



Nedre Eiker kommune  
Postboks C  
3051 Mjøndalen

Buskerud fylkeslandbruksstyre  
v/Fylkesmannens landbruksavdeling  
Her

Fylkesmannens miljøvernavdeling  
Her

## Nedre Eiker kommune - Kommuneplan 2007 - 2018 - Meklingsprotokoll fra møtet 21.12.06 og oppfølgingsmøter i 2007

Fylkesmannen viser til avholdt meklingsmøte 21.12.06 mellom representanter fra Nedre Eiker kommune, Buskerud fylkeslandbruksstyre og Fylkesmannens miljøvernavdeling.

Innledningsvis gjøres oppmerksom på at partene har vært inneforstått med at meklingsprotokollen først sendes ut etter at det er gjennomført oppfølgingsmøter knyttet til noen av innsigelsespunktene.

Tilstede på meklingsmøte var:

Kirsti Kolle Grøndahl, fylkesmann	Fylkesmannen i Buskerud
Rolf Bergersen, ordfører	Nedre Eiker kommune
Tor Orsteen, varaordfører	Nedre Eiker kommune
Elly Therese Thoresen, gruppeleder	Nedre Eiker kommune
Christian Vegard Dahl, rådmann	Nedre Eiker kommune
Øystein Følstad, teknisk sjef	Nedre Eiker kommune
Tor Harald Skaug, fagansvarlig utvikling	Nedre Eiker kommune
Arne S. Sørland, fagansvarlig arealplan	Nedre Eiker kommune
Randi Larsen, kommuneplanlegger	Nedre Eiker kommune
Anette R. Bastnes, kommuneplanlegger	Nedre Eiker kommune
Dag Øivind Henriksen, nestleder	Buskerud fylkeslandbruksstyre
Randi Oisen, medlem	Buskerud fylkeslandbruksstyre
Steinar Karlsen, medlem	Buskerud fylkeslandbruksstyre
Otto Galleberg, seniorrådgiver	Fylkesmannen i Buskerud, landbruksavd.
Margunn Skulstad, rådgiver	Fylkesmannen i Buskerud, landbruksavd.
Øivind Holm, avdelingsdirektør	Fylkesmannen i Buskerud, miljøvern avd.
Lise Økland, rådgiver	Fylkesmannen i Buskerud, miljøvern avd.
Eli Kristin Nordsiden, seniorrådgiver	Fylkesmannen i Buskerud, beredskap-, justis-, og kommunalavd.

Det ble avholdt befaringsreiser der de berørte parter var tilstede og etterfølgende meklingsmøte. Grunneiere var tilstede under befaringsreiser av noen av eiendommene.

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

## **Saken gjelder**

Ved offentlig ettersyn etter 1. gangs behandling av kommuneplan for Nedre Eiker kommune, ble det fremmet innsigelse fra Buskerud fylkeslandbruksstyre, Fylkesmannens miljøvernnavdeling, NVE og Statens landbruksforvaltning.

Nedre Eiker kommune har i brev av 15.11.06 gitt en oversikt over mottatte innsigelser. Det er også utarbeidet en konsekvensutredning for sykehjem og barnehage på Brekke.

Kommuneplanutvalget har behandlet innsigelsene og tatt stilling til dem, men det er ikke truffet vedtak. Fylkesmannen legger til grunn at de innsigelsene der det konkluderes med at innsigelsen tas til følge, følges opp gjennom formelt vedtak om godkjenning av planen. I motsatt fall står innsigelsene fortsatt ved lag og kommunen kan ikke egengodkjenne planen for disse områdene.

## **Avgitte innsigelser**

### **Innsigelse fra Buskerud fylkeslandbruksstyre**

- Nr. 1 sykehjemstomt på Brekke
- Nr. 2 ungdomskoletomt på Bråtan
- Nr. 3 ungdomskoletomt på Krok
- Nr. 4 ungdomskoletomt på Vika
- Nr. 5 barnehagetomt på Bjørhus
- Nr. 6 barnehagetomt ved Brekke
- Nr. 7 omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 14, bnr. 11
- Nr. 8 omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 6, bnr. 31
- Nr. 9 omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 48, bnr. 8

### **Innsigelse fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling**

- Nr. 10 nye boligområder i Øvre Solbergelva
- Nr. 11 nytt boligområde ved Hagatjern
- Nr. 12 utbyggingsområder på Langesøy
- Nr. 13 bestemmelse for spredt eksisterende fritidsbebyggelse og unntak fra byggeforbud langs vann mht. hytteutvidelser
- Nr. 14 bestemmelse om 10 meters byggeforbud langs sideelver og bekker
- Nr. 15 kjøpesenter på næringsområdet øst for avfallsanlegget
- Nr. 16 manglende bestemmelse om sandlekeplass ved boligfortetting, sentrumsplanen

### **Innsigelse fra NVE**

- Nr. 17 bestemmelse om sikring av ny bebyggelse mot 200-årsflom

### **Innsigelse fra Statens landbruksforvaltning**

- Nr. 18 omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 17, bnr. 11
- Nr. 19 omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 17, bnr. 10
- Nr. 20 omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 26, bnr. 3
- Nr. 21 omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 26, bnr. 10

## Sakens behandling i meklingsmøtet

### Bakgrunn og presiseringer

Fylkesmannen innledet møtet med å berømme kommunen for utarbeidelse av oversiktlig dokumentasjon som forberedelse til meklingsmøte. Hun foreslo at listen brukes som grunnlag for den videre gjennomgangen og drøftingen. Partene var enige i dette.

Som nevnt har kommunen signalisert at innsigelsene tas til følge når det gjelder nr. 2, 3, 4, 5, 15, 16 og 17. Partene var enige om at disse innsigelsene ikke omtales nærmere under meklingsmøtet.

Etter avklaringer mellom Nedre Eiker kommune og NVE møtte ikke NVE på meklingsmøte i og med at kommunen allerede har varslet at de tar innsigelsen fra NVE til følge (nr. 17).

På bakgrunn av kommunens drøftinger og konklusjoner, jfr. brev av 15.11.06 vil følgende innsigelser være gjenstand for meklingsmøte:

- Nr. 1, 6, 7, 8 og 9 ( fremmet av Buskerud Fylkeslandbruksstyre)
- Nr. 10, 11, 12, 13 og 14 (fremmet av Fylkesmannens miljøvernavdeling)
- Nr. 18, 19, 20 og 21 (fremmet av Statens landbruksforvaltning).

Statens landbruksforvaltning (SLF) har gitt Fylkesmannen i Buskerud fullmakt til å følge opp saken i meklingsmøte med kommunen og i den videre saksbehandlingen. Fylkesmannen opplyste at avdelingsdirektør Øivind Holm (miljøvernavdelingen) følger opp saken, da landbruksdirektør Astrid Aass tidligere har erklært seg inhabil ved behandling av kommuneplanen for Nedre Eiker.

Fylkeslandbruksstyrets representanter har fullmakt til å forhandle med kommunen, men det er først gjennom behandling og vedtak av styret at ev. innsigelse formelt kan trekkes tilbake.

Det foreligger en bred omtale av de ulike områdene i høringsuttalelsene. I meklingsprotokollen gjengis derfor kun en kort oppsummering av hovedbegrunnelsen for å fremme innsigelse og kommunens merknader knyttet til det enkelte området. Det gjengis også kort fra meklingsmøte.

### *Innsigelsene fra fylkeslandbrukstyret*

Fylkeslandbruksstyret legger til grunn en forsterket satsing på jordvern i tråd med den nasjonale målsettingen om at dagens nedbyggingstakt av dyrka og dyrkbar mark skal halveres innen 2010. For Buskeruds vedkommende betyr det at en skal ned til maksimalt 300 dekar omdisponert dyrket mark pr. år.

#### **Nr. 1 Sykehjemstomt på Brekke**

Kommunen viste til at det er stort behov for sykehjem. Det er et overordnet politisk mål å avsette areal for utbygging av sykehjem i Krokstadelva. Opprinnelig var det avmerket et areal på ca. 60 daa, men kommunen mener nå at et areal på ca. 30 daa er tilstrekkelig. Kommunen har sett på alternative plasseringer for nytt sykehjem og viste til konsekvensutredningen som er utarbeidet for Brekke alternativet. Fra kommunens side ble det signalisert at dette er et av de viktigste områdene for kommunen å få omregulert.

Fylkeslandbruksstyret viste til flertallets innstilling. Det er et betydelig areal som planlegges avsatt til sykehjem. Fylkeslandbruksstyret er tilfreds med at det i ettertid er oversendt en konsekvensutredning for utviklingen av sykehjemstomt og barnehage på Brekke. En savner imidlertid en oversikt som viser alternative plasseringer som er vurdert. Det gjelder både for dette arealet og for barnehagetomten. Det er heller ikke drøftet om det er aktuelt å avsette arealet til flere offentlige formål

Fra kommunens side ble det opplyst at flere områder har vært vurdert. Det ble presisert at det kun er arealer i Krokstadelva. Bl. a er disse områdene vurdert:

- Prestegårdjordet ( Vikingtomten) er et areal på ca. 20 daa som kommunen eier. Dette arealet er avsatt som utvidelsesareal for bedriften Trelleborg Viking.
- Eknesjordet. Arealet kan være aktuelt ved utvidelse for skole og vil også være for lite til sykehjem.
- IBK banen. Det grønne området ved skolen, er avsatt som friområde og grønn lunge i Krokstadelva.
- Plassering i åsen, vil eventuelt kunne føre til konflikt med Markagrensen.

Fylkeslandbruksstyret mener det burde vært opplyst i dokumentene hvilke alternativer kommunen har vurdert når det gjelder plassering av nytt sykehjem. Det er ønskelig at kommunen utarbeider en slik oversikt for at en skal kunne vurdere hvorvidt innsigelsen opprettholdes eller kan trekkes tilbake.

***Konklusjon: Kommunen utarbeider en oversikt over alternativer for plassering av sykehjem. Utredninger skal være klar og presenteres for landbruksmyndighetene i januar 2007.***

*(Se videre omtale s. 9 under oppfølgingsmøter og Fylkeslandbruksstyrets vedtak i sak 2/07).*

#### **Nr. 6 Barnehagetomt ved Brekke**

Det er et overordnet politisk mål fra sentrale myndigheter å oppnå full barnehagedekning i løpet av 2007. Nedre Eiker kommune må tilføre ca. 300 nye plasser i løpet av 2007 for å nå målsettingen. Opprinnelig var det avmerket et areal på ca. 6 daa i planforslaget, men kommunen har etter ny vurdering signalisert at det vil være behov for ca. 10 daa.

Det ble påpekt at denne utbygging vil være svært gunstig da det ikke er mange tomter der en kan komme raskt i gang. Beliggenheten er bra med gangavstand til sentrum. Det er et ønske å finne en tomt der en ikke er avhengig av bilbasert transport.

Fylkeslandbruksstyret signaliserte at de ønsker en tilsvarende vurdering for barnehagetomten, som for sykehjemstomten. Fra kommunens side ble det vist til at det er gjort. Totaliteten tilsier at en bør velge et alternativ med beliggenhet på flaten. Barnehagetomten ved Vikingtomta går ut. Det ble også opplyst at kommunen har vurdert midlertidige barnehager.

Fylkeslandbruksstyrets representanter ga uttrykk for at de kan akseptere barnehagetomten på visse vilkår. Det må inngås en forpliktende plan mellom kommune og grunneier. Barnehagen må være ferdig i løpet av 2007, ellers går arealet tilbake til LNF-område.

***Konklusjon: Innsigelsen trekkes under forutsetning av at det inngås en forpliktende plan***

*og at barnehagen er ferdig i løpet av 2007. Hvis det ikke skjer, tilbakeføres arealet til LNF - formål.*

*(Se videre omtale under oppfølgingsmøter s. 9/10 og Fylkeslandbruksstyrets vedtak i sak 3/07).*

#### **Nr. 7 Omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 14, bnr. 11**

I planforslaget som var ute til høring, var dette boligområdet plassert ved siden av alternativ tomt til ungdomsskole. Kommunen orienterte om at ungdomsskole tomten ikke lenger er aktuell. Arealet som er avsatt til boligformål er på ca. 20 daa og er skilt fra det dyrkede området med gårdsvei. Utbyggingen i området vil bygge opp under utviklingen av Mjøndalen sentrum og den hovedutviklingsretning som kommunen har lagt opp til.

Fylkeslandbruksstyret opplyste at de hadde innsigelse til både skoletomt og boligområde. En holder fast ved vurderingen av at omdisponeringen av dyrka mark til boligformål, bør nektes ut fra jordvern hensyn.

*Konklusjon: Kommunen tar innsigelsen til følge. Arealet fortsetter å være LNF-område.*

#### **Nr. 8 Omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 6, bnr. 31**

Omdisponering til boligområde på Ytterkollen. Kommunen ønsker å legge til rette for en mindre utbygging i dette området, selv om det er et viktig landbruksområde. Når kommuneplanen skal rulleres i 2008, vil Ytterkollen være et hovedtema. Arealet på ca. 10 daa er inneklemt på alle kanter og har ingen direkte tilknytning mot nåværende dyrka areal. Arealet anses ikke å være landbruksfaglig eller landbruksøkonomisk drivverdige. Arealet ligger nær offentlig kommunikasjon og vil ikke kreve større infrastrukturmessige investeringer.

Fylkeslandbruksstyret er opptatt av kulturlandskapet i området og mislighold av arealet må ikke kunne bli et argument for omdisponering. Det synes derfor vanskelig å akseptere omdisponering til bolig.

*Konklusjon: Kommunen tar innsigelsen til følge. Arealet opprettholdes som LNF-område.*

#### **Nr. 9 Omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 48, bnr. 8**

Omdisponering til boligområde i Solbergelva. Arealet på ca. 6, 5 daa er ikke dyrket, men består av tettvoksende bjørketrær. Kommunen viste til at boligområdet vurderes som en naturlig fortsettelse av allerede etablert boligområde med seks tomter, som ble frigitt ved forrige kommuneplan etter mekling.

Fylkeslandbruksstyret har samme oppfatning som område under pkt. 8.

*Konklusjon: Kommunen tar innsigelsen til følge. Arealet opprettholdes som LNF-område.*

### ***Innsigelsene fra Miljøvernavdelingen***

Fylkesmannens miljøvernavdeling støtter kommunens arealstrategi der fortetting av sentrumsområdene i Mjøndalen og Krokstadelva står sentralt. Kommunen har i tillegg lansert alternativ utbygging i Åsen eller Øvre Solbergelva. Nye boligområder som ikke er tråd med utbyggingsstrategi eller samordnet areal- og transportplanlegging kan ikke aksepteres. Det fremmes innsigelse til arealer for eksisterende spredt fritidsbebyggelse ut fra at utredningsplikten ikke anses oppfylt, og at byggeforbudet langs vann ikke skal gjelde for utvidelser av eksisterende hyttebebyggelse. Se for øvrig det enkelte punkt.

#### **Nr. 10 Nye boligområder i Øvre Solbergelva**

Kommunen presiserte at det i planforslaget er lagt opp til alternativ utbygging; enten Åsen eller Solbergelva. Flertallet i kommuneplanutvalget går inn for utbygging i Åsen. Det vil da ikke være aktuelt å gå videre med forslaget om utbygging i Solbergelva.

***Konklusjon: Kommunen signaliserer at forslaget faller bort og det er da ikke lenger grunnlag for innsigelse.***

#### **Nr. 11 Nytt boligområde ved Hagatjern**

Kommunen opplyste at området ikke skulle vært avsatt som byggeområde, men LNF-område med spredt eksisterende boligbebyggelse. Bestemmelsenes pkt. 4.1.2 skal endres tilsvarende.

I kommunens brev av 15.11.06 s. 5 står det "Nye boliger vil ikke bli tillatt i disse områdene, kun påbygg, garasjer, og lignende. Innenfor gitte rammer. Noen få områder vil merkes som fremtidig LNF- områder der spredt boligbebyggelse er tillatt. Her vil det bli tillatt nye boliger, antall eller BYA vil bli angitt spesielt for hvert område."

Fra Fylkesmannens side ble det spurt om hvilke områder kommunen ønsker å avsette som fremtidige LNF- områder der det tillates spredt boligbygging.

Fra Miljøvernavdelingen ble det reist spørsmål om bestemmelser for spredt boligbygging, for at kommunen skal ha et tilstrekkelig grunnlag for å styre lokalisering og utforming av nye byggetiltak.

Fylkesmannen foreslår at det settes ned en arbeidsgruppe med representanter fra kommunen og Fylkesmannen for å se nærmere på utformingen av bestemmelsene. Kommunen må også vise hvilke områder som er tenkt avsatt til spredt boligbebyggelse.

***Konklusjon: Kommunen tar initiativ til et møte i januar 2007.  
(Se videre omtales. 10 under oppfølgingsmøter).***

#### **Nr. 12 Utbyggingsområder på Langesøy**

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 en felles Kommunedelplan for Langesøy og omkringliggende områder hvor Drammen kommune og Nedre Eiker kommune blir sentrale aktører.*

*Dette for 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 for utbygging på øya, men at det legges opp til aktiviteter som er allment tilgjengelige og som bevarer øya som en 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 samarbeidet."*

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

**Konklusjon: Kommunen tar innsigelsen til følge. Arealet opprettholdes som LNF-område.**

#### **Nr. 13 Bestemmelse for spredt eksisterende fritidsbebyggelse og unntak fra byggeforbud langs vann mht. hytteutvidelser**

Fra Miljøvernavdelingen ble det vist til det igangsatte arbeidet med en felles forvaltningsplan for Finnemarka. Spørsmålet om utvidelse av spredt eksisterende fritidsbebyggelse bør først vurderes gjennom arbeidet med forvaltningsplanen.

Fra Fykesmannens side ble det foreslått at dette punktet diskuteres videre i en mindre arbeidsgruppe, tilsvarende som for pkt. 11.

**Konklusjon: Kommunen tar initiativ til oppfølging av dette punktet, jf. pkt. 11.  
(Se videre omtale s. 10 flg. under oppfølgingsmøter).**

#### **Nr. 14 Bestemmelse om 10 meters byggeforbud langs sideelver og bekker**

Kommunen viser til at det vil være naturlig å opprettholde forslaget til bestemmelser i påvente av utfallet fra prosjektet om flom. Det kan være en løsning å operere med differensierte bestemmelser for visse områder.

**Konklusjon: Tilsvarende som pkt. 11 og 13.  
(Se videre omtale s. 10 flg. under oppfølgingsmøter).**

### ***Innsigelsen fra Statens landbruksforvaltning (SLF)***

SLF fremmet innsigelse til fire mindre boligområder der fylkeslandbruksstyret ga faglige råd om ikke å omdisponere arealene.

SLFs begrunnelse er at nedbygging av dyrka mark skal halveres innen 2010. Det vises til Fylkesmannens landbruksfaglige vurdering av forslagene. SLF kan ikke se at viktige samfunnshensyn skulle tilsi at ytterligere verdifulle jordbruksarealer bør tillates omdisponert.

#### **Nr. 18 Omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 17, bnr. 11**

Arealene ligger inneklemt og grenser til større bebygde områder. Arealet på ca. 5,4 daa deles i to av Bråtaveien. På arealet nord for Bråtaveien ligger det to boliger, og en omregulering vil bare innebære en stadfestelse av faktisk situasjon.

SLF har merket seg at eiendommen etter omdisponering/fradeling fremdeles vil bestå av dyrka mark og en bolig. En omdisponering og en fradeling vurderes å være av mindre betydning for landbruksinteressene.

***Konklusjon: Innsigelsen trekkes. Arealet kan omdisponeres til boligformål.***

#### **Nr. 19 Omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 17, bnr. 10**

Arealene ligger inneklemt og er del av et større bebygd område. Arealet på ca. 2,9 daa deles i to av Bråtaveien. Omregulering og fradeling vil stadfeste den faktiske situasjon.

SLF finner etter befaringen ikke at det er grunnlag for å opprettholdes innsigelsen.

***Konklusjon: Innsigelsen trekkes. Arealet kan omdisponeres til boligformål.***

#### **Nr. 20 Omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 26, bnr. 3**

Arealet utgjør en begrenset del av eiendommen og grenser til eksisterende sammenhengende bebyggelse. Arealet på ca. 4,5 daa består av en hage som ligger mellom noen boligtomter. Det er ikke mye landbruk å drive.

SLF støtter delvis kommunens begrunnelse for å omdisponere areal til bolig når det gjelder den delen av arealet som ligger inntil veien. Når det gjelder arealet som ligger lengre fra veien, må det opprettholdes som LNF-område ut fra jordvernhensyn.

***Konklusjon: Innsigelsen trekkes delvis tilbake. Den delen av eiendommen som ligger inntil veien kan omdisponeres til boligformål. Arealets vestligste del opprettholdes som LNF-område.***

#### **Nr. 21 Omregulering fra LNF- område til boligformål gnr. 26, bnr. 10**

Arealet begrenses av adkomstvei og naboeiendom. Det inneklemt arealet på ca. 5 daa ligger sentrumsnært.

SLF finner etter befaringen ikke grunnlag for å opprettholde innsigelsen.

***Konklusjon: Innsigelsen trekkes. Arealet kan omdisponeres til boligformål.***

### *Fylkesmannens konklusjon fra meklingsmøte*

- Fylkesmannen konstaterer at det er oppnådd enighet mellom kommunen og partene på en rekke punkter. Det gjelder nr. 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18, 19, 20 og 21.
- For enkelte av innsigelsene ble det bestemt at det skal arbeides videre for å prøve å komme frem til en enighet. Det gjelder nr. 1, 11, 13 og 14. Se egen omtale under konklusjon på innsigelsene.
- Innsigelsesmyndighetene trekkes innsigelsene på nevnte punkter under forutsetning av at planforslaget endres. Tilsvarende gjelder for de områdene som ikke har vært gjenstand for meklingsmøte og der det forsettes at innsigelsene tas til følge. Fylkeslandbruksstyrets innsigelser må behandles i styret.

### *Oppfølgingsmøter etter at det formelle meklingsmøte var avholdt*

**Møte mellom Nedre Eiker kommune og Fylkesmannen 22.01.07  
(gjelder innsigelse nr. 1)**

Følgende var til stede:

*Ordfører Rolf Bergersen, rådmann Christian V. Dahl, teknisk skjef Øivind Følstad og fagansvarlig Tor H. Skaug (fra Nedre Eiker kommune).*

*Seniorrådgiver Otto Gallberg, rådgiver Margunn Skulstad og seniorrådgiver Eli Kristin Nordsiden (fra Fylkesmannen i Buskerud).*

Kommunen la frem tilleggsutredning som viser alternative sykehjemstomter. Ut fra de vurderinger som er gjort, har kommunen kommet til at tomten på Brekke er best egnet.

Landbruks- og næringsavdelingen gjorde oppmerksom på at tilleggsutredning forelegges fylkeslandbruksstyret som grunnlag for styrets vurdering av innsigelsen til sykehjemstomten.

**Møte i Buskerud fylkeslandbruksstyret 20.02.07 sak 02/07 (sykehjem) og 03/07 (barnehage)**

Landbruks- og næringsavdelingen la frem følgende innstilling i sak 02/07: Buskerud Fylkeslandbruksstyret opprettholder tidligere vedtatt innsigelse til foreslått sykehjem på Brekke, sak 19/06. Fylkeslandbruksstyret mener at kommunen bør finne et annet alternativ i kommunen for slikt sykehjem som i mindre grad er i konflikt med jordverninteressene.

Omforent forslag til vedtak:

Fylkeslandbruksstyrets innsigelse i sak 19/06 til sykehjemstomt på Brekke trekkes på følgende betingelser:

1. Tomtens størrelse begrenses til 25 daa.
2. Tomtens beliggenhet begrenses til område fra eksisterende bebyggelse og vestover.

VEDTAK: Det omforente forslaget ble enstemmig vedtatt.

Landbruks- og næringsavdelingen la frem følgende innstilling i sak 03/07:

Fylkeslandbruksstyret slutter seg til den enighet som ble oppnådd mellom fylkeslandbruksstyrets representanter og Nedre Eiker kommune på meklingsmøte 21. desember 2006 vedrørende foreslått barnehagetomt på Brekke. Fylkeslandbruksstyrets innsigelse fra sak 19/06 til dette arealet trekkes.

Dersom kravet fra kulturminnemyndighetene om arkeologiske undersøkelser gjøre at barnehagen ikke er i ferdig i løpet av 2007, finner fylkeslandbruksstyret å kunne tilrå at utbyggingen tar noe lengre tid.

VEDTAK: Innstillingen enstemmig vedtatt.

**Konklusjon: Buskerud fylkeslandbruksstyret har trukket innsigelsene til nr. 1 og 6.**

#### **Møte mellom Nedre Eiker kommune og Fylkesmannen 26.01.07 (gjelder innsigelsene nr. 11, 13 og 14)**

Følgende var til stede:

*Varaordfører Tor Orsten, rådmann Christian V. Dahl, teknisk sjef Øystein Følstad og Tor H. Skaug (fra Nedre Eiker kommune).*

*Avdelingsdirektør Øivind Holm, rådgiver Lise Økland og seniorrådgiver Eli K. Nordsiden (fra Fylkesmannen i Buskerud).*

Kommunen opplyste at de nye områdene for spredt boligbygging der nye boliger tillates omfatter to mindre områder vest for Hovjordet med mulighet for til sammen 3 nye boliger. I tillegg foreslås enkelte arealer avsatt som LNF spredt boligbebyggelse der tiltak tilknyttet den eksisterende boligbebyggelsen tillates. Områdene er avmerket på plankartet og det er foretatt en justering av planbestemmelsen pkt. 4.1.2.

Når det gjelder områder for spredt fritidsbebyggelse, ble det fra Miljøvernavdelingen spurt om alle de aktuelle arealene er avmerket på kartet. De fleste områdene ligger ved tjern.

Byggeforbudssonene ble diskutert. Kommunen ønsker å utforme en bestemmelse der de slipper å behandle søknader om utvidelse av eksisterende bebyggelse som dispensasjonssaker, forutsatt at nærmere angitte vilkår er oppfylt. I planforslaget var det satt en grense på 100 m byggegrense mot tjern, men bestemmelsene skulle ikke gjelde for eksisterende bebyggelse. På møtet med kommunen spilte Miljøvernavdelingen inn at det kan være aktuelt å diskutere videre med utgangspunkt i en grense innenfor 50 – 100 m når det gjelder eksisterende fritidsbebyggelse.

Miljøvernavdelingen tok også opp forholdet til forvaltningsplanen for Finnemarka som skal utarbeides. De føringer som legges i forhold til en kommune kan lett skape presedens for de andre kommunene.

Kommunen oversendte 01.02.07 forslag til oppdaterte planbestemmelser. Det ble også oversendt kartutsnitt som viser hyttenes plassering ved de mest aktuelle tjernene. I tillegg har kommunen levert et oppdatert kommuneplankart. Gjennom en videre dialog mellom kommunen og Miljøvernavdelingen er det foretatt noen justeringer av bestemmelsene.

Partene har kommet frem til en enighet når det gjelder innsigelsene til planbestemmelsene med hensyn til byggeforbudssoner langs vassdrag og vilkår for utvidelser av eksisterende bebyggelse. Endringene i bestemmelsene gjelder § 4.1.2, § 4.1.3 (tidligere 4.2.) og § 5. Disse inntas i sin helhet:

<p><b>§ 4.1.2 LNF – område hvor spredt boligbebyggelse er tillatt</b> PBL § 20-4, 2. ledd bokstav c) og b)</p> <p>1. Påbygging/endring av eksisterende boligbebyggelse kan tillates. 2. I områdene merket G på arealkartet tillates totalt tre nye eneboliger.</p> <p>For pkt. 1 og 2 gjelder følgende krav:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvidelse kan ikke skje innenfor byggeforbudssonene i § 5.1.</li> <li>• Graden av utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA, maks. 300m<sup>2</sup>.</li> <li>• For garasjestørrelse skal bestemmelsenes § 2.2.3 følges.</li> <li>• For krav til estetikk, formspråk og universell utforming skal bestemmelsenes § 2.1.1 og 2.1.3 følges.</li> <li>• På hver tomt skal det være min. 300 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. ellers kravene i PBL § 69.</li> <li>• Til hver bi-leilighet skal det være min. 150 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal.</li> <li>• Til hver hybel skal det være 50 m<sup>2</sup> uteoppholds- og lekeareal.</li> <li>• Det stilles krav til parkering som angitt i bestemmelsenes § 2.2.4.</li> <li>• Grenseverdiene for støy i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 skal ivaretas.</li> </ul>	
<p><b>§4.1.3 LNF spredt fritidsbebyggelse</b> PBL § 20-4, 2. ledd, bokstav c) og b)</p> <p>Arealkartet angir soner for eksisterende spredt fritidsbebyggelse.</p> <p>Her kan utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse tillates etter søknad på følgende vilkår:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Utvidelse kan ikke skje innenfor byggeforbudssonene i § 5.1.</li> <li>• T- BRA, inkl. boder/ annekst inntil 80 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Markterrasse inntil 30 m<sup>2</sup> og inntil ½ m over bakken kan tillates utenom T- BRA.</li> <li>• Mønchøyden skal ikke overskride 4,8 m, mens mønehøyde på uthus/annekst ikke skal overskride 3,8 m.</li> <li>• Utvidelse av eksisterende bebyggelse tillates ikke nærmere vannet enn allerede eksisterende bebyggelse.</li> <li>• Tiltak må ikke komme i konflikt med viktig biologisk mangfold, landskapshensyn, stier eller løyper.</li> </ul> <p>Søknad om byggetillatelse skal vise terrengbehandling. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt som mulig.</p>	<p><i>Definisjoner:</i> <i>Bruksareal er fritidsboligens innvendige areal målt mellom ytterveggene og uten fratrukk for innvendige delevegger, skap innredninger og kanaler. jfr. NS3940</i></p> <p><i>Retningslinje:</i> <i>Det tillates ikke gjerder rundt fritidsbebyggelse.</i></p>
<p><b>§5. Vassdrag</b> PBL. § 20-4, 2.ledd bokstav a) og f)</p>	
<p><b>§5.1 Byggeforbudssoner</b> Langs vassdrag gjelder følgende byggeforbudssoner:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Langs Drammenselva: 50 m</li> <li>▪ Byggeområder langs bekker: 20 m</li> <li>▪ LNF-områder langs innsjøer og tjern, samt vernede vassdrag: 100 m</li> <li>▪ I LNF-områder for spredt fritidsbebyggelse og spredt boligbebyggelse kan eksisterende bebyggelse med avstand minst 50 m fra vannet tillates utvidet etter bestemmelsene i § 4.1.2 og 4.1.3.</li> <li>▪ Vernede vassdrag langs bekker: 75 m</li> </ul>	<p><i>Retningslinjer:</i> <i>Det oppfordres til å vise varsomhet ved utøvelse av stedbunden næring i byggeforbudssonene. Tiltak som kan forstyrre og redusere det biologiske mangfoldet bør unngås.</i></p> <p><i>Definisjoner:</i> <i>Med vassdrag menes alle elver og bekker, tjern, innsjøer og andre vannansamlinger</i></p>

<p>▪ Øvrige LNF-områder langs bekker: 50 m</p> <p>I byggeforbudssonene tillates ikke bygge- og anleggstiltak etter §§ 81, 86a, 86b og 93. Forbudet gjelder også landbruksveier og masseuttak tilknyttet landbruk.</p> <p>For arealer avsatt til byggeområder skal det innenfor byggeforbudssonen langs vassdrag ikke tillates bygge- og anleggstiltak etter §§ 81, 86a, 86b og 93 for området inngår i reguleringsplan.</p> <p>All utfylling i tjern, elver og bekker er forbudt dersom det ikke inngår i reguleringsplan eller blir gitt særskilt tillatelse.</p> <p>Våtmarksarealer skal ikke dreneres eller fylles opp. Arealer i byggeforbudssonene skal ikke avdekkes eller overflatebehandles slik at det medfører fare for erosjon eller avrenning av overflatevann direkte til vassdraget.</p>	<p><i>som har stadig tillop. Det knytter seg ofte spesielle interesser til disse områdene, både for allmennhetens bruk og som oppvekstmiljø for planter- og dyreliv.</i></p>
--	--

Miljøvernavdelingen viser til at det i dette særlige tilfellet for de avgrensede LNF-sprede sonene er akseptert en avstand på minst 50 meter fra vannet for å kunne tillate utvidelser av eksisterende bebyggelse. Begrunnelsen for å akseptere dette er at få bygg totalt sett blir berørt og at konsekvensene er dokumentert å være små. Miljøvernavdelingen vil presisere at dette ikke gir grunnlag for tilsvarende endringer i andre områder.

**Slettet:** Hva med den nye veien som var tegnet inn? (denne har vi kommentert i vår oversendelse om bestemmelsene, men den berører jo ikke temaene i meklingen.)

**Konklusjon:** Miljøvernavdelingen trekker innsigelsene til pkt. 11, 13 og 14.

#### Fylkesmannens oppsummering av meklingen

Fylkesmannen legger til grunn at kommuneplanutvalget følger opp behandling av innsigelsene som forutsatt.

Status etter meklingsmøtet 21.12.06 og etterfølgende møter i 2007 er følgende:

- Innsigelsene fra Fylkeslandbruksstyret er trukket tilbake gjennom vedtak i sakene 2/07 og 3/07. De øvrige innsigelsene fra Fylkeslandbruksstyret ble avklart på meklingsmøtet.
- Innsigelsene fra Fylkesmannens miljøvernavdeling trekkes tilbake dersom planbestemmelsene endres i tråd med omforent forslag. Miljøvernavdelingen vil presisere at det i dette særlige tilfellet er akseptert en grense på min. 50 m fra vannet for å kunne tillate utvidelse av eksisterende sprede fritids- og boligbebyggelse fordi dette berørte svært få bygg totalt sett, men uten at dette gir grunnlag for tilsvarende endringer i andre områder. De øvrige innsigelsene ble avklart på meklingsmøtet.
- Innsigelsene fra Statens landbruksforvaltning ble avklart på meklingsmøtet.

Fylkesmannen konstaterer at det ikke lenger foreligger innsigelser til kommuneplanen.

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:  
Buskerud Fylkeskommune Fylkeshuset 3020 DRAMMEN