

KOMMUNEPLANEN 2011-2022 – SLUTTBEHANDLING.

AREALENDRINGER SOLBERGELVA.

Vedtaksnr. 18: Område Åserud, Solbergelva

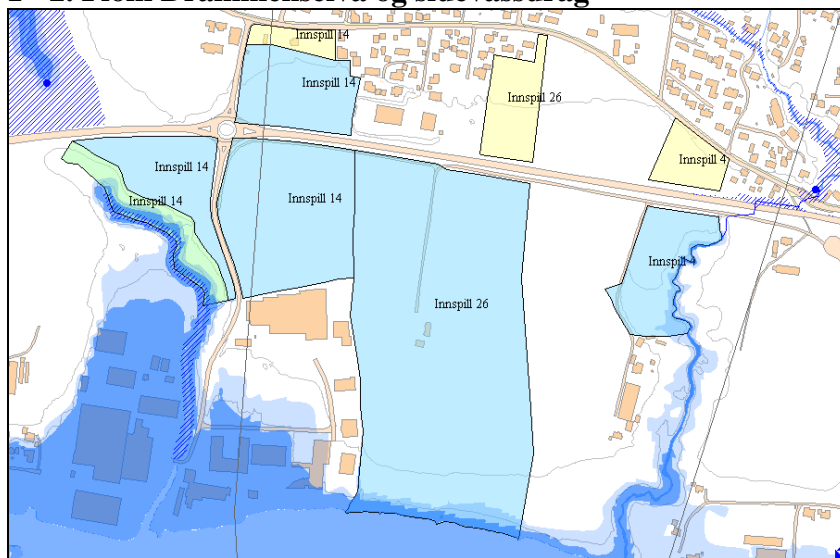


Ny arealdisponering	Bolig: 24 daa	Næring: 230 daa	Friområde: 12,4 daa
Nåværende arealdisponering	LNF		
Forhold til langsiktig arealstrategi	Innenfor trekanten.		

<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva	Yellow	Berøres av 200-års flom
2.	Flom sidevassdrag	Yellow	
3.	Kvikkleireområde	Red	
4.	Kvikkleireskredfare	Yellow	Lav skredfare
5.	Løsmasse	Green	Avsetninger, sammenhengende dekke
6.	Berggrunn	Green	Sedimentære bergarter.
7.	Forurenset grunn	Green	
8.	Radon	Green	
9.	Støy	Yellow	Rv 283
10.	Gang og sykkel	Yellow	Kryssing av rv 283 langt øst og vest i området. Ny kryssing nødvendig.
11.	Kollektiv	Green	Linje 51 og linje 10
12.	Trafikk	Yellow	Rv 283 – Statens vegvesens ansvar
13.	Veger	Green	Direkte tilkoblet rv 283.
14.	Markslag	Red	Hovedsakelig dyrket mark

15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		Signaltrase ved hovedveien
23.	Vann og avløp		Begrenset kapasitet på avløpsvann som kan overføres til Drammen. Etablering av nytt renseanlegg en forutsetning, dersom en ser for seg en slik utvikling.
24.	Kulturminne		

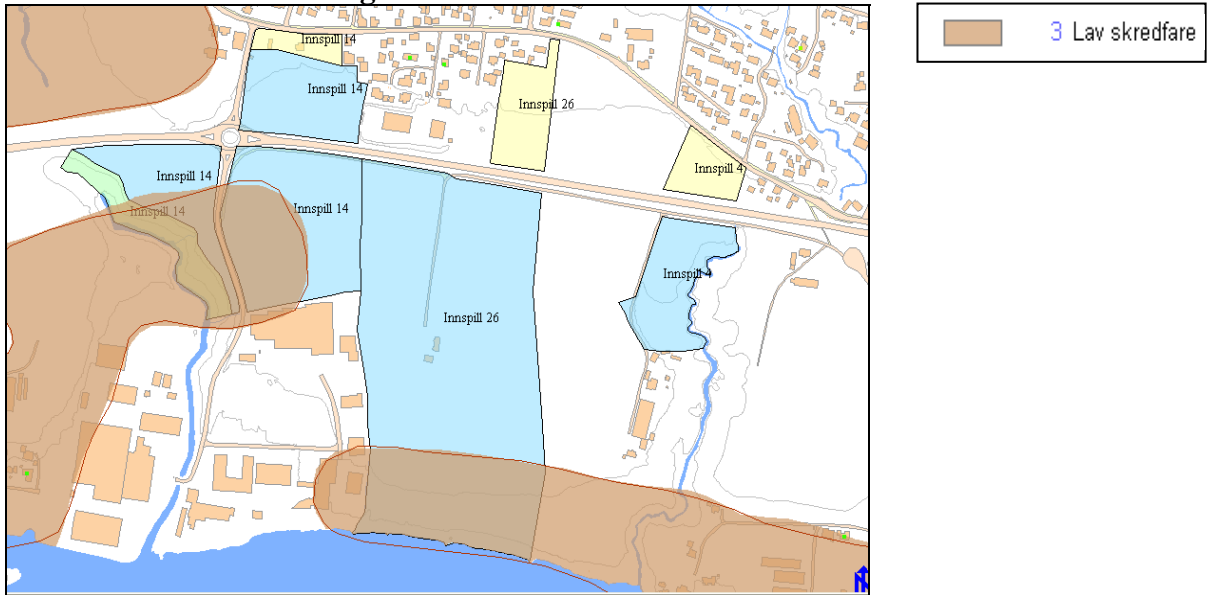
1 - 2. Flom Drammenselva og sidevassdrag



Flomareal	
	5 200-års flom
	3 200-års kjellerfri
Sidevassdrag	
	6 Flomløp
	3 Problempunkt
	7 Oppstuvning

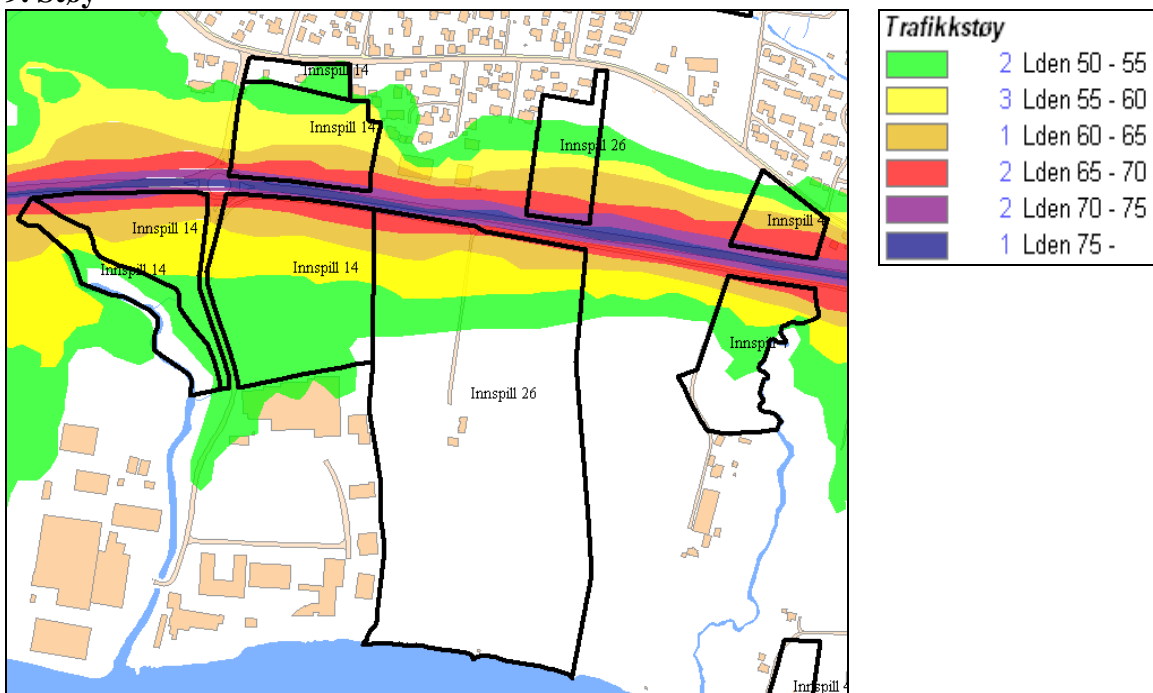
Små deler av innspill 14 og 26 blir berørt av 200-årsflommen. Innspill 4 kan bli berørt av nytt flomløp ved kraftig nedbør. Innspill 14 er utsatt for oppstuvning ved kraftig nedbør.

3 – 4. Kvikkleireområde og -skredfare



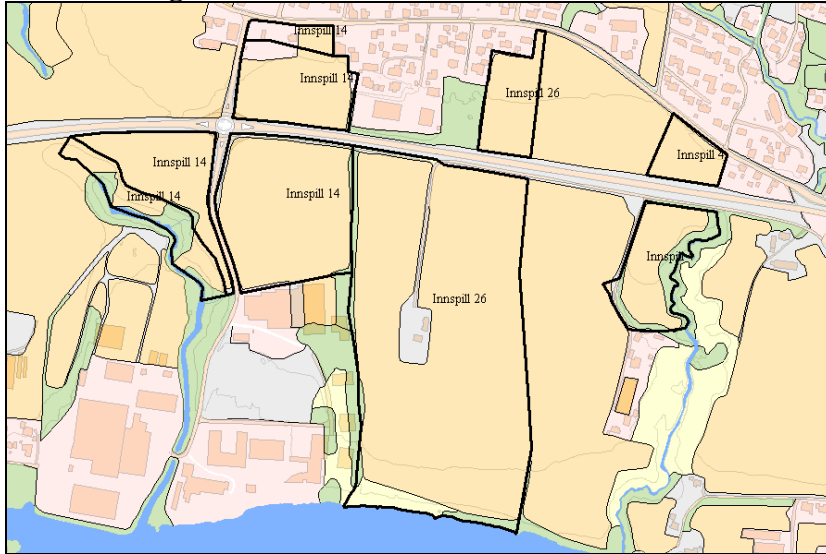
Deler av innspillsområdet ligger i et område med kvikkleire. Kvikkleiren er kategorisert med lav skredfare.

9. Støy



Området berøres av støy fra rv 283.

14. Markslag



	18 Bebygg
	28 Fulldyrka jord
	4 Innmarksbeite
	23 Skog
	22 Åpen fastmark

Overveiende fulldyrka jord. Noe løvskog av høy bonitet registrert langs Ulverudbekken. Noe innmarksbeite helt syd ved Drammenselva.

Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: gang- og sykkelavstand på ca. 800 m til sentrum i Solbergelva. Ca. 3,5 km til sentrale områder på Berskog (Åssiden) i Drammen. Gåavstand til linje 51 og ekspressbuss linje 10. *I tråd med RPR SAT.*

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

Jordvern: innspillet berører dyrket mark. *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

Boligdelen: kan gi 16 eneboliger. (24 daa / 1,5 daa). Beregnet kan utbyggingen gi en trafikkøkning på rundt 80 ÅDT (bilturer pr. døgn: 16 eneboliger * 5,0).

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

Vurdering

Innspillet ligger innenfor overordnet langsiktig arealstrategi i forhold til boligutvikling. Innenfor langsiktig næringsstrategi. Området berører dyrka mark i sin helhet. Godt egnet eneboligområde og meget god beliggenhet for næringsvirksomhet. I forhold til dyrka mark vises til vurderinger i den overordnede konsekvensutredningen. Dersom innspillene legges ut bør det tas stilling til om arealene nord for Rv 283 skal legges ut som bolig, mens næringsarealer legges på sørsiden av Rv 283 slik at denne blir en buffer mellom bolig og næring. Spesielle tiltak må vurderes for flom og kvikkleire ved næringsarealene.

Anbefaling

Alt. 1. Innspillene legges ut på høring.

Alt. 2. Innspillene legges ut på høring, men innspill 14 nord for Rv 283 legges ut som bolig.

Alt. 3. Innspillene avvises under henvisning til jordvern.

Kommuneplanutvalgets innstilling:

Innspill 14 legges ut på høring.

Kommunestyrets vedtak:

Innspillet 14 legges ut på høring.

HØRINGSUTTALELSER:

Fylkesmannens miljøvernavdeling:

”De foreslåtte områdene har en gunstig plassering i forhold til tilgjengelighet med bil. Riksveg 283 har imidlertid begrenset kapasitet og trafikkskapende virksomhet ved Åserud kan føre til at en del av trafikken blir ført over på Gamle Riksvei. Bebyggelsen langs Gamle Riksvei er støyutsatt og det bør ikke legges opp til mer trafikk på denne vegen. Fylkesmannen forutsetter derfor at det ikke legges opp til handelsvirksomhet eller annen trafikkskapende virksomhet ved Åserud. Ved behandling av reguleringsplan for nye næringsområder bør det videre legges til rette for en trafikk sikker passering mulighet for myke trafikanter mellom bebyggelsen og Drammenselva.”

Rådmannens kommentarer:

Tas til orientering.

Fylkesmannens landbruksavdeling, innsigelse:

”Område 22 Åserud til næring pga arealbeslag av ca 90 daa fulldyrket lettbrukt mark. A-areal i jordpolitisk arealvurdering”

Rådmannens kommentarer:

Jordpolitisk arealvurdering (JAV) for Nedre Eiker ble vedtatt av Fylkeslandbruksstyret 26.04.1993. JAV deler inn alle daværende landbruksarealer i 3 kategorier:

- Områder med meget sterke landbruksinteresser (A-områder) betyr strengere jordvernpraksis enn i dag (1992). Disse områder utgjør ca. 13. 300 da
- Områder med sterke landbruksinteresser (B-områder) betyr jordvernpraksis som i dag (1992). Disse områder utgjør ca. 83.100 da.
- Områder med mindre sterke landbruksinteresser (C-områder) betyr vesentlig lempeligere jordvernpraksis enn i dag (1992). Disse områder utgjør ca. 4.100 da.

Det fremgår av utredningen at det skal gjennomføres regelmessig rullering av arealvurderingene. Rådmannen er ikke kjent med at det har skjedd.

Vurderingen sier også følgende: *”En del av de mindre produktive arealene har en relativt sentral beliggenhet i kommunen i forhold til eksisterende tettsteder. Dette burde gi gode muligheter for å legge hoveddelen av utbyggingen på lengre sikt utenom de produksjonsarealer som omfattes av nasjonale og regionale verneinteresser.”*

Problemet er at verken utredningen eller kartmaterialet forteller noe om hvilke arealer dette er. Kartmaterialet er også meget grovkornet, eksempelvis ligger hele grustaket på Ryghkollen som A-område. Rådmannen fremlegger i vedlegg hele den jordpolitiaske arealvurdering,

sammen med kartbilaget, slik at kommuneplanutvalget selv kan gjøre seg opp en vurdering om utredningen og dens aktualitet i forhold til dagens og fremtidens situasjon.

Kommunestyret valgte i sitt høringsforslag å være meget restriktive i forhold til hvor store områder dyrket mark som ble foreslått omdisponert etter en nøye vurdering av jordverninteresser opp mot behovet for andre næringsaktiviteter og ønsket samfunnsmessige utvikling. Det er store virksomheter i dette område som har prekær mangel på areal og som vil ha flytting som eneste alternativ dersom det ikke tilkommer muligheter for utvidelse av eksisterende arealer.

Rådmannen ser det som naturlig at prinsipielle spørsmål rundt arealdisponeringen, herunder fremtidig vern av dyrket mark drøftes i planstrategien etter ny PBL. Rådmannen vil legge opp til et tett samarbeid rundt jordvernstrategien med Fylkesmannens landbruksavdeling.

Ut fra den helhetlige vurdering kan ikke innsigelsen imøtekommes.

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 kommentarer:

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

Innsigelsen avvises.

Nedre Eiker landbrukslag:

”Forslagene dekker store arealer og vil dele opp et sammenhengende jordbruksareal. Dette er flat grønnsaksjord, dvs. den beste jorda å dyrke på. ”Jordpolitisk arealvurdering av Nedre Eiker”, utarbeidet av fylkesmannens landbruksavdeling, viser at arealet ligger i et A-område, dvs. et område hvor vanlig landbruksvirksomhet må være dominerende i all framtid”

Rådmannens kommentarer:

Det vises til kommentaren til Fylkesmannens landbruksavdeling.

EB Nett AS:

Høyspentnettet i området har ikke ledig kapasitet. Videre utbygging vil utløse behov for en større investering i nettet.

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.

Svein Ivar Westby:

”Dersom det ikke er ønsket at hele område 26 omreguleres, ber jeg vurdert om den delen av område 26 som er nord for Rv. 283, (ca 11 da. til sammen) ses på for seg. Evt. slik at den øvre delen mot Gml. Riksvei, ca 4 da ble regulert til bolig, mens resten ca 7 da syd mot Rv. 283 ble regulert til næring. Dette fordi deler av dette stykket ikke er økonomisk drivverdig pga. svært skrinn sandjord.”

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen kan vanskelig se at det vil være hensiktsmessig å gå inn på dette nå med bakgrunn i innsigelsene som foreligger til de foreslåtte omdisponeringer av dyrket mark. Rådmannen henviser til de prinsipielle vurderinger som legges opp til forbindelse med planstrategien etter ny PBL.

Finn Arnesen:

”Kommentar til innspill 14. Det bør tas hensyn til adkomst til industriområdet innerst i Moveien. Adkomst bør legges om slik at trafikk gjennom boligområde unngås. Dette kan

løses ved at adkomst blir lagt langs 283 fra eksisterende rundkjøring. Pr i dag er det 10 mindreårige som har direkte tilknytning til veien inn til dette området. Vegen inn er pr d.d. ikke beregnet for tungtransport av trailere, den er ellers belastet med mye trafikk til dette område.”

Rådmannens kommentarer:

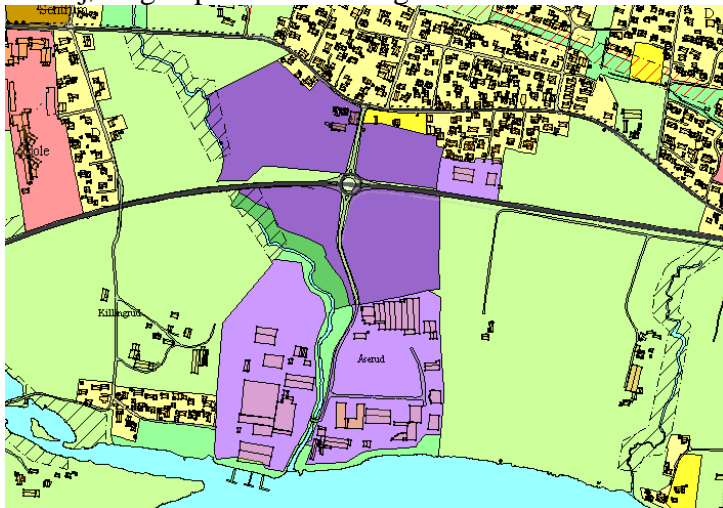
Dersom området blir frigitt som foreslått av kommunestyret vil det måtte utarbeides egen reguleringsplan. Spørsmålet om å tilrettelegge for egen adkomst til bedriftene innerst i Moveien vil måtte tas inn i reguleringsprosessen. Rådmannen har stor sympati for innspillet og vil følge dette opp ved reguleringen.’

Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:

Forslaget opprettholdes og henvises til megling.

Rådmannens kommentar:

Kartet er justert etter nye tegneregler og viser arealdisponering i arealplankart. Forslaget og kartet er videre justert i tråd med Kommunestyrets høringsforslag. Arealet nordvest for rundkjøringen på Fv 283 har eget vedtaksnr. 24.



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:

Opprettholdes til mekling.

Meklingsresultat:

Fylkesmannens landbruksavdeling har akseptert omdisponering av 10 daa til næringsformål mot at Nedre Eiker kommune frafaller alle øvrige forslag som Landbruksavdelingen har innsigelse til. Drammen kommune opprettholder innsigelsen til området dersom det benyttes til handels- eller kontorvirksomhet. Området er tilleggsareal for bedriftene Aasheim Kjøtt AS og Cooling Partner AS som driver innen logisikkvirksomhet, og vil ikke rammes av Drammen sin innsigelse.

Arronderingen av tilleggsarealet på 10 daa vises i plankartutsnittet under.



Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar det justerte forslaget til arealendring.

Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:

Kommunestyret vedtar det justerte forslaget til arealendring.

Vedtaksnr. 19: Område Vinnes, Solbergelva

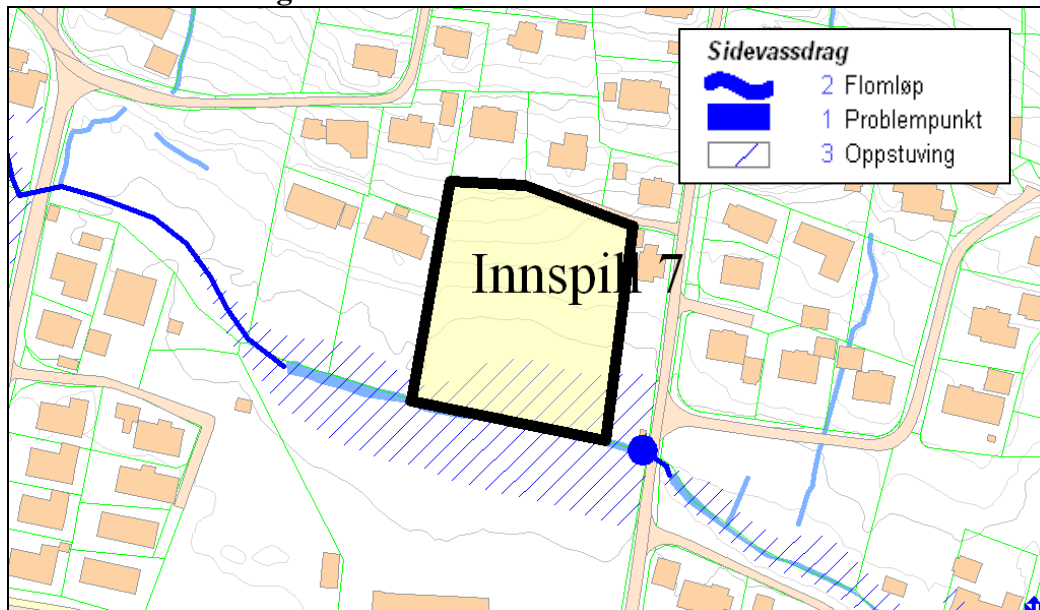


Ny arealdisponering	Bolig: 5 daa
Nåværende arealdisponering	LNF
Forhold til langsiktig arealstrategi	Fortetting innenfor trekanten.

<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva		
2.	Flom sidevassdrag		Oppstuvninger øst for området
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 51 og linje 10
12.	Trafikk		Ikke registrert.
13.	Veger		
14.	Markslag		Fulldyrka jord, inneklemt areal
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		

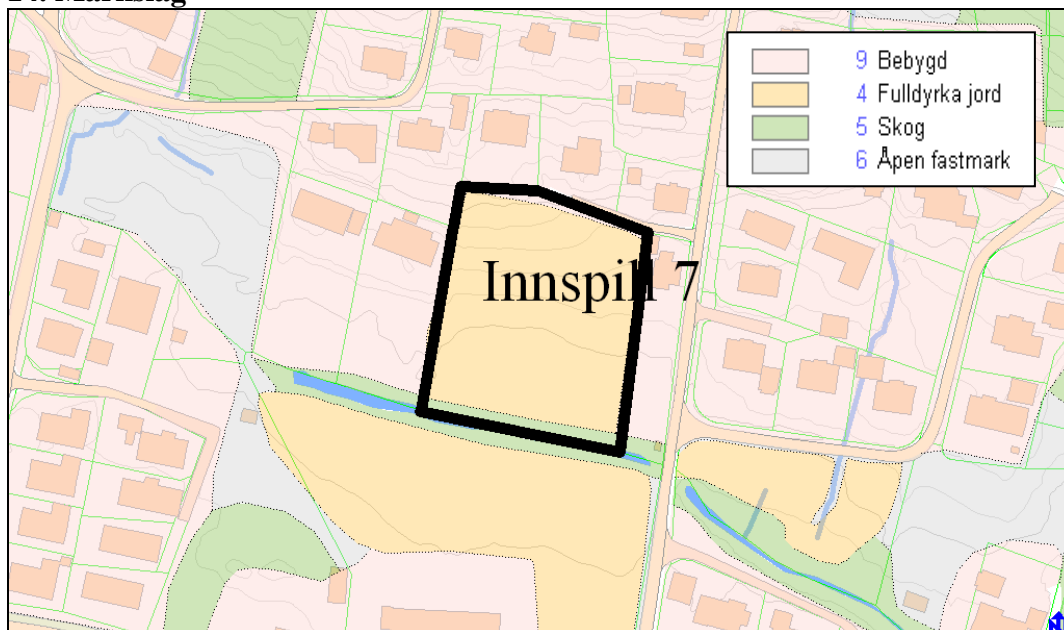
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		Høyspentlinjer krysser området.
23.	Vann og avløp		Begrenset kapasitet på avløpsvann som kan overføres til Drammen. Etablering av nytt rensesanlegg en forutsetning, dersom en ser for seg en slik utvikling.
24.	Kulturminne		

2. Flom sidevassdrag



Det er registrert et problempunkt som stuver opp vannmasser under store nedbørperioder.

14. Markslag



Området er registrert som fulldyrka jord.

Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: gang- og sykkelavstand med ca. 1,3 km til sentrum i Solbergelva. 2,5-3 km til sentrale områder på Berskaug (Åssiden) i Drammen. Kort gåavstand til linje 51 og ekspressbuss linje 10. Fortetting i etablert eneboligområde. *I tråd med RPR SAT.*

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

Jordvern: innspillet berører dyrket mark. *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 3 eneboliger. (4 daa / 1,5 daa). Beregnet kan utbyggingen gi en trafikkøkning på rundt 15 ÅDT (bilturer pr. døgn: 3 eneboliger * 5,0). Del av området kan ikke bebygges pga. høyspentledning. Dette er tatt høyde for i denne beregning.

Vurdering

Innspillet ligger innenfor overordnet langsiktig arealstrategi. Området berører dyrka mark, men er inneklemt i et større etablert boligområde. Godt egnet eneboligområde. Spesielle tiltak må vurderes for flom og hensyn til kraftlinje må ivaretas i detaljplanlegging.

Anbefaling

Innspillet legges ut på høring.

Kommuneplanutvalgets innstilling:

Innspillet legges ut på høring.

Kommunestyrets vedtak:

Innspillet legges ut på høring.

HØRINGSUTTALELSER:

Fylkesmannens miljøvernavdeling.

”Området ligger nær Vinnesbekken og vil omfattes av byggegrense langs vassdrag. Det går også en større kraftlinje i dette området og det må tas hensyn til sikringssonen langs denne kraftlinja og fare for elektromagnetisk stråling. Det blir forholdsvis lang skoleveg for barn i dette området, og det mangler gang- og sykkelveg langs det lokale vegnettet. Fylkesmannen anbefaler at området ikke blir omdisponert til boligbebyggelse.”

Rådmannens kommentar:

Den videre utvikling av området vil måtte skje etter kommuneplanens bestemmelser, eventuelt gjennom reguleringsplan. Arealet ligger midt i et eksisterende boligfelt og egner seg utmerket som fortettingsområde med de begrensninger som ligger i sikkerhetssoner for kraftlinjer og byggegrense til Vinnesbekken sør i området.

EB Nett AS:

”Det krysser to 50kV dobbeltlinjer over området. Byggeforbudsbeltet i det aktuelle området er 26,5 meter nord for linjene og 14 meter sør for linjene målt fra senter av den sydligste

masterekken. I tillegg kommer anbefalingene fra Statens Strålevern som kommunen kan velge å hensynta. Det krysser også en 12kV høyspent kabel over området.”

Rådmannens kommentar:

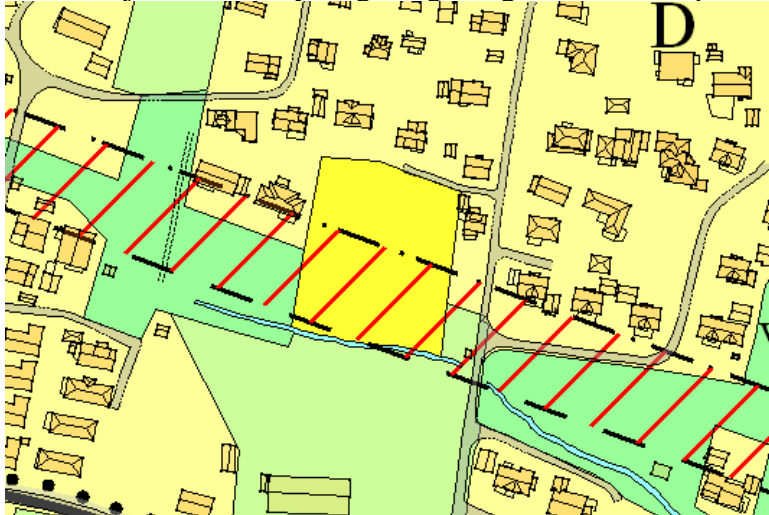
Vil bli ivaretatt etter kommuneplanens bestemmelser eller gjennom eventuell reguleringsplan.

Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:

Kommunestyrets vedtak opprettholdes.

Rådmannens kommentar:

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



Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:

Forslag til arealendring vedtas.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

Vedtaksnr. 20: Område Langesøy, Solbergelva

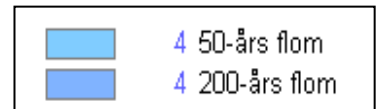
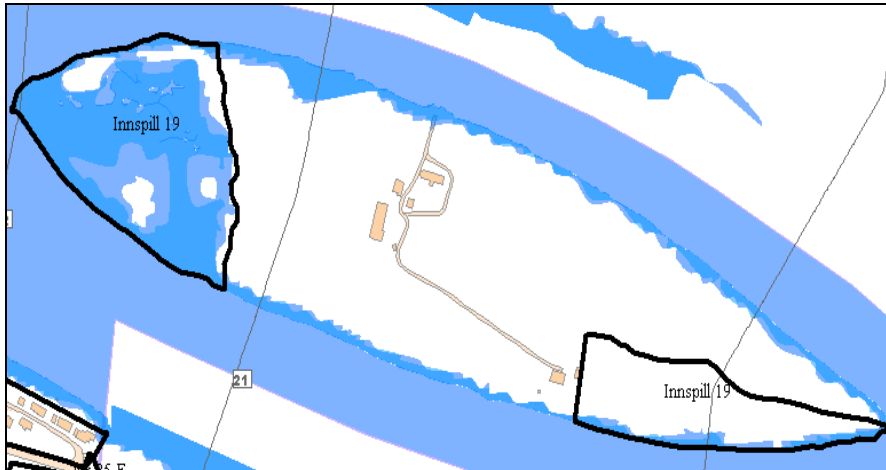


Ny arealdisponering	Bolig: 60 Daa
Nåværende arealdisponering	LNF
Forhold til langsiktig arealstrategi	I ytterkant av trekanten.

Nr.	KU - kategori	Konfliktgrad	Kommentar
1.	Flom Drammenselva		50 års flom. Krever sikringstiltak.
2.	Flom sidevassdrag		
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Avsetninger, sammenhengende dekke.
6.	Berggrunn		Sedimentære bergarter
7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		Ingen infrastruktur.
11.	Kollektiv		
12.	Trafikk		
13.	Veger		Krever broforbindelse.
14.	Markslag		
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		

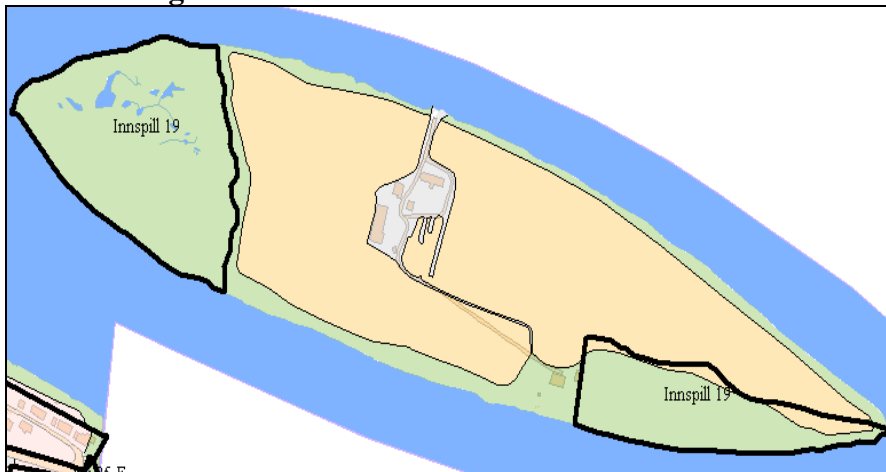
22.	Tele og ledningsnett		To høyspenttraseer krysser øya.
23.	Vann og avløp		Ingen infrastruktur.
24.	Kulturminne		

1. Flom Drammenselva



Områdene berøres fra og med 50 års flommen.

14. Markslag



Områdene består av løvskog på høy bonitet og noe fulldyrka mark.

Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: ca. 800 meter til sentrale områder på Berskaug (Åssiden) i Drammen. Gang- og sykkelavstand til flere busslinjer i Rosenkrantzgata. Mangler fastlandsforbindelse. *I tråd med RPR SAT.*

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

Jordvern: innspillet øst på øya berører ca. 1,5 daa 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 30 eneboliger. (55 daa / 2 daa). Beregnet kan utbyggingen gi en trafikkøkning på rundt 150 ÅDT (bilturer pr. døgn: 30 eneboliger * 5,0). Del av området kan ikke bebygges pga. høyspentledning. Dette er tatt høyde for i denne beregning.

Vurdering

Området berører en liten del dyrka mark. Utbygging vil kunne finansiere fastlandsforbindelse til øya. Eksisterende jordbruksområde på ca. 110 daa på Langesøy vil bli opprettholdt. I motsatt fall er det stor fare for at jordbruksvirksomheten nedlegges og øya fraflyttes. Godt egnet eneboligområde. Spesielle tiltak må vurderes for flom og hensyn til kraftlinje må ivaretas i detaljplanlegging.

Anbefaling

Innspillet legges ut på høring.

Kommuneplanutvalgets innstilling:

Innspillet legges ut på høring.

Kommunestyrets vedtak:

Innspillet legges ut på høring.

HØRINGSUTTALELSER:

Fylkesmannens miljøvernavdeling, innsigelse:

”Langesøy ligger i Drammenselva og er en viktig del av elvelandskapet. Vann og vassdrag har stor opplevelsesverdi og det er en viktig del av den nasjonale miljøpolitikken å ivareta slike områder. Fylkesmannen viser til at det i St. meld. nr. 26 (2006-2007) Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand er fastsatt som en arealpolitisk føring at vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser skal sikres. I § 1-8 i plan- og bygningsloven er det fastsatt at det skal tas særlig hensyn til natur-, friluft- og landskapsinteresser langs vassdrag. Det er videre viktig å ha fokus på de landskapsmessige og estetiske forhold ved planlegging og utbygging av slike tiltak. Vi viser i denne forbindelse til Den europeiske landskapskonvensjonen som Norge har sluttet seg til. Boligbebyggelse i et slikt område kan også ha negative virkninger for biologisk mangfold i tilknytning til strandområder og kantsoner.

Miljøvernavdelingen har innsigelse til forslag til boligbebyggelse på Langesøy ut fra nasjonale mål om bevaring av vassdrag og vassdragsnære områder, og landskapsmessige hensyn.”

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen vil nok en gang foreslå at det legges opp til et drøftingsmøte i forhold til Langesøy. Ved forrige rullering var det meglings og det ble i meglingsprotokollen formulert slikt vedtak:

”Kommunen opplyste at de aksepterer innsigelsen fra Fylkesmannens miljøvernavdeling og trekker innspillene på Langesøy som er lagt ut i forslaget til ny kommuneplan. Øya forblir som den er i dag med arealstatus LNF-område. Forutsetningen for at innsigelsen aksepteres er et bindende samarbeid mellom Drammen kommune og Nedre Eiker kommune og øvrige involverte aktører som formulert i avsnittet under. Det er utarbeidet en intensjonsavtale med følgende innhold:

Partene forplikter seg herved til i 2007 å starte arbeid for å få til en fastlandsforbindelse til Langesøy. Et verktøy for dette kan være utvikling av felles kommunedelplan for Langesøy og omkringliggende områder hvor Drammen og Nedre Eiker kommuner blir sentrale aktører. Dette fro å sikre beboerne forbindelse til fastlandet, sikre den drift som er nødvendig for å holde øya i hevd, og kunne tilrettelegge for friluftaktiviteter og andre allment tilgjengelige formål.

Det vektlegges at det ikke skal åpnes forutbygging av øya, men at det legges opp til aktiviteter som er allment tilgjengelige og som bevarer øya som grønn lunge i regionen.

Fastlandsforbindelsen bør ikke være åpen for allmenn ferdsel med motorkjøretøy.

Partene skal gjennom et bredt samarbeid med berørte parter og offentlige instanser søke å finne en løsning som tilfredsstillende den uttalte intensjon for øya, herunder finansielle løsninger.

Temaet tas opp til behandling i rulleringen av kommuneplanen i 2008, dersom partene inntil da ikke har funnet en egnet løsning gjennom samarbeid.

Miljøvernavdelingen signaliserte at det er en veldig positiv løsning kommunen her legger opp til.”

Det har fra kommunens side vært gjort gjentatte forsøk på etterleve innholdet i meglingsprotokollen, men dette har ikke lyktes. Det skal ikke gås i detalj om hvorfor, men kun konstateres at det når det kom til drøfting rundt finansiering var det ingen vilje hos noen av de øvrige involverte aktører. Disse drøftingene har foregått administrativt. Når det nå på nytt gjentas innsigelser fra flere aktører anbefaler Rådmannen at det i første omgang tas et politisk initiativ til politiske drøftinger med fylkesordfører og ordførere i Drammen og Nedre Eiker, Fylkesmannen, regiondirektør for NVE og administrerende direktør i EB som sentrale aktører. Målet må være å få finansiert fastlandsforbindelsen.

Buskerud fylkeskommune, fylkesutvalget:

”Fylkesutvalget vil sterkt fraråde at det legges til rette for nye boliger på Langesøya.”

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen viser til kommentaren til Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Drammen kommune, innsigelse:

”Boligområder på Langesøya. Utbyggingen forringer felles grønt- og rekreasjons-miljø langs Drammenselva, betinger bygging av bru over til grøntområder og forbi boliger i Drammen kommune og gir økt trafikk på Buskerudveien.”

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen viser til kommentaren til Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Nedre Eiker landbrukslag:

”Landbrukslaget ber kommunen innstendig om å få til en bruløsning. Langesøy må bebos og dyrka mark må holdes i hevd.”

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen viser til kommentaren til Fylkesmannens miljøvernavdeling.

EB Nett AS:

”Det krysser en 132kV dobbeltlinje over Langesøy. Den har et byggeforbudsbelte på 20 meter på nordsiden og 16 meter på syd siden målt fra senter av masterekken. Disse kommer ikke innenfor de områdene som omfatter innspill 19. 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 krysser også en 50kV linje over Langesøy. Denne ligger innenfor innspill 19 mot Drammen. Den har et byggeforbudsbelte på 2x12,5 meter målt fra senter på masterekken. I tillegg kommer anbefalingene fra Statens Strålevern som kommunen kan velge å hensynta. De samme forholdene som for 132kV linjene når det gjelder høyde og plassering av veier i forhold til master må ivaretas. Det er kun lavspenning ut til Langesøy i dag. Hvis det i framtiden skal etableres et boligfelt må det etableres et 12kV høyspentnett. Kostnadene knyttet til å etablere et høyspentnett ut til Langesøy vil bli vesentlige.”

Rådmannens kommentarer:

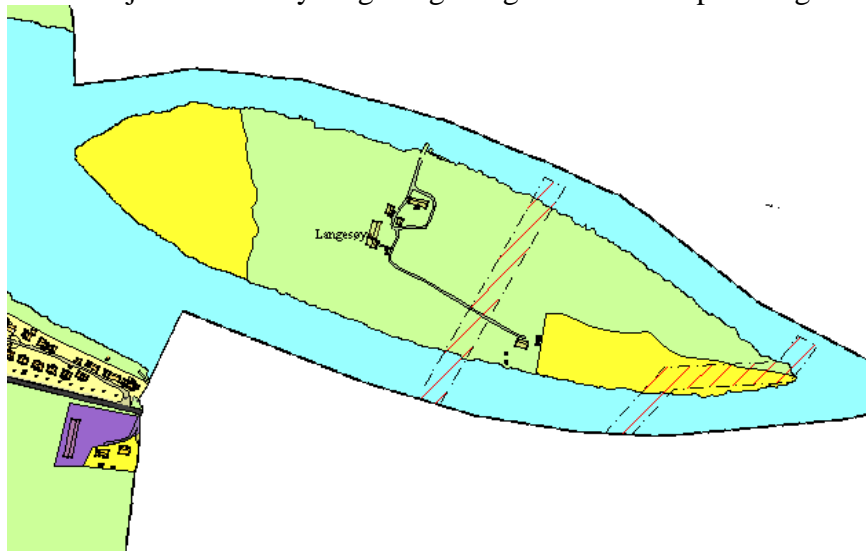
Rådmannen viser til kommentaren til Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:

Ordfører tar initiativ til drøftinger med partene. Dersom drøftinger ikke fører fram henvises området til mekling.

Rådmannens kommentar:

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



Det ble sendt ut invitasjon til dialogmøte med partene fra Ordfører den 26.11.2010. Pr. dato foreligger kun svar fra NVE som viser interesse for møte. Rådmannens innstilling er fremmet med utgangspunkt i at et eventuelt dialogmøte ikke fører frem.

Rådmannens innstilling:

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:

Opprettholdes til mekling.

Meklingsresultat:

Meklingen førte ikke frem. Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Drammen kommune opprettholder sine innsigelser.

Rådmannens innstilling:

Innsigelsene fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Drammen kommune avvises og sendes til avgjørelse i Miljøverndepartementet.

Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:

Innsigelsene fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Drammen kommune avvises og sendes til avgjørelse i Miljøverndepartementet.

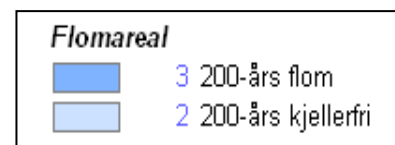
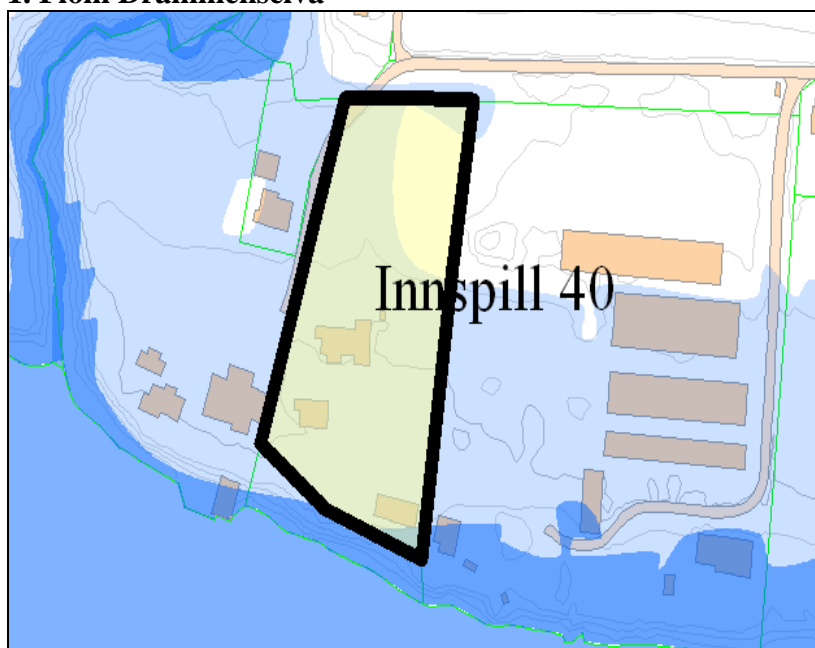
Vedtaksnr. 21: Område Vinnes, Solbergelva

Ny arealdisponering	Bolig: 6,6 daa
Nåværende arealdisponering	Spredt boligbebyggelse i LNF og LNF.
Forhold til langsiktig arealstrategi	I ytterkant av trekanten

<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva		200-års kjellerfri
2.	Flom sidevassdrag		
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		Lav skredfare
5.	Løsmasse		Avsetninger, sammenhengende

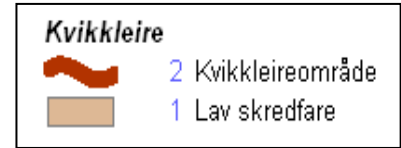
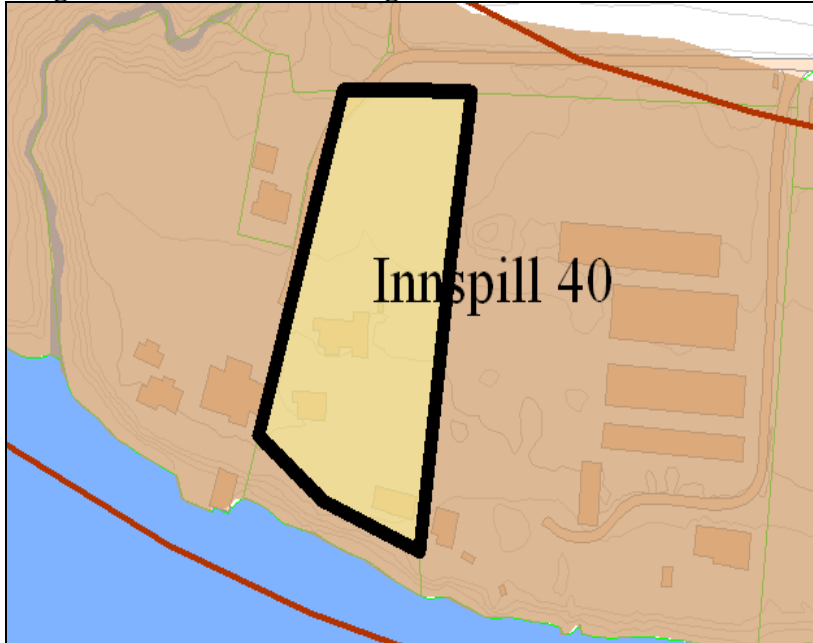
			dekke
6.	Berggrunn		Kvartære sedimenter
7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		
10.	Gang og sykkel		
11.	Kollektiv		
12.	Trafikk		Ikke registrert.
13.	Veger		
14.	Markslag		Del av areal fulldyrka jord
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		
23.	Vann og avløp		Vann – OK Avløp – problem.
24.	Kulturminne		

1. Flom Drammenselva



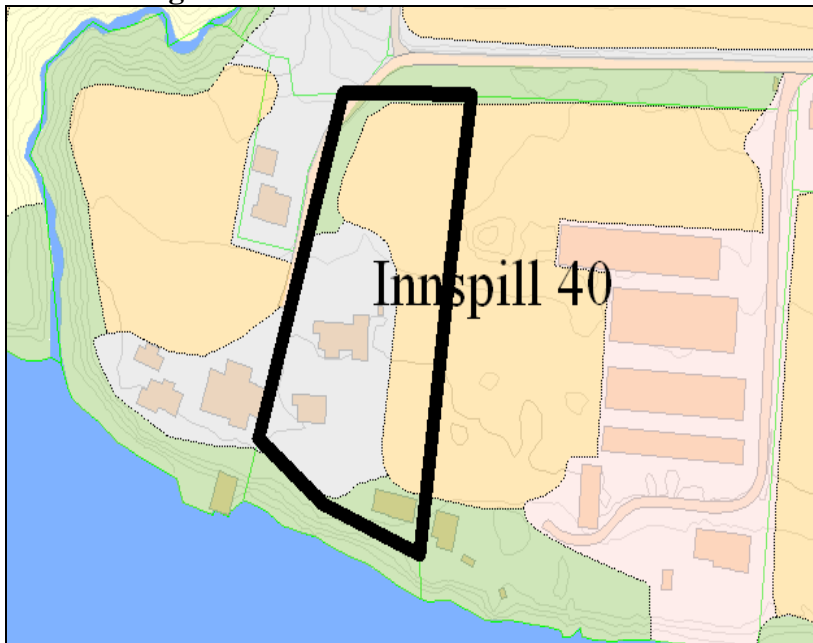
Området har risiko for vann i kjellere. Nedre del av området berøres noe av 200 års flommen.

3. og 4. Kvikkleireområde og kvikkleireskredfare



Området ligger i et område med kvikkleire. Kvikkleiren er kategorisert med lav skredfare.

14. Markslag



Fulldyrka jord på østlig del av området, øvrige område er bebyggelse.

Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: gang- og sykkelavstand med ca. 1,3 km til Berskog (Åssiden) i Drammen. Gåavstand til flere busslinjer. I tilknytning til eksisterende boligområde i Drammen. *Delvis i tråd med RPR SAT.*

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

Jordvern: del av innspillet berører dyrket mark. *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 ca. 4 eneboliger. (6,6 daa / 1,5 daa). Beregnet kan utbyggingen gi en trafikkøkning på rundt 20 ÅDT (bilturer pr. døgn: 4 eneboliger * 5,0).

Vurdering

Innspillet ligger i utkanten av overordnet langsiktig arealstrategi. Deler av området berører dyrka mark, men ligger inntil et større etablert boligområde i Drammen. Godt egnet eneboligområde. Spesielle tiltak må vurderes for flom og kvikkleire.

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 ligger i et jordbruksområde, forholdsvis langt unna annen bebyggelse og det er over 3 km til barne- og ungdomskolene i Solbergelva. En slik utbygging vil ikke bygge opp under kommunens mål om utbygging i hovedaksen Mjøndalen - Krokstadelva. Fylkesmannen anser videre at en slik spredt utbygging i landbruksområdene vil være i strid med viktige nasjonale føringer i Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, og vil bidra til en uheldig spredning av boligbebyggelsen.

Miljøvernavdelingen har innsigelse til område for boligbebyggelse ved Vinnes sør under henvisning til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima og energi.”

Rådmannens kommentarer:

Kommunen kan ikke se at Miljøvernavdelingens begrunnelse er relevant etter lovens intensjoner for bruk av innsigelser. Rådmannen viser til sitt betenkingsnotat. Rådmannen vil benytte anledningen til å presisere, som det er gjort mange ganger før, at hovedutbyggingsstrategien ikke betyr at alle andre områder skal ligge stille. Dette ville være en ikke ønsket politikk sett i forhold til innholdet og kostnadene ved kommunens samlede tjenesteproduksjon.

Innsigelsen avvises.

Fylkesmannens landbruksavdeling, innsigelse:

”Område 26 Vinnes, til bolig pga arealbeslag av ca 6,6 daa areal klassifisert som fulldyrket lettbrukt mark og at dette arealet ligger i et landbruksområde med dyrka arealer rundt på tre kanter. A-areal i jordpolitisk arealvurdering.”

Rådmannens kommentarer:

Det er Rådmannens oppfatning at innspillet er fremmet for å bygge opp under de jordbruksmessige aktivitetene som pågår på gartneriet. Etter kommunens oppfatning vil konsekvensen av innsigelsen til Fylkesmannens landbruksavdeling kunne bli nedlegging av gartneriet og dermed en negativ konklusjon for landbruksnæringen.

Innsigelsen avvises.

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.



Det ble avholdt forhandlingsmøte med Fylkesmannens miljøvernnavdeling den 20.10.2010. Miljøvernnavdelingen vil se de mindre boliginnspillene i sammenheng og henviser disse til mekling.

Rådmannens innstilling:

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:

Opprettholdes til mekling.

Meklingsresultat:

Nedre Eiker kommune måtte trekke alle forslag som Fylkesmannens landbruksavdeling har innsigelse til for å få 10 daa næringsareal ved Åserud.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar at området tas ut av planen.

Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:

Kommunestyret vedtar at området tas ut av planen.

Vedtaksnr. 22: Område ved Ulverudgata, Solbergelva

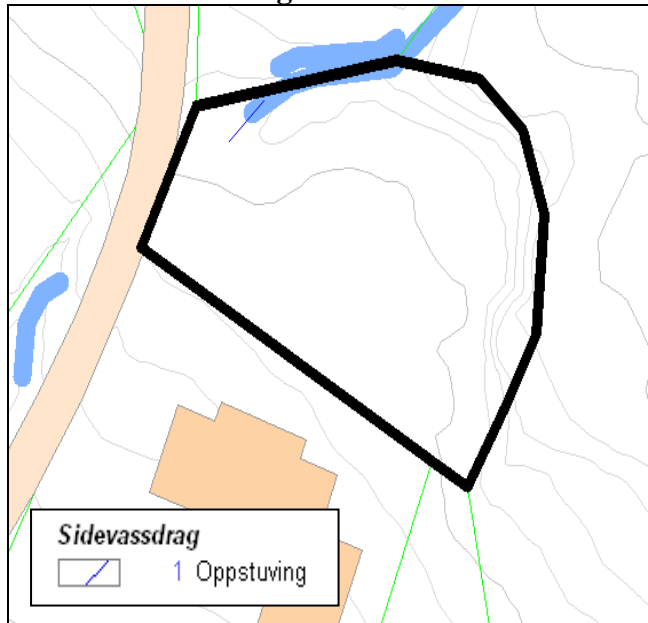


Ny arealdisponering	Bolig: 1,0 daa, utskilling av 1 tomt til bolig.
Nåværende arealdisponering	LNF
Forhold til langsiktig arealstrategi	Innenfor trekanten

<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva		
2.	Flom sidevassdrag		Oppstuvninger nord for området
3.	Kvikkleireområde		
4.	Kvikkleireskredfare		
5.	Løsmasse		Bart fjell
6.	Berggrunn		Magmatiske bergarter (Drammensgranitt)
7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		
11.	Kollektiv		Linje 10 og 51
12.	Trafikk		Ikke registrert.
13.	Veger		
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		Vann – OK Avløp – må samordnes med plan Granittveien (føres til rensesanlegg i Mjøndalen)
24.	Kulturminne		

2. Flom sidevassdrag



Nordlig del av området er noe utsatt for oppstuvninger ved kraftig nedbør.

Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: gang- og sykkelavstand med ca. 700 m til sentrum i Solbergelva. Gåavstand til flere busslinjer. I tilknytning til eksisterende boligområde. *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

Kun en bolig. Transport beregnes ikke.

Vurdering

Innspillet ligger innenfor overordnet langsiktig arealstrategi. Grunneier ønsker å skille ut ei tomt til bolig. Dette er en fortetting av eksisterende bebyggelse. Området er topografisk avgrenset av en fjellskjæring mot nord og øst, og har ingen bruksverdi for gården, og heller ikke som rekreasjonsområde for nærliggende bebyggelse. Eventuelle tiltak må vurderes for flom.

Anbefaling

Innspillet legges ut på høring.

Kommuneplanutvalgets innstilling:

Innspillet legges ut på høring.

Kommunestyrets vedtak:

Innspillet legges ut på høring.

HØRINGSUTTALELSER:**Fylkesmannens miljøvernavdeling:**

”Forslaget gjelder en boligtomt i nærheten av Solberg Spinderi. Det går en bekk i overkant av området, og det planlagte boligområdet vil omfattes av bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag. Vi har ikke andre merknader til forslaget.”

Rådmannens kommentarer:

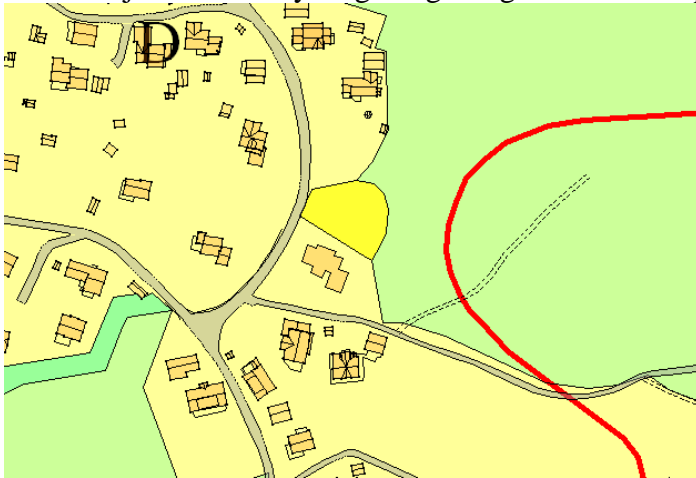
Tas til orientering.

Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:

Kommunestyrets vedtak opprettholdes.

Rådmannens kommentar:

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

**Rådmannens innstilling:**

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:

Forslag til arealendring vedtas.

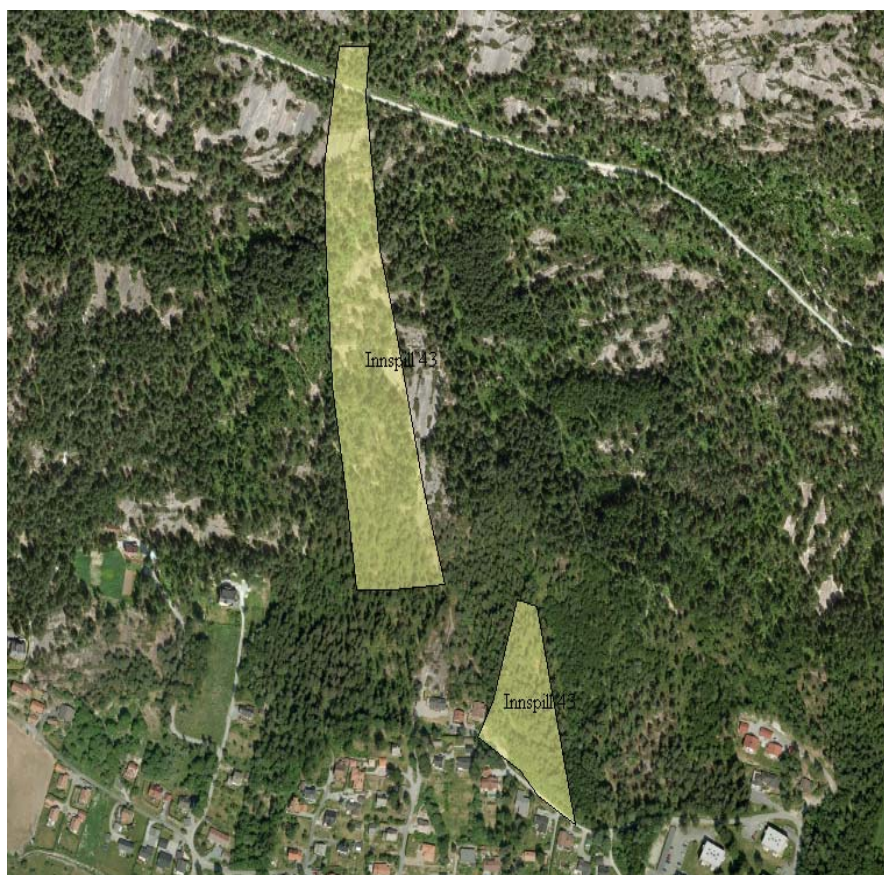
Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:

Kommunestyret vedtar forslaget til arealendring.

Vedtaksnr. 23: Område ved Vinnesbråtan, Solbergelva

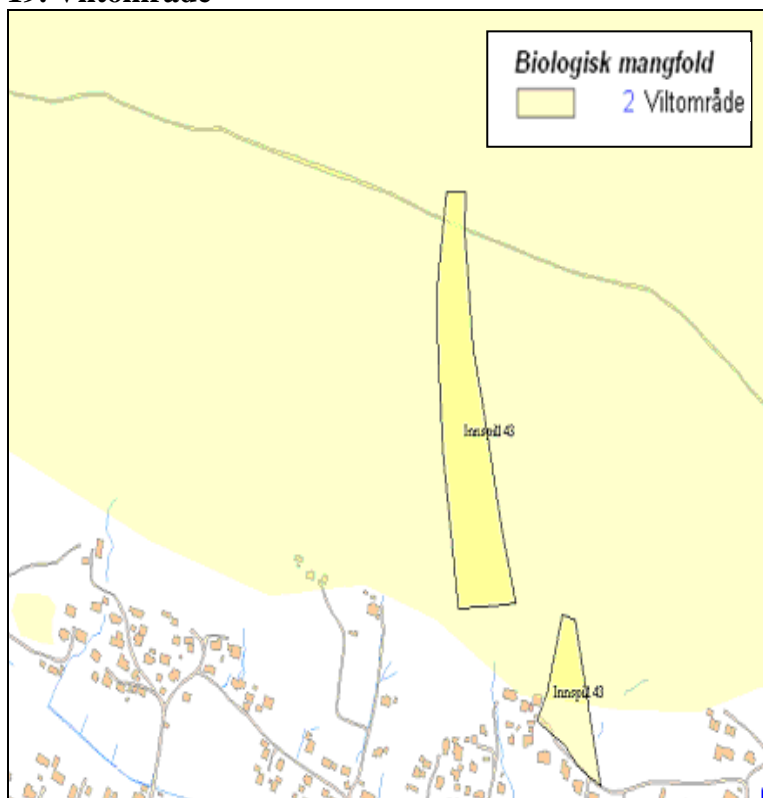


Ny arealdisponering	Bolig: 9,6 daa
Nåværende arealdisponering	LNF og LNF mulig fremtidig boligområde
Forhold til langsiktig arealstrategi	Innenfor trekanten

<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		Bart fjell
6.	Berggrunn		Magmatiske bergarter (Drammensgranitt)
7.	Forurenset grunn		
8.	Radon		
9.	Støy		Ikke registrert.
10.	Gang og sykkel		Må opparbeides ved utbygging av mulig fremtidig boligområde
11.	Kollektiv		Linje 10 og 51
12.	Trafikk		Ikke registrert.
13.	Veger		Må opparbeides ved utbygging av mulig fremtidig boligområde
14.	Markslag		Skog
15.	Fredning		

16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		Beite for elg berører del av sørlige og hele nordlige innspill.
20.	Friluftsliv		Skiløype krysser nordlig del av innspill
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		
23.	Vann og avløp		Vann – OK Avløp – problem for området nord. Må ses sammen med fremtidig større utbygging av området.
24.	Kulturminne		

19. Viltområde



Vinterbeite for elg. Nedre Solbergelva, fra Spinderi til Vinneslia, i hovedsak syd for Ulverudbakk.

Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: Området i sør har lengre gang- og sykkelavstand med 1,7 km til sentrale områder på Berskaug (Åssiden) i Drammen. Kort gåavstand til flere busslinjer. I tilknytning til eksisterende boligområde. *Delvis i tråd med RPR SAT.*

Området i nord vil ha noe lengre avstander til sentrale områder på Berskaug (Åssiden) i Drammen og til busslinjer. Som del av et større fremtidig utbyggingsfelt vil innspillet kunne danne grunnlag for kollektivtilbud. *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

Området nord:

Arealet kan gi 10 eneboliger. (31,6 daa / 3 daa). Beregnet kan utbyggingen gi en trafikkøkning på rundt 50 ÅDT (bilturer pr. døgn: 10 eneboliger * 5,0).

Området sør:

Arealet kan gi 4 eneboliger. (9,6 daa / 2,5 daa). Beregnet kan utbyggingen gi en trafikkøkning på rundt 20 ÅDT (bilturer pr. døgn: 4 eneboliger * 5,0).

Vurdering

Innspillene ligger i utkanten av overordnet langsiktig arealstrategi. Del av innspill ligger utenfor grense for ytre utbygging. Det anbefales at området i nord forblir del av mulig fremtidig boligområde slik det ligger i gjeldende kommuneplan.

Området i sør er tilknyttet eksisterende bebyggelse på Vinnes og kan gi tilførsel av eneboligtomter i kommunen. Hensyn til registrert biologisk mangfold må tas i videre planlegging.

Anbefaling

Innspill i nord, avgrenset av markagrensa, forblir del av mulig fremtidig boligområde. Boligområde i sør legges ut på høring.

Kommunestyrets vedtak:

Innspill i nord, avgrenset av markagrensa, forblir del av mulig fremtidig boligområde. Boligområde i sør legges ut på høring.

HØRINGSUTTALELSER:

Fylkesmannens miljøvernavdeling, innsigelse:

”Den nordre delen av planforslaget ble ikke lagt ut til offentlig ettersyn og kommunens forslag gjelder derfor et område nord for Vinnesgata. Området ligger i en forholdsvis bratt åsside ovenfor eksisterende bebyggelse. Dette er en del av et større, sammenhengende grøntområde som strekker seg helt inn i Finnemarka. Det går fram av konsekvensutredningen at det er et viltområde som omfatter beiteområde for elg. De landskapsmessige virkninger av en utbygging i dette området er ikke vurdert. Det blir forholdsvis lang skoleveg for barn i dette området, og det mangler gang- og sykkelveg langs det lokale vegnettet. Fylkesmannen vil vise til at den eksisterende bebyggelsen har en naturlig grense som følger høydegradienten. Utbygging som bryter denne gradienten og går inn i grøntområdet mot nord bør vurderes nærmere med tanke på landskapsmessige virkninger og inngrep i et sammenhengende naturområde.”

Miljøvernavdelingen har innsigelse til forslag til ny boligbebyggelse i området ved Vinnesbråtan på grunn av manglende konsekvensutredninger av landskapsmessige forhold og inngrep i et større naturområde. Forslaget vil videre være i strid med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima og energi.”

Rådmannens kommentar:

Den nordre delen av innspillet ble ikke lagt ut fordi det ligger som en smal stripe innenfor det fremtidige mulige utbyggingsområde. Det utlagte forslag ligger i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse og sees på som en fornuftig fortettingsstrategi. Kommunen avviser begrunnelsene til Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Innsigelsen avvises.

Forum for Natur og Friluftsliv – Buskerud:

”FNF mener kommunen bør revurdere innspillet av hensyn til; området ligger utenfor grense for ytre utbygging, eksisterende LNF område og registrert biologisk mangfold.”

Rådmannens kommentar:

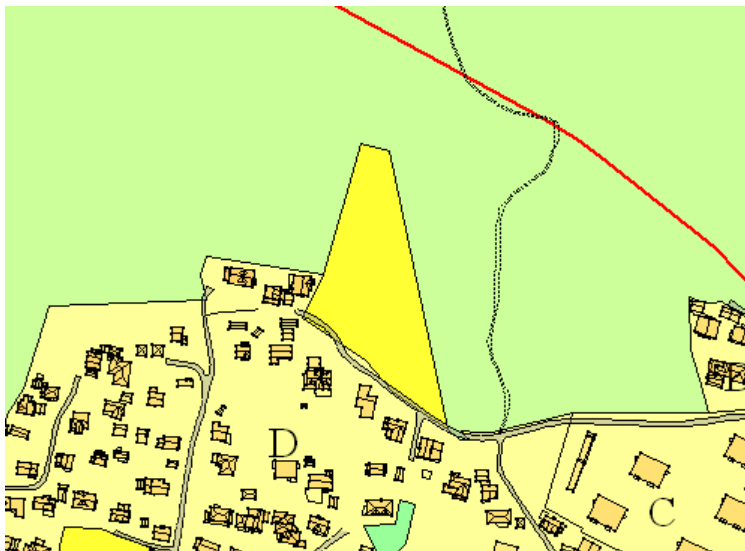
Forslaget ligger ikke utenfor grense for ytre utbygging.

Kommuneplanutvalgets drøftingsmøte 08.09.10:

Administrasjonen kan forhandle med de som har avgitt innsigelser.

Rådmannens kommentar:

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



Det ble avholdt forhandlingsmøte med Fylkesmannens miljøvernavdeling den 20.10.2010. Miljøvernavdelingen vil se de mindre boliginnspillene i sammenheng og henviser disse til mekling.

Rådmannens innstilling:

Forslaget opprettholdes og henvises til mekling.

Kommuneplanutvalgets behandling 22.02.11:

Området tas ut – 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. 24: Solbergelva - Industriområde

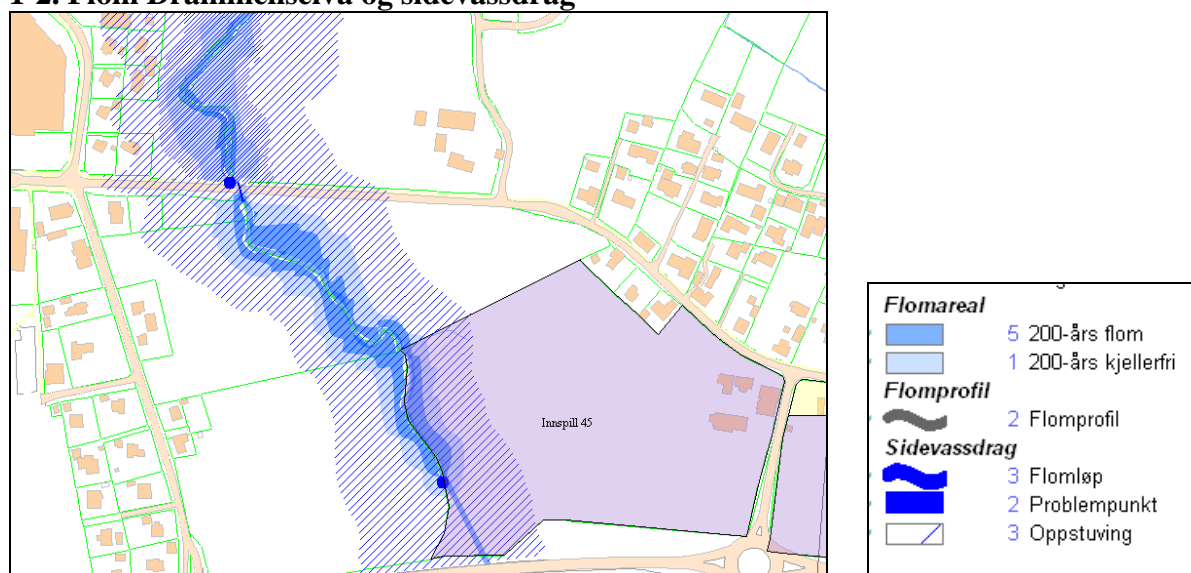


Ny arealdisponering	Næring: 55,8 daa
Nåværende arealdisponering	LNF
Forhold til langsiktig arealstrategi	Innenfor trekanten

<i>Nr.</i>	<i>KU - kategori</i>	<i>Konfliktgrad</i>	<i>Kommentar</i>
1.	Flom Drammenselva	Yellow	Berøres av 200-års flom
2.	Flom sidevassdrag	Yellow	
3.	Kvikkleireområde	Red	Innenfor kvikkleireområde
4.	Kvikkleireskredfare	Yellow	Lav skredfare
5.	Løsmasse	Green	Avsetninger, sammenhengende dekke
6.	Berggrunn	Green	Sedimentære bergarter.
7.	Forurenset grunn	Green	
8.	Radon	Green	
9.	Støy	Yellow	Rv 283
10.	Gang og sykkel	Yellow	
11.	Kollektiv	Green	Linje 51 og linje 10
12.	Trafikk	Yellow	Rv283

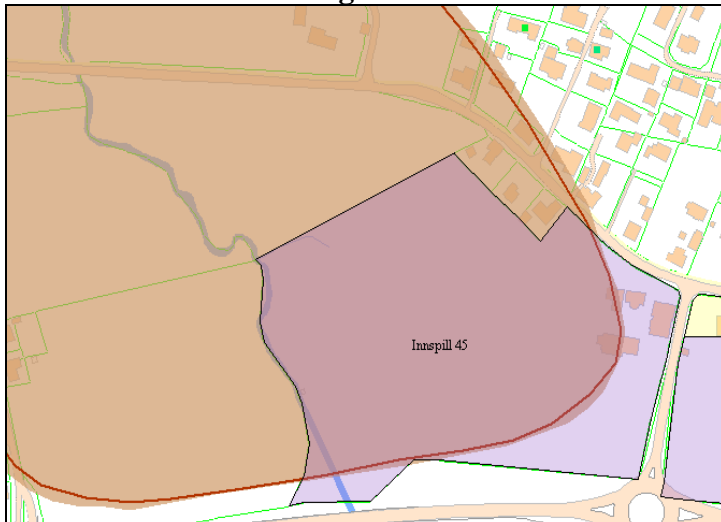
13.	Veger		Direkte tilkoblet Rv 283.
14.	Markslag		Dyrket mark
15.	Fredning		
16.	Inngrepsfri natur		
17.	Naturtype		
18.	Rødlistede arter		
19.	Viltområde		
20.	Friluftsliv		
21.	Lek og rekreasjon		
22.	Tele og ledningsnett		Signaltrase ved hovedveien
23.	Vann og avløp		Begrenset kapasitet på avløpsvann som kan overføres til Drammen. Etablering av nytt rensesanlegg en forutsetning, dersom en ser for seg en slik utvikling.
24.	Kulturminne		

1-2. Flom Drammenselva og sidevassdrag



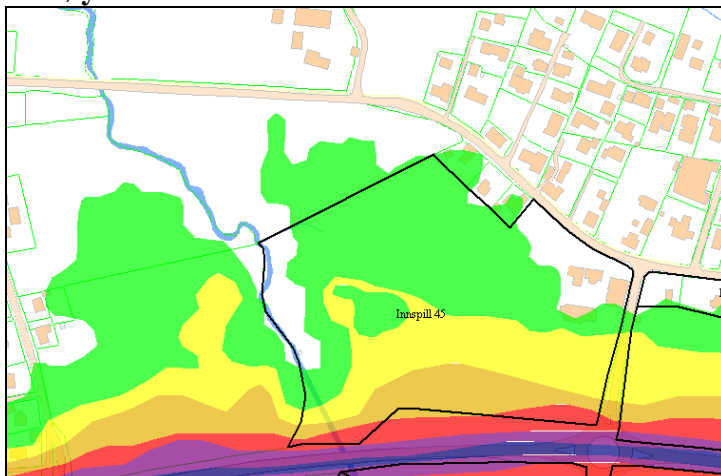
Deler av innspill 45 blir berørt av flom i sidevassdraget. Innspillet er utsatt for oppstuvning ved kraftig nedbør.

3-4. Kvikkleireområde og -skredfare



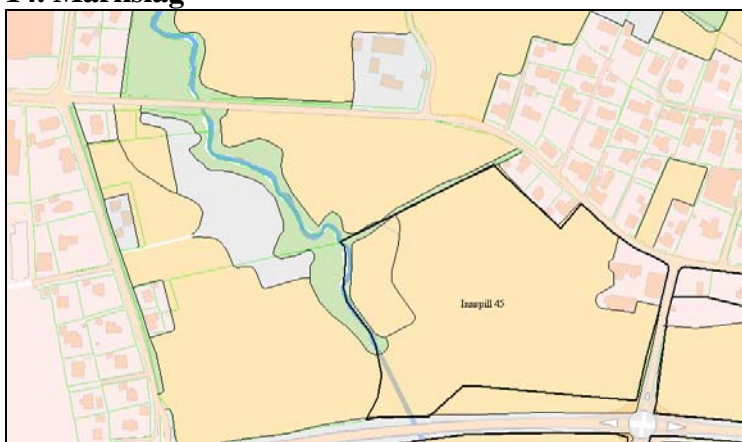
Store deler av innspill 45 ligger i et område med kvikkleire. Kvikkleiren er kategorisert med lav skredfare.

9. Støy



Området berøres av støy fra Rv 283.

14. Markslag



Fulldyrket jord.

Forholdet til statlige og regionale føringer

RPR SAT: gang- og sykkelavstand på ca 800 m til sentrum i Solbergelva. Ca 3,5 km til sentrale områder på Berskog (Åssiden) i Drammen. Gåavstand til linje 51 og ekspressbuss linje 10..

RPR BUP: ingen registrerte lekeareal for barn og unge omdisponeres.

Jordvern: Innspillet berører dyrket mark..

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

Rådmannen har ikke gjort noen helhetlige arealstrategiske vurderinger av innspillet grunnet at det er kommet inn rett i forkant av kommunestyrets behandling av kommuneplanens høringsforslag.

Kommunestyrets vedtak:

Innspillet legges ut på høring.

HØRINGSUTTALELSER:

Fylkesmannens landbruksavdeling, innsigelse:

"Område 36, Solbergelva til industri pga arealbeslag av ca 55 daa fulldyrket lettbrukt mark. A-areal i jordpolitisk arealvurdering."

Rådmannens kommentarer:

Jordpolitisk arealvurdering (JAV) for Nedre Eiker ble vedtatt av Fylkeslandbruksstyret 26.04.1993. JAV deler inn alle daværende landbruksarealer i 3 kategorier:

- Områder med meget sterke landbruksinteresser (A-områder) betyr strengere jordvernpraksis enn i dag (1992). Disse områder utgjør ca. 13. 300 da
- Områder med sterke landbruksinteresser (B-områder) betyr jordvernpraksis som i dag (1992). Disse områder utgjør ca. 83.100 da.
- Områder med mindre sterke landbruksinteresser (C-områder) betyr vesentlig lempeligere jordvernpraksis enn i dag (1992). Disse områder utgjør ca. 4.100 da.

Det fremgår av utredningen at det skal gjennomføres regelmessig rullering av arealvurderingene. Rådmannen er ikke kjent med at det har skjedd.

Vurderingen sier også følgende: *"En del av de mindre produktive arealene har en relativt sentral beliggenhet i kommunen i forhold til eksisterende tettsteder. Dette burde gi gode muligheter for å legge hoveddelen av utbyggingen på lengre sikt utenom de produksjonsarealer som omfattes av nasjonale og regionale verneinteresser."*

Problemet er at verken utredningen eller kartmaterialet forteller noe om hvilke arealer dette er. Kartmaterialet er også meget grovkornet, eksempelvis ligger hele grustaket på Ryghkollen

som A-område. Rådmannen fremlegger i vedlegg hele den jordpolitiske arealvurdering, sammen med kartbilaget, slik at kommuneplanutvalget selv kan gjøre seg opp en vurdering om utredningen og dens aktualitet i forhold til dagens og fremtidens situasjon.

Kommunestyret valgte i sitt høringsforslag å være meget restriktive i forhold til hvor store områder dyrket mark som ble foreslått omdisponert etter en nøye vurdering av jordverninteresser opp mot behovet for andre næringsaktiviteter og ønsket samfunnsmessige utvikling. Det er store virksomheter i dette område som har prekær mangel på areal og som vil ha flytting som eneste alternativ dersom det ikke tilkommer muligheter for utvidelse av eksisterende arealer.

Rådmannen ser det som naturlig at prinsipielle spørsmål rundt arealdisponeringen, herunder fremtidig vern av dyrket mark, drøftes i planstrategien etter ny PBL. Rådmannen vil legge opp til et tett samarbeid rundt jordvernstrategien med Fylkesmannens landbruksavdeling.

Ut fra den helhetlige vurdering kan ikke innsigelsen imøtekommes.

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.

Nedre Eiker landbrukslag:

”Forslagene dekker store arealer og vil dele opp et sammenhengende jordbruksareal. Dette er flat grønnsaksjord, dvs. den beste jorda å dyrke på. ”Jordpolitisk arealvurdering av Nedre Eiker”, utarbeidet av fylkesmannens landbruksavdeling, viser at arealet ligger i et A-område, dvs. et område hvor vanlig landbruksvirksomhet må være dominerende i all framtid”

Rådmannens kommentarer:

Rådmannen viser til sin kommentar til Fylkesmannens landbruksavdeling.

Hans-Einar Formo:

”Det må i det foreslåtte området settes av plass til ny adkomst til vei fra rundkjøring på 283 og fram til Ulverud. Må ses i sammenheng med planlagt utbygging av boligfelt i åskanten ovenfor Ulverud. I utgangspunktet mener jeg området nord for 283 IKKE bør brukes til industri område da dette kommer veldig tett innpå dagens bolig bebyggelse med de ulemper dette vil medføre med hensyn til økende trafikk, støy osv”

Rådmannens kommentarer:

Innspillet må vurderes i den fremtidige reguleringsprosess.

Adrian S. Hansen:

"I forbindelse med høringsforslag «Solbergelva - Industriområde » dukket det opp at forslagstiller planlegger å etablere blant annet en kunstisbane. En fullverdig bandybane er, ifølge Kulturdepartementets standard og Norges Bandyforbunds reglement, 108-118 meter lang og 64-69 meter bred. Dette inkluderer sikkerhetssoner på 2 meter på hver side og 4 meter bak hvert mål. Selve spilleflaten på de fleste baner som er bygget i den senere tid er på 100 x 60 meter. Det foreslås at den etablerte kunstisbanen skal være en fullverdig bandybane på 108 x 64 meter på bakkeplan inkludert sikkerhetssoner og med toppdekke av kunstgress."

Rådmannens kommentarer:

Tas til orientering.

EB Nett AS:

"Høyspentnettet i området har ikke ledig kapasitet. Videre utbygging vil utløse behov for en større investering i nettet."

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.

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:

Nedre Eiker kommune måtte trekke alle forslag som Fylkesmannens landbruksavdeling har innsigelse til for å få 10 daa næringsareal ved Åserud.

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vedtar at området tas ut av planen.

Kommunestyrets vedtak 31.08.2011:

Kommunestyret vedtar at området tas ut av planen.