

# KOMMUNEPLANEN 2011-2022 - SLUTTBEHANDLING.

## AREALENDRINGER YTTERKOLLEN.

### Vedtaksnr. 1: Område Ryghkollen, Ytterkollen

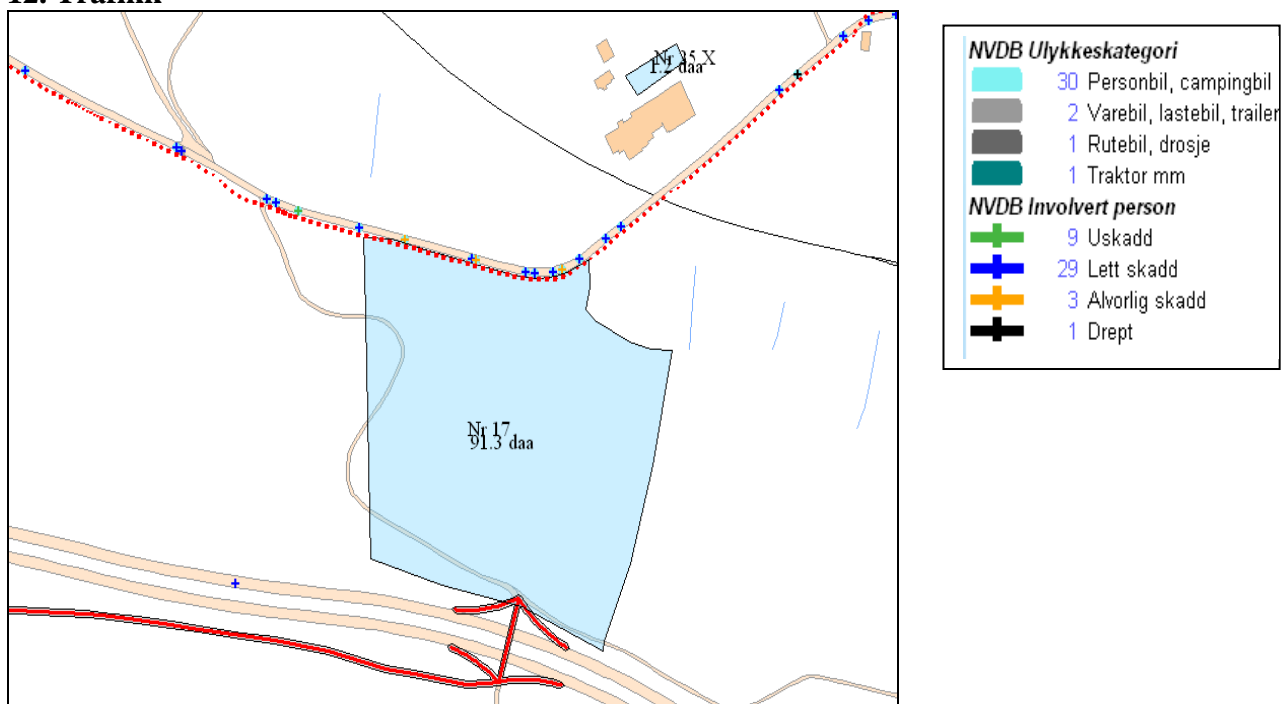


Ny arealdisponering	Næring: 91,3 Daa
Nåværende arealdisponering	LNF
Forhold til langsiktig arealstrategi	I tråd med arealstrategi for næring.

Nr.	KU - kategori	Konfliktgrad	Kommentar
1.	Flom Drammenselva		
2.	Flom sidevassdrag		
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Avsetninger, sammenhengende dekke.
6.	Berggrunn		Magmatiske bergarter (Drammensgranitt)
7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		
11.	Kollektiv		Linje 52
12.	Trafikk		Fv35 er ulykkesbelastet. E 134 noe
13.	Veger		Krever atkomst fra E 134
14.	Markslog		
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		

17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		Signaltrase krysser området.
23.	Vann og avløp		Vann: Pumpestasjon må etableres Avløp: Per i dag ingen løsning. Egen kloakk pumpestasjon.
24.	Kulturminne		

## 12. Trafikk



Strekningen langs fv 35 ved innspillet er ulykkesbelastet.

### Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: ca. 3 km til kollektivknutepunktet ved Mjøndalen stasjon. Kort avstand til holdeplass for busslinje 52. *Delvis i tråd med RPR SAT.*

Jordvern: innspillet berører ikke dyrket mark. *Ikke i strid med jordvernet.*

### Energibruk

Det vil bli stilt krav om utredning av alternative energiforsyninger i reguleringsplan etter PBL § 11-9.3 eller etter det lovverk som vil være gjeldende på aktuelt utbyggingstidspunkt.

### Transportarbeid

Vil kunne føre til økt transportarbeid. Graden er avhengig av hvilken type næring som etableres. Kjøpesentre vil ikke bli etablert på området.

## **Vurdering**

Arealet ligger gunstig til med sin nærhet til E 134. Det må søkes en løsning med direkte av- og påkjørsel fra E 134. Grusdriften vest for arealet gir store muligheter for ytterligere næringsareal etter at grusdriften er avsluttet. Nedre Eiker har stor mangel på næringsarealer.

## **Anbefaling**

Innspillet legges ut på høring.

## **Kommuneplanutvalgets innstilling:**

Innspillet legges ut på høring.

## **Kommunestyrets vedtak:**

Innspillet legges ut på høring.

## **HØRINGSUTTALELSER:**

### ***Fylkesmannens miljøvernavdeling:***

*”Både næringsområdet og den planlagte adkomsten kan få uheldige virkninger for landskapsmessige forhold. Dette må utredes nærmere i forbindelse med en eventuell reguleringsplan. Dersom det viser seg at de planlagte utbyggingstiltak har uheldige virkninger for regionale eller nasjonale interesser kan det bli reist innsigelse til reguleringsplanen.”*

### **Rådmannens kommentar:**

Enhver utbygging eller endring i forhold til en bestående situasjon vil endre landskapsmessige forhold. Det er dermed ikke sagt at endringene vil være uheldige. Rådmannen kan ikke se at utvikling av dette næringsareal vil kunne ha ”vesentlig betydning” i nasjonal og regional sammenheng eller vil være i motstrid til nasjonale eller regionale interesser. Uttalelsen tas til orientering.

### ***Buskerud Fylkeskommune, fylkesutvalget:***

*”Fylkesutvalget ber om at det gjøres en grundigere vurdering av behovet for næringsområder før det legges ut nye områder og fraråder spesielt nytt område på Ryggkollen og nye områder nord for hovedveien på Åserud.”*

### **Rådmannens kommentar:**

Det er i kommuneplanprosessen gjort grundige vurderinger av behovet for næringsarealer. Nedre Eiker kommune har i dag kun noen få små områder på til sammen ca. 20 mål som er ledige, hvorav det største er beliggende inneklemt mellom boliger. Kommunen mottar stadig forespørsler om næringsarealer, hvorav de fleste har arealbehov som er større enn de gjenværende arealer. Det er med undring kommunen registrer begrunnelsen som foreligger i Fylkeskommunens saksbehandling om manglende analyser, hvilke type næringsarealer det er behov for og hvilken type næringsvirksomhet som ønskes, og at det stilles spørsmålsteget ved at flere næringsområder og bedriftsetableringer vil kunne redusere transportarbeidet ved at kommunens egendekning av arbeidsplasser økes.

Det er et absolutt fortrinn for å få til nye etableringer at det foreligger ferdig regulerte, ledige næringsarealer med forutsigbare bestemmelser. Dette er en forutsetning for den videre utvikling av næringslivet i Drammensregionen / Buskerudbyen. Dagens bilde viser et behov for nye næringsarealer i regionen. Næringsutvikling krever fleksibilitet knyttet til

arealutnyttelse i motsetning til tidligere definerte næringskategorier detaljert i form av industri, kontor etc.

Fleksibilitet i utnyttelsen av nye arealer er en forutsetning for å kunne møte det skiftende behov fra næringslivet. Arealene må ha en beliggenhet som knyttes opp mot transportmessig infrastruktur, herunder kollektivbetjening, som vil bygge under rekruttering av arbeidskraft innenfor regionen.

Nedre Eiker kommune slutter opp om Drammensregionen som har som målsetting å gjøre denne regionen til Norges mest næringsvennlige region. Nedre Eiker kommune har ingen tid å miste i dette arbeid og finner ikke å kunne følge Fylkeskommunens anmodning om ytterligere vurderinger av behovet for nye næringsarealer.

***Drammen kommune, innsigelse:***

*”Næringsområder ved Solbergelva, ved Orkidehøgda / Mile og på Ytterkollen. Innsigelse begrunnes i behovet for en nærmere spesifisering av næringsformålene, spesielt å skille tydeligere mellom arbeidskraftintensiv virksomhet (kontor etc med stort persontransportbehov) og arealkrevende virksomhet med færre arbeidsplasser.”*

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen er uenig i Drammens begrunnelse om spesifisering av næringsformålene. Spesifisering er ikke fremtidsrettet planlegging og vil ikke dekke næringslivets behov for fleksibilitet. Rådmannen viser for øvrig til sine kommentarer til uttalelsen fra Buskerud fylkeskommune.

Nedre Eiker kommune kan ikke se at dette er grunnlag for innsigelse fra en nabokommune i henhold til loven

Innsigelsen avvises

***Ytterkollen velforening:***

*”Ytterkollen velforening har gått gjennom alle innspillene som gjelder Ytterkollen, og stiller seg bak alle innspillene som er med i høringen”*

**Rådmannens kommentar:**

Uttalelsen tas til etterretning. Rådmannen anser det å være en styrke at befolkningen på Ytterkollen, som jo også har deltatt aktivt i planutviklingen, stiller seg bak kommunestyrets forslag.

***Nedre Eiker landbrukslag:***

*”Det er positivt at andre arealer enn dyrka mark blir brukt til næringsareal. Arealen har gode adkomstmuligheter, kan med tid utvides og ligger nært andre næringsarealer. Klimasonene vest for det foreslåtte næringsareal i Stryken må bestå og danne buffersone mellom næringsarealet og framtidig dyrka mark i Gevelt grustak vest for klimasonen”*

**Rådmannens kommentar:**

Uttalelsen tas til etterretning og synspunktene vil bli spilt inn til reguleringsarbeidet når dette starter opp.

**EB Nett AS:**

*”Det krysser en 132kV dobbeltlinje over området. Byggeforbudsbeltet i det aktuelle området er 20 meter nord for linjene og 16 meter sør for linjene målt fra senter av masterekken. I tillegg kommer anbefalingene fra Statens Strålevern som kommunen kan velge å hensynta. Strømforsyning til området vil utløse store investeringer for å øke kapasiteten i høyspentnettet både på Ytterkollen, og i nettet som mater inn mot Ytterkollen. Dette må ses i sammenheng med strømforsyning til Nerkollen, samt forsyning til andre utbygginger på Ytterkollen.”*

**Rådmannens kommentar:**

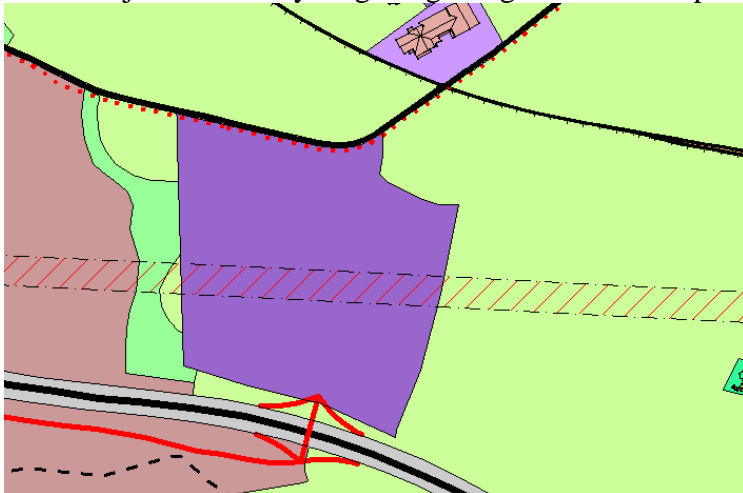
Byggeforbudsbeltet vil bli ivaretatt i reguleringsplanarbeidet. Det vil bli samarbeidet med EB når det gjelder utbyggingsbehovet og dermed også investeringsbehovet for å øke kapasiteten i høyspentnettet. Alle forslag som er fremmet i dette og omkringliggende områder vil måtte tas med i en slik vurdering. Type energi som skal tilføres områdene vil også måtte vurderes i reguleringsarbeidet.

**Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

**Rådmannens kommentar:**

Kartet er justert etter nye tegneregler og viser arealdisponering i arealplankart.



Det har vært direkte kontakt mellom rådmennene i Nedre Eiker og Drammen. Pr. dato foreligger ingen avklaring.

**Rådmannens innstilling:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

**Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:**

Opprettholdes til mekling.

**Meklingsresultat:**

Meklingen førte ikke frem. Drammen aksepterer at arealet omdisponeres til næringsformål, men opprettholder innsigelsen til planbestemmelsen § 2.5.1 Utbygging av fremtidig næringsvirksomhet (PBL § 11- 9 nr. 5), der de motsetter seg at området disponeres til kontorformål.

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

Innsigelsen fra Drammen kommune til planbestemmelsenes § 2.5.1 Utbygging av fremtidig næringsvirksomhet (PBL § 11- 9 nr. 5), avvises og sendes til avgjørelse i Miljøverndepartementet.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

Innsigelsen fra Drammen kommune til planbestemmelsenes § 2.5.1 Utbygging av fremtidig næringsvirksomhet (PBL § 11- 9 nr. 5), avvises og sendes til avgjørelse i Miljøverndepartementet.

**Vedtaksnr. 2: Område ved Fegata, Ytterkollen**

<b>Foreslått arealdisponering</b>	<b>Bolig: 97 daa, hvorav 39 daa er bebygd og 58 daa er nytt.</b>
Ny arealdisponering	LNF og LNF med spredt boligbebyggelse
Forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke hovedutbyggingsområde, men forsiktig boligutvikling.

<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva		
2.	Flom sidevassdrag		
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Grunnlendt terreng
6.	Berggrunn		Magmatiske bergarter (Drammensgranitt)

7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrering
10.	Gang og sykkel		Gang og sykkelvei langs Fv 35
11.	Kollektiv		Linje 52
12.	Trafikk		
13.	Veger		Atkomst må utbedres
14.	Markslag		
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		
23.	Vann og avløp		
24.	Kulturminne		3 sefrak-registrerte objekt

### Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: ca. 5,5 km til knutepunktet Mjøndalen stasjon. Ca. 5 km til sentrum på Gulskogen, Drammen. Kort vei til busslinje 52. *Delvis i tråd med RPR SAT.*

RPR BUP: ingen registrerte lekeareal for barn og unge omdisponeres. *I tråd med RPR BUP.*

Jordvern: innspillet berører ikke dyrket mark. *Ikke i strid med jordvernet.*

### Energibruk

Det vil bli stilt krav om utredning av alternative energiforsyninger i reguleringsplan etter PBL § 11-9.3 eller etter det lovverk som vil være gjeldende på aktuelt utbyggingstidspunkt.

### Transportarbeid

Arealet kan gi 20 eneboliger (58 daa / 3 daa). Beregnet kan utbyggingen gi en trafikkøkning på rundt 100 ÅDT (bilturer pr døgn: 20 eneboliger \* 5,0).

### Vurdering

Det har gjennom lang tid vært uttrykt ønske fra befolkningen på Ytterkollen om å få lagt til rette for en forsiktig utbygging av nye boliger uten at dette skulle gå på bekostning av jordbruket. Arbeidsgruppen for Ytterkollen anbefaler dette innspillet som tilfredsstillende befolkningens ønske. Ytterkollen krets vil også etter en eventuell utbygging tilhøre Mjøndalen skolekrets og utbyggingen vil ikke gi grunnlag for eget skoletilbud på Ytterkollen. Det forutsettes at det lages en felles reguleringsplan for hele utbyggingsområdet. Forbindelser til marka må tas hensyn til i reguleringsplan.

### Anbefaling

Innspillet 25I endres fra spredt boligbebyggelse i LNF til bolig. Legges ut på høring. Innspillene 21 og 25A endres fra LNF til bolig. Legges ut på høring.

**Kommuneplanutvalgets innstilling:**

Innspillet legges ut på høring.

**Kommunestyrets vedtak:**

Innspillet legges ut på høring.

**HØRINGSUTTALELSER:*****Fylkesmannens miljøvernavdeling, innsigelse:***

*”Disse områdene blir liggende isolert fra annen bebyggelse og tettsteder i kommunen. Fegata ligger nær grensen til et område med spredt bebyggelse i Drammen kommune. Det blir lang avstand til nærmeste skole og andre sentrumsfunksjoner, og det mangler sammenhengende gang- og sykkelveg til Mjøndalen som er det nærmeste tettstedet. Slik som områdene ligger til vil transporten for en stor retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima og energi. del måtte foregå ved bruk av privatbil og en slik plassering er i strid med Rikspolitiske De landskapsmessige konsekvensene av byggeområdene er ikke vurdert. Områdene ligger mellom jernbanelinja og E134 og kan være støyutsatt. Støyforholdene er ikke vurdert i konsekvensutredningen.*

*Miljøvernavdelingen har innsigelse til området Fegata og Ytterkollen, 25 H, under henvisning til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima og energi. Vi viser også til manglende vurderinger av landskapsmessige forhold og støy.”*

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen er uenig i vurderingene i uttalelsen. Rådmannen er også uenig i at det strider mot Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima og energi. Rådmannen viser til formuleringen i rundskriv T-5/95 hvor det heter: *”Organer med innsigelsesadgang forutsettes å vise stor varsomhet med å overprøve kommunestyrets politiske skjønn i lokale forhold.”* Dette er i høyeste grad lokale forhold hvor kommunestyret har utvist politisk skjønn og kan umulig sies å være i vesentlig motstrid til nasjonale og regionale interesser.

Det er igangsatt reguleringsarbeid for sammenhengende gang- og sykkelveg til Mjøndalen, som et av tiltakene i belønningsordningen i sammenheng med Buskerudbyen.

Vurdering av støy og landskapsmessige forhold og eventuelle avbøtende tiltak i forhold til dette hører hjemme på reguleringsnivå.

Innsigelsen avvises.

***Drammen kommune, innsigelse:***

*”Boligområder på Ytterkollen. Boligområdene ligger spredt, uten reell mulighet for god betjening med kollektive transportmidler, og utenfor gang- sykkelavstand for de fleste daglige gjøremål. Boligområdene er klart i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.”*

**Rådmannens kommentar:**

Innsigelsen avvises med samme begrunnelse som gitt i kommentaren til Fylkesmannens miljøvernnavdeling. I tillegg kan heller ikke Rådmannen se at Drammen kommune med bakgrunn i loven har innsigelsesrett med den begrunnelse som gis for innsigelsen.

**Ytterkollen velforening:**

*"Ytterkollen velforening har gått gjennom alle innspillene som gjelder Ytterkollen, og stiller seg bak alle innspillene som er med i høringen"*

**Rådmannens kommentar:**

Uttalelsen tas til etterretning. Rådmannen anser det å være en styrke at befolkningen på Ytterkollen, som jo også har deltatt aktivt i planutviklingen, stiller seg bak kommunestyrets forslag.

**EB Nett AS:**

*"Atkomsten til området krysser en 132kV dobbeltlinje. Det må vurderes om det kan medføre behov for forsterkning av linjene i kryssingsområdet. Høyden på linjen og plassering av tilførselsveien på en gunstig måte i forhold til mastene må ivaretas. EB Nett må kobles inn tidlig i planprosessen. Strømforsyningen til området vil utløse store investeringer, for å øke kapasiteten i høyspentnettet både på Ytterkollen og i nettet som mater inn mot Ytterkollen."*

**Rådmannens kommentar:**

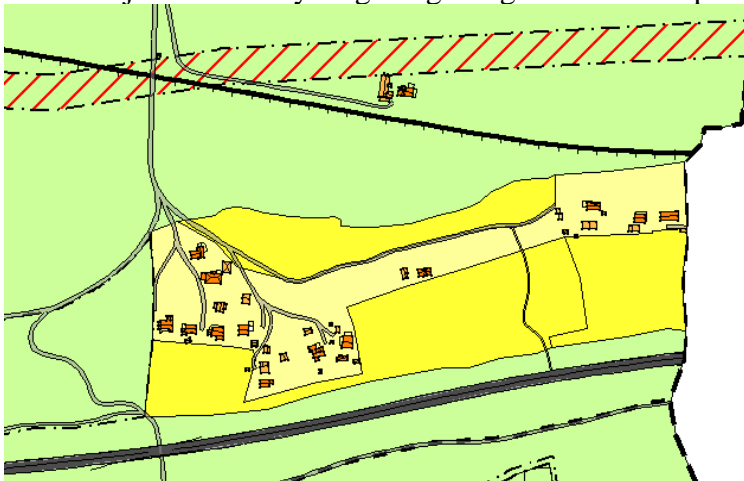
Kommunen vil samarbeide med EB i den videre prosess. Rådmannen viser også til sin kommentar under innspillet om nye næringsarealer.

**Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:**

Administrasjonen kan forhandle med de som har inngitt innsigelser.

**Rådmannens kommentar:**

Kartet er justert etter nye tegneregler og viser arealdisponering i arealplankart.



Det har vært direkte kontakt mellom rådmennene i Nedre Eiker og Drammen. Pr. dato foreligger ingen avklaring.

Det ble avholdt forhandlingsmøte med Fylkesmannens miljøvernnavdeling den 20.10.2010. Konklusjonen ble at Miljøvernnavdelingen fortsatt mener at områdene ligger perifert i forhold

til Mjøndalen sentrum, har for dårlig kommunikasjon og ikke er i tråd med Buskerudbyen og vil ha megling på forslaget.

**Rådmannens innstilling:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

**Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:**

Opprettholdes til mekling.

**Meklingsresultat:**

Gjennom forhandling trakk Drammen sin innsigelse til området i brev datert 01.03.2011.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling trakk sin innsigelse i meklingen.

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

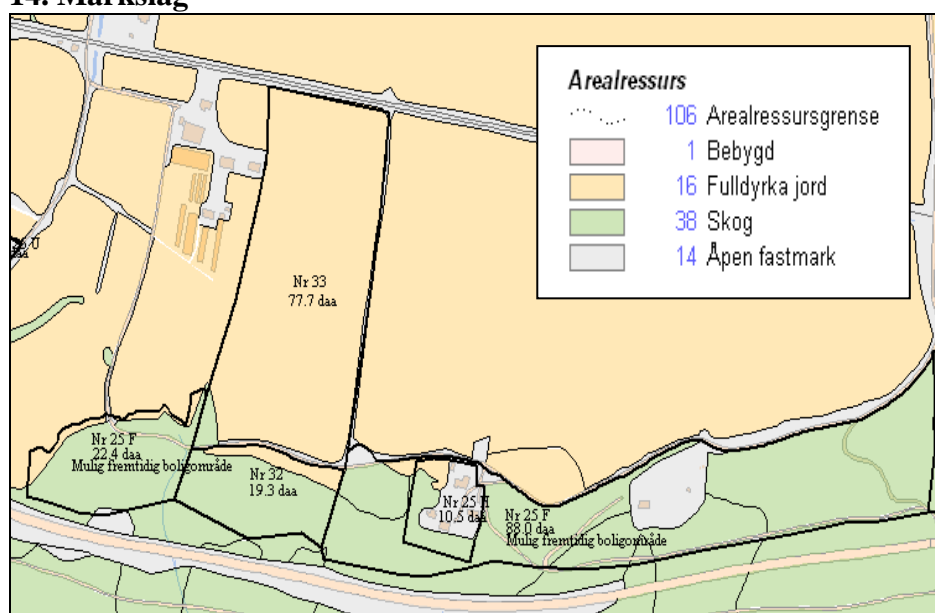
**Vedtaksnr. 3: Område ved Skjellsbekkveien, Ytterkollen.**



Ny arealdisponering	25F og 32: mulig fremtidig boligområde: 129,7 daa 25H og 33: bolig: 88,2 daa hvorav 10,5 daa er bebygd.
Nåværende arealdisponering	LNF og spredt boligbygging i LNF.
Forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke hovedutbyggingsområde, men forsiktig boligutvikling

<b>Nr.</b>	<b>KU – kategori</b>	<b>Konfliktgrad</b>	<b>Kommentar</b>
1.	Flom Drammenselva		
2.	Flom sidevassdrag		
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Variierende dekke
6.	Berggrunn		Kvartære sedimenter og magmatiske bergarter (Drammensgranitt)
7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		Gang- og sykkelvei langs Fv 35
11.	Kollektiv		Linje 52
12.	Trafikk		
13.	Veger		Atkomst må utbedres
14.	Markslag		Skog og dyrka mark (nr. 33)
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		
23.	Vann og avløp		
24.	Kulturminne		

## 14. Markslag



Innspillet omfatter fylldyrka jord og bar- og løvskog på høy bonitet.

### **Forholdet til statlige og regionale føringer**

RPR SAT: ca. 4,5-5 km til knutepunktet Mjøndalen stasjon. Kort vei til busslinje 52. *Delvis i tråd med RPR SAT.*

RPR BUP: ingen registrerte lekeareal for barn og unge omdisponeres. *I tråd med RPR BUP.*

Jordvern: Innspillet 33 berører dyrket mark. *I strid med jordvernet.* Øvrige innspill berører ikke dyrket mark. *Ikke i strid med jordvernet.*

### **Energibruk**

Det vil bli stilt krav om utredning av alternative energiforsyninger i reguleringsplan etter PBL § 11-9.3 eller etter det lovverk som vil være gjeldende på aktuelt utbyggingstidspunkt.

### **Transportarbeid**

Vurderes ikke nå, mulig fremtidig utbyggingsområde utover kommuneplanperioden.

### **Vurdering**

Innspillene om mulig fremtidig boligområde er en forlengelse av anbefalt innspill lengre øst. Innspillet om bolig på dyrka mark avvises under henvisning til jordvernstrategien.

### **Anbefaling**

Innspill 25 F og 32 foreslås som mulig fremtidig boligområde. Vurderes tatt inn ved fremtidige rulleringer. Legges ut på høring.

Innspill 25H endres fra spredt boligbebyggelse i LNF til bolig. Legges ut på høring.

Innspill 33 avvises under henvisning til jordvernet.

### **Kommuneplanutvalgets innstilling:**

Innspill 33 avvises. Øvrige innspill legges ut på høring.

### **Kommunestyrets vedtak:**

Innspill 33 avvises. Øvrige innspill legges ut på høring.

### **HØRINGSUTTALELSER:**

#### ***Ytterkollen velforening:***

*"Ytterkollen velforening har gått gjennom alle innspillene som gjelder Ytterkollen, og stiller seg bak alle innspillene som er med i høringen"*

#### **Rådmannens kommentar:**

Uttalelsen tas til etterretning. Rådmannen anser det å være en styrke at befolkningen på Ytterkollen, som jo også har deltatt aktivt i planutviklingen, stiller seg bak kommunestyrets forslag.

#### ***EB Nett AS:***

*"Atkomsten til området krysser en 132kV dobbeltlinje. Det må vurderes om det kan medføre behov for forsterkning av linjene i kryssingsområdet. Forhold som høyden på linjen og plassering av tilførselsveien på en gunstig måte i forhold til mastene må ivaretas. 132kV linjen krysser innspill 33 som er tatt ut av høringen. EB Nett må kobles inn tidlig i planprosessen. Strømforsyningen til området vil utløse store investeringer, for å øke kapasiteten i høyspentnettet både på Ytterkollen og i nettet som mater inn mot Ytterkollen."*

**Rådmannens kommentar:**

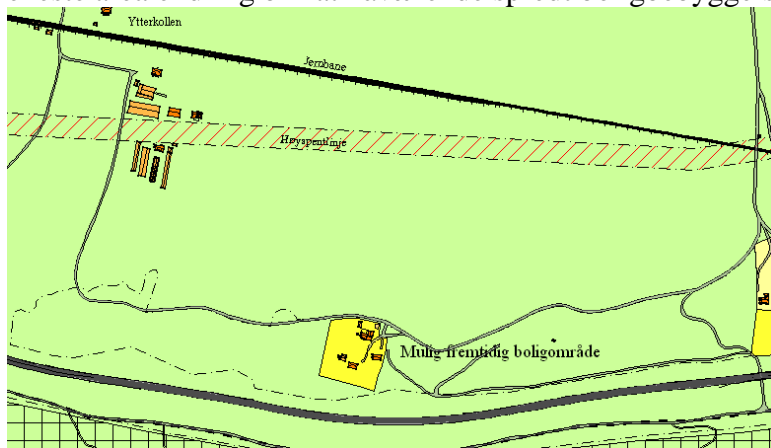
Dette er et mulig fremtidig boligområde. Rådmannen viser også til sin kommentar under innspillet om nye næringsarealer.

**Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:**

Administrasjonen kan forhandle med de som har avgitt innsigelser.

**Rådmannens kommentar:**

Kartet er justert etter nye tegneregler og viser arealdisponering i arealplankart. Forslaget og kartet er videre justert i tråd med Kommunestyrets høringsforslag. Dette innebærer at den eneste arealendring blir at nåværende spredt boligbebyggelse i LNF får status som bolig.



Det har vært direkte kontakt mellom rådmennene i Nedre Eiker og Drammen. Pr. dato foreligger ingen avklaring.

Det ble avholdt forhandlingsmøte med Fylkesmannens miljøvernavdeling den 20.10.2010. Konklusjonen ble at Miljøvernavdelingen fortsatt mener at områdene ligger perifert i forhold til Mjøndalen sentrum, har for dårlig kommunikasjon og ikke er i tråd med Buskerudbyen og vil ha meglings på forslaget.

**Rådmannens innstilling:**

Justert forslag opprettholdes og henvises til meklings.

**Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:**

Opprettholdes til meklings.

**Meklingsresultat:**

Gjennom forhandling trakk Drammen sin innsigelse til området i brev datert 01.03.2011.

Fylkesmannens miljøvernavdeling trakk sin innsigelse i meklings.

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar det justerte forslaget til arealendring.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**

Kommunestyret vedtar det justerte forslaget til arealendring.

#### Vedtaksnr. 4: Område Narverud og Stensmyra, Ytterkollen.



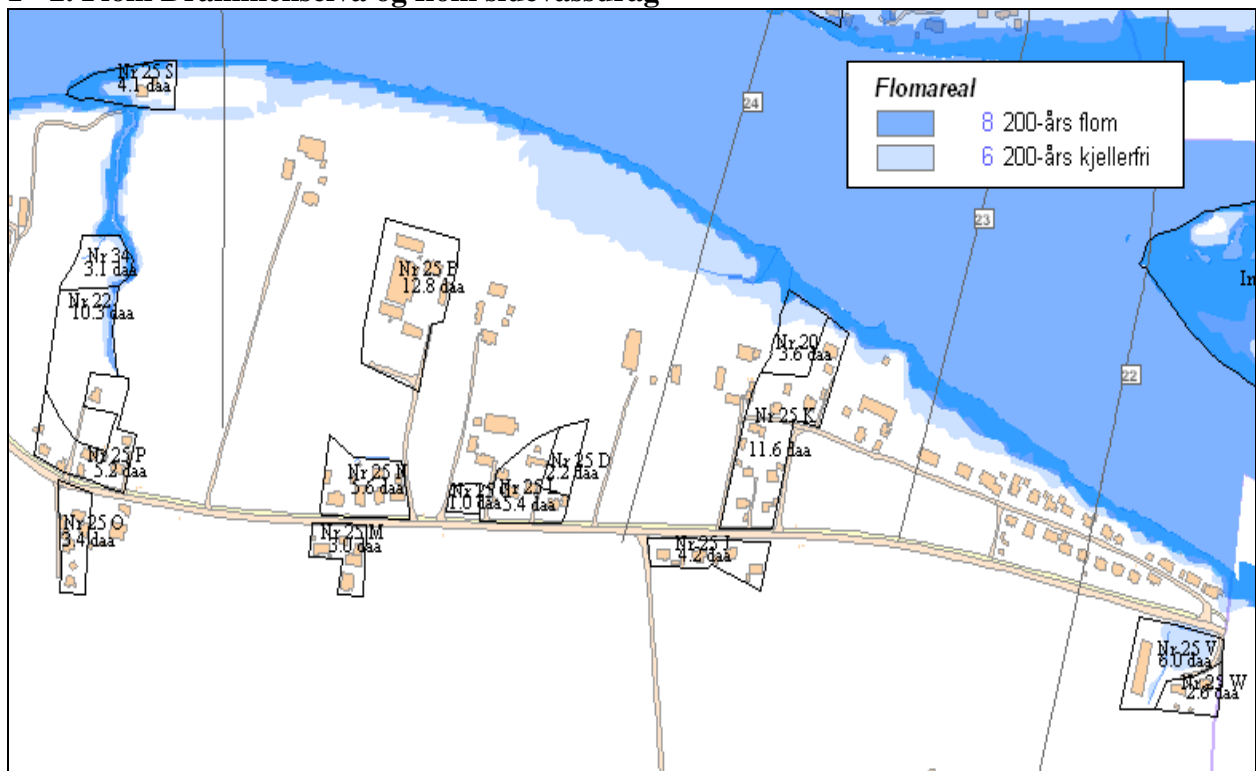
<b>Innspillsnr.</b>	20, 22, 34, 25B, C, D, J, K, L, M, N, O, P, S, T, U, V, W og X	
<b>Ny arealdisponering</b>	<b>Bolig: 80,3 daa, hvorav 61,3 daa er bebygd fra før og 19,0 er ubebygd.</b>	<b>Næring: 7,2 daa</b>
Nåværende arealdisponering	LNF, LNF med spredt boligbebyggelse og LNF-område hvor naturvern er dominerende	
Forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke hovedutbyggingsområde, men forsiktig boligutvikling	

25T, U og X er små innspill som ikke vises på kartutsnittet. 25T og U er merking av eksisterende enebolig. 25X er næringsutvidelse for eksisterende bedrift.

<b>Nr.</b>	<b>KU – kategori</b>	<b>Konfliktgrad</b>	<b>Kommentar</b>
1.	Flom Drammenselva	Yellow	Berøres av 200 års flommen
2.	Flom sidevassdrag	Yellow	
3.	Kvikkleireområde	Red	Kvikkleireområde
4.	Kvikkleireskredfare	Yellow	Lav skredfare
5.	Løsmasse	Green	Avsetninger, sammenhengende dekke
6.	Berggrunn	Green	Kvartære sedimenter
7.	Forurenset grunn	Green	
8.	Radon	Yellow	
9.	Støy	White	Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel	Green	
11.	Kollektiv	Green	
12.	Trafikk	Green	
13.	Veger	Green	

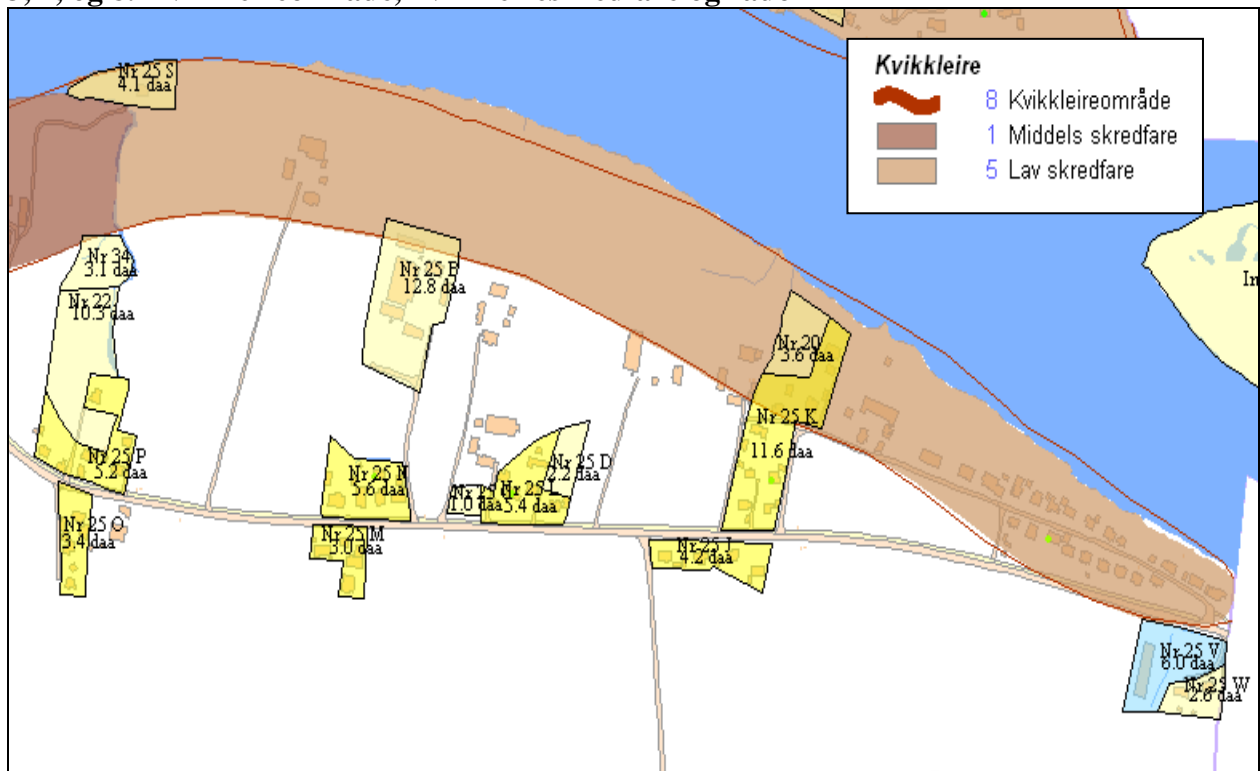
14.	Markslag		Hovedsakelig bebygde arealer. Dyrka jord 18 daa.
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		Dalerbekken, registrert naturtype. Berører 22, 25S og 34.
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		
23.	Vann og avløp		
24.	Kulturminne		Flere sefrak-registrerte objekter

### 1 - 2. Flom Drammenselva og flom sidevassdrag



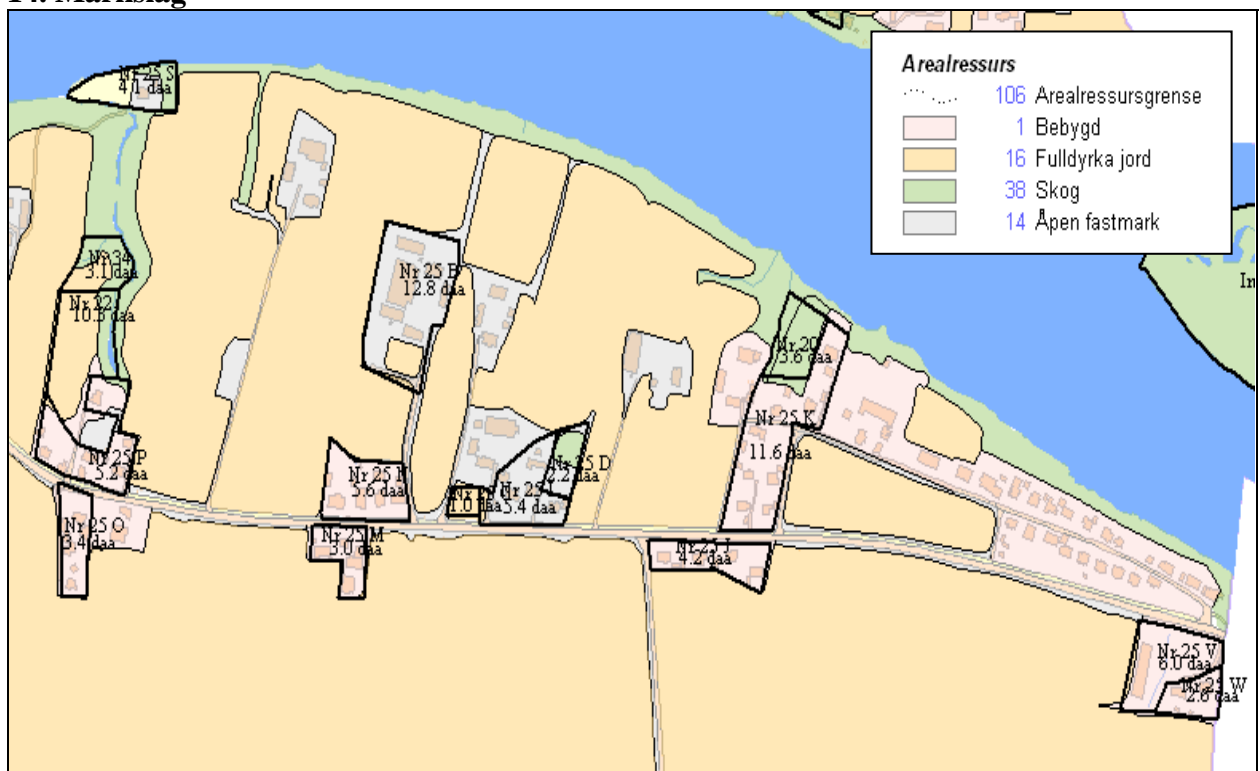
200 års flommen berører i noen grad. Det er ikke registrert problemer med sidevassdragene i området.

### 3, 4, og 8. Kvikkleireområde, kvikkleireskredfare og radon



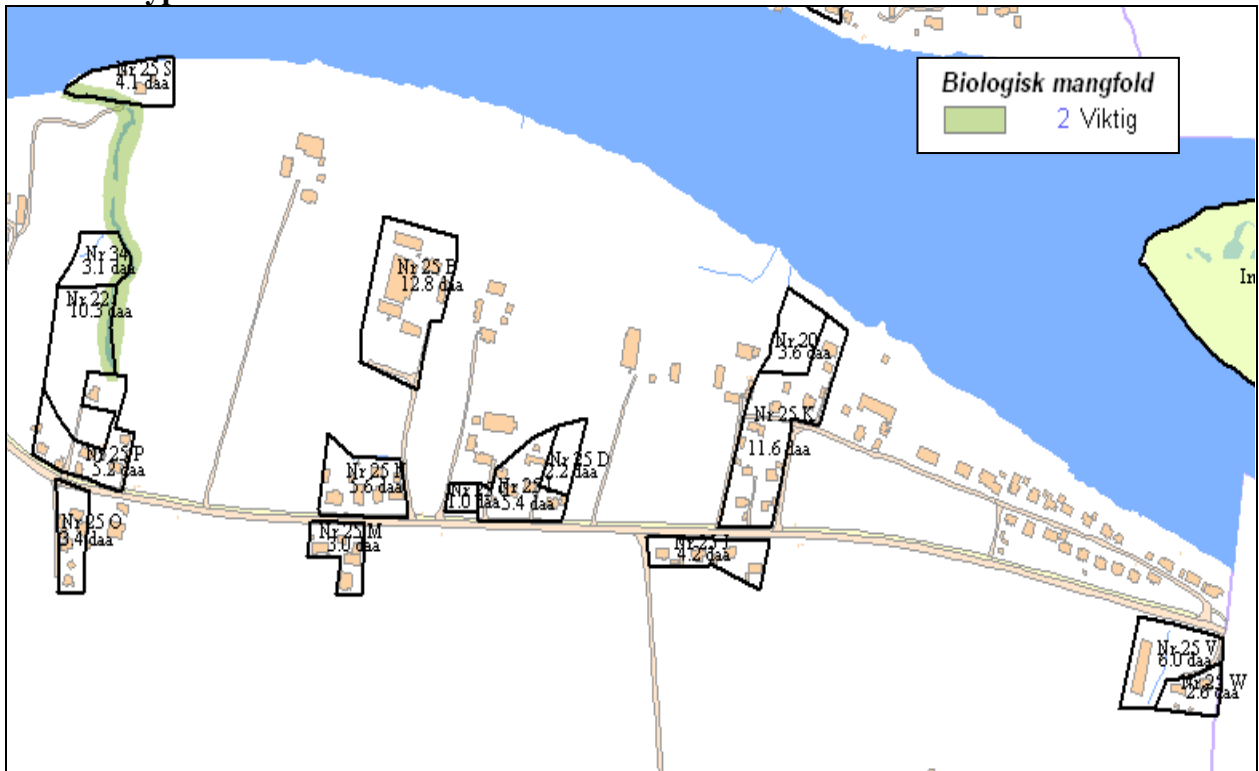
Innspill nr 20, 25B, 25K, 25S og 35 ligger helt eller delvis i kvikkleireområde. Innspill nr 35 har middels skredfare, de øvrige har lav skredfare. Det er fire radonforekomster i området, men alle ligger under tiltaksgrensen.

### 14. Markslag



Hoveddelen av innspillene er eksisterende bebygde areal. Øvrige arealer er fulldyrka jord, innmarksbeite og skogforekomster.

## 17. Naturtype



Dalerbekken berører innspill nr 22, 25S og 34. Dette er en registrert naturtype som trues av drenering, gjenfylling og forsøpling.

### Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: ca. 5 km til knutepunktet Mjøndalen stasjon. Ca. 5 km til sentrum på Gulskogen, Drammen. Kort vei til busslinje 52. *Delvis i tråd med RPR SAT.*

RPR BUP: ingen registrerte lekeareal for barn og unge omdisponeres. *I tråd med RPR BUP.*

Jordvern: innspillene berører i liten grad dyrket mark. *Ikke i strid med jordvernet.*

### Energibruk

Hoveddelen er eksisterende boliger og påvirker ikke energibruken.

### Transportarbeid

Hoveddelen er eksisterende boliger og påvirker ikke transportbruken. Det nye arealet kan gi 10 eneboliger (19 daa / 2 daa). Beregnet kan utbyggingen gi en trafikkøkning på rundt 50 ÅDT (bilturer pr døgn: 10 eneboliger \* 5,0).

### Vurdering

Innspillene 25J, 25K, 25L, 25M, 25N, 25O og 25P er bebygde områder som i dag har status som spredt boligbebyggelse i LNF og hvor det er 3 eiendommer eller flere i klynge. Innspillene 25B, 25S, 25T, 25U og 25W er også eksisterende bebygde eiendommer. Innspillene 25C og D er inneklemt områder. Innspillene 20, 22, 25C, 25D, 25V, 25X og 34 er nye arealer.

Disse forslagene er inngående behandlet og vurdert i arbeidsgruppen for Ytterkollen og har i seg en helt nødvendig opprydding i arealstatus og nye områder er vurdert i forhold til verdi som dyrka mark. Arbeidsgruppa la vesentlig vekt på å bevare den dyrkbare marka. Forslaget gir derfor uttrykk for lokalsamfunnets vurdering av dyrkbarheten. Ut fra den fagkunnskap som var representert i arbeidsgruppa innstilles det på at forslagene fra arbeidsgruppa følges og legges ut på høring.

### **Anbefaling**

Innspillene nr. 25J, 25K, 25L, 25M, 25N, 25O og 25P endrer arealstatus fra spredt boligbebyggelse i LNF til bolig. Legges ut på høring

Innspillene nr. 20, 22, 25B, 25C, 25D, 25S, 25T, 25U, 25W og 34 endres fra LNF til bolig. Legges ut på høring.

Innspill nr. 25V og 25X endres fra LNF til næring. Legges ut på høring.

### **Kommuneplanutvalgets innstilling:**

Område 34 og 22 tas ut og legges ikke ut til høring. Det foretas en ny vurdering

Øvrige områder legges ut på høring.

### **Ny anbefaling:**

Areal mellom bebyggelse sørvest i innspill 22 legges ut på høring.

Restareal av innspill 22 og hele 34 legges ikke ut på høring.

Øvrige områder legges ut på høring.

### **Kommunestyrets vedtak:**

Areal mellom bebyggelse sørvest i innspill 22 legges ut på høring.

Restareal av innspill 22 og hele 34 legges ikke ut på høring.

Øvrige områder legges ut på høring.

### **HØRINGSUTTALELSER:**

#### ***Fylkesmannens miljøvernavdeling, innsigelse:***

*”Dette innspillet omfatter flere mindre områder i et landbruksområde med noe spredt bebyggelse langs Drammensveien. Områdene langs Drammensveien er støyutsatt og krever nærmere utredninger av støyforholdene. Det går ellers fram av konsekvensutredningen at flere av områdene kommer i konflikt med fareområder og viktige naturtyper. Disse områdene ligger også langt fra tettsteder og viktige sentrumsfunksjoner, og mangler en sammenhengende gang- og sykkelveg til Mjøndalen. Det er uklart om plankartet er rettet opp etter behandlingen i kommunestyret og det er ønskelig med en nærmere gjennomgang av disse forslagene.*”

*Miljøvernavdelingen har innsigelse til områdene ved Narverud og Stensmyra under henvisning til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima og energi. Vi viser også til manglende vurderinger av støyforhold. Det er videre uklart hvilke områder som skal være med i planforslaget.”*

### **Rådmannens kommentar:**

Rådmannen avklarer gjerne hvilke områder som er med i høringen. Plankartet var rettet opp i forhold til kommunestyrets behandling. Kommunestyret har, som planloven pålegger, gjort en helhetlig vurdering ut fra samfunnsmessige forhold, herunder vurderinger i forhold til rikspolitiske bestemmelser og retningslinjer, og synliggjort disse ved at alle innspill som har vært vurdert også vises i høringsforslaget.

Det er igangsatt reguleringsarbeid for sammenhengende gang- og sykkelveg til Mjøndalen, som et av tiltakene i belønningsordningen i sammenheng med Buskerudbyen. Innspillene som var i konflikt med naturtyper og fareområder er ikke lagt ut på høring av kommunestyret.

Rådmannen viser til at det i all hovedsak dreier seg om allerede bebygde områder som gis status som boligområde i tråd med det som det faktisk er i dag.

Rådmannen er uenig i vurderingene i uttalelsen. Rådmannen er også uenig i at det strider mot Rikspolitisk retningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima og energi. Rådmannen viser til formuleringen i rundskriv T-5/95 hvor det heter: ”Organer med innsigelsesadgang forutsettes å vise stor varsomhet med å overprøve kommunestyrets politiske skjønn i lokale forhold.” Dette er i høyeste grad lokale forhold hvor kommunestyret har utvist politisk skjønn og kan umulig sies å være i vesentlig motstrid til nasjonale og regionale interesser.

Innsigelsen avvises.

***Fylkesmannens landbruksavdeling, faglig råd:***

*”Fylkesmannen har faglig råd mot omdisponering av areal til bolig på felt 25B ”Narverud” på Ytterkollen da dette ligger omkranset av dyrka mark på alle kanter. Det synes imidlertid uklart om felt 25B innebærer omdisponering av hele gårdstunet på en landbrukseiendom som også har andre landbruksarealer. Dersom forslaget innebærer slik omdisponering av hele gårdstunet, har Fylkesmannen innsigelse til forslaget. Arealet er også A-areal i jordpolitisk arealvurdering.”*

**Rådmannens kommentar:**

Det har ikke vært hensikten å omdisponere hele gårdstunet til boligareal. Denne eiendommen stiller i en annen kategori enn de øvrige foreslåtte endringer som kun inneholder eneboliger som ikke har noen landbruksmessig tilknytning.

Fylkesmannens landbruksavdelings faglige råd imøtekommes.

***Ytterkollen velforening:***

*”Ytterkollen velforening har gått gjennom alle innspillene som gjelder Ytterkollen, og stiller seg bak alle innspillene som er med i høringen”*

**Rådmannens kommentar:**

Uttalelsen tas til etterretning. Rådmannen anser det å være en styrke at befolkningen på Ytterkollen, som jo også har deltatt aktivt i planutviklingen, stiller seg bak kommunestyrets forslag.

***EB Nett AS:***

*”Strømforsyningen til området vil utløse store investeringer, for å øke kapasiteten i høyspentnettet både på Ytterkollen og i nettet som mater inn mot Ytterkollen.”*

**Rådmannens kommentar:**

Rådmannen viser til den overveiende delen allerede er bebyggt og at det vil være minimalt med nybygging. Rådmannen viser også til sin kommentar under innspillet om nye næringsarealer.

**Oddvar Tuften:**

*”Vi fremholder vårt ønske og bygge på sørøst for gårdstun ca 3 mål, Da vi har planer om og sette opp 2 stk 2mans bolig for salg / utleie. Dette vil bidra til inntekt for gården.”*

**Rådmannens kommentar:**

Dette området ble av kommunestyret, sammen med hoveddelen av innspill 22, ikke lagt ut på høring av hensyn til nærheten til det registrerte naturområde Dalerbekken og jordvern. Rådmannen kan ikke se at det er kommet nye argumenter som tilsier endring i forhold til høringsforslaget.

**Forum for Natur og Friluftsliv – Buskerud:**

*”Dalerbekken i området er en registrert naturtype, truet av drenering, gjenfylling og forsøpling. Utbygging bør unngås”*

**Rådmannens kommentar:**

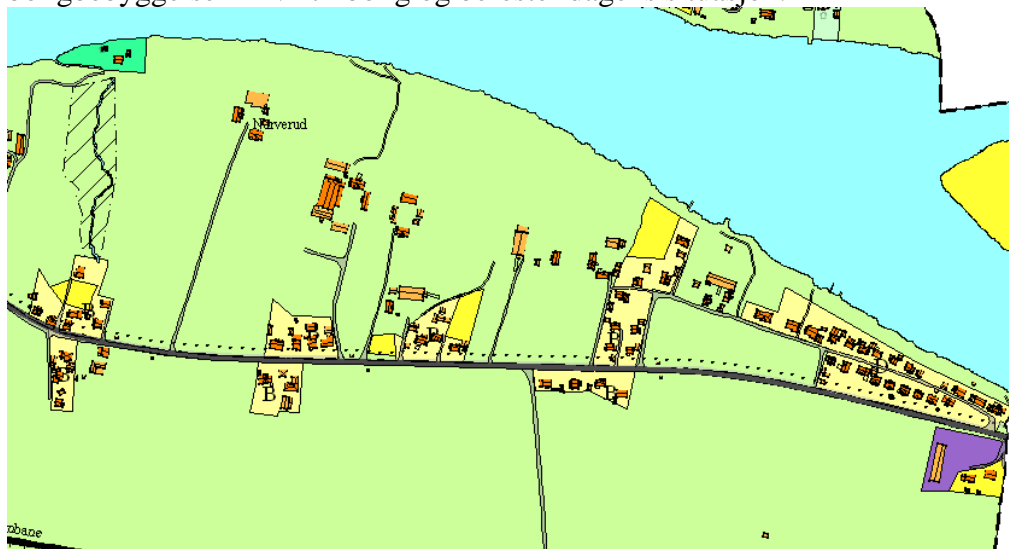
Kommunestyrets høringsforslag har ivaretatt innspillet fra Forum for Natur og Friluftsliv i Buskerud. Den del av innspill 22 som er forelått tillatt utbygd berører ikke Dalerbekken.

**Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:**

Administrasjonen kan forhandle med de som har avgitt innsigelser.

**Rådmannens kommentar:**

Kartet er justert etter nye tegneregler og viser arealdisponering i arealplankart. Forslaget og kartet er videre justert i tråd med Kommunestyrets høringsforslag og Kommuneplanutvalgets arbeidsmøte. Det justerte forslag innebærer at 8,5 dekar endres fra LNF til bolig, det vil si en reduksjon på 10,5 dekar. For de øvrige områder endres kun formålet fra spredt boligbebyggelse i LNF til bolig og befester dagens situasjon.



Det har vært direkte kontakt mellom rådmennene i Nedre Eiker og Drammen. Pr. dato foreligger ingen avklaring.

Det ble avholdt forhandlingsmøte med Fylkesmannens miljøvernnavdeling den 20.10.2010. Konklusjonen ble at Miljøvernnavdelingen fortsatt mener at områdene ligger perifert i forhold

til Mjøndalen sentrum, har for dårlig kommunikasjon og ikke er i tråd med Buskerudbyen og vil ha megling på forslaget.

**Rådmannens innstilling:**

Justert forslag opprettholdes og henvises til mekling.

**Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:**

Opprettholdes til mekling.

**Meklingsresultat:**

Gjennom forhandling trakk Drammen sin innsigelse til området i brev datert 01.03.2011.

Fylkesmannens miljøvernavdeling trakk sin innsigelse i meklingen.

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar det justerte forslaget til arealendring.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**

Kommunestyret vedtar det justerte forslaget til arealendring.