



Naturvernforbundet
i Lier

Lier kommune

Detaljregulering Høgda – Tranby og detaljregulering Ringveien 2, offentlig ettersyn. Høringsuttalelse.

Vi viser til kunngjøring av disse to planene og åpent møte på Tranby 15. desember 2016, der plansjefen presenterte planforslagene. Vi bygger vår uttalelse på planmaterialet og opplysninger gitt av plansjefen i møtet.

Sammendrag

Naturvernforbundet i Lier mener det er så mange uavklarte forhold knyttet til framtidig utvikling i Tranby/Lierskogenområdet at de framlagte reguleringsforslagene bør stilles i bero og framtidig arealbruk og trafikksystem utredes i kommende kommuneplanrevisjon.

Alternativt gjennomføres planprosess som kommunedelplan eller områdeplan.

Dersom man likevel velger å ferdigbehandle foreliggende planforslag, bør disse endringene innarbeides:

- 1. Eiendommen 129/18 med Haugerudmyra og myrflangrelokaliteten inkluderes i planområdet som hensynssone med tilhørende bestemmelser som ivaretar skjøtsel og avbøtende tiltak fullt ut.**
- 2. Det må på plass en forpliktende utbyggingsavtale som ivaretar ansvaret for rekkefølgekrav og andre forhold som er omtalt i planmaterialet.**
- 3. Planene justeres i samsvar med våre detaljbemerkninger nedenfor.**

Generelt

Opptakten til disse planarbeidene har vært svært uheldig. Arbeidene på "Kværnertomta" startet sommeren 2014 med hogst, og det som omgivelsene har opplevd som rendyrket pukkverksdrift startet våren 2015. Først høsten 2015 ble det holdt et informasjonsmøte, etter stort engasjement i lokalområdet. Møtet ble holdt like før kommunevalget. Vi tillater oss å tro at en profesjonell utbygger ville ha sørget for et slikt informasjonsmøte i god tid før oppstart, dvs. våren 2014, noe som kunne ha gitt en annen innledning til dialog og medvirkning. Etterbruk av det opplevde pukkverket som industriområde kom konkret på dagsorden med åpent informasjonsmøte med BAMA 11. mai 2016.

Vi tillater oss å bemerke at det kan synes som Lier kommune hadde overlatt alt planinitiativ i kommunens største tettbebyggelse til en steinknuser fra Eiker, og at det var først etter et massivt press fra nærområdet at kommunen tok grep om planprosessene.

Forutsigbarhet og arbeidsplasser har vært framholdt som sentrale tema fra administrasjonens side, men slik nærområdet har opplevd det, har det da vært tale om forutsigbarhet primært sett på vegne av utbyggere. I møtet 15.12.16 opplyste plansjefen at det foreligger nye planer om utvidet/fortsatt pukkverksdrift i Lierskogen pukkverk (Franzefoss) i inntil 20 år framover, og at det ikke er kjent hvilke planer Gevelt har med sine eiendommer i området, utover ”Kværnertomta”.

Drammensregionens Tomteselskap bygde ut Tranby III (nå Hennummarka) på slutten av 70-tallet og utover på 80-tallet. Det var neppe tanken at Lierskogen pukkverk skulle ekspandere så mye som det har gjort, og tomtekjøperne ble neppe stilt i utsikt at pukkverket skulle være i drift mer enn 50 år inn i framtida. Deler av utbyggingen ble satt på vent på grunn av nærheten til pukkverket. Slik Tranby III var planlagt med flere delfelt (ikke utbygd) øst for Ringveien øst, tyder det på forutsetninger om at pukkverket skulle fases ut. I stedet tyder nå alt på at driften vil fortsette på ubestemt tid, og at det i tillegg vil dukke opp nye, midlertidige pukkverk med uforutsigbare mellomrom.

Gevelt gjorde (som vanlig) et poeng av ”orkidetomta” under møtet i desember. Denne ble kjøpt som industritomt i medhold av da gjeldende kommuneplan/arealdel, visstnok for 11 millioner kroner, men ble senere tilbakedisponert til LNF-område da Lier kommune oppdaget (ble gjort oppmerksom på?) at man ved saksbehandlingen på kommuneplannivå hadde oversett at den velkjente og enestående forekomsten av myrflangre på Haugerudmyra lå sentralt i området (N7). For øvrig i offentlige sammenhenger av Gevelt flere ganger bagatellisert som ”en bukett orkideer” og ”noen planter”. **Naturvernforbundet minner igjen om at Lier kommune har et særskilt forvalteransvar for denne bestanden av myrflangre, og at det er viktig snarest å iverksette avbøtende tiltak og tiltak for skjøtsel.** Jfr. også delutredningen og konklusjoner i konsekvensutredningen.

”Orkidetomta” skal ha blitt kjøpt for 11 mill. kr. Men større verdier enn dette er i spill i området. Setter man dagens verdi på all boligbebyggelse i Hennummarka, og legger til verdien av kommunal infrastruktur som veier, ledninger og kabler, foruten skole og barnehager, vil det uten tvil dreie seg om milliardbeløp. Vi utfordrer administrasjonen til å gjennomføre denne regneøvelsen.

Vi mener dette er en viktig sammenligning, siden man gjennom anleggsdrift og planlagt utvikling setter verdien av eiendomsutvikling og arbeidsplasser opp mot de verdiene som allerede ligger i området, herunder livskvalitet og trivsel for hele Hennummarkas befolkning.

Planverktøy

I møtet 15.12 etterlyste naboer en ROS-analyse for hele området Tranby – Lierskogen. Dette synes særlig relevant siden det kunne oppfattes som plansjefen distanserte seg fra trafikk-analysen som følger planen for Høgda - Tranby. Vi mener at administrasjonen må påta seg å være garantist for at materialet som legges fram for politisk behandling holder en kvalitet som kan legges til grunn for politikernes vedtak. Dette må være administrasjonens oppgave, og politikerne må kunne stole på dette når de gjør sine vedtak.

Vi har tidligere gitt innspill om at utviklingen i Tranby – Lierskogen-området bør belyses gjennom en kommunedelplan, eller en områdeplan. Men siden det nå er varslet oppstart av revisjon av kommuneplanens arealdel, mener vi primært dette bør være det rette plannivået.

Med tanke på plansjefens opplysninger om videre pukkverksdrift, vil vi peke på som særlig viktig at kommuneplanen bør inneholde en mer uttalt politikk for masseuttak i kommunen.

Til det foreliggende planmaterialet

Innenfor Naturvernforbundets særlige interessefelt ligger forholdet til orkideforekomsten på Haugerudmyra. Planen for Høgda – Tranby har bestemmelser som skal gi et minimum av sikring, men vi opplever likevel dette som altfor defensivt. **Her bør man inkludere hele eiendommen 129/18 i planområdet som hensynssone, med tilhørende utførlige bestemmelser.** Da vil området være entydig sikret, og man unngår nye diskusjoner med utgangspunkt i grunneierinteresser. Vi gjentar vår påminnelse om at Lier kommune har et særskilt forvalteransvar for denne bestanden av myrflangre.

Vi ser betydningen av å oppruste Gjellebekkveien og utvide undergangen under E 18, men vil understreke at inngrepene i naturreservatet må gjøres så små og skånsomme som mulig.

En viktig faktor for nærområdet er når man kan vente at den midlertidige pukkverksdriften opphører. I møtet høsten 2015 antydte Gevelt inntil 4 års drift, og driften ble stanset i flere måneder høsten 2015 i forbindelse med klagesaken. Nærområdet er opptatt av hva man kan vente seg hvis det ikke blir noe av BAMAs byggeplaner. Støyende pukkverksdrift til 2020 er ikke på noen måte akseptabelt.

Vi mener derfor at planen må sette tidsgrenser for anleggsdrift og grenser for masseuttak. Slik bestemmelsene nå er utformet, gis det bare en bestemmelse om 17/20 m gesims over ”gjennomsnittlig planert terreng”. Her må det settes en kotehøyde, eventuelt et definert tillatt intervall, for ferdig planert terreng, som gir forutsigbarhet både for masseuttak og høyde på ferdig bygg. I Geoteknisk vurdering er nevnt kotehøyde ferdig terreng 257,50, men vi kan ikke se at dette er nedfelt noe sted i kart eller bestemmelser. Dessuten må det settes en klar frist for avslutning av pukkverksdriften, også kalt forberedende terrengarbeider.

I saksframstillingen står å lese at kunnskapsbasert næring vil gi 10 ganger så høy ÅDT som produksjon. *”Logistikk gir den nest minste trafikkbelastningen, like bak produksjon, mens utbygging for kunnskapsbedrifter gir den klart største trafikkbelastningen, med nesten 10 ganger så høy ÅDT som produksjon”*. I den vedlagte trafikkutredningen klarer vi imidlertid ikke å finne støtte for at forskjellen blir så stor.

Konsekvensutredningen konkluderer med ingen eller liten negativ konsekvens for de fleste tema, bortsett fra naturforhold. Også når det gjelder skoleveier. Vi vil imidlertid påpeke at en del elever krysser Joseph Kellers vei til busslommer, og disse kryssingene er dårlig belyst og sikret i dag. Planen for Høgda – Tranby har bestemmelser som skal sikre dette innenfor planområdet, men for resten av Joseph Kellers vei må oppgradering sikres på andre måter. Vi peker på utbyggingsavtale som en mulighet.

Rekkefølgebestemmelsene fastsetter stiforbindelse nord-syd vest for planområdet. Denne er ikke kartfestet. Bør avklares nærmere og inngå i utbyggingsavtale.

Manglende samsvar mellom de to planene

Naturvernforbundet vil påpeke manglende samsvar mellom planene når det gjelder linjeføring for Joseph Kellers vei. Se sammenstilling nedenfor. Vi har markert med rød skravur det sperrefeltet som er inntegnet på plankartet i forlengelse av venstresvingefeltet. Det ser ikke ut til å bli plass til vestgående kjørefelt. Videre er sperrefeltet ført så langt østover at det ser ut til å komme i konflikt med østre avkjørsel, og ny, regulert avkjørsel fra Ringveien 2 møter sperrefeltet. Dette må samordnes.

Det er ikke samsvar mellom høydekravene til sikthinder i frisktsonene, i Høgda – Tranby er kravet maks. 80 cm, mens det i Ringveien 2 er angitt 0,5 m.



Planen for Høgda – Tranby

Vi etterlyser inntegning av busslommer, som presisert på kartutsnittene nedenfor:



Det mangler busslomme på nord(øst)siden ved Lierskogen pukkverk.



Busslomme (169) ved Kværner /Aker Solutions er opparbeidet med plattform og venteskur. Dette må tegnes inn slik at planen sikrer nødvendig areal.

I bestemmelsene for Høgda-Tranby framgår at ”Vestlige adkomst tillates benyttet som gangadkomst og beredskapsvei.” Her kunne det muligens vært føyd til en presisering ”for eksisterende og nye næringsarealer”.

I bestemmelsene for Høgda-Tranby står det i § 4-2 a) ”*det er ikke lov osv*”. Dette oppfatter vi som en mer muntlig/folkelig form. I kommunal sakprosa bør det heller stå ”*er ikke tillatt*”. Der ikke annet er oppgitt, er bestemmelsene gitt i medhold av Plan- og bygningsloven. (Vi er klar over at formuleringen er kommet som innspill fra Buskerud fylkeskommune, men tillater oss likevel å påpeke dette).

Skjermbelte

Slik vi har oppfattet av tidligere opplysninger, foreligger en avtale mellom fylkesmannen og Gevelt om opparbeidelse av skjermbeltet langs Høgdebakken. I vestre del av beltet langs Høgdebakken forekommer det regelmessig vindfall, nå sist under vindværet Urd. Etter spor av opprydding å dømme, med delvis sperring av Høgdebakken. Med tanke på sikkerheten ved ferdsel på offentlig vei, og i området for øvrig, bør nødvendige tiltak innenfor rammen av avtalen gjennomføres så snart som mulig.

Utbyggingsavtale

Planene inneholder rekkefølgekrav som best ivaretas gjennom utbyggingsavtaler, som avklarer ansvar for finansiering og gjennomføring av tiltakene. Det har versert opplysninger om avtaler og løfter om mange ulike tiltak, men det vil først være betryggende om alt innarbeides i en samlet, forpliktende avtale som legges ut til offentlig ettersyn og vedtas av kommunestyret. Vi har ikke funnet at slike avtaler er offentlig tilgjengelige på kommunens nettsider.

Oppstart 2014

Til slutt vil vi påpeke at arbeidene i området startet i 2014 med hogst, ikke 2015 som det er referert til flere steder i planmaterialet. Se vedlagte artikkel fra Lierposten 20. august 2014.

Nesten 70 mål er hogd ned

Av SIMEN NÆSS HAGEN 20. august 2014, kl. 15:20

Store mengder med skog er hogd ned i nærheten av Aker Solutions, men det skal ikke berøre naturreservatet mellom Tranby og Gjellebekk.

DEL **TRANBY/ GJELLEBEKK:** Flere lesere har henvendt seg til Lierposten den siste tiden etter at store mengder med trær er hogd ned i nærheten av Aker Solutions og skogområdet mellom Tranby og Lierskogen.

Flere har uttrykt skepsis til om dette kanskje berører det vernede naturreservatet som ligger i nærheten, men grunneier Nils Chr. Gevelt har avkreftet at naturreservatet er berørt.

- Det berør ikke. Området har vært regulert for næring siden 1972, jeg kjøpte området i 2001 og nå er det på tide å komme videre, forteller Gevelt til Lierposten.

Fellingen av trær begynte i slutten av juni og også flere naboatomter har fått



Flere mål med trær er fjernet blant annet ved Aker Solutions på Tranby.

Lier 9. desember 2017

Med vennlig hilsen

Styret i Naturvernforbundet i Lier

Jens Kristian Andresen/ Erik Jacobsen/ Odd Grimm Torstensen/ Tore Wiik