

TEKNISK SEKTOR

A. NR.: 3-503.18

J. NR.: 96/7307
R/3512

TITTEL: Kommunedelplan Gålskogsv - Orientering
om Miljøverndepartementets avgjørelse i to
innsigelsessaker.

Saksbehandler: Terje Tollefsen

Saksbehandler rådm. ktr.: _____ J. NR. rådm. ktr.: _____

STYRE/RÅD/UTVALG

MØTEDATO:

SAK NR.:

AMU

ADM. RÅDET

HOVEDUTVALG

ANDRE

29.05.97

148.

Sendes rådmannen til fremlegg i:

ADMINISTRASJONSUTVALGET

FORMANNSKAPET

BYSTYRET

ANDRE

17.06.97

X 24/6-97


96/97

60/97

Tilbakesendes Teknisk sektor, den _____ / _____ 19____

Sendes fagavdelingen, den _____ / _____ 19____



0 1 2 9 P / 49597 
503.18 7 Vedtak, Saksfremlegg, Kor

DRAMMEN
KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saknr.	60/97	Saksbeh.	
Jour.nr.	97/3512	Fagavd.	
Mappe		Avgj. av	BY
Møtedato	24.06.97		

**KOMMUNEDELPLAN GULSKOGEN - ORIENTERING OM
MILJØVERNDEPARTE-
MENTETS AVGJØRELSE I TO INNSIGELSESSAKER.**

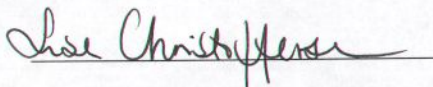
Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtakk:

«Miljøverndepartementets avgjørelse i to innsigelsessaker til Kommunedelplan Gulskogen tas til orientering.»

Rett utskrift.

Dato :24. juni 1997



Lise Christoffersen
ordfører

Kari Lien
formannskapssekretær

DRAMMEN KOMMUNE

UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saknr.	96/97	Saksbeh.	
Jour.nr.	97/3512	Fagavd.	
Mappe		Avgj. av	BY
Møtedato	17.06.97		

KOMMUNEDELPLAN GULSKOGEN - ORIENTERING OM MILJØVERNDEPARTE- MENTETS AVGJØRELSE I TO INNSIGELSESSAKER.

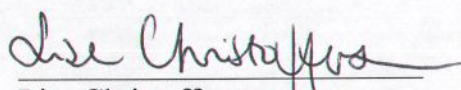
Vedtak:


Enstemmig vedtak i samsvar med rådmannens innstilling:

«Miljøverndepartementets avgjørelse i to innsigelsessaker til Kommunedelplan Gulskogen tas til orientering.»

Rett utskrift.

Dato :17.06.97


Lise Christoffersen
Ordfører


Kari Lien
Formannskapssekretær

DRAMMEN
KOMMUNE

0707

UTSKRIFT AV MØTEBOK

Saknr.	148/97	Saksbeh.	Terje Tollefsen
Jour.nr.	96/7307	Fagavd.	
Mappe	3-503.18	Avgj. av	BY
Møtedato	29.05.97		

Saknr.	190/96	Saksbeh.	Terje Tollefsen
Jour.nr.	96/7307	Fagavd.	
Mappe	3-503.18	Avgj. av	BY
Møtedato	22.08.96		

**KOMMUNEDELPLAN GULSKOGEN - ORIENTERING OM
MILJØVERNDEPARTE-
MENTETS AVGJØRELSE I TO INNSIGELSESSAKER.**

Vedtak:

Enstemmig vedtak i samsvar med innstillingen:

«Miljøverndepartementets avgjørelse i to innsigelsessaker til Kommunedelplan
Gulskogen tas til orientering.»

DRAMMEN KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
KOMMUNALDIREKTØREN

Rett utskrift.

2/6-97

Sjög A. Johansen e.f.

J.nr.: 97/3512

Saken sendes formannskapet/bystyret idet rådmannen tiltrer hovedutvalgets forslag til vedtak i møte 29.05.97.

Rådmannen i Drammen

Anders Solheim

Terje Tollefsen

DRAMMEN
KOMMUNE

0708

SAKSUTREDNING

Saknr.	148/97	Saksbeh.	Terje Tollefsen
Jour.nr.	96/7307	Fagavd.	Byutviklingsavd.
Mappe	3-503.18	Avgj. av	BY
Møtedato	29.05.97		

Saknr.	190/96	Saksbeh.	Terje Tollefsen
Jour.nr.	96/7307	Fagavd.	
Mappe	3-503.18	Avgj. av	BY
Møtedato	22.08.96		

KOMMUNEDELPLAN GULSKOGEN.

Innstilling til hovedutvalget for teknisk sektor, formannskap, bystyre

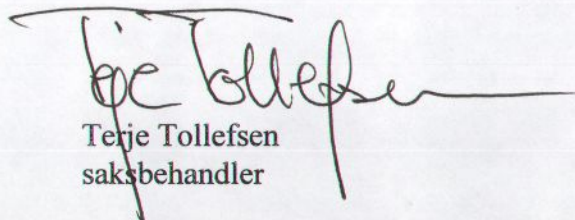
Forslag til vedtak:

Miljøverndepartementets avgjørelse i to innsigelsessaker til Kommunedelplan Gulskogen tas til etterretning.

Svein L. Alfheim
kommunaldirektør



Marit Kleveland
byutviklingssjef



Terje Tollefsen
saksbehandler

Enstemmig vedtatt i teknisk hovedutvalg 29/5-97

SAMMENDRAG/MILJØVERNDEPARTEMENTETS AVGJØRELSE.

Kommunedelplan Gulskogen ble 2. gangsbehandlet av HT 28.11.96, behandlet i formannskap 03.12.96 og i bystyret 17.12.96. Kommunedelplanen ble vedtatt av bystyret med to innsigelser til planen, slik at planen måtte endelig avgjøres av Miljøverndepartementet. Planen ble oversendt Fylkesmannen 06.01.97 for oversending til Miljøverndepartementet.

Miljøverndepartementet har 7. mai 1987 gjort følgende vedtak:
"I medhold av § 20-5, femte ledd i plan-og bygningsloven av 14. juni 1985 finner departementet å kunne godkjenne Drammen bystyres vedtak i møte den 17.12.1996 om kommunedelplan for Gulskogen. Innsigelsene fra Fylkesmannens miljøvernnavdeling og Statens vegvesen er, ut fra de forutsetninger som er nevnt foran i dette brev, ikke tatt til følge. Vi ber fylkesmannen følge opp de forutsetninger som er knyttet til godkjenningen. Departementet finner etter det opplyste at kommunedelplanen er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan-og bygningsloven, og at saksbehandlingen ikke gir grunn for merknader. Kommunen bes gjort kjent med dette."

Forutsetningene som legges inn er:

- For Arbojordet : " Den tredjedelen av området som ligger nærmest Gulskogen stasjon skal nyttes til formål som bygger opp under knutepunktfunksjonen. Resten av tomten kan reguleres slik at det tillates bilforretning"
- For boligområde Gulskogen Vest: Departementet ber om at fylkesmannens meklingsforslag om delt adkomst til boligområde Gulskogen Vest legges til grunn for gjennomføring av planen. For veiforbindelsen gjennom eksisterende boligområde iverksettes fartsbegrensende tiltak som 30 km grense og liknende.

Kommunedelplan Gulskogen vil bli revidert i henhold til Miljøverndepartementets vedtak og vil bli kunngjort på vanlig måte.

Miljøverndepartementets avgjørelse er endelig og kan ikke påklages.

KONSEKVENSER/VURDERINGER**Arbojordet:**

Forslag til reguleringsplan for Arbojordet med bestemmelser, revidert 14.05.97 er utformet i tråd med MD's avgjørelse.

Boligområde Gulskogen Vest:

Miljøverndepartementets vedtak om delt biladkomstløsning betyr at det skal legges opp til biladkomst både fra Øvre Eikervei og fra Fridtjof Nansen gt/Skogliveien. Dette er en løsning som Drammen kommune har gått imot både på politisk og faglig administrativt hold med begrunnelse i at eksisterende boligområder ikke skal belastes for den biltrafikken som utbyggingen av 240 boliger i området Gulskogen Vest vil utløse. Avgjørelsen om delt løsning vil medføre at Drammen kommune må inn med fartsdempende tiltak, støyskjerming, fortau-og gateutbedringer av de aktuelle gatene. Dette tiltaket er ikke kostnadsberegnet, men vil komme i tillegg til kostnadene ved en adkomstkulvert fra Øvre Eikervei.

KONKLUSJON:

Administrasjonen anbefaler at Miljøverndepartementets avgjørelse tas til etterretning.

/tt

Trykte vedlegg:

- Miljøverndepartementets avgjørelse til innsigelsene til kommunedelplan Gulskogen datert 07.05.97.

Utrykte vedlegg:

- Bystyresak/vedtak 100/96, 17.12.96. Kommunedelplan Gulskogen . 2. gangsbehandling



14 MAI 1997

BUA

RP

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

0710

KONTOR: MYNTGT.2 - TLF.22 34 90 90 - FAX.22 34 95 60 - TELEKS 21480 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., 0030 OSLOFylkesmannen i Buskerud
Postboks 1604,
3007 Drammen**KOPI**Deres ref.
97/276-2Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
97/263 PL/MUL
Ark. 725.1 Buskerud

Dato

7 MAI 1997

**DRAMMEN KOMMUNE - INNSIGELSE TIL
KOMMUNEDELPLAN FOR GULSKOGEN**

Vi viser til fylkesmannens ekspedisjon hit av 20.1.97.

Saken er i henhold til plan- og bygningslovens §20-5, femte ledd oversendt Miljøverndepartementet for avgjørelse fordi det foreligger to innsigelser til kommunedelplan for Gulskogen, fra hhv. Fylkesmannens miljøvernavdeling og Statens vegvesen.

Departementet godkjenner kommunedelplanen for Gulskogen. Innsigelsene fra hhv. Statens vegvesen og Fylkesmannens miljøvernavdeling er etter dette ikke tatt til følge.

Departementet forutsetter at deler av arealet på Arbojordet disponeres slik at utnyttelsen bygger opp om knutepunktfunksjonen som følger av nærheten til Gulskogen stasjon. Departementet forutsetter dessuten at eksisterende vegforbindelse mellom boligutviklingsområdet Gulskogen vest og sentrum i bydelen opprettholdes.

Bakgrunn for saken:Arbojordet

Fylkesmannens miljøvernavdeling har reist innsigelse til foreslått arealbruk til nærings/industri- og forretningsvirksomhet på Arbojordet, som ligger like ved Gulskogen stasjon og nær Gulskogen senter. Innsigelsen er begrunnet ut fra rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging. Miljøvern-avdelingen mener at det bør legges opp til effektiv utnyttelse av

sentrumsnære områder. Arbojordet bør derfor nyttes til virksomhet med stor publikumskontakt, og ikke til et arealkrevende forretningsformål som kunne klart seg med helt andre arealtyper. Det foreligger privat reguleringsforslag for bruk av området til bilforretning.

Fylkesmannen har i sitt oversendingsbrev til departementet anbefalt delt løsning for atkomst til Gulskogen vest. Når det gjelder bruken av Arbojordet tilrår Fylkesmannen at innsigelsen ikke tas til følge.

Det ble foretatt befaring i området 3.3.97 med representanter fra kommunen, fylkesmannen, Samferdselsdepartementet, Jernbaneverket, Vegdirektoratet, Statens forurensningstilsyn og Miljøverndepartementet.

Atkomst til Gulskogen vest

Statens vegvesen har reist innsigelse til valg av atkomst til boligutviklingsområdet Gulskogen Vest fra Øvre Eikerveg (RV283). Begrunnelsen for innsigelsen er at med atkomst fra Øvre Eikerveg vil deler av bydelen ikke få naturlig biltilknytning til resten av bydelen og at det er uheldig at lokaltrafikken legges på en gjennomfartsåre. Dersom lokaltrafikken legges ut på riksveien vil det dessuten innebære en ytterligere belastning på en allerede sterkt trafikkbelastet veg.

Vegvesenet kan imidlertid akseptere Fylkesmannens forslag til en delt løsning, som ble framsatt på meklingsmøte 4.11.96, og vil frafalle innsigelsen dersom denne blir vedtatt. Delt løsning vil innebære at Gulskogen vest får atkomst både fra Øvre Eikerveg og via eksisterende bebyggelse.

Samferdselsdepartementet (SD) har i brev av 13.3.97 uttalt seg om begge innsigelsene:

Arbojordet: SD har innhentet uttalelse fra Jernbaneverket, som savner en større vektlegging av bydelens potensiale som knutepunkt med Gulskogen stasjon og Gulskogen senter som tyngdepunkt, og mener at planen bør sette krav om intensiv arealutnyttelse. Bruk av området til bilforretning anses ikke å være i tråd med knutepunktintensjonene. SD er enig i disse synspunktene, og mener at det i tråd med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging bør foretas en helhetsvurdering som er tilpasset eksisterende kollektivknutepunkt.

Atkomst til Gulskogen Vest: SD støtter Fylkesmannens forslag om delt løsning, som forutsetter atkomst både fra Øvre Eikerveg og gjennom eksisterende boligområde. SD viser til uttalelse fra Vegdirektoratet, som mener at det for å tilfredsstillе kommunedelplanens målsetting om «tilrettelegging for god tilgjengelighet til bydelen og internt i bydelen» er nødvendig å etablere en direkteført kjøreforbindelse

0712

mellom forretningsområde, industriområde, jernbanestasjonen og de nye boligområdene. For å sikre at denne vegforbindelsen ikke blir benyttet som hovedatkomst til/fra overordnet vegnett må det iverksettes nødvendig tiltak som 30-km grense, humper ol. Hovedatkomsten fra det eksisterende vegnett mener Vegdirektoratet må ivaretas ved at det etableres en ny vegforbindelse fra Gulskogen Vest til Øvre Eikervei, og støtter dermed Fylkesmannens forslag om delt løsning for atkomst til det nye boligfeltet.

Statens forurensningstilsyn (SFT) har i brev av 13.3.97 gitt uttrykk for at Arbojordet ut fra sin sentrale beliggenhet ved Gulskogen stasjon og bydelssenter bør «utnyttes til senterutviklende og lite arealkrevende funksjoner som f.eks. forretning, privat og offentlig service, andre arbeidsintensive virksomheter eller boliger». SFT anser ikke bilforretning for å være «en funksjon som bygger opp om Gulskogen som bydelssenter og kollektivknutepunkt». Utgangspunktet for vurderingene er RPR for samordnet areal- og transportplanlegging, der det legges vekt på at en i umiddelbar nærhet av sentrumsområder og kollektivknutepunkter skal søke å utnytte utbyggingspotensialet slik at transportbehovet minimeres og kollektivtrafikken styrkes. SFT har også vurdert støyforholdene i området og kommet til at Arbojordet, forutsatt en kombinasjon av støyskjerming og gjennomarbeidede planløsninger, kan være egnet til senterutviklende bebyggelse og også til boliger.

Direktoratet for naturforvaltning (DN) har i brev av 3.4.97 uttalt at «et sentralt grøntareal som Arbojordet med beliggenhet nær opp til kultur- og sentrumsfunksjoner, er viktig å forvalte som en meget verdifull ressurs for forbedring og videreutvikling av grønnstrukturen. Dersom slike arealer skal omdisponeres til utbyggingsformål, må forutsetninga være at det gjøres bevisst og godt begrunnet for å styrke knutepunkts- og senterfunksjoner». På bakgrunn av Arbojordets beliggenhet i forhold til Gulskogen stasjon som knutepunkt for kollektivtransport og viktige bydelsfunksjoner anbefaler DN at innsigelsen fra fylkesmannens miljøvernnavdeling tas til følge. DN's vurderinger bygger på RPR for samordnet areal- og transportplanlegging og mål for ivaretagelse av grønnstrukturen i byer og tettsteder.

Miljøverndepartementet har følgende merknader:

Arbojordet

Arbojordet ligger sentralt til i nærheten av Gulskogen stasjon, Gulskogen senter og Gulskogen gård, og er det eneste ubenyttede arealet med sentral beliggenhet i bydelen. På denne bakgrunn er departementet enig med høringsinstansenes vurdering av at det bør legges opp til en bruk som krever sentrumstilknytning, bygger opp om knutepunktfunksjonen, og som fortrinnsvis bidrar til å styrke kollektivtrafikken. En slik utnytting ville være i tråd med intensjonene i rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Konflikten gjelder hvorvidt den foreslåtte arealutnyttelsen på Arbojordet er i tråd med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging. Departementet er kjent med at det foreligger utkast til reguleringsplan, der ca. 2/3 av tomten er tenkt nyttet til bilforretning og resten framstår som foreløpig ubenyttet.

Departementet har, under tvil, kommet til at kommunens vedtak om disponering av området kan godkjennes, med den endring kommunen la fram i meklingsmøtet, jf. fylkesmannens brev av 20.1.97. En forutsetning for dette er at den tredjedelen av området som ligger nærmest Gulskogen stasjon skal nyttes til formål som bygger opp under knutepunktfunksjonen. Resten av tomten kan reguleres slik at det tillates bilforretning.

Atkomst til Gulskogen Vest

Konflikten gjelder hvorvidt boligutviklingsområdet Gulskogen vest skal få atkomst fra Øvre Eikerveg eller via eksisterende bebyggelse mot Gulskogen senter og stasjonsområdet. Departementet viser til Fylkesmannens meklingsforslag om en delt løsning for atkomst til det nye boligfeltet. Som påpekt i høringsuttalelsen fra Samferdselsdepartementet og Vegdirektoratet vil denne løsningen legge til rette for god tilgjengelighet internt i bydelen, samtidig som hovedatkomsten til de nye boligfeltene ikke belaster eksisterende bebyggelse. Forutsetningen er, som Vegdirektoratet påpeker i sin uttalelse, at det for vegforbindelsen gjennom eksisterende boligområde iverksettes fartsbegrensende tiltak som 30-km grense ol. Departementet ber om at kommunen legger dette til grunn for gjennomføringen av planen.

0714

Vedtak:

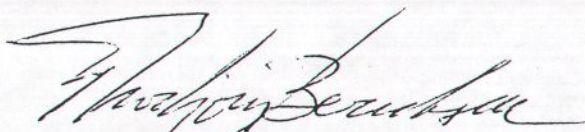
I medhold av §20-5, femte ledd i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 finner departementet å kunne godkjenne Drammen bystyres vedtak i møte den 17.12.1996 om kommunedelplan for Gulsbogen. Innsigelsene fra Fylkesmannens miljøvernavdeling og Statens vegvesen er, ut fra de forutsetninger som er nevnt foran i dette brev, ikke tatt til følge.

Vi ber fylkesmannen følge opp de forutsetninger som er knyttet til godkjenningen.

Departementet finner etter det opplyste at kommunedelplanen er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og at saksbehandlingen ikke gir grunn for merknader.

Kommunen bes gjort kjent med dette.

Med hilsen



Thorbjørn Berntsen

Vedlegg:

- * Kopi av dette brev
- * Uttalelse av 13.3.97 fra Samferdselsdepartementet
- * Uttalelse av 13.3.97 fra Statens forurensningstilsyn
- * Uttalelse av 3.4.97 fra Direktoratet for naturforvaltning

Kopi:

Drammen kommune
Buskerud fylkeskommune
Statens vegvesen, Buskerud
Fylkesmannens miljøvernavdeling, Buskerud
Samferdselsdepartementet
Statens forurensningstilsyn
Direktoratet for naturforvaltning

Saksbehandler: Anne Edda Mulholland, tlf.: 22245961



14. Mai 1997
BUA

RP

DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT.2 - TLF.22 34 90 90 - FAX.22 34 95 60 - TELEKS 21480 env n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., 0030 OSLO

Fylkesmannen i Buskerud
Postboks 1604,
3007 Drammen

KOPI

Deres ref.
97/276-2

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
97/263 PL/MUL
Ark. 725.1 Buskerud

Dato

7 MAI 1997

DRAMMEN KOMMUNE - INNSIGELSE TIL KOMMUNEDELPLAN FOR GULSKOGEN

Vi viser til fylkesmannens ekspedisjon hit av 20.1.97.

Saken er i henhold til plan- og bygningslovens §20-5, femte ledd oversendt Miljøverndepartementet for avgjørelse fordi det foreligger to innsigelser til kommunedelplan for Gulskogen, fra hhv. Fylkesmannens miljøvernavdeling og Statens vegvesen.

Departementet godkjenner kommunedelplanen for Gulskogen. Innsigelsene fra hhv. Statens vegvesen og Fylkesmannens miljøvernavdeling er etter dette ikke tatt til følge.

Departementet forutsetter at deler av arealet på Arbojordet disponeres slik at utnyttelsen bygger opp om knutepunktfunksjonen som følger av nærheten til Gulskogen stasjon. Departementet forutsetter dessuten at eksisterende vegforbindelse mellom boligutviklingsområdet Gulskogen vest og sentrum i bydelen opprettholdes.

Bakgrunn for saken:

Arbojordet

Fylkesmannens miljøvernavdeling har reist innsigelse til foreslått arealbruk til nærings/industri- og forretningsvirksomhet på Arbojordet, som ligger like ved Gulskogen stasjon og nær Gulskogen senter. Innsigelsen er begrunnet ut fra rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging. Miljøvern-avdelingen mener at det bør legges opp til effektiv utnyttelse av

sentrumsnære områder. Arbojordet bør derfor nyttes til virksomhet med stor publikumskontakt, og ikke til et arealkrevende forretningsformål som kunne klart seg med helt andre arealtyper. Det foreligger privat reguleringsforslag for bruk av området til bilforretning.

Fylkesmannen har i sitt oversendingsbrev til departementet anbefalt delt løsning for atkomst til Gulskogen vest. Når det gjelder bruken av Arbojordet tilrår Fylkesmannen at innsigelsen ikke tas til følge.

Det ble foretatt befaring i området 3.3.97 med representanter fra kommunen, fylkesmannen, Samferdselsdepartementet, Jernbaneverket, Vegdirektoratet, Statens forurensningstilsyn og Miljøverndepartementet.

Atkomst til Gulskogen vest

Statens vegvesen har reist innsigelse til valg av atkomst til boligutviklingsområdet Gulskogen Vest fra Øvre Eikerveg (RV283). Begrunnelsen for innsigelsen er at med atkomst fra Øvre Eikerveg vil deler av bydelen ikke få naturlig biltilknytning til resten av bydelen og at det er uheldig at lokaltrafikken legges på en gjennomfartsåre. Dersom lokaltrafikken legges ut på riksveien vil det dessuten innebære en ytterligere belastning på en allerede sterkt trafikkbelastet veg.

Vegvesenet kan imidlertid akseptere Fylkesmannens forslag til en delt løsning, som ble framsatt på meklingsmøte 4.11.96, og vil frafalle innsigelsen dersom denne blir vedtatt. Delt løsnig vil innebære at Gulskogen vest får atkomst både fra Øvre Eikerveg og via eksisterende bebyggelse.

Samferdselsdepartementet (SD) har i brev av 13.3.97 uttalt seg om begge innsigelsene:

Arbojordet: SD har innhentet uttalelse fra Jernbaneverket, som savner en større vektlegging av bydelens potensiale som knutepunkt med Gulskogen stasjon og Gulskogen senter som tyngdepunkt, og mener at planen bør sette krav om intensiv arealutnyttelse. Bruk av området til bilforretning anses ikke å være i tråd med knutepunktintensjonene. SD er enig i disse synspunktene, og mener at det i tråd med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging bør foretas en helhetsvurdering som er tilpasset eksisterende kollektivknutepunkt.

Atkomst til Gulskogen Vest: SD støtter Fylkesmannens forslag om delt løsning, som forutsetter atkomst både fra Øvre Eikerveg og gjennom eksisterende boligområde. SD viser til uttalelse fra Vegdirektoratet, som mener at det for å tilfredsstille kommunedelplanens målsetting om «tilrettelegging for god tilgjengelighet til bydelen og internt i bydelen» er nødvendig å etablere en direkteført kjøreforbindelse

mellom forretningsområde, industriområde, jernbanestasjonen og de nye boligområdene. For å sikre at denne vegforbindelsen ikke blir benyttet som hovedatkomst til/fra overordnet vegnett må det iverksettes nødvendig tiltak som 30-km grense, humper ol. Hovedatkomsten fra det eksisterende vegnett mener Vegdirektoratet må ivaretas ved at det etableres en ny vegforbindelse fra Gulskogen Vest til Øvre Eikervei, og støtter dermed Fylkesmannens forslag om delt løsning for atkomst til det nye boligfeltet.

Statens forurensningstilsyn (SFT) har i brev av 13.3.97 gitt uttrykk for at Arbojordet ut fra sin sentrale beliggenhet ved Gulskogen stasjon og bydelssenter bør «utnyttes til senterutviklende og lite arealkrevende funksjoner som f.eks. forretning, privat og offentlig service, andre arbeidsintensive virksomheter eller boliger». SFT anser ikke bilforretning for å være «en funksjon som bygger opp om Gulskogen som bydelssenter og kollektivknutepunkt». Utgangspunktet for vurderingene er RPR for samordnet areal- og transportplanlegging, der det legges vekt på at en i umiddelbar nærhet av sentrumsområder og kollektivknutepunkter skal søke å utnytte utbyggingspotensialet slik at transportbehovet minimeres og kollektivtrafikken styrkes. SFT har også vurdert støyforholdene i området og kommet til at Arbojordet, forutsatt en kombinasjon av støyskjerming og gjennomarbeidede planløsninger, kan være egnet til senterutviklende bebyggelse og også til boliger.

Direktoratet for naturforvaltning (DN) har i brev av 3.4.97 uttalt at «et sentralt grøntareal som Arbojordet med beliggenhet nær opp til kultur- og sentrumsfunksjoner, er viktig å forvalte som en meget verdifull ressurs for forbedring og videreutvikling av grønnstrukturen. Dersom slike arealer skal omdisponeres til utbyggingsformål, må forutsetninga være at det gjøres bevisst og godt begrunnet for å styrke knutepunkts- og senterfunksjoner». På bakgrunn av Arbojordets beliggenhet i forhold til Gulskogen stasjon som knutepunkt for kollektivtransport og viktige bydelsfunksjoner anbefaler DN at innsigelsen fra fylkesmannens miljøvernaveiding tas til følge. DNs vurderinger bygger på RPR for samordnet areal- og transportplanlegging og mål for ivaretagelse av grønnstrukturen i byer og tettsteder.

Miljøverndepartementet har følgende merknader:

Arbojordet

Arbojordet ligger sentralt til i nærheten av Gulskogen stasjon, Gulskogen senter og Gulskogen gård, og er det eneste ubenyttede arealet med sentral beliggenhet i bydelen. På denne bakgrunn er departementet enig med høringsinstansenes vurdering av at det bør legges opp til en bruk som krever sentrumstilknytning, bygger opp om knutepunktfunksjonen, og som fortrinnsvis bidrar til å styrke kollektivtrafikken. En slik utnytting ville være i tråd med intensjonene i rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Konflikten gjelder hvorvidt den foreslåtte arealutnyttelsen på Arbojordet er i tråd med RPR for samordnet areal- og transportplanlegging. Departementet er kjent med at det foreligger utkast til reguleringsplan, der ca. 2/3 av tomten er tenkt nyttet til bilforretning og resten framstår som foreløpig ubenyttet.

Departementet har, under tvil, kommet til at kommunens vedtak om disponering av området kan godkjennes, med den endring kommunen la fram i meklingsmøtet, jf. fylkesmannens brev av 20.1.97. En forutsetning for dette er at den tredjedelen av området som ligger nærmest Gulskogen stasjon skal nyttes til formål som bygger opp under knutepunktfunksjonen. Resten av tomten kan reguleres slik at det tillates bilforretning.

Atkomst til Gulskogen Vest

Konflikten gjelder hvorvidt boligutviklingsområdet Gulskogen vest skal få atkomst fra Øvre Eikerveg eller via eksisterende bebyggelse mot Gulskogen senter og stasjonsområdet. Departementet viser til Fylkesmannens meklingsforslag om en delt løsning for atkomst til det nye boligfeltet. Som påpekt i høringsuttalelsen fra Samferdselsdepartementet og Vegdirektoratet vil denne løsningen legge til rette for god tilgjengelighet internt i bydelen, samtidig som hovedatkomsten til de nye boligfeltene ikke belaster eksisterende bebyggelse. Forutsetningen er, som Vegdirektoratet påpeker i sin uttalelse, at det for vegforbindelsen gjennom eksisterende boligområde iverksettes fartsbegrensende tiltak som 30-km grense ol. Departementet ber om at kommunen legger dette til grunn for gjennomføringen av planen.

Vedtak:

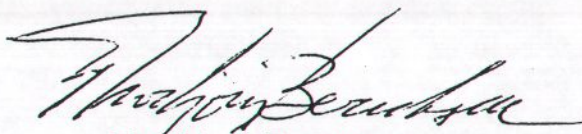
I medhold av §20-5, femte ledd i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 finner departementet å kunne godkjenne Drammen bystyres vedtak i møte den 17.12.1996 om kommunedelplan for Gulskogen. Innsigelsene fra Fylkesmannens miljøvernavdeling og Statens vegvesen er, ut fra de forutsetninger som er nevnt foran i dette brev, ikke tatt til følge.

Vi ber fylkesmannen følge opp de forutsetninger som er knyttet til godkjenningen.

Departementet finner etter det opplyste at kommunedelplanen er behandlet i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven, og at saksbehandlingen ikke gir grunn for merknader.

Kommunen bes gjort kjent med dette.

Med hilsen



Thorbjørn Berntsen

Vedlegg:

- * Kopi av dette brev
- * Uttalelse av 13.3.97 fra Samferdselsdepartementet
- * Uttalelse av 13.3.97 fra Statens forurensningstilsyn
- * Uttalelse av 3.4.97 fra Direktoratet for naturforvaltning

Kopi:

Drammen kommune
Buskerud fylkeskommune
Statens vegvesen, Buskerud
Fylkesmannens miljøvernavdeling, Buskerud
Samferdselsdepartementet
Statens forurensningstilsyn
Direktoratet for naturforvaltning

Saksbehandler: Anne Edda Mulholland, tlf.: 22245961



Fylkesmannen i Buskerud
Kommunal samordningsenhet

Saksbehandler, innvalgstelefon
rådgiver Lars Henrik Jørgensen, 32 26 66 81

Vår dato
1997-02-25
Arkiv nr.
97/267-3

Vår referanse
- **LHJ**
Deres referanse

Drammen kommune,
byutviklingsavdelingen
Engene 1
3008 DRAMMEN

DRAMMEN KOMMUNE BYUTVIKLINGS-AVDELINGEN
28 FEB 1997
J.nr.
Mappe nr.

KOMMUNEDELPLAN GULSKOGEN - BEFARING.

Det vises til tidligere telefonsamtaler om at i Miljøverndepartementet vil foreta befaring i forbindelse med behandling av to innsigelser for kommunedelplan Gulskogen. Det vil også møte representanter fra Samferdselsdepartementet og Statens forurensningstilsyn. Befaring med møte finner sted **mandag 3 mars 1996**.

Det legges opp til følgende program.

- 12.30 Frammøte hos fylkesmannen i Statens hus, Drammen. Kaffe og kort orientering
13.30 Befaring. Første stopp ved parkeringsplassen for Gulskogen gård. Kort stopp ved Gulskogen stasjon, begge for å befare Arbojordet. Deretter en stopp ved foreslått nytt boligfelt Gulskogen vest. Anslått varighet ca. 1 ½ time.
ca 15.00 Statens hus. Eventuelt ettermøte om innsigelsene.

Fylkesmannen har satt av møterom i 1. etg. i Statens hus fra kl 12.30 og ut dagen.

Med hilsen

Lars H. Jørgensen

Avdelinger:	Embetsledelsen	Administrativ enhet	Kommunal samordningsenhet	Beredskapsavdelingen	Kommunalavdelingen	Landbruksavdelingen	Miljøvern-avdelingen	Sosial- og familieavdelingen
Telefon:	32 26 66 10	32 26 66 10	32 26 66 10	32 26 66 40	32 26 66 60	32 26 67 00	32 26 68 00	32 26 68 50
Telefaks:	32 89 32 36	32 89 32 36	32 89 32 36	32 83 78 80	32 89 32 36	32 89 31 01	32 89 64 77	32 83 01 08

Postadresse: Postboks 1604, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Statens Hus, Grønland 32, Drammen

X 400: S=postmottak;O=fm-bu,P=sri,A=telemax;C=no
Internett: postmottak@fm-bu.sri.telemax.no

Organisasjons nr: 946 473 111

26 + kopi BUA



DET KONGELIGE MILJØVERNDEPARTEMENT

KONTOR: MYNTGT.2 - TLF.22 34 90 90 - FAX.22 34 95 60 - TELEKS 21480 env.n
POSTADRESSE: POSTBOKS 8013 DEP., 0030 OSLO

Samferdselsdepartementet
Postboks 8010 Dep
0030 Oslo

→ Teknisk

DRAMMEN KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
KOMMUNAL DIREKTØREN

MOTTATT 14 .02. 1997

J.nr.: 1573 A.nr. 1-504

Enm.

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
97/263 PL/MUL
Ark. 725.1 Buskerud

Dato

10 FEB 1997

DRAMMEN KOMMUNE - INNSIGELSE MOT KOMMUNEDELPLAN FOR GULSKOGEN. K-SAK NR 101/96.

Miljøverndepartementet har i medhold av plan- og bygningslovens § 20-5, femte ledd mottatt saken med brev av 20.01.97 fra fylkesmannen i Buskerud.

Departementet må etter dette ta stilling til følgende innsigelser:

- Innsigelse av 17.07.1996 fra Fylkesmannens miljøvernavdeling mot foreslått arealbruk til næringsvirksomhet (bilforretning) på Arbojordet.
- Innsigelse av 20.06 1996 fra Statens vegvesen, Buskerud, mot forslag til adkomst for boligutviklingsområde Gulskogen Vest fra Øvre Eikervei (RV 283).

Vedlagt følger de sentrale dokumenter i saken. Vi ber om at uttalelse blir sendt Miljøverndepartementet, planavdelingen, innen 10. mars. Vi ber Samferdselsdepartementet spesielt uttale seg om innsigelsen fra Statens Vegvesen. Dersom fristen ikke kan overholdes, ber vi om snarlig beskjed.



Fylkesmannen i Buskerud

Saksbehandler, innvalgstelefon
rådgiver Lars H Jørgensen, 32 26 66 81

Vår dato
1997-01-20
Arkiv nr.
97/276-2

Vår referanse
- LHJ
Deres referanse

DRAMMEN KOMMUNE
UTVIKLINGSAVDELINGEN

MILJØVERNDEPARTEMENTET
POSTBOKS 0803 DEP.
0030 OSLO

3 JAN 1997

950/97

Saks nr. 3-50318

DRAMMEN KOMMUNE
TEKNISK SEKTOR
KOMMUNAL DIREKTØREN

MOTTATT 28 JAN 1997

J.nr.: 876 Anr. 1-504

Anm. BUA + kopi SLA, EP

KOMMUNEDELPLAN GULSKOGEN - OVERSENDELSE FOR AVGJØRELSE AV TO INNSIGELSER TIL KOMMUNEDELPLANEN.

Vedlagt følger sak om kommunedelplan for Gulskogen, Drammen kommune, for Departementets avgjørelse av to innsigelser.

1. Avgitte innsigelser fra:

Statens Vegvesen, Buskerud
Fylkesmannens miljøvernnavdeling.

2. Hva innsigelsen gjelder

Innsigelse fra Statens veivesen Buskerud

Statens veivesen Buskerud har innsigelse til adkomst til boligutviklingsområde Gulskogen Vest fra Øvre Eikervei (RV283).

Innsigelse fra fylkesmannens miljøvernnavdeling.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling har innsigelse til foreslått arealbruk til næring/industri- og forretningsvirksomhet på Arbojordet, som hevdes ikke å være godt nok i samsvar med rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging.

3. Overordnet plangrunnlag samt tidligere planer for området.

Det har tidligere ikke vært noen samlet overordnet kommuneplan/delplan for Gulskogenområdet.

4. Sakens behandling i kommunen.

Kommunen har behandlet kommunedelplanen i sak 190/96 i teknisk hovedutvalg. Ved behandlingen forelå det innsigelse for to områder. Teknisk hovedutvalg vedtok å oversende planen til fylkesmannen til mekling.

Kommunedelplanen ble etter mekling annengangsbehandlet i hovedutvalget for teknisk sektor 28.11.96, behandlet i formannskapet 03.12.96 og i bystyret 17.12.96. Bystyret tok ikke hensyn til innsigelsene

Avdelinger:	Embets- ledelsen	Administrativ enhet	Kommunal samordningsenhet	Beredskaps- avdelingen	Kommunal- avdelingen	Landbruks- avdelingen	Miljøvern- avdelingen	Social- og familie- avdelingen
Telefon:	32 26 66 10	32 26 66 10	32 26 66 10	32 26 66 40	32 26 66 60	32 26 67 00	32 26 68 00	32 26 68 50
Telefaks:	32 89 32 36	32 89 32 36	32 89 32 36	32 83 78 80	32 89 32 36	32 89 31 01	32 89 64 77	32 83 01 08

Postadresse: Postboks 1604, 3007 DRAMMEN
Besøksadresse: Statens Hus, Grønland 32, Drammen

X 400: S=postmottak; O=fm-bu; P=sri; A=telemax; C=no
Internett: postmottak@fm-bu.sri.telemax.no

Organisasjons nr: 946 473 111

eller meklingsforslaget. Ferdigbehandlet kommunedelplan som vedtatt i bystyret er oversendt fylkesmannen i ekspedisjon av 06.01.97 for videre behandling.

5. Forhold til eventuelt andre spørsmål som må sees i sammenheng med den aktuelle saken.

For Arbojordet er det av aktuell utbygger foretatt grunnverv med sikte på bygging av bilforretning i tråd med den kommunedelplanen som er fremmet av Drammen kommune.

6.....Om mekling er foretatt

6.1 Innledning.

Partene var til mekling hos Fylkesmannen i Buskerud den 4 november 96. Nedenfor er gjengitt en kort referat fra møtet og konklusjoner for meklingsmøtet.

6.2 Sakens behandling i meklingsmøtet.

I meklingsmøtet redegjorde partene for den aktuelle konfliktsituasjonen og grunnlag for partenes standpunkt i saken.

6.2.1 Gulskogen Vest, adkomst til boområde:

Innsigelsesmyndigheten har blant annet lagt vekt på:

- Deler av bydelen får ikke naturlig biltilknytning til resten av bydelen med butikker og andre servicetilbud.
- Uheldig at en legger lokaltrafikk på en gjennomfartsåre også ut fra trafiksikkerhetshensyn
- Øvre Eikervei er og vil bli sterkt belastet. Lokaltrafikk på riksvei fra nytt boområde vil gi en økning på over 800 bilekvivalenter.
- Det lokale veinettet vil ikke bli belastet på en støymessig uakseptabel måte, da disse ikke er støybelastet i dag.

Kommunens begrunnelse for å fastholde sitt vedtak er blant annet:

- Planforslaget legger opp til separat trafikkavvikling der den bilbaserte trafikken benytter Øvre- og Nedre Eikervei, mens gang-, sykkel- og kollektivtrafikk vil kunne skje gjennom eksisterende boligområde.
- Alternativet til å bruke Øvre- og Nedre Eikervei er å forlenge eksisterende boligater gjennom planlagt grøntområde til nytt boligområde. Dette vil gi en vesentlig trafikkøkning i boligatene, men totaltrafikken sammenlignet med riksveiene i byen vil bli liten.
- Øvre- og Nedre Eikervei blir avlastet trafikkmessig ved etablering av nytt hovedveinett i kommunen. Trafikken fra nytt boligområde vil bli vesentlig mindre enn forventet trafikkreduksjon på Øvre- og Nedre Eikervei.
- Øvre- og Nedre Eikervei er riksvei i dag og har gjennom tiår tilpasset seg dagens trafikkmengde blant annet gjennom konvertering fra bolig til næring og ved støyskjerming.
- Uten nye tiltak har Øvre- og Nedre Eikervei på den aktuelle strekningen høyere «miljøkapasitet» enn boligatene Skogliveien/Fritjof Nansens gt.
- En deling av privatbiltrafikken vil gi økt trafikk i eksisterende boligområder, samtidig som det fører til økte utgifter for utbygging av boligområdet.
- Forslaget om biladkomst gjennom gammelt boområde vil bli særdeles dårlig mottatt i bydelen.

På bakgrunn av de uttalelsene som fremkom i møtet, fremmet fylkesmannen forslag om en løsning med bilbasert veitilknytning både til Øvre Eikervei slik kommunen ønsker det, og mot Skogliveien. Statens veivesen Buskerud fremhevet at om kommunen vedtok en delt løsning vil innsigelsen bli trukket. Drammen kommune vil utrede konsekvensene av en slik løsning med sikte på politisk avklaring.

Konklusjon: Fylkesmannens meklingsforslag om delt løsning med bilbasert veitilknytning både til Øvre Eikervei og mot Skogliveien vurderes av kommunen. Dersom kommunen vedtar en slik løsning, frafaller Statens veivesen Buskerud sin innsigelse. Dersom opprinnelig vedtak fastholdes av bystyret vil fylkesmannen i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5, 5 ledd oversende planen til Miljøverndepartementet som avgjør om planen skal stadfestes.

6.2.2 Arbojordet

Innsigelsesmyndigheten har blant annet lagt vekt på:

- Foreslått arealbruk på Arbojordet (næring/industri/forretning som tilfredsstillere eiers (Bertil O. Steen) ønske om bilforretning) tilfredsstillere ikke kravene i rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging og bryter med grunnleggende mål og prinsipper i kommunedelplanen. Det bør legges opp til effektiv utnyttelse av sentrumsnære arealer.
- Arealbruksformålet bør være av en art som krever sentrumstilknytning, f.eks virksomhet med stor publikumskontakt og ikke et arealkrevende forretningsformål som kunne klare seg med helt andre areal typer.
- Gulskogen stasjons knutepunktfunksjoner bør underbygges sterkere i arealplanleggingen.
- Arbojordets beliggenhet i tilknytning til Gulskogen gård bør vektlegges særskilt i planleggingen (kulturlandskaps, grøntstruktur).

Kommunens begrunnelse for å fastholde sitt vedtak er blant annet:

- Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet transport vurderes ivaretatt i planområdet som helhet. I fylkesmannens miljøvernaveidings uttalelse til planen, ble det understreket at det, i samsvar med de foran nevnte retningslinjene, er mange positive elementer i kommuneplanen som helhet.
- Området har i en årrekke vært «oppfattet som industriområde» selv om det ikke er regulert. Denne oppfatningen gjenspeiles i den politiske behandlingen av konsesjonssaken i forbindelse med salget av eiendommen til Bertil O. Steen.
- I reguleringsbestemmelsene tas det spesielt hensyn til Gulskogen gårds kulturhistoriske verdi bl.a ved forutsetning om etablering av et parkbelte og ved spesiell behandling av Nedre Eikervei i dette området.

Under møtet fremmet kommunen forslag om en løsning som kan tilgodese en noe endret arealbruk enn det som foreligger. Eier av Arbojordet, Bertil O. Steen, har opplyst at arealbehovet er ca 16 mål til bilforretning. For de øvrige 8 mål kan det fremmes forslag til reguleringsbestemmelser, for annen arealbruk som kan støtte direkte opp under rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging. Selv om miljøvernaveidningen så positivt på et slikt forslag, fant de at endringen ikke ga tilstrekkelig grunnlag for å trekke innsigelsen.

Fylkesmannen ga uttrykk for at han i saken om plan for Arbojordet er enig i det vedtak som ble fattet i sak 190/96 i teknisk hovedutvalg, men at han på grunn av at dette er første innsigelse med utgangspunkt i nye rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging, ikke vil overprøve miljøvernaveidningens innsigelse.

Konklusjon: På bakgrunn av de uttalelser som fremkom i møtet fant fylkesmannen at det ikke var grunnlag for å fremme forslag til løsning av konflikten som kunne aksepteres av partene. Det måtte derfor konstateres at meklingen ikke førte frem. Før fylkesmannen behandler saken videre må kommunen gjøre endelig vedtak i saken i bystyret. Dersom vedtaket fastholdes av bystyret vil fylkesmannen i henhold til plan- og bygningsloven § 20-5, 5. ledd oversende planen til Miljøverndepartementet som avgjør om planen skal stadfestes.

7. Fylkeskommunens uttalelse.

Fylkeskommunen uttrykker seg positivt til fortetting av boligbebyggelse i planen og fremhever sikring av områder for lek/uteaktiviteter. Det uttrykkes videre ønske om at utvikling av Gulskogen stasjon til fremtidig pendlerstasjon må ivaretas bedre, blant annet med sikring av tilstrekkelig antall parkeringsplasser. Det gis uttrykk for at Arbojordet bør disponeres til sentrumstilkyttede virksomheter. Videre anbefales en utvidelse av Rødskog skole i Stasjonsgata eller på Arbojordet fremfor i næringsområdet i Professor Smiths Alle. Videre legger fylkeskommunen vekt på at støyberegninger bør gjøres i forhold til nye boliger langs linjen. Fylkeskommunen har ikke fremmet innsigelse til planen.

8. Fylkesmannens samlede vurdering.

Gulskogen Vest (225 boliger) adkomst til boområde:

Den foreslåtte adkomsten til boligområdet er lagt til riksvei (RV 283). Veivesenet finner dette uakseptabelt, og mener det finnes mange muligheter for å etablere kjøreforbindelser internt i området. Fylkesmannen er enig i at det er uheldig å benytte riksvei for å forflytte seg internt. Det etableres egen vei for busstrafikk internt i området. Denne veien er i seg selv med på å bryte grøntområdet med kun gåveier mot øst. På bakgrunn av dette fant fylkesmannen at en delt løsning med adkomst både internt og til riksvei (RV 283) er den beste løsningen. Dette var i tillegg en løsning som er akseptabel fra veivesenets side (jfr. pkt. 6.2.1 siste avsnitt). Fylkesmannen har forståelse for at en gjerne ønsker å unngå de kostnadene en slik løsning medfører, og at disse er en belastning for utbyggingsområdet, men finner ikke å tillegge dette argumentet så vesentlig betydning at det endrer fylkesmannens standpunkt.

Arbojordet.

Det er fremmet privat reguleringsplanforslag for Arbojordet. Området omfatter en begrenset del av kommunedelplanen, vel 24 da. hvorav bortimot 16 da. skal utbygges. Arealet ble fradelt Gulskogen gård. Denne fradelingen ble godkjent av fylkesmannen, men han understreket i fradelingssaken at han ikke tok stilling til hva arealet skulle brukes til, og forutsatte dette avgjort i kommunedelplanen (Kommunens forslag var fradeling til næringsvirksomhet).

Grunnlaget for innsigelsen er rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging. Det er ingen tvil om at Arbojordet har en sentral beliggenhet i bydelen og at nærheten til knutepunkt for kollektivtransport er meget god. Arbojordet er imidlertid et lite område sett i kommunedelplan-sammenhengen. Området har i tillegg betydelige begrensninger.

Vestsiden av området grenser til jernbanen med relativt stor trafikk tetthet. Området fra Grønland til Gulskogen stasjon benyttes også som skifteområde for oppsetting av godstog. Denne virksomheten er mer støyende enn ordinær togdrift og foregår dessuten om natten. Området er derfor svært dårlig egnet

til boligformål. Dette har også ført til at planlagt boområde vest for Arbojordet er falt ut av planen, og omregulert til næringsformål.

I tillegg vil veisystemet vest for jordet ha stor trafikkthet og være en betydelig støykilde for store deler av området.

Behovet for grøntareal i området, og en tilpasning til den fredede Gulskogen gård i øst, setter også begrensninger til utnytting av området. Dette begrenser muligheten til en arbeidsintensiv virksomhet til å gjelde bare deler av området. Den foreslåtte reguleringsplanen ivaretar hensynene til Gulskogen gård, blant annet fordi nåværende veisystem blir trukket lenger vekk fra gården.

Kommunen selv har ikke planer som bedre støtter opp under rikspolitiske retningslinjer for areal og transportplanlegging. Blant annet har kommunen løst spørsmålet om tomt til skole på annen måte.

Hele området vest for Gulskogen er industriområde. Arbojordet ligger inntil industriområdet og kan sees som en naturlig forlengelse av dette. Selv om området reguleres til næringsvirksomhet, er det vanskelig å kunne påregne at virksomheten på stedet blir arbeidsintensiv virksomhet i fremtiden.

Når kommunen ønsker å benytte arealet til bilbutikk, ikke minst fordi nåværende bilbutikk må fraflyttes på grunn av fremføringen av ny riksvei 11, bør dette også være en akseptabel løsning for andre. Spranget mellom bilbutikk og de linjene rikspolitiske retningslinjer for areal- og transportplanlegging trekker er dog ikke så stor tatt i betraktning at det allerede i dag selges en rekke forskjellige biler i andre bilbutikker i samme område.

Fylkesmannen legger også vekt på at 8 mål av arealet nærmest jernbanen kan nyttes til annet formål.

9. Fylkesmannens tilråding.

For boligområde Gullskogen Vest tilrår fylkesmannen delt løsning med bilbasert veitilknytning både til Øvre Eikervei og mot Skogliveien.

For Arbojordet tilrår fylkesmannen at kommunens planforslag om arealbruk på Arbojordet opprettholdes.

Det er uttrykt et sterkt ønske fra kommunen om å få en så rask avgjørelse i saken som mulig.

Med hilsen

Leif Haraldseth

Lars H. Jørgensen
Lars H. Jørgensen

Gjenpart:

Drammen kommune, Teknisk sektor Engene 1 3008 Drammen
Statens vegvesen, Buskerud vegkontor, postboks 2265 Strømsø, 3003 Drammen
Buskerud fylkeskommune, Hauges gt. 89, 3020 Drammen.
Miljøvern avdelingen, her



Miljøverndepartementet
Myntgt. 2

0151 OSLO

Jur. 673/97
A0

Drammen 28.01.97.

**"FORSLAG TIL KOMMUNEDELPLAN GULSKOGEN";
INNSIGELSE I FORBINDELSE MED OFFENTLIG ETTERSYN / TOLKING AV
RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR SAMORDNET AREAL- OG
TRANSPORTPLANLEGGING.**

I forbindelse med offentlig utlegging av "Forslag til kommunedelplan for Gulskogen" har det kommet inn to innsigelser til planforslaget.

Fylkesmannens miljøvernavdeling har kommet med innsigelse til arealbruken på "Arbojordet". Statens Vegvesen Buskerud har kommet med innsigelse til adkomstvei til boligområde Gulskogen Vest. Innsigelsen fra Statens Vegvesen Buskerud blir ikke tatt opp videre i denne henvendelsen.

Det er innsigelsen fra fylkesmannens miljøvernavdeling på foreslått arealbruk på Arbojordet og tolkningen av Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging denne henvendelsen gjelder.

I møte mellom fylkesmannens miljøvernavdeling og Drammen kommune uttalte fylkesmiljøvern sjefen at miljøvern avdelingen ønsker å benytte "arealkonflikten" på Arbojordet som prinsipp sak for å få vurdert hvordan Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for samordnet areal- og transportplanlegging skal tolkes.

Drammen kommune vurderer at Gulskogen kommunedelplan som helhet underbygger rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportbruk, ved at det legges opp til stor grad av fortetting og tilrettelegging både for bolig- og næringsutvikling innenfor planområdet. Gulskogen stasjon vil få en viktig knutepunktfunksjon midt i planområdet og med god tilgjengelighet til andre bydeler gjennom utbygging av ny Tverrforbindelse.

Det vises i denne forbindelse til innledningen av miljøvern avdelingens uttalelse, der det står å lese: *"Fylkesmannens miljøvern avdeling ser positivt på forslaget til kommunedelplan for Gulskogen. I planforslaget legges det opp til fortetting og økt utbygging av boliger, samt en videre utvikling av næringsvirksomhet. Dette er svært positivt med tanke på planområdets*

nærhet til sentrum og muligheter for kollektivtransport, og samsvarer godt med nasjonale miljømål for arealbruk- og tettstedutvikling, trukket opp i rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging, Stortingsmelding nr. 31 (1992-93)) om den regionale planleggingen og arealpolitikken, og Stortingsmelding nr. 29 (1992-93) om nærmiljøpolitikk.

Planforslaget ivaretar hensynet til grøntstruktur på en relativt god måte, og legger opp til et effektivt og godt system med gang- og sykkelveier."

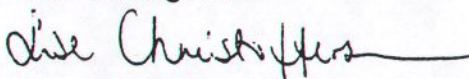
Drammen kommunes vurdering er at miljøvernavdelingen legger opp til en uheldig detaljert overprøving av kommunale vedtak når man legger ned innsigelse på arealbruken på et lite område av kommunedelplanen, all den tid planen som helhet underbygger RPR for samordnet areal- transportplanlegging. På bakgrunn av den behandling og de vedtak som tidligere er fattet i kommunen, ble det vedtatt av teknisk hovedutvalg at miljøvernavdelingens innsigelse ikke tas til følge, og at Drammen kommune opprettholder sitt ønske om næringsutvikling på Arbojordet.

Partene hadde 04.10.96 meklings hos fylkesmannen i Buskerud uten at dette førte til resultater. Kommunedelplanen er derfor annengangsbehandlet i hovedutvalget for teknisk sektor 28.11.96, i formannskapet 03.12.96 og i bystyret 17.12.96. Ferdigbehandlet kommunedelplanen i hht. vedtak i bystyret, er sendt med de forannevnte to innsigelsene til Miljøverndepartementet for vedtak.

Til saken hører også at eier av Arbojordet, Bertel O. Steen Eiendom AS, søkte om konsesjon på eiendomskjøpet i 1995. Søknad om konsesjon ble anbefalt av Drammen kommune, og ble senere gitt av fylkesmannen. Forslag til reguleringsplan for området i overenstemmelse med kommunedelplanforslaget, er 1. gangsbehandlet av teknisk hovedutvalg og har ligget ute til offentlig ettersyn.

Drammen kommune vil med bakgrunn i overstående be om et møte med den politiske ledelse i Miljøverndepartementet om kommunedelplan Gulskogen, og spesielt innsigelsen i forhold til Arbojordet.

Med vennlig hilsen



Lise Christoffersen
ordfører

Vedlegg:

- Ferdigbehandlet kommunedelplan for Gulskogen, med meklingsprotokoll vedl. 2
- Brev/innsigelse fra fylkesmannens miljøvernavdeling Buskerud.
- Oversendelsesbrev til fylkesmannen, 06.01.97.