme eksisterende bebyggelse som følge av trafikkøkning tilknyttet planlagt næringsområde. Det vises til vedlagt støyutredning med støysonekart (vedlegg 11).

Utredningstema	Konsekvenser	
	0-alternativet	Planforslaget
Grunn	0	-
Vann	0	-
Luft	0	0
Støy	0	0

5.4. Trafikk og transport

Planområdet vil få adkomst fra fv. 285 Ringeriksveien via Lyngåsgata. I forbindelse med etablering av gjenvinningsanlegget, ble Lyngåsgata oppgradert til dagens standard i tillegg til krysset Lyngåsgata/Ringeriksveien med venstresvingefelt og fysiske trafikkøyer. Lyngåsgata er privat vei og benyttes i dag av gjenvinningsanlegget og grustaket. Adkomstvei frem til næringsområdet skal opparbeides i henhold til plassering tidligere regulert i «Del av Lyngås grustak – gjenvinningsstasjon».

Det er gjennomført trafikkregistreringer i kryss Lyngåsgata/ Ringeriksveien og rundkjøring Ringeriksveien/Kirkelina/Grøttegata i mai 2023.

Trafikkregistreringene er, sammen med annet grunnlag, brukt til å estimere eksisterende årstdøgstrafikk (ÅDT), og til videre beregninger av ny situasjon.

I dag finnes det eksisterende gang- og sykkelveier langs Kirkelina og Ringeriksveien frem til Lyngåsgata, men ingen tilrettelegging for myke trafikanter langs Lyngåsgata. Lyngåsgata er en tofelts privat vei med skiltet fartsgrense 30 km/t. Dagens virksomheter tilsier et svært lavt antall syklister og fotgjengere langs Lyngåsgata, da både gjenvinningsstasjon og pukkverket krever bruk av bil, og det er få ansatte tilknyttet driften.

Bussholdeplassene Lyngåsbanen og Lyngåskrysset gir god kollektivdekning til planområdet. Gangavstand til planlagt næringsområde fra holdeplassene er henholdsvis cirka 600 og 700 meter.

Det er gjort grundige vurderinger av mobilitet med utgangspunkt i kommunens veileder «Veileder for mobilitetsplan i reguleringsplaner». Kartlegging og vurderinger inngår som del av utarbeidet Trafikk- og mobilitetsutredning (vedlegg 12).

Det skal etableres nytt fortau langs Lyngåsgata, som vil bidra til et sammenhengende tilbud for gående og syklende fra eksisterende gang-/sykkelsystem og bussholdeplasser frem til næringsområdet. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av fortauet.

Konsekvensutredningen for temaet trafikk og transport viser at planforslaget ikke medfører noen negative konsekvenser. Utførte kapasitetsberegninger er basert på en middels transportkrevende virksomhet, og viser ingen problemer i morgenrush. Det vises noe overbelastning i ettermiddagsrushet, men dette

skyldes hovedsakelig generell trafikkvekst (90% av den totale trafikkveksten). Trafikkveksten som følge av planforslaget er begrenset av formålet og typen næring som tillates, basert på ABC-prinsippet. Aktuelle virksomheter er vurdert til å være i tråd med C-områder (med få ansatte og/eller besøkende). Nytt fortau ansees å være en positiv endring i forhold til dagens situasjon.

Utredningstema	Konsekvenser	
	0-alternativet	Planforslaget
Trafikk	0	0

5.5. Grusressursen

Lyngåsområdet er registrert som en nasjonalt viktig grusressurs. Forekomsten er en breelvavsetning med sorterte masser. Det er gitt driftskonsesjon for uttak av massene, og det er per i dag registrert gjenstående massereserver som ennå ikke er tatt ut.

Det er utarbeidet egen rapport, som dokumenterer status for registrert grusressurs innenfor planområdet (vedlegg 16). Basert på mottatt grunnlag som omfatter bla. grunnboringer, utførte prøvegravinger og befaring i området, tyder det på at drivverdige masser (ensgradert grusige masser) er ferdig uttatt for uttaksområder 1 og 4 (innenfor planområdet). Grunnundersøkelser tatt inne på tomta 127/23 (Lyngåbanen) utenfor uttaksområdene 1 og 4, tyder i hovedsak på masser bestående av silt og leire. Disse massene anses ikke til å være drivverdige. Rapporten konkluderer med at det ikke er gjenstående, drivverdige masser innenfor planområdet. Ettersom det ikke er drivverdige ressurser i grensene mellom næringsformålet og uttaksområdet for grus, er det vurdert at de ulike tiltakene ikke vil komme i konflikt med hverandre.

5.6. Geoteknikk

Planområdet ligger ikke innenfor potensiell faresone for kvikkleireskred eller skred i sprøbruddmateriale. Det er ikke avdekket andre løsneområder med utløp som kan påvirke planlagt byggeområde.

Selv om det ikke er fare for områdestabilitet og ras i sprøbruddmateriale eller kvikkleire, må lokale stabilitetsforhold ivaretas. Ravineskråningene som grenser mot planområdet i nord og vest er bratte, og stabiliserende tiltak vil være å vurdere erosjonsforholdene og sikre lokalt ved behov. Overvannshåndteringen er viktig for å ivareta stabilitetsforholdene. I bestemmelsene er det stilt krav om at anbefalinger og tiltak i vedlagt geoteknisk rapport skal følges opp. Skråninger skal beplantes, og for å sikre kanten mot ravinedalen for lokale utrasinger, er byggegrensen trukket noe lenger unna i disse områdene, etter anbefaling i ROS-analysen og innspill fra Statsforvalteren og NVE.

Det vises til geoteknisk vurdering i vedlegg 13.

5.7. Forholdet til RfD og mulige utvidelsesplaner

I prinsippssaken ble det bedt om en vurdering av om RfD har fremtidig behov for utvidelse av sin gjenvinningsstasjon, og eventuelt ivareta behovene i

planforslaget. RfD var i kontakt med kommunen i forbindelse med oppstart, og bekreftet at de ikke har behov for utvidelse på kort sikt. De erfarer imidlertid at ved eventuelle endringer i sine systemer, er knapphet på tilgjengelig eiendom ofte en begrensende faktor. Det kan derfor være behov for mer areal på sikt.

I forbindelse med offentlig ettersyn ytret de imidlertid ønske om å øke høyden på byggene sine fra 10 til 15 meter, om det skulle bli behov i fremtiden. Se kommentarer til merknadene i kapittel 3.3.

Ettersom det kun er snakk om et mulig fremtidig behov, er det ikke lagt noen økte høyder eller begrensninger av nabotomta for å ivareta en potensiell utvidelse. På lang sikt vil grustakdriften på Lyngås avvikles, og det vil åpne seg muligheter for at området kan omdisponeres. Dersom RfD på et senere tidspunkt trenger mer areal, kan dette vurderes i den sammenheng. En eventuell økning av byggehøyder kan tas i en egen sak dersom det blir behov senere.

5.8. Overvannshåndtering

Som del av planforslaget er det utarbeidet prinsipplan for overvannshåndtering med utgangspunkt i Temaplan overvann Lier kommune (se vedlegg 15).

Beskrevet prinsipp tilsier at overvann skal fordrøyes på terreng, alternativt også på tak dersom det ikke er plass på bakken. Dette er sikret i bestemmelsene.

Overskytende vann fra fordrøyning skal føres til infiltrasjon i bakken i området mot sør og sørvest, det vil si i motsatt retning av ravinlandskapet, som grenser mot nord og nordvest. Dette vil bl.a. sikre mot potensiell forurensning mot vassdragene og naturtypene i nærheten. Bestemmelsene har også krav om at håndteringen av overflatevann skal gjøres på en måte som sikrer mot uheldig avrenning mot Lierelva. Flomveier ledes også mot sør og grustaket, der infiltrasjonen er størst, og store vannmengder gir minst skade.

5.9. Utforming og landskapsvirkning

Nye næringsbygg vil bli relativt store og med høyder opp mot 20 meter. Selv om planområdet er plassert i god avstand til eksisterende boliger, vil byggene bli noe synlig hovedsakelig fra nord, delvis skjult bak vegetasjon og terrengformer. Fra sør vil nye bygg bli relativt skjult og generelt lite sjenerende. Til offentlig ettersyn ble det utarbeidet nye illustrasjoner som bekrefter dette. Det vises til illustrasjoner i planbeskrivelsens kap. 9.2. og nye illustrasjoner i vedlegg 17.

For at nye bygg skal gi minst mulig fjernvirkning og kontrast til naturen rundt, er det lagt inn bestemmelser om at fasader skal kles i mørke farger eller ha variert materialbruk.

5.10. Barn og unges interesser

Området er ikke tilgjengelig for barn og unge i dag, og planforslaget berører derfor ikke barn og unges interesser. Området består i dag av en nedlagt rallycrossbane og ligger et godt stykke unna boligområder eller andre etablerte områder der barn naturlig ferdes. Formålet det planlegges for legger ikke til rette for nye oppholdsarealer for barn og unge.

5.11. Kulturminner

Tiltaket berører ikke nasjonale eller regionale kulturminneverdier. Dette bekrefter Viken fylkeskommune i sin uttalelse. Det er ikke stilt krav til ytterligere undersøkelser.

5.12. Energi og klima

Som del av planforslaget er det utført en overordnet beregning basert på kommunens klimakalkulator for reguleringsplaner. Veiledende illustrasjonsprosjekt er lagt til grunn for beregningene. Hensikten er å vise et overslag av prosjektets klimaavtrykk og hvilke tiltak som kan gjøres for å redusere avtrykket. Dette kan også bidra til å bevisstgjøre utbygger i sine valg. Resultater fra klimakalkulatoren er vist i vedlegg 14.

5.13. Rekkefølgekrav angående avløpssituasjonen

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 2026.

Etter at kommunen foreslo et rekkefølgekrav knyttet til midlertidige avløpsløsninger og samarbeid om fremtidig renseanlegg, ble det fremmet innsigelse fra Statsforvalteren (se innspill i kap. 3.3). I innsigelsen ble det vist til et absolutt krav om å håndtere avløpet i tråd med forurensningsregelverket. Dette er ivaretatt i forurensningsloven og i plan- og bygningslovens § 27-2.

Kommunedirektøren har derfor foreslått at rekkefølgekravet skal vise direkte til denne paragrafen, for å tydeliggjøre at avløp skal håndteres korrekt i den fremtidige byggesaken.

Bestemmelse som vist i § 2-1-1 b:

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

5.14. Risiko og sårbarhet

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for å indentifisere eventuelle uønskede hendelser, og foreslå tiltak der det er nødvendig. Se vedlagt ROS-analyse (vedlegg 7).

Analysen identifiserer to hendelser som aktuelle for planforslaget; overflateras i ravine som følge av vannmettet grunn, og spredning av forurensning fra forurenset grunn. Foreslåtte tiltak er innlemmet i planforslaget og beskrevet tidligere. Dette gjelder blant annet god overvannshåndtering og byggegrense trukket vekk fra ravineskåring.

6. Kommunedirektørens anbefaling

Planforslaget tilrettelegger for næringsbebyggelse for produksjonsvirksomheter med begrenset arbeidsplass- og besøksaktivitet. Formålet er i tråd med tidligere prinsippvedtak for ønsket bruk av området. Konsekvensutredning viser at planforslaget vil føre til uendrete eller ubetydelige konsekvenser for de aktuelle utredningstemaene. Avbøtende tiltak er foreslått i tråd med anbefalinger i fagrapportene, og justeringer er gjort etter høringsuttalelser.

Innsigelsen til planen angående naturmangfold er trukket, slik at planforslaget nå kan sluttbehandles, med forbehold om at innsigelsen angående avløp også trekkes. Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget kan godkjennes med de endringene som er utført etter offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Plankart, 29.02.2024**
- 2 Bestemmelser, 19.03.2024**
- 3 Planbeskrivelse, 29.02.2024**
- 4 Oppsummering innspill med kommentarer, 29.02.2024**
- 5 Innkomne merknader samlet**
- 6 Statsforvalteren - Innsigelse er løst, 04.03.2024**
- 7 ROS-analyse, 28.06.2023**
- 8 Utredning Naturmangfold_28.06.2023**
- 9 Utredning Miljø - Grunn- og vannforurensning, 30.06.2023**

- 10 Utredning Luftkvalitet, 29.06.2023**
- 11 Utredning Støy, 28.06.2023**
- 12 Utredning Trafikk og mobilitet, 29.06.2023**
- 13 Geoteknisk vurdering, 21.09.2023**
- 14 Energi- og klimaregnskap resultat, 03.11.2023**
- 15 Overvannsnotat, 17.08.2023**
- 16 Grusressurser vurdering, 15.03.2023**
- 17 Fotokollasjer, 07.12.2023**