

# Vedlegg 14



## NEDRE EIKER KOMMUNE

### *Samfunnsutvikling*

Saksbehandler: Arne Sverre Sørland

Direkte tlf.: 32 23 26 38

Dato: 13.11.2009

L.nr. 30604/2009 - Arkiv: 2008/108 - 141

## *Notat*

Vedlegg **14** - Vurdering (enkel) av innspill til nye eneboligområder

### INNHOLD

1. Bakgrunn .....	2
2. Forutsetning for vurderingen .....	2
3. Foreslåtte områder for eneboliger i Nedre Eiker .....	2
4. Litt om konsekvensvurdering generelt og denne utførte vurderingen .....	3
5. Gradering av måloppnåelse .....	3
6. Gjennomføringen av vurderingen .....	3
7. Sluttkommentarer og sammendrag .....	6

## 1. Bakgrunn

Kommuneplanutvalget skal, i møte 2. desember d.å., behandle forslag til rullering av kommuneplanens arealdel (KPL-A). Rulleringen skal være en justering av gjeldende KPL-A, der arealstrategien og målsettingene ligger fast. Se ”Mål for samfunnsutviklingen” på baksiden av plankartet for kommuneplanens arealdel.

Politikerne har behandlet en rekke innspill og silt ut 3 områder for fremtidig eneboligbygging med store tomter. Det er ikke satt noe mål på hvor mange boligtomter som skal skaffes, heller ikke størrelse på tomtene det skal planlegges for. Samfunnsutvikling har fått i oppdrag å foreta en faglig vurdering av innspillene før behandling i kommuneplanutvalget.

## 2. Forutsetning for vurderingen

En forutsetning for å kunne gjøre en analyse av i hvilken grad målsettingen oppnås ved de ulike alternativene, er at målene må være presise og uttrykke hva som ønskes oppnådd. De må være målbare eller kunne gjøres målbare ved for eksempel å opprette kriterier for det enkelte mål. I det minste må de angi en tydelig utviklingsretning. Helst bør de ulike hovedmålene vektes.

I vår sak, erfarer vi at målene er upresise, til dels gjensidig motstridende og flere målsettinger kan uttrykke det samme, slik at det blir vanskelig å vurdere alternativer i en plan med sikte på å si i hvilken grad de bidrar positivt eller negativt til den enkelte måloppnåelse. Målene er heller ikke vektet. Konklusjon: *Utgangspunktet for å kunne gjøre selv en enkel konsekvensanalyse er vanskelig.*

Flere målsettinger er mer en premiss for kommunens planlegging og drift, enn det er en målsetting. Målformuleringer bør være slik at de kan gjøres operasjonelle gjennom videre nedbryting på delmål og operative tiltak. Handlingsprogrammet med tilhørende økonomiplan til kommuneplanen er et redskap for slik målnedbryting og konkretisering. Pr. i dag har ikke Nedre Eiker slikt program.

*I denne vurderingen tar vi kun for oss kommunens egne samfunns mål, nedfelt i kommuneplanen.*

## 3. Foreslåtte områder for eneboliger i Nedre Eiker

**Områdene (alternativ) 1 - 3 er foreslått av kommuneplanutvalget basert på innspill fra innbyggere/grunneiere:**

1. Sør for Åsendammen og **Åsen** skole - Det er den del av foreslått området som ligger innenfor (nord for) den foreslåtte ytre grense for utbygging som er vurdert.
2. Sør for **Korvaldveien**, Mjøndalen
3. Område ved Fegata, **Ytterkollen**
4. **0-alternativ**. Ingen nye arealer til boligformål. Ny boligbebyggelse planlegges og utbygges innefor gjeldende plan (KPL-A). **Mulig antall eneboligtomter antas å være 150 -200**. Dette er ikke et forslag til alternativ, men er med for å få frem konsekvensene for alternativene 1, 2 og 3 sett opp i mot et fastpunkt som dagens ståsted.

Om antatt antall eneboligtomter er realistisk, vil avhenge av i hvilken grad kommunen (som planmyndighet) vil styre mot en slik utvikling for de aktuelle områdene. Verktøyet for en slik styring er plan- og bygningsloven med tilhørende planverktøy. De områdene det pekes på her er ubebygde områder i Åsen (nederst langs Orkidehøgda, langs Midtåsveien og i enden av Midtåsveien) samt noen mindre områder i Solbergelva. For områdene ved Midtåsveien er planprosess i gang, men er

avhengig av hovedatkomsten for Åsen. Ved Orkidehøgda og i Solbergelva er ikke planprosess startet opp. I tillegg har vi eneboligtomter på Eknesjordet som har godkjent plan.

Forut for endelig siling/forslag fra kommuneplanutvalget gjør administrasjonen en vurdering av disse områdene i lys av arealstrategien og målsettingene som er nedfelt i gjeldende KPL. Prinsippene for utviklingen i gjeldende KPL og KPL-A videreføres i denne rulleringen.

#### 4. Litt om konsekvensvurdering generelt og denne utførte vurderingen

- § En konsekvensvurdering (KU) kan utføres slik: Med utgangspunkt i relevante politiske målsettinger for utviklingen, fastsettes en eller flere kriterier for den enkelte målsetting. I tillegg kan målsettingene vektet. Det enkelte arealalternativ kan så vurderes med kvantitative og/eller kvalitative metoder i forhold til det enkelte kriterium. F.eks. kan det benyttes tallkarakterer fra 1 – x som rangerer graden av måloppnåelse for det enkelte kriterium. Det kan også benyttes verbale beskrivelser av i hvilken grad det enkelte kriterium oppnås. Til slutt kan man oppsummere matematisk eller verbalt og slik sett komme frem til relative forskjeller mellom de enkelte alternativ. Disse kan igjen gis en referanse til et 0-alternativ (tilnærmet fremskriving av dagens situasjon). Matematiske metoder kan også suppleres med verbale analyser som nyanserer og utdyper.
- § Denne vurderingen representerer ikke en slik metodisk fremgangsmåte, men er det beste vi rekker ut fra disponibel tid og ressurs. Dette er en svært grov og forenklet vurdering av foreslåtte områder for eneboliger (store tomter). Vurderingen er av kvalitativ art. Ressurstilgang tillater ikke noe mer avansert metode. Vurderingene i skjemaet nedenfor er foretatt av Samfunnsutvikling basert på en faglig intuisjon/"kvalifisert estimat" som utgangspunkt. Den er ikke basert på mer metodiske beregningsmodeller.

#### 5. Gradering av måloppnåelse

- § Vi har valgt en metode som går ut på at dersom alternativet vurderes til å gi en dårlig måloppnåelse, gir vi det 2- (to minuser), litt dårlig med 1- (en minus), nøytral med 0, litt bra med 1+ (en pluss) og bra med 2+ (to plusser). Dette kan eventuelt suppleres med en verbal stikkordspreget og kort beskrivelse.
- § Til slutt *nederst i skjemaet oppsummerer* vi dette og supplerer med en verbal kort beskrivelse. På denne måten burde det være mulig å si noe kvalitativt om i hvilken grad intensjonene i hovedprinsippene og arealstrategien oppfylles eller ikke, og kan sammenligne det med et 0-alternativ.

#### 6. Gjennomføringen av vurderingen

Vurderingen er foretatt av: Plan- og utviklingssjef Vidar Rolfsrud, Fagansvarlig for Utvikling Tor Harald Skaug, Fagansvarlig for Arealplan Arne Sørland og byplanlegger Steen R. Jacobsen.

I matrisen nedenfor er det i kolonnen til venstre listet opp de politikkområdene som er etablert. Innefor hvert politikkområde er det i kolonne 2 listet opp de samfunns mål som er vedtatt for de enkelte politikkområder. I de neste kolonnene er de 3 politisk utvalgte arealområder angitt sammen med et 0-alternativ. Uten et nullalternativ vil vi kun få en sammenligning mellom de 3 valgte alternativene (områdene). Vi ville da ikke få fram informasjon om hva som vil kunne skje dersom ingen av de velges, og kommunen velger å holde seg til de rammer og muligheter gjeldende plan åpner for.

<b>Politikk-område</b> Relevante	<b>Mål</b> (nummereringen refererer seg til målene for samfunnsutviklingen i KPL)	<b>Område 1</b> Sør for Åsendammen og Åsen skole	<b>Område 2</b> Sør for Korvaldveien, Mjøndalen	<b>Område 3</b> Område ved Fegata, Ytterkollen	<b>0-alternativet</b> Dagens situasjon med 150-200 eneboligtomter
<b>Areal</b>	<b>1. Forutsigbarhet i arealdisponeringen</b> utover KPL-perioden med kontinuerlig <b>avveining</b> av utbyggingsinteressene opp imot verneinteressene.	Ikke vurdert. Mer en premiss enn et mål.			
	<b>2. NEK skal følge en arealstrategi</b> med hovedutbygginger i Åsen, og fortetting innenfor sentrumsområdene i Mjøndalen og Krokstadelva.	1 –	1 –	2 –	1 +
<b>Næring</b>	<b>5. Landbrukets rolle</b> i næringspolitikken skal sikres gjennom arealdisponering.	0	1 –	0	1 +
<b>Miljøvern og naturforvaltning</b>	<b>1. Miljøvern skal være en av grunnpilarene</b> i kommunens virksomhet og en <b>premiss for planlegging</b> og saksbehandling	Ikke vurdert. Mer en premiss enn et mål.			
	<b>2. Konsekvensene for natur, miljø og det biologiske mangfold</b> skal dokumenteres og vektlegges ved alle planer og viktige beslutninger	Ikke vurdert. Mer en premiss enn et mål.			
	<b>5. Redusere veksten i energiforbruket og utslipp av klimagasser</b>	1 –	2 –	1 –	0

Politikk-område	Mål (nr. ref. til KPL-A)	Område 1	Område 2	Område 3	0-alternativet
Relevante		Sør for Åsendammen og Åsen skole	Sør for Korvaldveien, Mjøndalen	Område ved Fegata, Ytterkollen	Dagens situasjon med 150-200 eneboligtomter
Transport	1. Redusere trafikkbehovet i kommunen ved en fornuftig lokalisering av bolig, serviceinstitusjoner, næringsbygg og trafikkanlegg.	1 –	1 –	1 –	0
	2. Økt andel kollektivtrafikk og økt andel gang- og sykkeltrafikk	1 –	1 –	1 –	0
	5. Tilrettelegge for et godt kollektivtilbud både på tvers og på langs av kommunen	0	2 –	1 –	1 +
	7. Tilrettelegge for økt andel kollektivreisende og miljøvennlige transportløsninger	Ikke vurdert			
Omgivelses-kvalitet	2. Utviklingen av sentrumsområdet Mjøndalen – Krokstadelva skal vektlegges spesielt (jfr. Sentrumsplanen)	Ikke vurdert. Mer en premiss enn et mål.			
	4. Ivareta verdien av de store friluftsområdene i kommunen	1 –	1 –	0	1 +
Kultur og fritid	4. Sikre befolkningen god tilgang til nærfriluftsområder, elva og marka	Ikke vurdert. Mer en premiss enn et mål.			

Politikk-	Mål	Område 1	Område 2	Område 3	0-alternativet
-----------	-----	----------	----------	----------	----------------

område	(nr. ref. til KPL-A)	Sør for Åsendammen og Åsen skole	Sør for Korvaldveien, Mjøndalen	Område ved Fegata, Ytterkollen	Dagens situasjon med 150-200 eneboligtomter
Relevante					
<b>Summer for alle politikkområdene</b>	Hovedprinsippene og arealstrategien er vedtatt videreført i denne rulleringen av KPL og KPL-A.	Sum 5 –	Sum 9 –	Sum 6 –	Sum 4 +

## 7. Sluttkommentarer og sammendrag

Metoden som er brukt vurderes isolert sett som en brukbar metode, men styrken i konklusjonene svekkes fordi målhierarkiet ikke er tydelig og målene er dels utydelig formulert og dels innbyrdes motstridende. Flere av målene er mer premisser enn målsettinger og vanskelige å bruke. Derfor er flere slike "mål" ikke vurdert. De er likevel tatt med i oppstillingen fordi det samtidig gir en informasjon om at dette er noe som kommunen er opptatt av og som det bør gås dypere inn i.

### Denne oppsummeringen forsøker å si noe om:

- § Hvilket alternativ som kommer dårligst ut og best ut i forhold til de samme målene og strategi.
- § Hvordan de foreslåtte alternativene (områdene 1 – 3) kommer ut sammenlignet med 0-alternativet som egentlig er en videreføring av gjeldende plan med de muligheter den har i forhold til eneboligtomter.

### Sammendrag:

#### § Område 1 (Sør for Åsendammen og Åsen skole):

Område 1 kommer best ut når vi ser konsekvensene betraktet pr. tomt (arealenhet).

#### § Område 2 (Sør for Korvaldveien, Mjøndalen):

Område 2 kommer dårligst ut. Det skyldes i stor grad at vi antar at bilavhengigheten blir størst for dette området. Det er ikke sannsynlig at området kan knyttes til lokalt kollektivnett, men må til Mjøndalen sentrum for slik tilgang.

#### § Område 3 (Området ved Fegata, Ytterkollen):

Området 3 er bare litt dårligere enn område 1 når vi ser på konsekvensene pr. tom (arealenhet). Alene gir området lite bidrag til ønsket om mange store boligtomter. Det er imidlertid et lokalt tilbud som ikke gir vesentlig bidrag i det strategiske bildet.

§ **0-alternativet (Dagens situasjon fremskrevet med 150 – 200 eneboligtomter):**

0-alternativet kommer klart best ut når vi ser på sum konsekvenser i forhold til gjeldende mål og strategi. Dersom vi tenker oss at det i tiden fremover bygges 20-25 eneboliger pr år, vil kapasiteten kunne holde i 6 – 10 år. Det forutsetter at ledig areal blir styrt mot eneboligtomter i reguleringsplanprosessene.

I løpet av de siste 5 år viser kommunens matrikkeldata at det er bygget 129 eneboliger (heftet med noe usikkerhet). Dette gir et gjennomsnitt på ca 25 nye eneboliger pr. år.

Område 1 og område 2 er sammenlignbare mht kapasitet, følgelig også mer sammenlignbare mht sum konsekvenser. Det er en vesentlig kapasitetsmessig forskjell mellom område 3 og de to andre områdene. Område 3 er bare noen få tomter og gir lite bidrag til ønsket boligpolitikk på lengre sikt. Det er områdene 1 og 2 som har kapasitet i et lengre perspektiv, og således bidrar diss områdene mest mht sum konsekvenser.

**Siden det er summen av konsekvensene som vil være utslagsgivende, vil dermed område 1 komme vesentlig dårligere ut enn område 3, men klart bedre enn område 2.**

Arne Sverre Sørland  
Fagansvarlig Arealplan