

# KOMMUNEPLANEN 2011-2022 – SLUTTBEHANDLING.

## AREALENDRINGER MJØNDALEN.

### Vedtaksnr. 6: Område sør for Korvaldveien, Mjøndalen

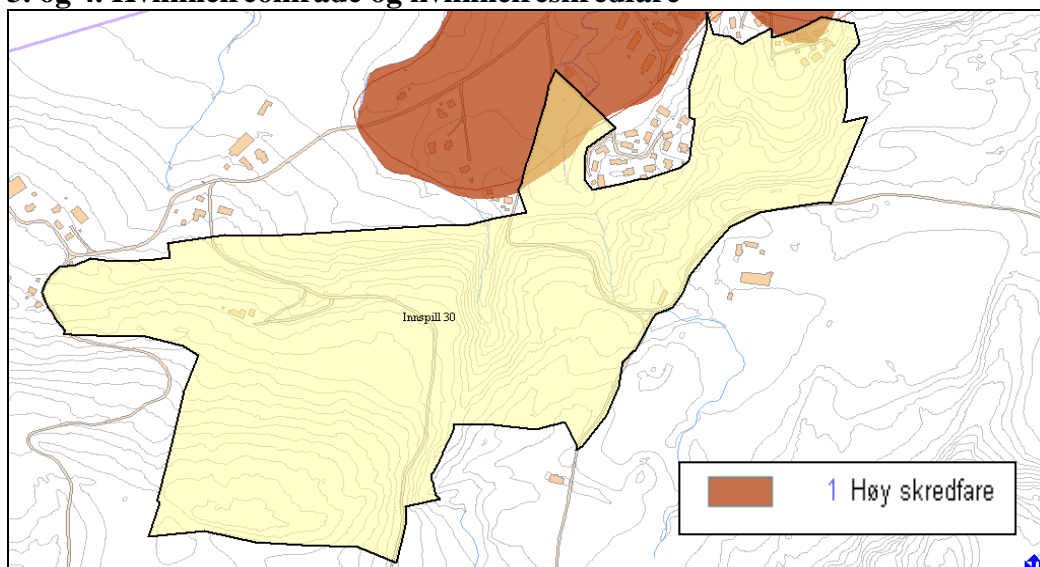


<b>Ny arealdisponering</b>	<b>Bolig: 441 daa</b>
Nåværende arealdisponering	LNF
Forhold til langsiktig arealstrategi	I aksen Åsen-Mjøndalen-Krokstadelva, men utenfor markagrensa.

<b>Nr.</b>	<b>KU - kategori</b>	<b>Konfliktgrad</b>	<b>Kommentar</b>
1.	Flom Drammenselva	Grønt	
2.	Flom sidevassdrag	Grønt	
3.	Kvikkleireområde	Gult	Berører kvikkleireområde
4.	Kvikkleireskredfare	Gult	Høy skredfare
5.	Løsmasse	Grønt	Hovedsaklig forvitningsmateriale
6.	Berggrunn	Grønt	Sedimentære bergarter
7.	Forurenset grunn	Grønt	
8.	Radon	Gult	Høye verdier nær boliginnspill
9.	Støy	Hvitt	Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel	Gult	Etablere g/s-vei
11.	Kollektiv	Rødt	
12.	Trafikk	Hvitt	Ikke registrert.
13.	Veger	Rødt	Krever ny veiføring

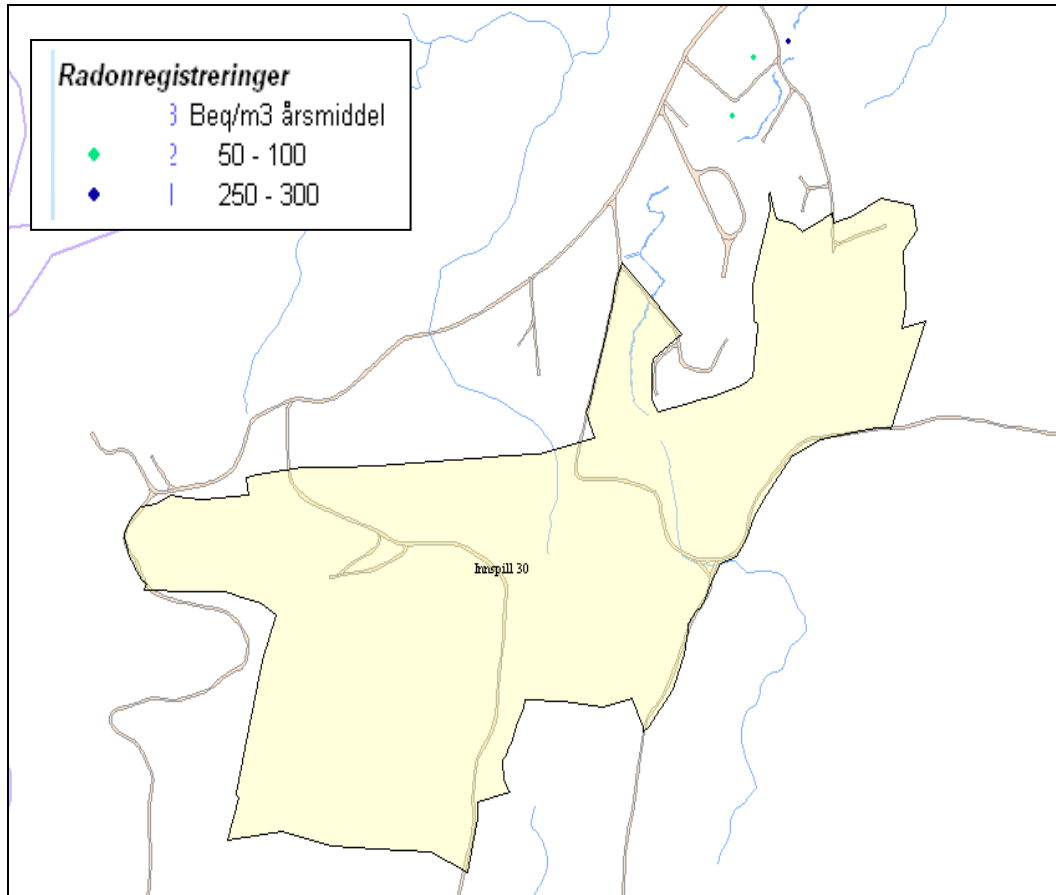
14.	Markslog		Skog
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		Turområde
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		
23.	Vann og avløp		Begrenset kapasitet for vann
24.	Kulturminne		Sefrak-registrering i øst

### 3. og 4. Kvikkleireområde og kvikkleireskredfare



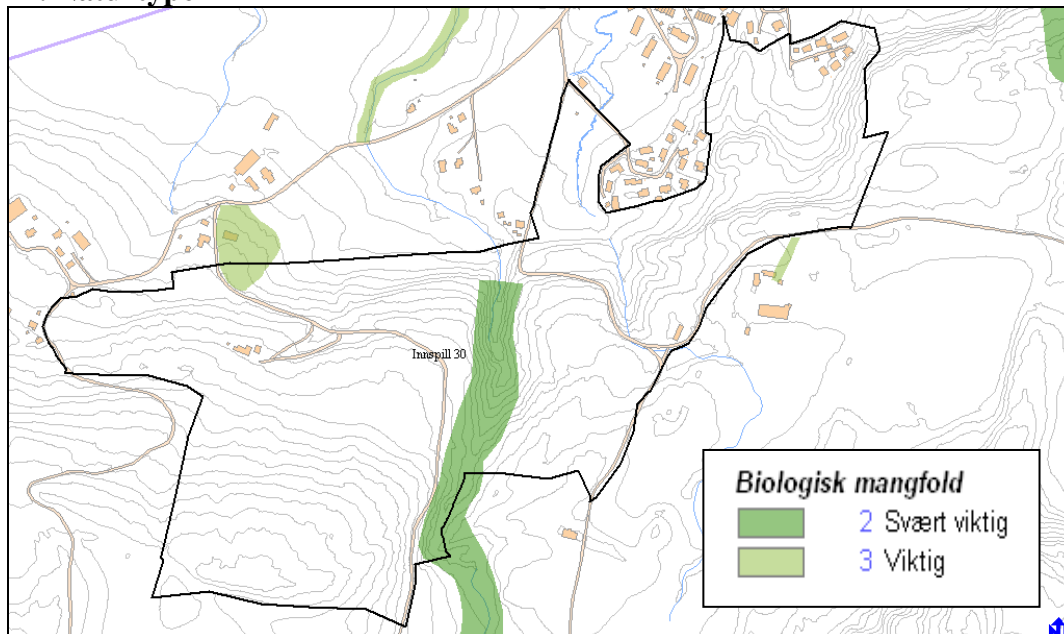
Området berører et kvikkleireområde med stor skredfare.

## 8. Radon



Det er målt radonverdier mellom 205-300 beq/m<sup>3</sup> nordøst for innspillet.

## 17. Naturtype



Naturtypene Villveia og Korvald søndre berører området. Korvald søndre er av typen kulturmark/hagemark med eldre styvingstrær, mens Villveia (øvre Veiabekken) er en artsrik bekkekløft av stor biologisk viktighet.

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

RPR SAT: avstand til kommunesentrum Mjøndalen er ca. 2 – 2,5 km. Noe stigning fra kollektivknutepunktet ved Mjøndalen stasjon. Innspillet ligger i forlengelsen av eneboligområdene i Korvaldveien og styrker sentrum. Utbygginger kan gi grunnlag for busstilbud. *Delvis i tråd med RPR SAT.*

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

Jordvern: ca. 5 % av arealet er dyrka mark. Inneklemte åkerlapper. *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 150 eneboliger (441 daa / 3 daa). Beregnet kan utbyggingen gi en trafikkøkning på rundt 750 ÅDT (bilturer pr døgn: 130 eneboliger \* 5,0).

### **Vurdering**

Innspillet ligger innenfor hovedutbyggingsstrategien, men utenfor grense for ytre utbygging mot marka. Området er godt egnet for eneboligtomter som kommunen har underskudd på. En liten andel landbruksjord omdisponeres, representert ved mindre åkerlapper. Spesielle tiltak må vurderes i forhold til kvikkleire og skred. Detaljplanlegging må fastlegge nye veiføringer, og vurdere eventuell sikring av friluftsområder og registrerte naturtyper.

### **Anbefaling**

Innspillet legges ut på høring.

### **Kommuneplanutvalgets innstilling:**

Innspillet legges ut på høring.

### **Kommunestyrets vedtak:**

Innspillet legges ut på høring.

### **HØRINGSUTTALELSER:**

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

*”Forslaget omfatter et naturområde på ca 440 daa som er lite preget av tekniske inngrep. Området er en del av et viktig turområde i tilknytning til Portåsen. Avstanden til Mjøndalen sentrum blir 2 – 2,5 km, med en del stigning. Området ligger ikke til rette for kollektivtransport, og det foreligger ikke noe forslag til vegløsning som kan være akseptabel i forhold til omgivelsene for et så vidt stort byggeområde. Innenfor området er det registrert viktige naturtyper som må ivaretas ved en eventuell og utbygging. De landskapsmessige konsekvensene av forslaget kan bli betydelige, men er ikke vurdert. Miljøvernavdelingen viser til at utbygging av dette området kan være i konflikt med lokale natur- og friluftsjnteresser, og at det mangler utredning av landskapsmessige virkninger. Vegløsning for området er ikke vurdert, men det er sannsynlig at transport til området i stor grad vil bli bilbasert. Dette er i strid med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, og miljøvernavdelingen har innsigelse til forslaget.”*

**Rådmannens kommentarer:**

Det er med en viss undring Rådmannen konstaterer at andre myndigheter kun vurderer nye tiltak ut fra dagens og gårsdagen status i forhold til infrastruktur, transportmuligheter etc. Det er et faktum at ved en større utbygging tilrettelegges også disse tilbud. Et hvert større nytt utbyggingsområde vil kreve ny og forbedret infrastruktur. Dette fremgår også av kommunens konsekvensvurdering som sier at disse forhold må løses gjennom reguleringsplan. Rådmannen konstaterer at Fylkesmannens miljøvernavdeling i sin innsigelse bruker ord som "kan være" og "sannsynlig". Dette er etter Rådmannens vurdering synsing og ikke faglige vurderinger som gir grunnlag for innsigelse ut i fra lovverket om innsigelser, jmf. Rådmannens betenkingsnotat.

En slik større utbygging vil selvfølgelig endre landskapsbildet. Graden og synsinntrykket vil være avhengig av hvor man befinner seg i terrenget. Endringen vil også være avhengig av den faktiske utnyttelse av området, noe som først vil komme frem i forbindelse med reguleringsplanen. Det betyr at det er gjennom reguleringsplanen man vil kunne foreta konkrete vurderinger og gjennom disse legge de faktiske rammer og foreta avbøtende tiltak der hvor det vil være hensiktsmessig.

Vegløsning til området vil måtte utredes som en del av reguleringsplanen og vil måtte finne sin løsning gjennom rekkefølgebestemmelse i reguleringsplanen. Denne løsning vil også måtte bidra til å tilrettelegge for kollektivbetjening.

Innsigelsen avvises.

***Fylkesmannens landbruksavdeling, innsigelse:***

*"Område 9 Sør for Korvaldveien til bolig pga manglende utredning av konsekvenser av veiforbindelse, da slik veiforbindelse ikke er utredet. Det synes klart at veiforbindelse til dette store arealet kan få vesentlige konsekvenser for dyrka mark. A-areal i jordpolitisk arealvurdering"*

**Rådmannens kommentarer:**

Det er en mulighet for at veiforbindelse kan berøre dyrket mark, men det er like sannsynlig at det vil kunne finnes andre alternativer. Reguleringsprosessen vil avklare dette. Det er mulig for Fylkesmannens landbruksavdeling å trekke innsigelsen i denne omgang, men varsle innsigelse dersom reguleringsplanens vegløsning skulle få "vesentlige konsekvenser" for dyrka mark.

Innsigelsen avvises.

***Buskerud Fylkeskommune, fylkesutvalget, innsigelse:***

*"Fylkesutvalget fremmer innsigelse til et nytt stort boligfelt sør for Korvaldveien i Mjøndalen med bakgrunn i rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging."*

**Rådmannens kommentarer:**

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging er omfattende og gir tolkningsmuligheter. Fylkeskommunen burde derfor konkret påvise hvilken del av den rikspolitiske bestemmelsen forslaget er i strid med. Kommunens vurdering er at det ikke er motstrid mellom kommunestyrets forslag og disse bestemmelser. Dersom Fylkeskommunen legger tilsvarende vurderinger til grunn for øvrige kommuner i fylket vil dette etter hvert føre

til utbyggingsstopp. Kommunen er ikke kjent med noen statlige signaler som peker i en slik retning.

Innsigelsen avvises.

***Drammen kommune, innsigelse:***

*"Boligområde sør for Korvaldveien. Dette begrunnes i hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging, og behovet for at slike boligområder vurderes gjennom en felles, regional areal- og transportplan."*

**Rådmannens kommentarer:**

Drammen kommune legger igjen sin tolkning av en mulig fremtidig areal- og transportplan innenfor Buskerudbyområdet til grunn for sin innsigelse. Rådmannen avviser Drammens grunnlag og vil hevde at Drammen ikke har anledning til å legge inn innsigelse på et slikt grunnlag og med hjemmel lovens bestemmelser om innsigelse.

Innsigelsen avvises.

***Nedre Eiker landbrukslag:***

*"Forslaget mangler veiløsning. Landbrukslaget tar sterk avstand fra at kommunen legger ut boligarealer som kan tvinge fram veier over dyrket mark. Nedre Eiker kommune har følgende mål for arealbruk i gjeldende kommuneplan (2007-2018): "Kommunen skal følge en arealstrategi med hovedutbygging i Åsen og fortetting innenfor sentrumsområdene i Mjøndalen og Krokstadelva" ved en forenklet rullering bør en ikke forlate hovedstrategien. Å legge ut arealer vest for Veia, 2,5 km fra sentrum kan ikke være en fortetting av sentrum i Mjøndalen."*

**Rådmannens kommentarer:**

Kommunestyrets vurdering er at dette området ligger i aksene Åsen – Mjøndalen – Krokstadelva. Rådmannen viser for øvrig til sine kommentarer til andre innspillere tidligere i dette dokument.

***Kristin Stryken:***

*"Vedtaksnr 5 og 30, boligområder i Mjøndalen: Om jeg må velge en av disse, er det klart nr 5 i Åsen. Ingen av forslagene har planlagt veinett, og de er derfor ufullstendige. Om feltet i enden av Korvaldveien blir vedtatt, er jeg redd det vil presse fram vei over dyrka mark, som igjen vil føre til nye inneklemt landbruksarealer. Av den grunn er forslag nr 5 i Åsen best, selv om dette er på høy bonitet."*

**Rådmannens kommentarer:**

Det vises til kommentar gitt til innspillet til Fylkesmannens landbruksavdeling for samme område. Uttalelsen tas til etterretning.

***Aase og Engebret Korvald:***

*"Vi har kommentarer til innspill 30, foreslått boligareal sør for Korvaldveien. For oss som bønder er det svært viktig at dyrket mark ikke blir omdisponert til andre formål enn jordbruk. Vi ser derfor positivt på at kommunen vil legge nye boligområder på skogsmark. Når det gjelder innspill 30, vil dette legge et sterkt press på omdisponering av dyrket mark ved sitt veibehov og med sin nordre grense i "åkerkanten" til store sammenhengende dyrkede arealer. Vi mener derfor: Ikke legg press på dyrka marka, ta i bruk arealer nær Åsen barneskole."*

**Rådmannens kommentarer:**

Det vises til kommentar gitt til innspillet til Fylkesmannens landbruksavdeling for samme område. Uttalelsen tas til etterretning.

**Ingvild Brekke og Kjell Martin Nysether:**

*”Som nærmeste berørte nabo ser jeg presset på min eiendom vil øke for å bli en del av ett boligfelt. For skogeiendommens del vil det bli mye større trykk både av uvettig bruk av skogen hvor det nå er ungskog og press for seinere utbygging videre hos meg. Vi har også en stor rådyrstamme i området med ett velfungerende rådyrvald med Veiabekken som naturlig grense. Jeg driver som honningprodusent, og alle birøktere får store problemer med klager fra naboer når disse kommer så nær, min bigård vil bli tett opp til det nye boligområdet. Kan heller ikke se at det finnes noen løsning på det som vil bli ett stort press på Korvaldveien som allerede er overbelastet i dag, det er 2.5 km til sentrum og de aller fleste vil være avhengige av bil. Hvor skal en eventuelt avlastningsvei legges uten å berøre jordeiendommer? Fortsett heller utbygging i Åsen.”*

**Rådmannens kommentarer:**

Spørsmålene som reises vil måtte behandles i forbindelse med reguleringsplanen og vurderes i den sammenheng. Rådmannen vil samtidig understreke at det er grunneierne selv som har fremmet forslag om utnyttelse til bolig og at kommunen ikke har noen tanker om å legge press på andre grunneier i området for å utvide boligområdet. Rådmannen viser også her til tidligere kommentarer til andre innspillere for dette område.

**Günter Feldmann:**

*“Som eiere av Myra gård øverst i Korvaldveien, kjenner vi skogarealet som ligger vest for Veiabekken i det foreslåtte arealet svært godt. Skogen som tidligere ble benyttet som hamnehage for Korvaldgårdene har et svært rikt dyreliv og fugleliv. "Hagaskogen" med sine inneklemt arealer av dyrket mark, har en god stamme av rådyr og elgbestanden kan til tider være stor. Grevling, rev, hare og ekorn er andre dyr vi ofte ser på veien opp til gården vår. I mange år hadde vi tamfugler i nettinggård på tunet. Hønsehauken kom da stadig på besøk og musevåken er her jevnlig. Fire av spetteartene har vi registrert og av ugleartene hadde nylig besøk av hornuglen. Med et slikt rikt dyre- og fugleliv mener vi derfor meget bestemt at areal vest for Veiabekken ikke bør legges ut til boligtomter.”*

**Rådmannens kommentarer:**

Uttalelsen tas til etterretning. I noen sammenhenger vil forskjellige verdier måtte vurderes opp mot hverandre og vektlagt i forhold til samfunnets behov for utvikling. Det vil i reguleringsplanen måtte vurderes nærmere hvordan området utnyttes og hvordan utbygging kan foretas på en hensynsfull måte for å ivareta områdets forskjellige verdier.

**Gunn-Eva og Bror Olav Nordvang:**

*”Vi bor 10 stykker nest øverst i Korvaldveien. 3 av oss er uføre. Jeg er ufør etter en ulykke, og klarer ikke gå lange strekninger. Korvaldveien er jo altfor dårlig til den slags utbygning. Bil er mitt eneste middel for å komme meg ut blant andre. Skolen er jo også for liten, veiavangen mangler plass til hvertfall 14 elever til høsten. Killingrud er full og eknes er full. skolen blir ombygd nå, er det da tatt i betraktning at det kan bli et stort økende antall elever. Det er ikke kommunalt vann og kloakk system her oppe. Det er kvikkleire og rasfare. Vi har et meget stort dyreliv her som vi vil ta vare på. Hønsehauk er blitt sett her ofte, rådyr er et stort antall, Gaupe har vi sett. Fugler i stort antall. Jeg spurt om å bygge her for noen få år siden, men*

*fikk ikke lov p.g.a. utmark og leire. Vi mener naturen rundt her ikke vil tåle den belastning og det derfor ikke bør legges ut til boligtomter”*

**Rådmannens kommentarer:**

Det vises til tidligere kommentarer rundt infrastruktur. Utvikling av et nytt boligområde vil måtte føre til utbedringer og nybygginger av teknisk infrastruktur. Skolekapasiteten vil kretsvis endre seg over tid. Det vil gå flere år til dette område eventuelt er utbygd. I kommunens langtidsplanlegging er skolekapasiteten vurdert ut fra en årlig befolkningsvekst på 1 %.

**EB Nett AS:**

*”Dagens høyspentnett i området er ikke dimensjonert for en slik utbygging. En etablering av høyspentnett til dette område vil medføre store kostnader, grunnet lang avstand til nett som har tilstrekkelig kapasitet.”*

**Rådmannens kommentarer:**

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.

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

*Området innehar registrerte naturtyper, Korvald søndre er av typen kulturmark/hagemark med eldre styvingstrær. Villveia er en artsrik bekkeløft av stor biologisk viktighet. Området ligger utenfor grense for ytre utbygging mot marka. Kommunen bør sikre friluftsområder og registrerte naturtyper.”*

**Rådmannens kommentarer:**

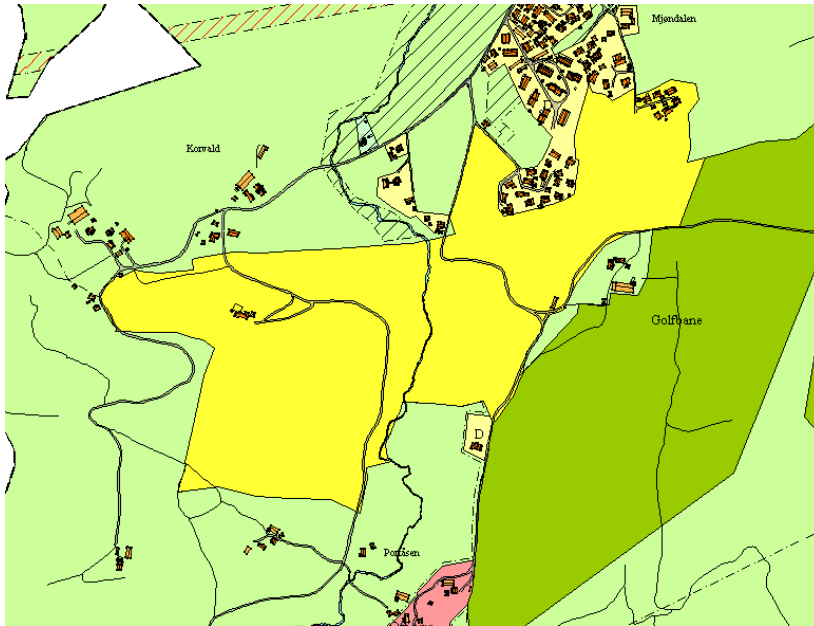
Reguleringsplanen vil måtte avveie omtalte forhold. Kommunestyret har i sitt høringsforslag endret grense for ytre utbygging mot marka i dette område. Det vil være naturlig å vurdere ytre utbyggingsgrense mot marka i forbindelse med behandling av planstrategien etter ny plan- og bygningslov.

**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. Det har ikke vært noen drøftinger med øvrige innsigelsesmyndigheter.

**Rådmannens innstilling:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

**Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:**

Innsigelsene tas til følge. Området går ikke til mekling.

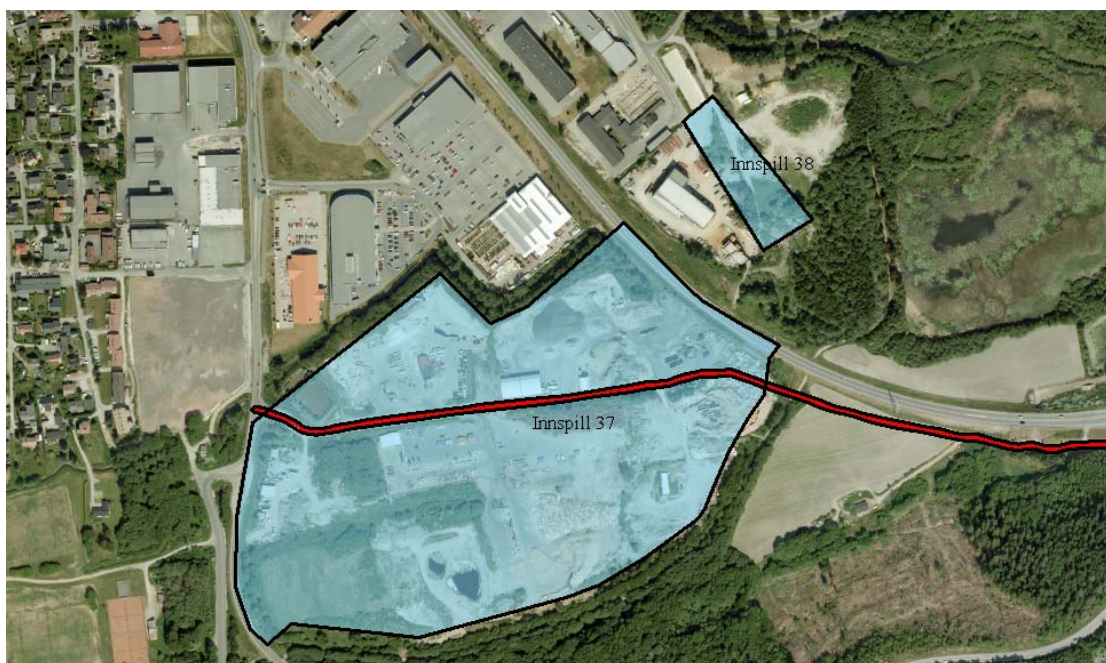
**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar at området tas ut av planen.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**

Kommunestyret vedtar at området tas ut av planen.

## Vedtaksnr. 7: Område Mile, Mjøndalen

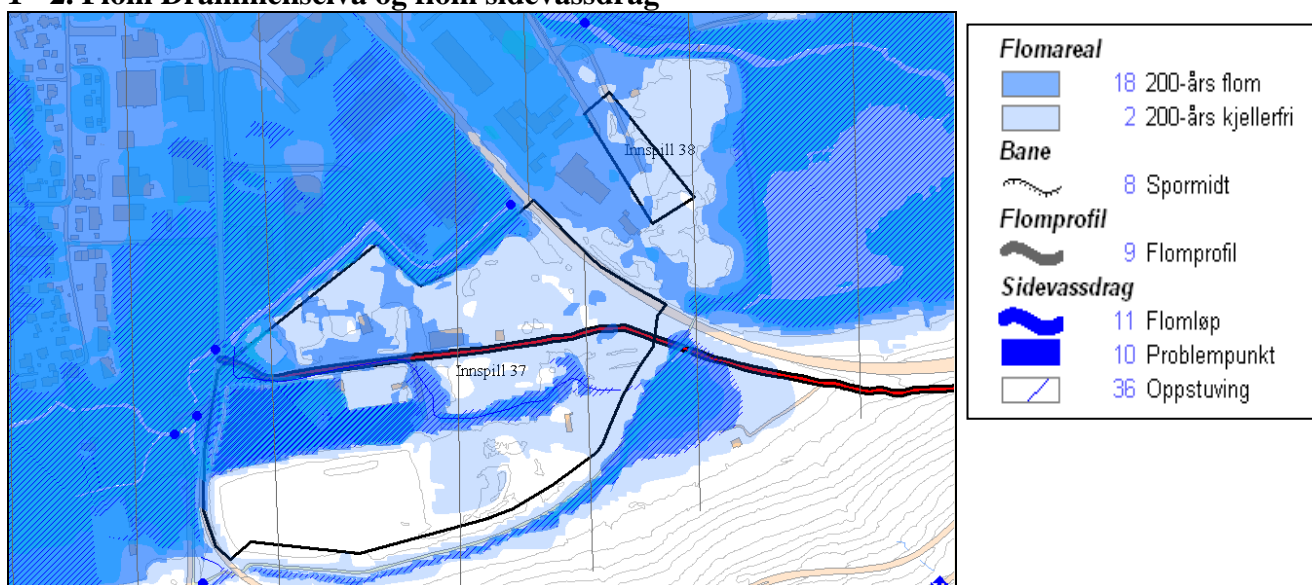


<b>Ny arealdisponering</b>	<b>Næring: 152,3 Daa</b>
Nåværende arealdisponering	Avfallsbehandling
Forhold til langsiktig arealstrategi	I tråd med arealstrategi for næring.

<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva		10 – årsflommen
2.	Flom sidevassdrag		Oppstuvning
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Avsetninger og fyllmasse
6.	Berggrunn		Sedimentære bergarter
7.	Forurenset grunn		Avfallsdeponi
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		
11.	Kollektiv		
12.	Trafikk		
13.	Veger		Bør ha atkomst fra E 134
14.	Markslag		Åpen fastmark
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		En registrering inntil Miletjern, nordøst for E 134
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		Høyspentlinje krysser området

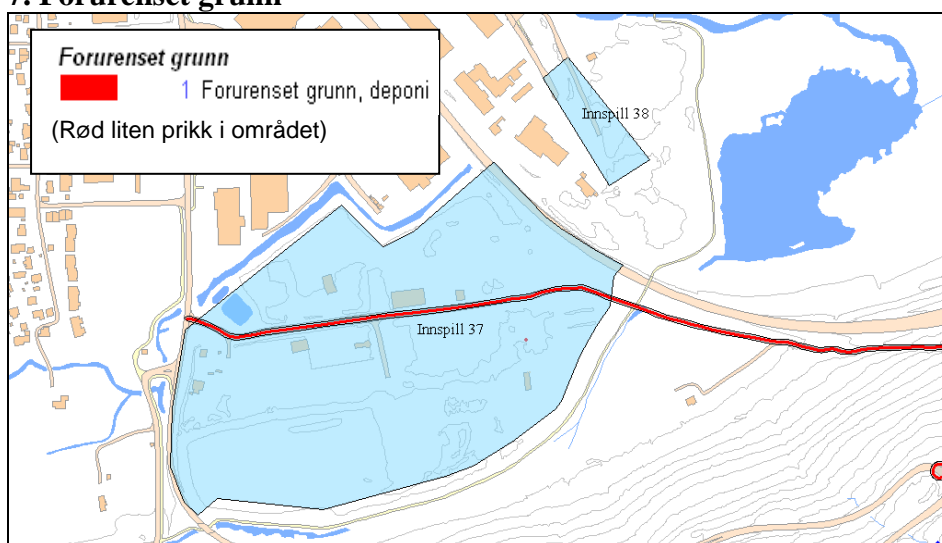
23.	Vann og avløp		
24.	Kulturminne		

## 1 - 2. Flom Drammenselva og flom sidevassdrag



Området er svært flomutsatt. Det går ett flomløp tvers gjennom innpillet. Det er registrert 5 problempunkter inntil området, og store arealer kan bli utsatt for oppstuing i perioder med nye nedbør.

## 7. Forurenset grunn



Mile fyllplass er registrert som forurenset grunn i SFTs deponidatabase.

## Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: ligger inntil sentrumsavgrensningen for Mjøndalen. Ca. 1 km til kollektivknutepunktet ved Mjøndalen stasjon. Kort avstand til holdeplass for lokalbuss linje 52 og 53, samt ekspressbuss linje 1. Innspillet er del av Mjøndalen industriområde, øst for E 134. I tråd med RPR SAT.

## **Energibruk**

Fjernvarmeanlegg for Mjøndalen vil muligens kunne forsørge området dersom konsesjon gis. Konsesjonsprosess er i gang. Dersom ikke vil det bli stilt krav om utredning av alternative energiforsyninger i reguleringsplan etter PBL § 11-9.3.

## **Transportarbeid**

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

## **Vurdering**

Stort sentrumsnært næringsareal, del av et sammenhengende næringsområde. Strategisk plassert logistikkmessig, men atkomst bør løses via E 134. Nedre Eiker har prekær mangel på næringsarealer, og dette arealets beliggenhet gjør det meget egnet. Spesielle tiltak må vurderes i forhold til flom og forurensede masser. Detaljplanlegging må ta hensyn til kryssende høyspentledning.

## **Anbefaling**

Innspillet legges ut på høring.

## **Kommuneplanutvalgets innstilling:**

Innspillet legges ut på høring.

## **Kommunestyrets vedtak:**

Innspillet legges ut på høring.

## **HØRINGSUTTALELSER:**

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

*”Under forutsetning av at området ikke blir benyttet til handelsvirksomhet eller annen transportgenererende aktivitet har ikke Fylkesmannen merknader til forslaget. Det må tas hensyn til nærliggende vassdrag og grøntstruktur i den videre planleggingen.”*

### **Rådmannens kommentarer:**

Den fremtidige reguleringsplan vil detaljere kommuneplanens bestemmelser og arealets utforming.

### ***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 kommentarer:**

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 i dokumentet for arealinnspill på Ytterkollen.

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

Innsigelsen avvises.

**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 hensynte. Hvis det blir aktuelt å etablere veier som krysser 132 kV linjene må det vurderes om det kan medføre behov for forsterkning av linjene i kryssingsområdet. Høyden på linjene og plassering av veier på en gunstig måte i forhold til mastene må ivaretas. EB Nett må kobles inn tidlig i planprosessen. Det er noe ledig kapasitet på høyspentnettet som ligger i nærheten av området. Ved større effektbehov vil det kunne bli aktuelt med forsterkning fra Mjøndalen transformatorstasjon.”*

**Rådmannens kommentarer:**

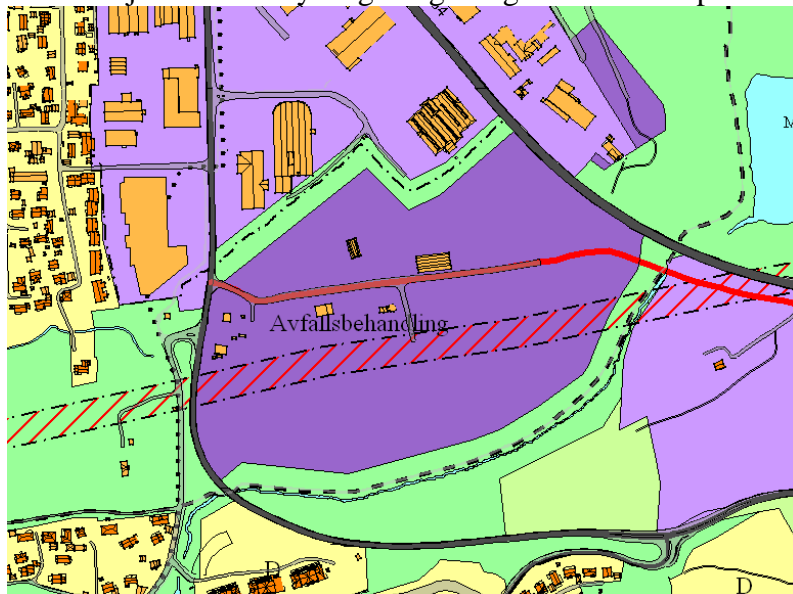
Byggeforbudsbeltet vil bli i varetatt i reguleringsplanarbeidet. Det vil bli samarbeidet med EB når det gjelder utbyggingsbehovet og dermed også investeringsbehovet for å øke kapasiteten i høyspentnettet. Alle forslag som er fremmet i dette og omkringliggende områder vil måtte tas med i en slik vurdering.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

**Forhandlingsresultat:**

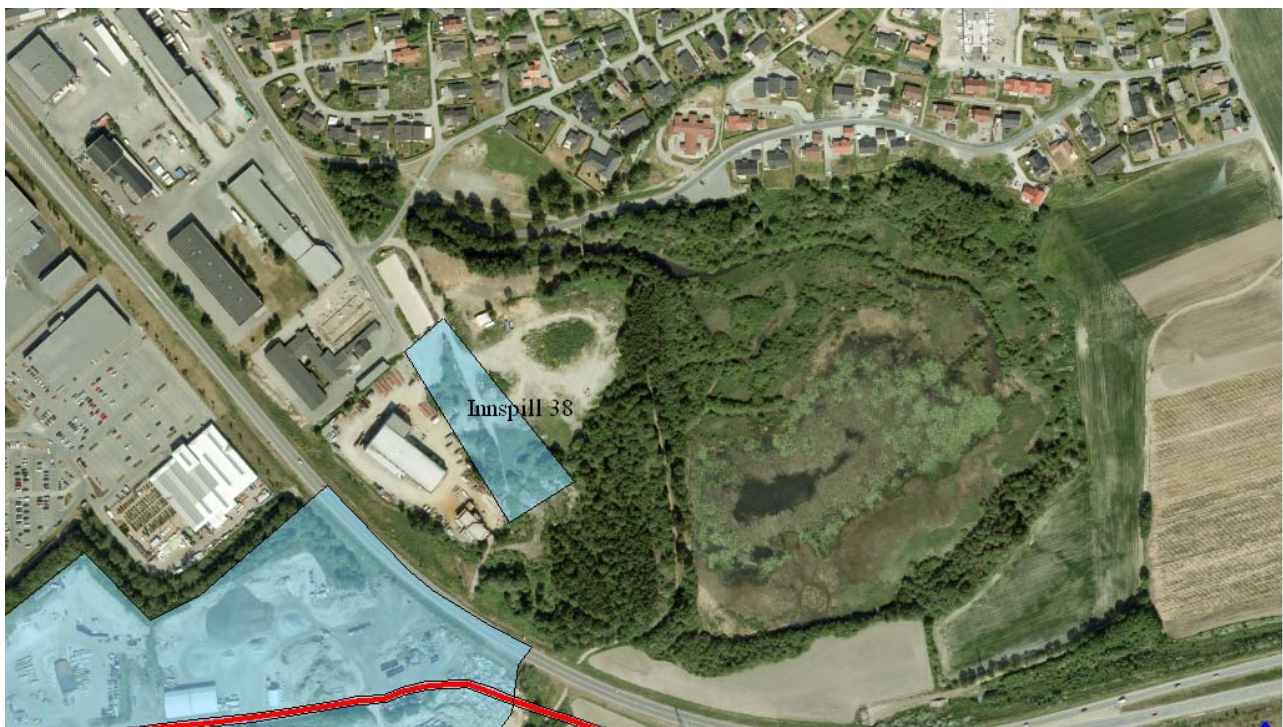
Gjennom forhandling trakk Drammen sin innsigelse til området i brev datert 01.03.2011.

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

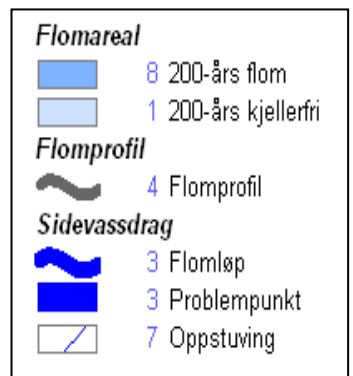
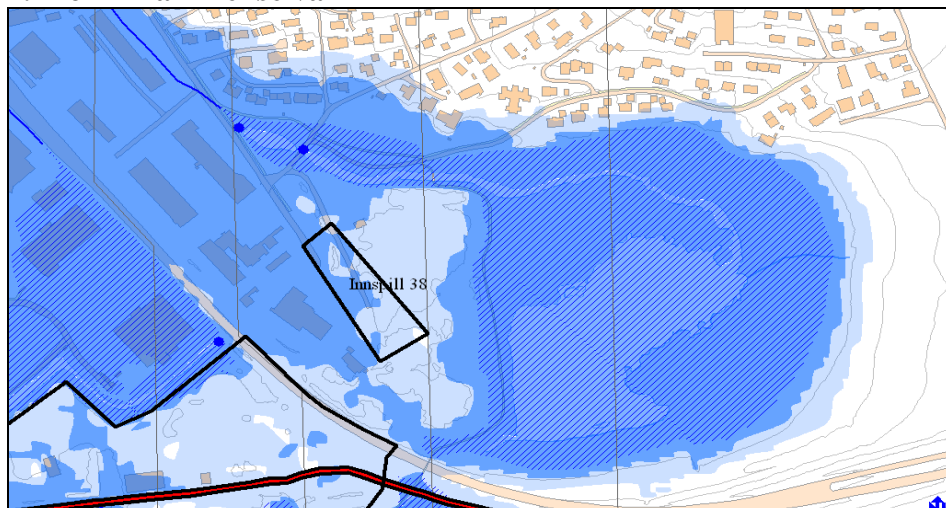
**Vedtaksnr. 8: Industriområde, Lysaker & Thorrud, Mjøndalen**

<b>Ny arealdisponering</b>	<b>Næring: 7,9 daa, tilleggsareal til eksisterende næringsvirksomhet.</b>
Nåværende arealdisponering	Friområde
Forhold til langsiktig arealstrategi	I tråd med arealstrategi for næring.

<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva		200 – årsflommen
2.	Flom sidevassdrag		
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Fyllmasse
6.	Berggrunn		Sedimentære bergarter
7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		Hensynta tilkobling undergang E 134.

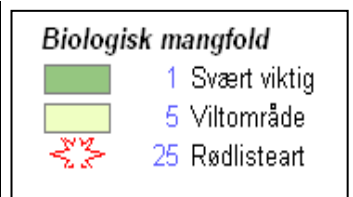
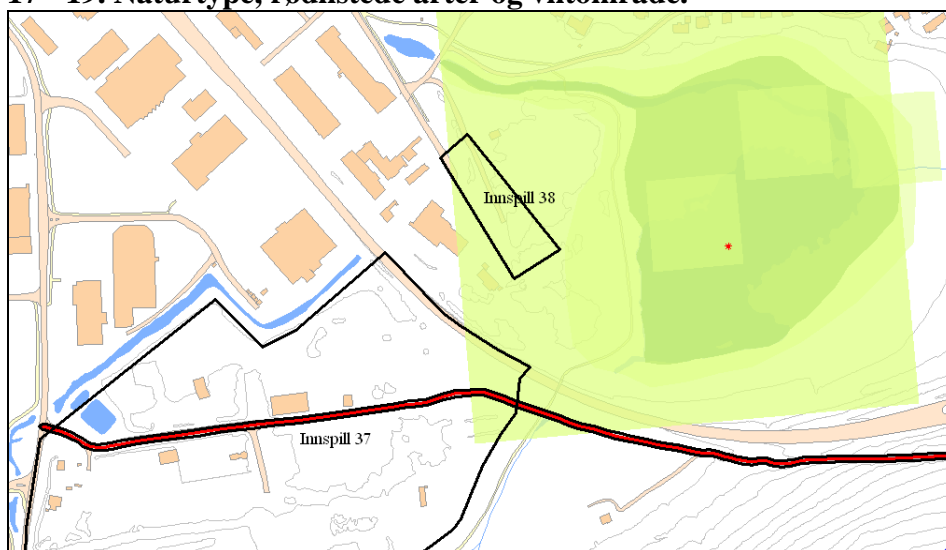
11.	Kollektiv		
12.	Trafikk		
13.	Veger		
14.	Markslag		Åpen fastmark
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		Inntil Miletjern
18.	Rødlistede arter		En registrering inntil Miletjern. Berøres ikke.
19.	Viltområde		Inntil Miletjern
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		
23.	Vann og avløp		
24.	Kulturminne		

### 1. Flom Drammenselva



Området er utsatt for 200 års flom og oversvømmelser i kjellerrom.

### 17 - 19. Naturtype, rødlistede arter og viltområde.



Innspillet ligger tett inntil Miletjern. Miletjern er registrert både som viktig viltområde for hekkende/ynglende andefugler, og svært viktig naturtype. Røddlisteartene Evjeslirekne og Bleikfiol er registrert i området.

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

RPR SAT: ligger nær sentrumsavgrensningen for Mjøndalen. Ca. 1,4 km til kollektivknutepunktet ved Mjøndalen stasjon. Kort avstand til holdeplass for lokalbuss linje 52 og ekspressbuss linje 1. Innspillet er del av Mjøndalen industriområde, vest for E 134. *I tråd med RPR SAT.*

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

### **Energibruk**

Fjernvarmeanlegg for Mjøndalen vil muligens kunne forsørge området dersom konsesjon gis. Konsesjonsprosess er i gang. Dersom ikke vil det bli stilt krav om utredning av alternative energiforsyninger i reguleringsplan etter PBL § 11-9.3.

### **Transportarbeid**

Vil kunne føre til økt transportarbeid. Kjøpesentre vil ikke bli etablert på området.

### **Vurdering**

Utvidelse av eksisterende sentrumsnært næringsareal, øremerket utvidelsesbehov for bedriften Lysaker & Thorrud. Kommunen har mangel på næringsarealer. Godt plassert logistikkmessig ved E 134. Delen av friområdet som omdisponeres brukes ikke aktivt i tursammenheng, men ligger i nærheten av Miletjern. Spesielle tiltak må vurderes i forhold til flom. Detaljplanlegging må vurdere hensynet til registrert biologisk mangfold.

### **Anbefaling**

Innspillet legges ut på høring.

### **Kommuneplanutvalgets innstilling:**

Innspillet legges ut på høring.

### **Kommunestyrets vedtak:**

Innspillet legges ut på høring.

### **HØRINGSUTTALELSER:**

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

*”Området ved Miletjern er i gjeldende kommuneplan avsatt til friområde. Dette er et viktig nærfriluftsområde i Mjøndalen i tilknytning til våtmarksområde. Miletjern er et hekkeområde for blant annet svaner og er et viktig funksjonsområde for mange fuglearter. Vegetasjonen er artsrik og velutviklet med rødlistearter. Det foreslåtte næringsområdet vil komme som en kile inn i friområdet og redusere områdets verdi for allmenne natur- og friluftssinteresser.*

*Miljøvernavdelingen har innsigelse til forslag om omdisponering av friområde til areal for næringsformål ved Miletjern ut fra nasjonale føringer om bevaring og utvikling av viktige friluftsområder.”*

**Rådmannens kommentarer:**

Rådmannen hadde hatt full forståelse for Fylkesmannens miljøvernnavdeling sin innsigelse dersom forslaget hadde berørt områdene rundt Miletjern. Rådmannen er 100 % sikker på at kommunestyret i så fall hadde sagt nei til forslaget.

Dette forslag dreier seg om en tilpassing av arealet for bedriften Lysaker og Thorrud og som passer inn i forhold til arealbruken for næring i tilknytning til E 134. Det vil ikke komme som en kile inn i friområdet. Området ved Miletjern med alle de kvalitetene som Fylkesmannen ramser opp i sin begrunnelse vil ikke bli berørt.

Innsigelsen avvises.

**Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

**Rådmannens kommentar:**

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



Under forhandlingsmøte med Miljøvernnavdelingen ble dette området tatt opp og Miljøvernnavdelingen påpekte 100-metersgrensen fra Miletjern. Konklusjonen fra møtet ble: *”Området må avgrenses i forhold til 100-meters grensen fra Miletjern og arronderes i forhold til dagens virksomhet og fremtidig utvidelse. Kommunen kommer med forslag.”*

Rådmannen har foretatt en arronderingsendring som vises i kartet over. Rådmannen har drøftet endringen med bedriften, som er meget tilfreds med løsningen. Innsigelsen er ikke formelt trukket, men Rådmannen anser saken som løst.

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar justert forslag til arealendring.

**Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:**

Kommuneplanutvalget vedtok justert forslag til arealendring.

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar justert forslag til arealendring.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**  
Kommunestyret vedtar justert forslag til arealendring.

**Vedtaksnr. 9: Område sør for E 134, Mile-Ryghkollen – veitrasé, Mjøndalen**

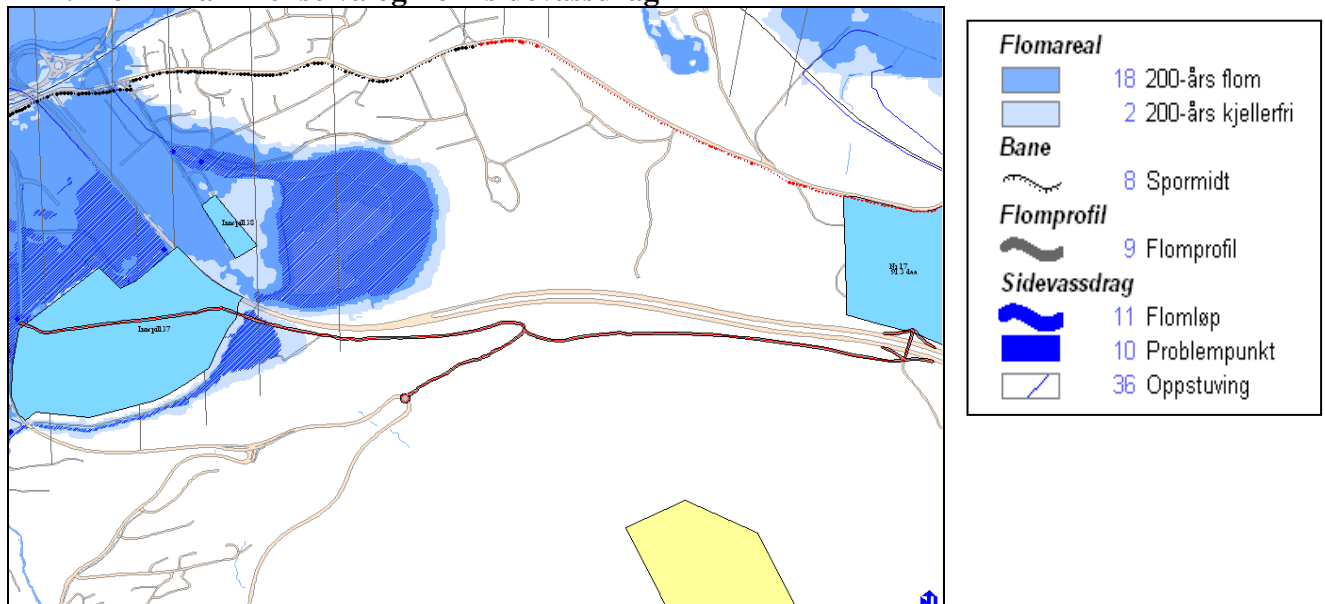


<b>Ny arealdisponering</b>	<b>Vegareal:</b>
Nåværende arealdisponering	LNF, erverv, masseuttak, erverv etter grustak, friområde, avfallsbehandling
Forhold til langsiktig arealstrategi	Ikke relevant.

<b>Nr.</b>	<b>KU - kategori</b>	<b>Konfliktgrad</b>	<b>Kommentar</b>
1.	Flom Drammenselva		Løses i innspill Mile.
2.	Flom sidevassdrag		Løses i innspill Mile.
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Berører skredmateriale på en del.
6.	Berggrunn		Hovedsakelig sedimentære bergarter.
7.	Forurenset grunn		Avfallsdeponi (Mile)
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		Ikke relevant
11.	Kollektiv		Ikke relevant
12.	Trafikk		Ikke relevant
13.	Veger		Avlaster Orkidéhøgda og rundkjøringssystemene E 134
14.	Markslag		Skog
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		Ikke relevant
24.	Kulturminne		Sefrak registrering på andre siden av E 134

## 1 - 2. Flom Drammenselva og flom sidevassdrag












Veganlegget vil gå gjennom et område utsatt for flom og oppstuving fra Mjøndalsbekken og Hagatjernsbekken ved store nedbørsmengder.

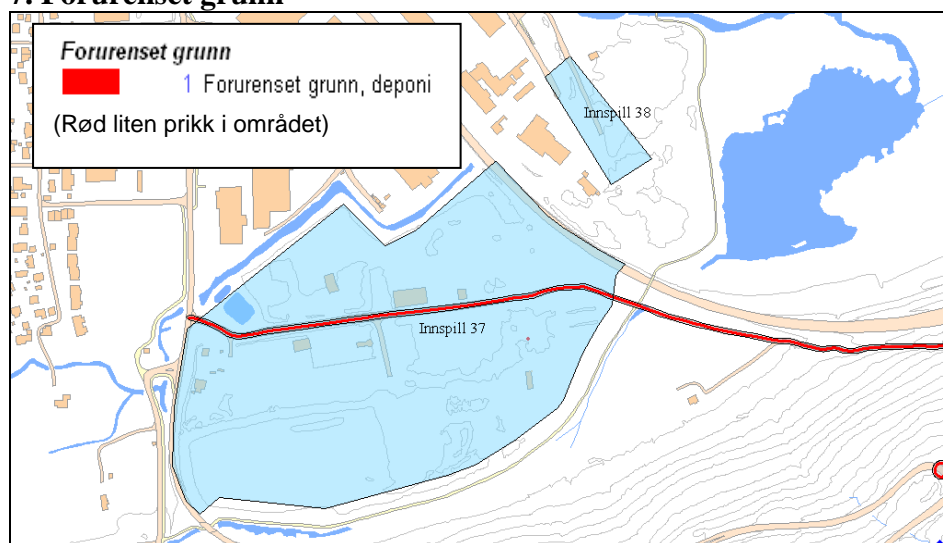
## 5. Løsmasse



Skredmateriale berører veitraseen midt på strekningen.

Løsmasser (Kvartærgeologi)	
	1 Randmorenerigg/randmorenebelte
	1 Breelavsetning (Glasifluvial avsetning)
	5 Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet
	2 Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)
	3 Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet
	2 Skredmateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
	1 Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn
	2 Fyllmasse (Antropogent materiale)
	11 Bart fjell

## 7. Forurenset grunn



Mile fyllplass er registrert som forurenset grunn i SFTs deponidatabase.

### Forholdet til statlige og regionale føringer

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

### Energibruk

Ikke relevant.

### Transportarbeid

Forslaget vil kunne redusere transportarbeidet. Påkoblingen til E 134 avlaster Orkidéhøgda og rundkjøringssystemene ved Mjøndalen. Redusert kjørevei for pendlere mellom Åsen og Drammen, og for trafikk til deler av Mjøndalen industriområde. Gir muligheter for at Ytterkollen kan få veitilførsel til E 134 via eksisterende veitrasé gjennom området Stryken.

### Vurdering

Tiltaket avlaster dagens belastede trafikksystem ved innkjøringen til Mjøndalen i øst. Reduserer transportarbeid mellom Åsen og Drammen. Sikrer atkomst via E 134 for større næringsområder ved Mile og Ryghkollen/Stryken. Endelig fastsettelse av traséen vil måtte skje gjennom reguleringsplan. Spesielle tiltak må vurderes i forhold til flom og forurenset grunn ved Mile. Regulering av veitraséen må ses sammen med regulering av foreslåtte næringsarealer på Mile og Stryken.

## **Anbefaling**

Innspillet legges ut på høring.

## **Kommuneplanutvalgets innstilling:**

Innspillet legges ut på høring.

## **Kommunestyrets vedtak:**

Innspillet legges ut på høring.

## **HØRINGSUTTALELSER:**

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

*”Vegen vil til dels gå gjennom skogsområder som er lite berørt av tekniske inngrep, og kan få uheldige konsekvenser for friluftsliv, lek og rekreasjon. En slik bilveg vil også føre til øket støybelastning i disse områdene, uten at dette er nærmere vurdert i konsekvensutredningen. Sør for E 134 vil vegen komme i et område som er visuelt utsatt. De landskapsmessige konsekvensene av forslaget er ikke utredet. Miljøvernavdelingen har innsigelse til ny veg sør for E 134 på grunn av manglende konsekvensutredning av støy og landskapsmessige forhold”*

### **Rådmannens kommentarer:**

Rådmannen er uenig i begrunnelsen i uttalelsen fra Fylkesmannens miljøvernavdeling. Stort sett hele forslaget til vegtrasée følger langs E 134, med unntak av avstikkeren opp til Orkidehøgda. Boligbebyggelse berøres ikke. Friluftsliv, lek og rekreasjon berøres i meget liten grad, om det i det hele tatt berøres.

Rådmannen kan ikke se at innsigelsen er begrunnet i henhold til lovverket og at de nødvendige avveininger som loven krever er gjort. Støyproblematikken oppfattes som ikke tilstedeværende og de landskapsmessige forhold vil bli vist og avbøtende tiltak vurdert i reguleringsplanen.

Innsigelsen avvises.

### ***Statens vegvesen:***

*”Det er foreslått to nye områder som ligger inntil E134 og som forutsetter nytt kryss med E134. Statens vegvesen er i utgangspunktet skeptisk til å åpne opp for nye kryss på E134 for å betjene områdene rundt Mjøndalen. Det henger sammen med vegens funksjon som riksveg. Imidlertid ser vi i dag store problemer med trafikkavviklingen i Mjøndalenområdet med de kryssløsninger som vi har, og vi forstår kommunens behov for nye næringsarealer. Vi aksepterer derfor at det etableres nytt kryss på E134 som muliggjør realisering av nye næringsområder. Det forutsettes at krysset bygges som 2-plankryss, og dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok 017. Vi vil komme tilbake til dette ved den videre planleggingen. Vi krever at det tas inn rekkefølgekrav i bestemmelsene til kommuneplanen om at krysset skal bygges ut og stå ferdig før arealene på Mile, vedtaksnummer 10 og arealet Ryggkollen, vedtaksnummer 1, tas i bruk. Samtidig skal tilførselsveg til de respektive områdene stå ferdig. Byggegrensen til E34 er 100 m.”*

### **Rådmannens kommentarer:**

Uttalelsen fra Statens vegvesen tas til etterretning. Det vil bli lagt opp til et meget tett samarbeid med Statens vegvesen under reguleringsarbeidet for å finne de gunstigs mulige løsninger og for å oppnå størst mulig effekt i forhold til den samlede trafikkavvikling og trafikkbelastning i Mjøndalenområdet. Rådmannen er enig i at det vil være nødvendig med

rekkefølgebestemmelser i forhold til utbyggingsrekkefølgen, enten disse tas i kommuneplanen eller i reguleringsplanen(e).

**EB Nett AS:**

*”Veitraseen vil krysse 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 veien på en gunstig måte i forhold til mastene må ivaretas. EB Nett må kobles inn tidlig i planprosessen. Veitraseen vil kunne være en aktuell trase for forsterkning av høyspentnettet til Ytterkollen.”*

**Rådmannens kommentarer:**

Det vil bli samarbeidet med EB både i reguleringsprosessen og 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.

**Nedre Eiker landbrukslag:**

*”Vi er positive til veien fra Mile og Orkidehøgda med god tilkobling til E 134 slik det er vist i forslaget. Når massene i grustaket på sydsiden av E 134 er tatt ut, vil dette også gi nye næringsarealer, samt at en må utnytte arealene langs hele den foreslåtte veien.”*

**Rådmannens kommentarer:**

Uttalelsen tas til etterretning.

**Bjørn Gevelt:**

*”Jeg vil påpeke at syd for E134 ligger det betydelige grusmasser i området Ryghkollen. Disse massene må sikres slik at en eventuell ny vei ikke binder disse eller hemmer den daglige drift av masseuttaket i området. Dette må gjelde for alle masser på sydsiden av veien og for hele strekningen syd for E134. Etter avslutning av masseuttak kan disse områdene legges ut til fremtidige næringsområder.”*

**Rådmannens kommentarer:**

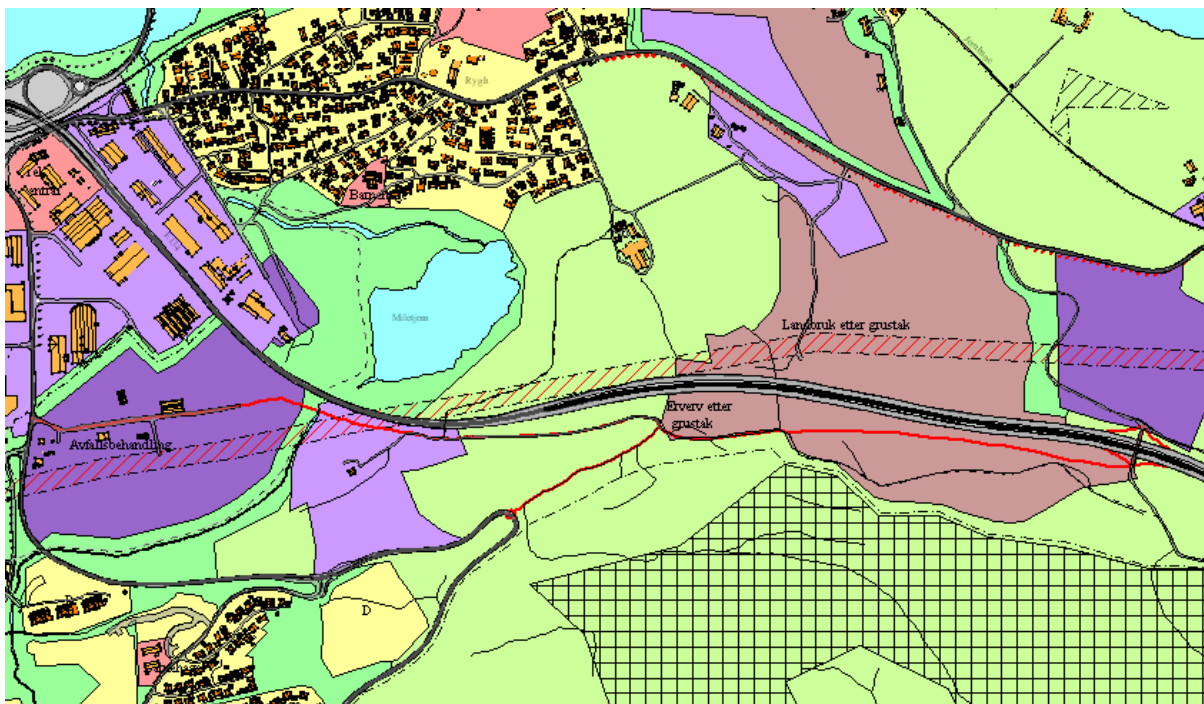
Dette må ivaretas i reguleringsprosessen og gjennom samarbeid og forhandlinger med grunneierne.

**Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:**

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

**Rådmannens kommentar:**

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



Under forhandlingsmøte med Miljøvernavdelingen ble dette området tatt opp og Miljøvernavdelingen påpekte at kommunen kan velge å merke av veien som prinsippløsning uten juridisk virkning. I så fall vil Miljøvernavdelingen trekke sin innsigelse.

Rådmannen har vurdert Miljøvernavdelingens innspill og funnet at en slik løsning er tilfredsstillende og i tråd med tidligere praksis. Rådmannen viser her til fremtidige veitraseer i Solbergelva, Hovjordet og Åsen i kommuneplanen 2007-2018. Dette betyr at reguleringsarbeid kan starte opp og reguleringsprosessen vil gi svar på endelig plassering og vise konsekvensene av denne.

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar at veitraseen vises på arealplankartet som prinsippløsning uten juridisk virkning.

**Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:**

Kommuneplanutvalget vedtok at veitraseen vises på arealplankartet som prinsippløsning uten juridisk virkning.

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar at veitraseen vises på arealplankartet som prinsippløsning uten juridisk virkning.

**Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:**

Kommunestyret vedtar at veitraseen vises på arealplankartet som prinsippløsning uten juridisk virkning.