



Nedre Eiker kommune
Postboks C
3051 Mjøndalen

Nedre Eiker kommune - kommuneplan 2010 - 2021 - protokoll fra meglingsmøte 25. mars 2011

Fylkesmannen viser til avholdt meklingsmøte 25. mars 2011 mellom representanter fra Nedre Eiker kommune, Drammen kommune, Fylkesmannens miljøvernavdeling og Fylkesmannens landbruks- og næringsavdeling.

Til stede på meklingsmøte var:

Kirsti Kolle Grøndahl, fylkesmann	Fylkesmannen i Buskerud
Elly Th. Thoresen, ordfører	Nedre Eiker kommune
Knut Gjerde, varaordfører	Nedre Eiker kommune
Bent Inge Bye, gruppeleder	Nedre Eiker kommune
Tor Orsteen, gruppeleder	Nedre Eiker kommune
Bengt Nystrøm, rådmann	Nedre Eiker kommune
Øystein Følstad, teknisk sjef	Nedre Eiker kommune
Tor Harald Skaug, fagansvarlig	Nedre Eiker kommune
Anette Bastnes, kommuneplanlegger	Nedre Eiker kommune
Freddy Hoffmann, varaordfører	Drammen kommune
Osmund Kaldheim, rådmann	Drammen kommune (ikke til stede på befaringen)
Arild Eek, byutviklingsdirektør	Drammen kommune (bare til stede på befaringen)
Øivind Holm, miljøvernsjef	Fylkesmannen i Buskerud, miljøvern-avd.
Anders J. Horgen, seniorrådgiver	Fylkesmannen i Buskerud, miljøvern-avd
Astrid Aass, landbruksdirektør	Fylkesmannen i Buskerud, landbruks- og næringsavdelingen
Otto Galleberg, seniorrådgiver	Fylkesmannen i Buskerud, landbruks- og næringsavdelingen
Eli Kristin Nordsiden, seniorrådgiver	Fylkesmannen i Buskerud, beredskap- justis- og kommunalavdelingen

Nedenfor er gjengitt en kort orientering, referat fra møtet og konklusjoner fra meklingsmøtet.

Saken gjelder

Ved offentlig ettersyn av forslag til kommuneplan for Nedre Eiker kommune 2010 - 2021 ble det fremmet innsigelser fra NVE, Drammen kommune, Buskerud fylkeskommune, Fylkesmannens miljøvern-avdeling og Fylkesmannens landbruks- og næringsavdeling.

Avgitte innsigelser ved offentlig ettersyn

Fra Fylkesmannens miljøvernavdeling

- Innsigelse til forslaget til kommuneplan når det gjelder
 - manglende bestemmelser for å ivareta støyforhold
 - forslag til planbestemmelser som gir mulighet for etablering av omfattende handelsvirksomhet utenfor sentrumsområdene i kommuneplanen
 - områder foreslått for hyttebygging
 - § 1.3 i planbestemmelsene der det bare kreves reguleringsplan ved utbygging av 2 eller flere boliger i nåværende område for boligbebyggelse
 - området Fegata og Ytterkollen, 25 H, under henvisning til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, Statlig planretningslinje for klima og energi og manglende vurderinger av landskapsmessige forhold og støy
 - områdene ved Narverud og Stensmyra under henvisning til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, Statlig planretningslinje for klima og energi, samt manglende vurderinger av støyforhold
 - området sør for Korvaldveien som kan være i konflikt med lokale natur- og friluftsinnteresser, og som 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.
 - forslag om omdisponering av friområde til areal for næringsformål ved Miletjern ut fra nasjonale føringer om bevaring og utvikling av viktige friluftsområder
 - ny veg sør for E 134 på grunn av manglende konsekvensutredning av støy og landskapsmessige forhold
 - foreslått areal for pistolbane ved Kalvedokk på grunn av manglende planbeskrivelse og konsekvensutredning
 - foreslått omdisponering av et mulig lekeområde ved Stenseth til transformatorstasjon
 - foreslått areal for riflebane ved Ulevannsveien på grunn av manglende planbeskrivelse og konsekvensutredning
 - forslag til ny boligbebyggelse i området nord for Eknes skole på grunn av manglende konsekvensutredninger av landskapsmessige forhold og inngrep i et større naturområde
 - foreslått utvidelse av gravplass for Nedre Eiker kirke som fører til omdisponering av eksisterende friområde og lekeplass
 - forslag til boligbebyggelse på Langesøy ut fra nasjonale mål om bevaring av vassdrag og vassdragsnære områder, og landskapsmessige hensyn
 - område for boligbebyggelse ved Vinnes sør under henvisning til Rikspolitisk retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima og energi
 - 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
 - planlagt byggeområde (bolig og offentlig og privat tjensteyting på Steinberg) nær kommunegrensen mot Øvre Eiker under henvisning til Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og Statlig planretningslinje for klima og energi.

Fylkesmannens landbruks- og næringsavdeling

- Innsigelse til følgende områder på grunn av manglende hensyn til nasjonale og regionale jordverninteresser:
 - Område 22 Åserud til næring pga arealbeslag av ca 90 daa fulldyrket lettbrukt mark. A-areal i jordpolitisk arealvurdering
 - Område 36, Solbergelva til industri pga arealbeslag av ca 55 daa fulldyrket lettbrukt mark. A-areal i jordpolitisk arealvurdering
 - Område 37 Steinberg til bolig og offentlig og privat tjensteyting pga arealbeslag av ca 42 daa areal i hovedsak klassifisert som fulldyrket lettbrukt mark. Arealet er også del av et større jorde. A-areal i jordpolitisk arealvurdering

- 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
- 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

NVE

- Innsigelse til planen med bakgrunn i at flom og skredfare ikke er tilstrekkelig innarbeidet i kart og bestemmelser.

Fra Buskerud fylkeskommune

- Innsigelse til område sør for Korvaldveien, bolig, Mjøndalen

Fra Drammen kommune

- Innsigelse til
 - område til boliger på Langesøy
 - område ved Fegata, bolig, Ytterkollen
 - område ved Skjellsbekkveien, bolig, Ytterkollen
 - område Narverud og Stensmyra, bolig, Ytterkollen
 - område sør for Korvaldveien, bolig
 - område til næring, Ytterkollen
 - område Mile, næring, Mjøndalen
 - områder til næring, Solbergelva
 - planbestemmelsene § 1.9 – foreslått parkeringsstrategi

Videre oppfølging etter høringsfasen

Administrasjonen i kommunen har hatt møter med innsigelsesmyndighetene og kommet frem til avklaringer på en del av innsigelsespunktene.

Kommuneplanutvalget behandlet saken i møte 22. februar 2011 og følgende innsigelser ble imøtekommet:

- Område sør for Korvaldveien, bolig, Mjøndalen
- Område Eknes, boliger, Krokstadelva
- Område ved Vinnesbråtan, bolig, Solbergelva

Kommunen har i oversendelsen til Fylkesmannen datert 16. mars 2011 utarbeidet en oversikt over innsigelser som er tatt til følge, innsigelser som er trukket i etterkant og innsigelser som det skal mekles om.

Innsigelser for behandling på meklingsmøte

- Område Ryghkollen (næring), Ytterkollen
- Område Åserud (næring), Solbergelva
- Område Solbergelva industriområde (næring)
- Område ved Fegata (boliger), Ytterkollen
- Område ved Skjellsbekkveien (bolig), Ytterkollen
- Område Narverud og Stensmyra (boliger), Ytterkollen
- Område Stenseth (trafostasjon), Krokstadelva
- Områder ved Ulevann (hytter), nordsiden i Nedre Eiker kommune
- Område ved Hagatjern (hytter), sørsiden i Nedre Eiker kommune
- Planbestemmelser om handel- og kjøpesentre (§ 2.4.1 og 2.4.2)
- Planbestemmelser for områder for eksisterende bebyggelse (§ 1.3.)
- Området Langesøy (boliger), Solbergelva

- Området Vinnes (boliger), Solbergelva
- Området Steinberg (offentlig og privat tjenesteyting, boliger)

Sakens behandling i meklingsmøte

Fylkesmannen innledet med å skissere hvordan møtet var tenkt lagt opp. Kommunen gis anledning til å presentere sitt syn først og deretter redegjør innsigelsesmyndighetene nærmere for sine synspunkter.

Kommunens orientering

Kommunen redegjorde for arbeidet med kommuneplanprosessen. Utgangspunktet for rulleringen av kommuneplanen var å legge til rette for ny næringsutvikling, utvikling på Ytterkollen og se på mulighetene for noe mer fritidsbebyggelse. Det viste seg at arbeidet ble en mer omfattende prosess enn kommunen først hadde forutsatt. Gjennom medvirkningsprosessen kom det inn flere innspill til konkret arealbruk. Alle innspillene har blitt vurdert ut fra statlige planretningslinjer, regional utvikling og i forhold til det pågående samarbeidsprosjektet "Buskerudbyen". Kommunen trakk også frem sin rolle som helhetlig samfunnsutvikleraktør og et ønske om at det også skal gjenspeile seg i planforslaget.

Det ble fremmet en del innsigelser til planforslaget. Nå gjenstår det 17 innsigelsespunkter og 15 punkter har vært gjenstand for administrativ behandling gjennom forhandlinger.

Kommunestyret ønsker å ha mulighet for å videreutvikle kommunen, noe som synes vanskelig med de begrensningene som innsigelsene legger.

Innsigelsesmyndighetenes orientering

Drammen kommune

Drammen kommune v/varaordfører viste til at utviklingen av næringsområder vil gi ringvirkninger blant annet for trafikkforholdene som også vil få betydning for Drammen kommune. Drammen kommune viste til at noen av innsigelsene er trukket, jf. brev datert 1. mars 2011. Bestemmelser som gjelder parkeringsstrategi vil bli videreført i regi av Buskerudbysamarbeidet.

Fylkesmannens miljøvernavdeling

Miljøvernavdelingen pekte på at de i likhet med Drammen kommune ikke ønsker å stoppe utviklingen i Nedre Eiker kommune. De viktigste politikkområdene sett fra Miljøvern-avdelingens side er i all hovedsak fulgt opp i konsekvensutredningene som ligger til grunn for planforslaget. Miljøvernavdelingen er imidlertid ikke enig med kommunen om den videre oppfølging i planforslaget. Det gjelder blant annet håndtering av klimautslipp, støy og føringer for areal- og transportplanleggingen. Det er også uenighet når det gjelder utformingen av planbestemmelser for næringsområdene og utlegging av nye områder til fritidsbebyggelse.

Fylkesmannens landbruks- og næringsavdeling

Landbruks- og næringsavdelingen viste til den nasjonale målsettingen om halvering av omdisponering av dyrka og dyrkbar mark innen 2010. Målet er ikke nådd, men det går i riktig retning.

I november 2010 kom det igjen et brev fra Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementet om at det skal praktiseres et strengt jordvern. Jordvernet står spesielt sterkt i pressområder med verdifulle jordbruksarealer som foreslås omdisponert. Det er viktig at

behovet for næringsarealer vurderes samlet for hele regionen og ikke bare innenfor egen kommunegrense.

Drøftelser i meklingsmøte

Gjennomgang av innsigelsene

Områder avsatt til næring

Kommunen opplyste at de har ca. 60 % egendekning av arbeidsplasser. Det er ca. 30 % som daglig pendler inn til kommunen for å arbeide. Ved å legge opp til økt andel av næringsutvikling og arbeidsplasser innen kommunen, vil kommunen også ivareta hensyn til klima, energi og transport.

I de nye områdene legges det opp til annen type næringsutvikling enn det som er i dag. Kommunen har relativt mye handels- virksomhet og offentlig næring. Kommunen søker primært etter andre næringstyper og ønsker primært ikke mer detaljhandel. Det vises til at handelsrelatert virksomhet er i tråd med fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur og fylkeskommunens tolkning av fylkesdelplanen.

Kommunen pekte på at det er store jordbruksareal andre steder i kommunen som det ikke har vært aktuelt å vurdere for omdisponering. Nedre Eiker kommune tar jordvern på alvor og i forbindelse med kommuneplanarbeidet ble det gjennomført møte med landbruksorganisasjonene. Kommunen vurderer arealet Åserud og Solbergelva industriområde hver for seg. Det er lagt vekt på at området som ligger nærmest grensen mot Drammen kommune ikke skal omdisponeres, men fortsatt være landbruk.

Kommunen understreket at næringsområdet ved Åserud er spesielt viktig. Åsheim Kjøtt og Cooling Partner har opsjon på kjøp av arealet. De ønsker å utvide bedriften med logistikk og annen virksomhet innen landbruksproduksjon. Hvis de ikke får mulighet til å utvide virksomheten der de er i dag, vurderer de å flytte hele virksomheten.

Landbruks- og næringsavdelingen opplyste at området er klassifisert som A-område i jordpolitisk arealvurdering (JAV). Det er et stort område som er avsatt til næringsareal og jord av god kvalitet som i dag nyttes til korndrift. Hvis det etableres ytterligere næring her, vil det føre til økt press på gjenværende landbruksarealer. For landbruksmyndighetene er det vanskelig å akseptere omdisponering av dette arealet, og det er sterkere interessekonflikter her enn for de øvrige områdene det ble fremmet innsigelse til.

Når det gjelder området nordøst for rundkjøringen på Åserud (mellom de to riksvegene), opplyste kommunen at det også her foreligger en opsjonsavtale. Det planlegges å etablere en innendørs kunstfrossen bandy bane.

Etablering av næringsareal på Ytterkollen vil kreve ny påkobling på E134. Når det gjelder type næring som skal utvikles på dette område, ønsker kommunen å komme tilbake med detaljer på reguleringsplan nivå.

Drammen kommune har opprettholdt innsigelsen til Åserud, Ryghkollen og trukket innsigelsen til Mile fyllplass.

Drammen kommune har ikke innsigelse til næringsområdene i Solbergelva og Ytterkollen, men har innsigelse mot at disse områdene disponeres til handels- og kontorformål. Drammen kommune ønsker gjennom bruk av planbestemmelser at det settes begrensninger i hva slags type næring som kan aksepteres. Nedre Eiker kommune mener at bestemmelsene bør formuleres slik at det gir noe mer fleksible rammebetingelser for næringslivet.

Miljøvernavdelingen pekte på at planbestemmelsene er utformet slik at de vil kunne generere økt transport fordi det åpnes for etablering av plasskrevende varer. Det vil derfor ikke være aktuelt å trekke innsigelsen på dette punkt.

Område for boliger og offentlig og privat tjenesteyting

Politi- og lensmannstjenesten jobber for lokalisering av felles kontor mellom Øvre og Nedre Eiker. Det har vært vurdert om tjenestene skal utvides til også å omfatte andre offentlige tjenester.

Etter Miljøvernavdelingens oppfatning vil en slik plassering av publikumsrettet virksomhet være i strid med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging og være en uheldig spredning av viktige sentrumsfunksjoner. For boligområdet vil det stride mot styrking av eksisterende tettsteder.

Fra kommunens side ble det opplyst at det er 5. min til togstasjon. En etablering her kan være begrunnelse for opprettholdelse av Steinberg stasjon og det eksisterende togtilbudet.

Områder for boliger

Området ved gartneriet på Vinnes innebærer også omdisponering av god jord.

Når kommuneplanen ble rullert forrige gang, ble det fattet vedtak om at området Ytterkollen skulle gis en mer omfattende behandling i neste plan. Det har vært folkemøter med stor medvirkning.

Kommunen ønsker å legge til rett for noe ny bebyggelse og et området som kan romme ca. 20 boliger. Området har sentral beliggenhet med et godt utbygd kollektivtilbud hvert 30 min. Det ble også opplyst at reguleringsplan for gang- og sykkelvei på Ytterkollen er lagt ut til offentlig ettersyn. Når denne strekningen blir ferdig bygd, blir det sammenhengende gang- og sykkelvei fra Ytterkollen til Mjøndalen.

Når det gjelder boliger på Langesøy, var det også tema ved forrige rullering av kommuneplan og det ble utarbeidet en intensjonsavtale. Det har vært drøftinger underveis uten at partene har kommet videre. Drammen kommune pekte på at atkomsten vil berøre LNF-områder i Drammen kommune. Området bør erverves av det offentlige. Miljøvernavdelingen viste til at det er et viktig vassdragsområde.

Område for trafostasjon

Kommunen viste til at området er avsatt ut fra EB's faglige vurderinger. Miljøvernavdelingen har ikke kjennskap til om det er vurdert alternative plasseringer og hvor stort areal som må avsettes.

Planbestemmelser

Utgangspunktet er at det stilles krav om utarbeidelse av reguleringsplan for områder som er avsatt til utbyggingsformål. Kommunen har laget en unntaksbestemmelse med kriterier for

når det ikke er krav om slik plan. Det ble også vist til at bestemmelsen er i tråd med det som følger av gjeldende kommuneplan og sentrumsplan.

Område for fritidsbebyggelse

Miljøvernavdelingen har signalisert at dette er et prinsipielt spørsmål og at det ikke er aktuelt å akseptere nye utbyggingsområder ved Ulevann. Situasjonen for hytter ved Hagatjern vurderes noe annerledes, og det eventuelt kan det være aktuelt å akseptere et fåtall hytter her.

Nærmere drøftelser av innsigelsene

Fylkesmannen ba partene vurdere innspillene som er gitt i drøftelsene så langt.

Det ble avholdt sær møter på bakgrunn av gjennomgangen. Etter sær møtene hadde partene følgende tilbakemeldinger.

Næringsområdene

Fra Nedre Eiker kommune ble det fremsatt et forslag om arealene på Steinberg, Vinnes og Langen (nr. 24) kunne frafalles dersom et areal på 41 daa av innspill nr. 18 (ved Åserud) ble godkjent.

Landbruksavdelingen minnet om at dette er en helhet og at en omdisponering vil føre til økt press. Arealet er fremdeles veldig stort og mer enn utvidelse av en eksisterende bedrift. Ut i fra de sterke jordverninteressene er dette å anse som et prinsipielt spørsmål som sentrale myndigheter bør vurdere og ta endelig stilling til.

Fylkesmannen spurte kommunen om det kan være aktuelt å diskutere videre for å se på mulighetene for ett mindre areal. Fra kommunens side ble det svart benektende på dette.

Fylkesmannen spilte også inn et forslag om det var vilje til å akseptere et mindre areal på Steinberg som omfatter skogbruksarealet, og ikke dyrka mark.

Det ble også spurt om kommunen da har en annen oppfatning av Steinberg og Vinnes.

Nedre Eiker kommune ga uttrykk for at de opprettholder alle næringsområdene. Innsigelsen fra Drammen kommune opprettholdes da det ikke har fremkommet noe forslag til omforent løsning

Øvrige områder

Miljøvernavdelingen trekker innsigelsen til trafostasjonen.

Når det gjelder utbyggingen på Ytterkollen kan det tillates, men det er ønskelig at det settes krav om rekkefølgebestemmelse for å sikre ferdigstillelse av gang- og sykkelvei før nye områder tas i bruk. Kommunen finner dette kravet problematisk da reguleringsplanen for gang- og sykkelvei er under regulering, men finansieringen er ikke klar. Etter en avklaringsrunde ble det klart at Miljøvernavdelingen aksepterte den generelle rekkefølgebestemmelsen i kommuneplanen og anser den som dekkende da det allerede er igangsatt reguleringsplanarbeid.

Når det gjelder boligutvikling på Langesøy, viste Miljøvernavdelingen til at det ikke er noe å gå på. Innsigelsen opprettholdes.

Område for fritidsbebyggelse

Miljøvernavdelingen har signalisert at det ikke er aktuelt å akseptere nye utbyggingsområder ved Ulevann, men at det eventuelt kan det være aktuelt å akseptere et fåtall hytter ved Hagatjern. Fra kommunens side ble det vist til at det vil være snakke om maksimum 25 hytter.

Partene var enige om å gjennomføre befarings på bar mark der representanter fra Nedre Eiker kommune og Miljøvernavdelingen deltar. Kommunen tar initiativ til befarings.

Planbestemmelser

Det var enighet om at kommunen og Miljøvernavdelingen drøfter dette i et eget møte. Kommunen tar initiativ til videre oppfølging.

Oppsummering i meklingsmøte 25. mars 2011

Fylkesmannen konstaterer følgende:

1. Nedre Eiker kommune og Miljøvernavdelingen gir tilbakemelding om følgende punkter:
 - avklaring av fritidsbebyggelse ved Hagatjern etter at det er gjennomført befarings
 - avklaring av planbestemmelse § 1.4. Unntak fra krav til reguleringsplan og § 2.5. som gjelder næringsvirksomhet.
2. Drammen kommune opprettholder innsigelsen til næringsområdene ut fra manglende bestemmelser som setter begrensninger i hva slags type næring som aksepteres.
3. Miljøvernavdelingen trekker innsigelsen til område for trafostasjon ved Stenseth og innsigelsene til boligområdene på Ytterkollen. De øvrige innsigelsene opprettholdes.
4. Landbruks- og næringsavdelingen opprettholder sine innsigelser.

Oppsummering fra møte mellom kommunen og Fylkesmannens landbruks- og næringsavdeling

På meklingsmøte ble det fra kommunens side gitt uttrykk for at det ikke var aktuelt med ev. et mindre areal ved Åserud.

Nedre Eiker kommune har senere i brev til Fylkesmannen datert 1. april 2011 tilbudt seg å redusere arealet til 24 daa. Landbruks- og næringsavdelingen besvarte dette brevet 15. april 2011 med at arealet var for stort, og innsigelsen ble opprettholdt.

Nedre Eiker kommune tok initiativ til møte 9. mai 2011. Her ble det fremsatt ønske om å omdisponere et areal på minimum 10 daa. Landbruks- og næringsavdelingen har i brev av 12. mai 2011 akseptert omdisponering av inntil 10 daa dyrka mark til næringsformål ved Åserud under følgende forutsetninger:

- Areal skal være tilleggsareal til eksisterende næringsvirksomhet på tilgrensende areal (Aasheim Kjøtt og Colling Partner)
- De 10 daa skal avgrenses slik at det blir en best mulig arrondering på det gjenværende jordet (som da blir redusert til 30 daa). I praksis betyr det at dagens næringsareal utvides nordover og at det trekkes en ny, rett grense øst – vest.
- Ytterligere utvidelse av næringsarealer ved Åserudkrysset kan ikke påregnes.

- Nedre Eiker kommune imøtekommer samtlige gjenværende innsigelser fra Fylkesmannens landbruks- og næringsavdeling til kommuneplanforslaget, jf. Fylkesmannens høringsuttalelse til Nedre Eiker kommune datert 29. 04.2010, slik kommunen tilbød i møtet 9. mai 2011.

Kommunen har i brev av 31. mai 2011 fremmet forslag om arronderingen av tilleggsarealet og viser til at det er hensiktsmessig for plasseringen av nytt næringsbygg. Fylkesmannens landbruks- og næringsavdelingen har i brev datert 7. juni 2011 bekreftet at de godtar arronderingen på næringstomten i hht. kommunens brev av 31. mai 2011.

Oppsummering fra befaringen mellom kommunen og Fylkesmannens miljøvernnavdeling 27. april 2011 – hytteområdene ved Hagatjern

Fylkesmannens miljøvernnavdeling og kommunen gjennomførte befaring av hytteområdene ved Hagatjern 27. april 2011.

Partene ble enige om at hytteområdet nord for MIF-hytta reduseres fra ca. 18 daa til ca. 3,6 daa. Arealet gir mulighet for 2 hyttetomter, en på hver side av veien. De to andre forslagene til hytteområder ved Hagatjern ble akseptert av miljøvernnavdelingen under befaringen.

Miljøvernnavdelingen skriver i e-post til kommunen 3. mai 2011 følgende:

”Under forutsetning av at det reviderte forslaget blir vedtatt av Nedre Eiker kommune ved den endelige behandlingen av kommuneplanen, kan miljøvernnavdelingens innsigelse til hytteområder ved Hagatjern anses som bortfalt.”

Oppsummering av diskusjon mellom kommune og Fylkesmannens miljøvernnavdeling - planbestemmelser

Det har pågått drøftelser om utforming av bestemmelsene ved at partene har utvekslet e-poster. I tillegg ble det gjennomført et møte 14. juni 2011. Planbestemmelsene er nå oppdatert i tråd med enighet som er oppnådd mellom partene.

§ 1.4. Unntak fra reguleringsplan (PBL § 11-10 nr. 1)

Kommunen kan fravike plankravet for mindre tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg, samt opprettelse av grunneiendom, når følgende kriterier er oppfylt:

Innen sentrumsavgrensningen:

- Tillatt bruksareal ikke overstiger 2000 m²
- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk
- Bygging av 2 eller færre eneboliger i boligområdene
- Bygging av 2 eller færre tomannsboliger i boligområdene

Utenfor sentrumsavgrensningen:

- Bygging av 2 eller færre eneboliger i boligområdene
- Bygging av 2 eller færre tomannsboliger i boligområdene
- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med vedtatt arealbruk

Plankravet skal uansett ikke fravikes i følgende forhold:

Når utbygging har vesentlige konsekvenser for trafikkavvikling, adkomst og lekeplasser/uteareal

- Prosjekter som dekker hele kvartalet
- Når utbygging har vesentlige konsekvenser for teknisk infrastruktur, herunder vann- og avløpsledninger og signalkabler

§ 2.5.1. Nye næringsarealer (PBL § 11-9 nr. 5)

Det tillates ikke etablering av varehandel med unntak av Mileområdet, der det tillates etablering av plass- og arealkrevende handel.

Mindre forretningsvirksomhet tilknyttet produksjon eller lignende kan tillates.

Ved søknader om utbygging skal situasjonsplan tydelig vise skjermingsarealer, og skjermingstiltak mot andre typer bebyggelse og mot veg. Det skal redegjøres for estetiske hensyn, universell utforming, arealbruk, trafikkareal, utelagringsplass med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v.

§ 2.5.2 Utbygging av nåværende næringsvirksomhet (PBL § 11- 9 nr. 5)

Ved søknader om utbygging og ombygging skal forholdet mellom ny og gammel bygningsmasse tydelig dokumenteres.

På nåværende næringsområder tillates ikke nye handelsetableringer med unntak av:

1. Områder innenfor sentrumsavgrensingen for Mjøndalen og Krokstadelva
2. Områder innenfor sentrumsformålene på Steinberg og i Solbergelva.

Fylkesmannens konklusjon etter meklingsmøte og etterfølgende kontakt mellom partene

Fylkesmannen konstaterer følgende:

1. Fylkesmannens landbruks- og næringsavdeling aksepterer at 10 daa av området Åserud omdisponeres til næringsformål, jf. eget brev datert 12. mai 2011 med nærmere angitte vilkår. Arronderingen av arealet følger av kommunens brev datert 31. mai 2011.
2. Nedre Eiker kommune tar de øvrige innsigelsene fra Landbruks- og næringsavdelingen til følge. Det vil si at område Solberg industriområde, område Vinnes og område Steinberg tas ut av planforslaget.
3. Områdene for boliger (Fegata, Skjellsbekkveien, Narverud og Stensmyra) på Ytterkollen og område for trafostasjonen på Stenseth ble løst under meklingsmøtet ved at Miljøvern-avdelingen trakk innsigelsene til disse områdene.
4. Områdene for fritidsbebyggelse ved Hagatjern ble løst etter at det er gjennomført befaring og enighet om ny avgrensning av områdene. Dersom det reviderte forslaget vedtas av kommunestyret, trekker Miljøvern-avdelingen innsigelsen.
5. Det er oppnådd enighet om formuleringen av planbestemmelsene § 1.4, § 2.5.1 og § 2.5.2. Miljøvern-avdelingen trekker innsigelsen til planbestemmelsene.
6. Følgende innsigelser gjenstår:
 - Område Langesøy, boliger
 - Planbestemmelser til fremtid næringsområde, Ryghkollen
 - Områder ved Ulevann, fritidsbebyggelse

Oppsummering

Fylkesmannen konstaterer at partene har kommet frem til enighet på de fleste innsigelses-punktene. Det følger av punkt 6 ovenfor hvilke innsigelser som ikke er løst.

Det vises til Miljøverndepartementets rundskriv T – 5/95 om ”Retningslinjer for bruk av innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven” pkt. 2.4. når det gjelder kommunens videre behandling.

Med hilsen



Kirsti Kolle Grøndahl
fylkesmann



Bente N. Fjell

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat Region Sør	Postboks 2124	3103	Tønsberg
Drammen kommune	Engene 1	3008	Drammen
Buskerud Fylkeskommune	Postboks 3563	3007	Drammen
Fylkesmannen, landbruks- og næringsavdelingen			
Fylkesmannen, miljøvernavdelingen			