

Oversikt over uttalelser som ligger til grunn for de administrative anbefalingene

Innhold

For å få oversikt over innkomne merknader og innsigelser er alle dokumentene inndelt i fire kategorier: A - Offentlige myndigheter, B – Organisasjoner, foreninger og lag, C – Privatpersoner og D - Bedrifter.

Tallene som er plassert etter kategoriene er organisert etter datoene for når dokumentene er innkommet til kommunen. Tidligst innkommet dato har lavest tall.

Offentlige myndigheter

A1	Kystverket Sørøst	3
A2	Øvre Eiker kommune	4
A3	Fylkesmannen i Buskerud	5
A4	Jernbaneverket	8
A5	Statens vegvesen region sør	12
A6	Buskerud fylkeskommune	14

Organisasjoner, foreninger og lag

B1	NOF avdeling Buskerud	15
B2	Miljøpartiet De Grønne, Nedre Eiker lokallag	16
B3	Buskerud Botaniske Forening	17
B3-1	Buskerud Botaniske Forening	18
B3-2	Buskerud Botaniske Forening	20
B3-3	Buskerud Botaniske Forening	22
B3-4	Buskerud Botaniske Forening	35
B54	Naturvernforbundet i Eiker	39
B65	Forum for Natur og Friluftsliv	40
B6	Nedre Eiker Idrettsråd	41
B6-1	Nedre Eiker Idrettsråd	44
B7	Miljøpartiet De Grønne, Nedre Eiker lokallag	45
B8	Vinnesbråten Borettslag	46
B9	Ulevannet Hytteierforening	47

Privatpersoner

C1	Carol Perry og Morten Mathiesen	49
C1-1	Carol Perry og Morten Mathiesen	50
C2	Arnfinn Aasen	63
C3	Olav Thorshaug	66
C3-1	Olav Thorshaug	68
C4	Thore Ryghseter	69
C4-1	Thore Ryghseter	70
C5	Anne Lise Høgmoen	72
C6	Knut Asbjørn Smørgrav	73
C6-1	Knut Asbjørn Smørgrav	74
C7	John Arild Sukkestad	75
C8	Ronny Broen	76
C9	Jane C. D. Tjore og Erlend A. Iversen	77
C10	Anne Wiik Nilsen og Atle Terum	79
C11	Rune og Stine Solvang Basserud	81

Bedrifter

D1	Rino Borgersen AS	82
D2	Steinland Multiplan AS og COWI AS	83
D2-1	Steinland Multiplan AS og COWI AS	84
D2-2	Steinland Multiplan AS og COWI AS	89
D2-3	Steinland Multiplan AS og COWI AS	91
D2-4	Steinland Multiplan AS og COWI AS	97
D2-5	Steinland Multiplan AS og COWI AS	98
D2-6	Steinland Multiplan AS og COWI AS	102
D2-7	Steinland Multiplan AS og COWI AS	114
D2-8	Steinland Multiplan AS og COWI AS	115
D2-9	Steinland Multiplan AS og COWI AS	116



KYSTVERKET
SØRØST

Nedre Eiker kommune
Postboks C
3051 MJØNDALEN

Deres ref.:
2012/7367 - L12

Vår ref.:
2013/1140-10

Arkiv nr.:
413.2

Saksbehandler:
Tanya Boye Worsley

Dato:
02.07.2015

Høringsuttalelse til kommuneplanens arealdel 2015 - 2026 - Nedre Eiker kommune

Vi viser til e-post av 22.06.2015 vedrørende nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2015 – 2026.

Kystverket Sørøst har ingen merknader til planforslaget.

Med hilsen

Harald Andreassen
havne- og farvannssjef

Tanya Boye Worsley
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:
Fylkesmannen i Buskerud Postboks 1604 3007 DRAMMEN

Sørøst - Havne- og farvannsavdelingen

Sentral postadresse: Kystverket
Postboks 1502
6025 ÅLESUND

Telefon: +47 07847
Telefaks: +47 70 23 10 08

Internett: www.kystverket.no
E-post: post@kystverket.no

For besøksadresse se www.kystverket.no Bankgiro: 7694 05 06766 Org.nr.: NO 874 783 242

Brev, saksrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson



ØVRE EIKER KOMMUNE

Rådmann

Seksjon samfunnsutvikling

Saksbeh.: Morten Lauvbu

Tlf.: 32 25 10 60

Deres ref:

Vår ref: 2014/12092 - 26599/2015

Dato: 23.07.2015

Nedre Eikerkommune
Att. Katharina Hevesi Bakke
Postboks C
3051MJØNDALEN

Nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2015 - 2026 - Nedre Eiker kommune

Øvre Eiker kommune viser til oversendelse av høring 22.6.2015, samt ettersendelse av tillegg.

Vi har merka oss at det er 34 forslag til endringer i arealdelen som nå legges ut til nytt offentlig ettersyn.

Øvre Eiker kommune har ikke merknader til disse forslagene.

Vi ønsker Nedre Eiker kommune lykke til med slutføringen av kommuneplanarbeidet.

Med vennlig hilsen

Morten Lauvbu
Seksjonsleder Seksjon Samfunnsutvikling



Nedre Eiker kommune
Postboks C
3051 Mjøndalen

Nedre Eiker kommune - Uttalelse til nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2015 - 2016

Nedre Eiker kommune har oversendt et nytt forslag til kommuneplanens areadel. De fleste av endringene som er foretatt er justeringer og mindre endringer av formål. Ut fra nasjonale og viktige regionale interesser har vi ingen spesielle merknader til dette. Det er likevel noen områder som er foreslått nær vassdrag og vassdragsbelter som vi mener er uheldig å omdisponere til utbyggingsformål ut fra nasjonale interesser knyttet til forvaltning av vassdrag. Videre fraråder vi at et friområde ved tettstedet Steinberg blir endret til byggeområde for bolig. Vi viser til nasjonale føringer for ivaretagelse av viktig grønnstruktur og barn og unges interesser.

Bakgrunn

Vi viser til brev av 26. juni 2015 hvor forslag til ny arealdel for perioden 2015 – 2016 er utlagt til et nytt offentlig ettersyn.

Fylkesmannen har i brev av 2. februar kommet med uttalelse til høringsforslaget til ny arealdel som lå ute til offentlig ettersyn i perioden 8. desember 2014 til 2. februar 2015.

Det går frem av oversendelsen at høringsuttalelsene til planforslaget ble behandlet politisk i møte 22. april og 3. juni 2015. Resultatet av disse behandlingene var at plankartet ble foreslått endret for totalt 34 områder. For noen av områdene medførte endringen krav til konsekvensutredning, dette gjelder for 12 av endringene. Videre er omfanget av endringene av en slik karakter at det er krav til en ny høring av planforslaget.

Fylkesmannens kommentarer

De fleste av endringene som er foreslått er justeringer og mindre endringer av formål, ofte fra grøntområde til byggeområde i de etablerte boligområdene ved Mjøndalen, Steinberg, Krokstadelva og Solbergelva. Ut fra nasjonale og viktige regionale miljøinteresser har vi ingen spesielle merknader til disse justeringene. Vi vil likevel bemerke at grøntområder er viktig å ivareta ut fra hensynet til landskap, naturmangfold og friluftsliv. Kantvegetasjonen langs vassdrag er også viktig å ivareta ut fra beredskapshensyn, med tanke på fare for flom og skred.

Vi viser til Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, som ble vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015. Her er det blant annet en forventning til kommunene om at landskapsverdier, vann og grønne elementer tas aktivt i bruk i planleggingen som ressurser for sentrumsutviklingen. Videre er det en forventning om at kommunen tar vare på

naturverdiene og legger til rette for fysisk aktivitet og trivsel for hele befolkningen ved å sikre sammenhengende grønne strukturer, åpne vannveier og nær tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv. Fylkesmannen vil også vise til at disse grøntområdene er viktige som faunapassasjer for dyrelivet og at oppstyking av disse vil kunne få uheldig virkninger. Vi mener derfor det er viktig at kommunen har en plan for å ivareta de viktigste grøntstrukturområdene i Mjøndalen, Steinberg, Krokstadelva og Solbergelva, slik at disse sikres fra å bli nedbygd og at kvalitetene ikke forringes som følge av dette.

Når det gjelder grøntbelter langs vassdrag vil vi i tillegg til Nasjonale forventinger vise til St. meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand*, hvor det en arealpolitisk føring at strandsonen langs vassdrag skal bevares som et natur- og friluftsområde tilgjengelig for alle. Vassdrag skal forvaltes gjennom en helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. Videre er det i plan og bygningsloven § 1-8 fastsatt at det i 100-metersbeltet langs sjøen og vassdrag skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmenne interesser.

Det er i alt fire områder som vi har vurdert å være spesielt uheldig å endre fra grøntområde i gjeldende plan. Disse områdene er konsekvensutredet og gjelder områdene med nr. 1, 2, 6 og 8.

To av områdene gjelder tilrettelegging for bolig langs viktige bekkedrag med tilhørende grøntbelte. Det ene området ligger langs Ulverudbekken ved Solbergelva og det andre området ligger langs Krokstadbekken ved Hovjordet. Til sammen utgjør områdene 2,7 daa og medfører at viktig grøntstruktur langs vassdrag blir bygd ned. Dette mener vi er uheldig og ikke i tråd med nasjonal politikk. Vi anbefaler derfor primært at disse områdene tas ut av planen. Som et minimum bør det sikres et grøntbelte på minimum 20 meter langs bekkene. Vi viser i den sammenheng til nasjonal politikk om forvaltning av vassdrag og vassdragsbelter. Vi mener også at gevinsten ut fra kommunens boligbehov er liten i forhold til tapet av viktig grøntstruktur.

Det andre området gjelder et friområde ved Steinberg, hvor et areal på 1,8 daa ønskes endret til boligformål. Området er bevokst med skog. Selv om området ikke er opparbeidet til lekeplass, ser vi likevel ikke bort fra at området kan ha kvaliteter som lekeareal for barn og unge i området. Det er relativt få grøntområder ved boligområdet på Steinberg i dag. Vi mener derfor det er uheldig å endre dette området til boligformål. Ut fra hensynet til barn og unges interesser anbefaler vi primært at dette området blir tatt ut av planen. Alternativt ber vi kommunen om å sikre at resterende areal på ca 1,5 daa blir opparbeidet til lekeareal før det nye boligområdet kan bli tatt i bruk og at dette sikres med bestemmelser. Vi viser til nasjonale forventninger og de rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen, vedtatt ved kongelig resolusjon 1. september 1989.

Til slutt vil vi anbefale at området som er foreslått endret fra friområde til LNF-område ved Fallaksøya blir tatt ut av planforslaget. Det aktuelle området er tidligere vurdert i forhold til et nytt kommunalt rensesanlegg, som nå er forkastet. Dette mener vi er positivt, siden området er viktig ut fra både friluftsverdier og naturmangfold. Vi går ut fra at hensikten med endringen til LNF-område er planer om nydyrking. Fylkesmannen er generelt positiv til nydyrking, men det bør ikke gå på bekostning av viktige allmenne interesser knyttet til blant annet friluftsliv og naturmangfold.

Hvis Nedre Eiker kommune likevel ønsker å endre dette til LNF-område, ber vi om at det nye LNF-området trekkes lenger vekk fra bekken. Ut fra terrenget i området, mener vi det bør være mellom 40 og 50 meter bredt grøntbelte i dette området.

Med hilsen

Bente Nyegaard Fjell
Avdelingsdirektør

Brede Kihle

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Kopi til:

Norges vassdrags- og energidirektorat Region Sør	Postboks 2124	3103	Tønsberg
Buskerud fylkeskommune	Postboks 3563	3007	Drammen
Statens vegvesen region sør	Serviceboks 723	4808	Arendal



Jernbaneverket

Nedre Eiker kommune
Postboks C
3051 MJØNDALEN

Henvendelse til: Tor Bernhard Nilsen
Tlf.: +47 91675779
Faks:
E-post: tor.b.nilsen@jbv.no

Dato: 26.08.2015
Saksref.: 201302561-14
Deres ref.:
Vedlegg:

Postadresse:
Postboks 4350
NO- 2308 Hamar

postmottak@jbv.no

Sentralbord:
05280

Org. Nr.:
971 033 533 MVA

Bankgiro:
76940501888

jernbaneverket.no

Nedre Eiker kommune - Nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2015 -2026

Viser til ny høring av arealdelen av kommuneplanen. Siden forrige høring har Jernbaneverket satt i gang oppstart for regulering av knutepunkt på Mjøndalen stasjon. Vi har også fått bestilling fra Samferdselsdepartementet for å planlegge ny infrastruktur etter plan- og bygningsloven som i varetar hensyn til 2 tog i timen til Hokksund. Dette innebærer at Jernbaneverket skal planlegge for dobbeltspor gjennom kommunen. I tillegg har Jernbaneverket lagt fram en utredning av behovet for hensetting av persontog i østlandsområde. Som kommunen er kjent med, foreligger KVVU om Godsterminal i Drammensområdet hvor Jernbaneverket må ivareta muligheten for å realisere anbefalt alternativ. Nærmere avklaring om dette kommer når regjeringen i 2016 skal behandle KVVU for terminalstruktur i Oslofjordområdet.

Gjennom Buskerudsamarbeidet og mulighetsstudie for knutepunktet Mjøndalen er Nedre Eiker Kommune godt kjent med Jernbanens behov ved stasjonen og i kommunen, ikke minst adkomst til knutepunktet og behov for å ivareta sikkerheten. Det er derfor med undring vi konstaterer at så få av Jernbaneverkets kommentarer er imøtekommet i ny utgave av kommuneplanens arealdel. Vi finner derfor grunn til å repetere de viktigste punktene:

Forholdet til Areal og transportplan i Buskerudbysamarbeidet

Selv om Langemyr nå er tatt ut at planen – hvilket er en klar forbedring, er områder foreslått tatt ut av planen i forrige utgave tatt inn igjen – for eksempel Saurtippen nær Åsen. Den nye planen imøtekommer i for liten grad hensynet til å begrense spredningen av boligområder som er bilbasert.

Jernbaneverket aksepterer ikke økt trafikk over planoverganger.

Det er tegnet inn trase for ny hovedadkomst til Mjøndalen via Strandveien til planovergangen i Industrigata. Jernbaneverket aksepterer ikke øking av trafikk over planoverganger. En betingelse for gjennomføring av grepet er at det bygges planskilt kryssing av jernbanen for denne adkomsten samtidig. Jernbaneverket presiserer at det er veiens tiltakshaver og veieier som bærer finansieringsansvar for planskilt kryssing om den

skal knyttes til en hovedatkomst. Planovergangen vil for øvrig måtte fjernes ved utbygging av dobbeltspor. Jernbaneloverket mener det er grunn til å bemerke at dette grepet ikke er i henhold til anbefaling i mulighetsstudien for Mjøndalen knutepunkt. Vi synes dette er beklagelig når Nedre Eiker har ledet styringsgruppa for mulighetsstudien, og da burde stå bak de anbefalinger som foreligger.

Jernbaneloverket mener ny trase for innfart til Mjøndalen sentrum er for dårlig utredet i kommuneplanen, og finner grunn til å påpeke at løsningen med en eventuell ny undergang tilpasset alle typer kjøretøyer vil være svært arealkrevende og kostbar å realisere. I tillegg tar den parkeringsareal ved stasjonen. Dimensjonering og lokalisering av nytt dobbeltspor og jernbane inn mot knutepunktet fra øst er under utredning, og kan endre kostnadsbildet og mulighet for å realisere denne undergangen betraktelig. Slik sett er det Jernbaneloverkets oppfatning at en hovedatkomst til Mjøndalen under jernbanen i dette område kan være i strid med nasjonale interesser.

Vi understreker igjen at Jernbaneloverket ved realisering av dobbeltspor ikke kommer til å bekoste en planskilt hovedatkomst til Mjøndalen sentrum her, og ber Nedre Eiker kommune om å ta ut linja som hovedatkomst av kommuneplanens arealdel fordi:

- den kan ikke realiseres uten planskilt kryssing
- den har ugunstig linjeføring og er arealkrevende
- den ligger nær en allerede eksisterende undergang
- den er kostbar å realisere
- Dimensjonering og plassering av jernbanen kan endre forutsetningene vesentlig.

Satsing på sykkel og gange

Det foreslås ikke traseer for gang og sykkelveg/gågate utover forbindelse mellom Steinset og Solberg senter. Gående og syklende skal i planen sikres blant annet ved byggegrense. Dette oppfatter Jernbaneloverket som noe passivt, og ikke i tråd med Buskerudbysamarbeidets målsetting. Aller minst er dette i tråd med Nedre Eikers eget satsingsområde – folkehelse. I tillegg er kollektivknutepunktets tilgjengelighet avhengig av at gående og syklende prioriteres sterkt på bekostning av biltrafikk til utvalgte gater i Mjøndalen sentrum. Jernbaneloverket forventer at mål om å ivareta snarveier og ganglinjer gjennom kvartaler og bybebyggelse ivaretas i videre arbeid med reguleringsplaner i Mjøndalen – slik det står i bestemmelsene. Den nye planen er ikke blitt bedre med hensyn på dette temaet.

Et viktig grep for å satse på gange og sykkel, er å gjennomføre bytransformasjon og sterk fortetting av bebyggelse og funksjoner innenfor det definerte sentrumsområde.

Jernbaneloverket oppfatter at Nedre Eiker har ambisjon om dette tross mange ekstensive og perifere utbyggingsområder. En opprettholdelse og styrking av togtrafikken betinger at kommunen og eiendomsutviklere klart og tydelig prioriterer fortetting og eiendomsutvikling i nærheten av Mjøndalen stasjon. Jernbaneloverket er av den formening at Kommuneplanen burde være enda klarere på dette, blant annet ved å utelate ubebygde arealer i åssidene fra bolig og bebyggelsesformålet.

Byggegrenser

Jernbaneloverket vil i alle reguleringsaker forholde seg til Jernbanelovens § 10 om generell byggegrense på 30 meter fra nærmeste spors midtlinje. I enkelte reguleringsplaner hvor spor og arealbehov er avklart kan vi akseptere 15 meter for ikke støyømfintlig bebyggelse. Jernbaneloverket legger til grunn at en bestemmelse i kommuneplanen om 15 meter byggeforbud ikke gir dispensasjon fra en generell 30 meters byggegrense til nærmeste spor

i henhold til Jernbanelovens § 10. Jernbaneverket ønsker at den generelle byggegrens på 30 meter nedfelles i bestemmelsene. Alle spor som ikke er fjernet er i bruk, og byggegrens skal regnes fra det nærmeste av spor som ikke er fjernet.

Behov for ny godsterminal og hensetting av persontog.

I brev fra Samferdselsdepartementet til Jernbaneverket datert 10.06.2014 har Regjeringen besluttet å holde av arealer på Ryggkollen for en mulig fremtidig godsterminal. Bygging og reguleringsarbeid på Ryggkollen kan ikke være i strid med dette hensynet. I forbindelse med innfasing av nytt togmateriell og økte frekvenser på banene på Østlandet er Jernbaneverket avhengig av å finne anlegg for hensetting. Som kjent arbeider Jernbaneverket med en utredning for å dimensjonere og lokalisere slike nye hensettingsanlegg. Behovet for slik hensetting er betydelig i Drammensområdet og er en forutsetning for å kunne øke togtilbudet. Ett av områdene som vurderes er som nevnt Ryggkollen.

Generell kommentar til ny plan og endringer.

Det forestående arealplanarbeid for modernisering av jernbanen gjennom kommunen vil være den riktige arena å drøfte hvordan jernbanen, lokal og regional infrastruktur skal spille sammen og forholde seg til hverandre. Traseer og korridorer for et framtidig dobbeltspor er ikke fastsatt. Jernbaneverket er derfor skeptisk til å låse nye krysningspunkter med jernbanen (Industrigata og endring nr. 22 på Steinberg) som ikke er utredet i lys av et framtidig dobbeltspor.

Kommentarer til de enkelte arealendringene:

I det følgende kommenteres de enkelte endringene. Jernbaneverket legger til grunn at det er endringer kun i arealformål:

Endring 3 Solbergelva

Endring fra grønnstruktur til boligbebyggelse. Stedet ansees for ikke å være sentrumsnært, ligger tett opp til vassdragsnatur og bedre egnet som grønnstruktur enn bolig bebyggelse. Mange slike små endringer kan i sum utgjøre en signifikant utvidelse av den spredte boligbebyggelsen.

Endring 4 Krokstadelva

Endring fra grønnstruktur tilbake til boligbebyggelse. Stedet er ikke sentrumsnært og bør ikke bygges ut med spredt boligbebyggelse.

Endring 10 Solbergelva

Endring fra LNFR til boligbebyggelse. Stedt ligger inntil større naturdrag og i god avstand fra kollektivtilbudet, og er derfor mindre egnet til boligformål. Vi anbefaler endring tilbake til LNFR.

Endring 12 Krokstadelva

Endring fra LNFR til boligbebyggelse. Området er lite, men ligger inntil vassdragsnatur og et stykke vekk fra kollektivtilbudet. Endringen er i sum sammen med alle andre endringer av denne typen ikke i samsvar med bærekraftig areal og transportutvikling.

Endring 19 Mjøndalen

Klopptjerngata gjenåpning. Dette er i tråd med arbeidet i mulighetsstudien for knutepunkt Mjøndalen. Jernbaneverket støtter dette grepet.

Endring 20 Steinberg

Trase for ny adkomst under jernbanesporet. Jernbaneverket har i disse dager bygget adkomst over sporene for gående ved planovergangen. Den gamle reguleringsplanen viser en kjøreveg som ikke ivaretar moderne krav til geometri, trafiksikkerhet og flomsikring. Ved en sanering av dagens planovergang ved Skistadveien, ønsker Jernbaneverket ikke å være bundet til denne gamle linja og anbefaler sterkt at tilgjengelighetsbehovet for områdene sør for jernbanen løses i forbindelse med arealplanlegging av dobbeltspor gjennom kommunen.

Endring 22 Krokstadelva – Langemyr

Endring av boligbebyggelse til LNFR. Av hensyn til bærekraftig areal og transportplanlegging, mener Jernbaneverket dette er en klar forbedring av kommuneplanens arealdel.

Endring 24 Mjøndalen Åsen-Saurtippen

Endring fra LNFR tilbake til boligbebyggelse. Denne endringen støttes ikke av Jernbaneverket. Området er dominert av natur i dag og ikke tilknyttet noe kollektivnett. Jernbaneverket mener dette bidrar til økt bilbruk. Dette boligområdet bygger ikke opp om Mjøndalen som tettsted og stasjonsby. Jernbaneverket anbefaler kommunen sterkt å opprettholde sitt eget forslag om å tilbakeføre dette til LNFR område.

Med hilsen

Sjur Helseth
regiondirektør
Strategi og samfunn, strategi øst

Tor Bernhard Nilsen
Senioringeniør

Dokumentet er godkjent elektronisk

Kopi til: Fylkesmann i Buskerud



Statens vegvesen

Nedre Eiker kommune
Postboks C
3051 MJØNDALEN

 Nedre Eiker kommune Sentralarkivet	
31 AUG 2015	
Saksnr:	Løpenr:

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/innvalgsnr:
Wenche Bjertnes - <tomt>

Vår referanse:
2013/034581-030

Deres referanse:

Vår dato:
18.08.2015

Nedre Eiker kommune - nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2015 - 2026

Til andre gangs offentlig ettersyn har vi mottatt for uttale nytt forslag til kommuneplanens arealdel. Det nye forslaget inneholder forslag til endringer etter første gangs offentlig ettersyn, samt forslag om noen nye utbyggingsområder.

Til andre gangs offentlig ettersyn er det to forhold som berører vårt saksområde. Nedenfor følger våre merknader:

Endringsforslag nr. 11, konsekvensutredning nr. 5, nytt boligområde gbnr. 48/8. Omtrent hele området ligger innenfor gul og rød støysone fra Fv. 283. Naboareal er næring og LNF-område, som har andre krav til støyskjerming enn arealer til boligbygging. Utbygging til boliger i rød støysone skal ikke skje. Rød sone må settes av til grønt skjermingsareal. Utbygging i gul sone krever med stor sannsynlighet støytiltak, ikke bare på deler av området. Naboområdene har ikke støyskjerming. Vi antar at hele området innenfor gul sone vil måtte skjermes for støy fra tre sider. Støyskjermingstiltak må anlegges utenfor fylkesvegens byggegrense som er 50m.

Som fylkeskommunal vegeier varsler vi innsigelse til:

- Del av området som ligger innenfor rød sone.
- Det er ikke avsatt skjermingsareal tilsvarende 50m byggegrense og/eller fram til grense rød/gul støysone.

Som fylkeskommunal vegeier har vi følgende planfaglige råd:

- For del av området som ligger innenfor gul sone mener vi at bygging er mangelfullt utredet mht støy. Type støyskjerming, eierforhold og vedlikeholdsansvar av støyskjerming på tre sider må avklares før området godkjennes som boligområde i kommuneplanen. Det kan ikke påregnes at denne støyskjermingen vil bekostes og vedlikeholdes av Fylkeskommunen.

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 Arendal

Telefon: 02030
Telefaks: 37 01 98 01
firmapost-sor@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Tollbugata 2
3044 DRAMMEN

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø 12
Telefon:
Telefaks:

Endringsforslag nr. 35, omlegging av adkomst fra Hovjordet til Fv. 283 er omtalt i møtereferat fra forhandlingsmøte med Kommunen, Vegvesenet og Fylkesmannen avholdt 25.06.2015. I referatet som er oversendt i mail datert 02.07.2015 framgår det at vi ikke har innsigelse til slik omlegging av adkomst fra Hovjordet.

Vi viser til vår merknad til første gangs offentlig ettersyn i fellesbrev med Fylkesmannen og NVE datert 24.09.2015, til møte avholdt mellom Kommunen og Vegvesenet 24.04.2015 og oversendt utkast til referat, mail datert 02.07.2015 fra forhandlingsmøte avholdt mellom Fylkesmannen, Statens vegvesen og Kommunen 25.06.2015. Vi minner om at vi, i egenskap av å være statlig vegeier, fortsatt har innsigelse til nytt sentrumsområde Eker papirfabrikk og til videreutvikling av Orkidéhøgda.

Staten vegvesen har, som fylkeskommunal vegeier, innsigelse til endringsforslag nr. 11 omtalt i dette brev. Som fylkeskommunal vegeier har vi et planfaglig råd til endringsforslag nr. 11 som vi anmoder Kommunen å følge opp. Statens vegvesen har, som statlig vegeier, fortsatt innsigelse i to punkter, jfr. ovenstående.

Vi forutsetter ny uttale før eventuell kommunal egengodkjenning av planen.

Vegavdeling Buskerud
Med hilsen



Hans Jan Håkonsen
avdelingsdirektør



Anders O. T. Hagerup

Kopi: postmottak@fmbu.no
postmottak@bfk.no



Nedre Eiker kommune
Postboks C
3051 Mjøndalen

Vår dato: 01.09.2015
Deres dato: 26.06.2015

Vår referanse: 2009/279-54
Deres referanse:

Vår saksbehandler:
Camilla Plocinski Nilsen, tlf. 32808666

Kommuneplanens arealdel 2015 -2026 - Nedre Eiker kommune - nytt offentlig ettersyn - uttalelse om kulturminner

Vi viser til oversendelse datert 26.06.2015 vedrørende nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2015-2026 i Nedre Eiker kommune. Høringsfristen var satt til 28.08.2015. Grunnet en inkurie kommer vårt innspill etter at høringsfristen var gått ut. Vi beklager dette.

Det er nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel i Nedre Eiker kommune på grunn av en endring av adkomsten til Fv. 283. Den nye traseen skal gå via rundkjøring ved Brekke i Krokstadelva.

KULTURMINNEFAGLIGE INNSPILL

Vi kan ikke se at endringen av planlagt adkomst til Fv. 283 har konsekvenser for automatisk fredete kulturminner eller nyere tids kulturminner. Vi har derfor ingen merknader til nytt offentlig ettersyn.

Med vennlig hilsen

Turid Kolstadløkken
teamleder kulturminnevern

Camilla Plocinski Nilsen
kulturvernkonsulent

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Saksbehandlere: Inger Karlberg (arkeologi) og Camilla P. Nilsen (nyere tids kulturminner)

Kopi til:

Fylkesmannen i Buskerud Postboks 1604 3007 Drammen
Statens vegvesen Region Sør Serviceboks 723 4808 Arendal

Vi viser til kommuneplanens arealdel 2015-2026 og vil få komme med følgende innspill:

Punkt nr. 17/14 Fallaksøya med konsekvensutredning nr. 8

Området som ble avsatt til renseanlegg er nå tilbakeført som grønnstruktur, noe som er i tråd med innbyggernes ønsker om å beholde Herstrømøya som tur- og friområde. Men omreguleringen av gbnr. 44/1 fra formål grønnstruktur til formål LNFR er ikke ønskelig. Dette vil gjøre vernet av friområdet dårligere (Plan- og bygningsloven §11-7) og kan medføre utbygging på sikt (konsekvensutredning nr. 8.)

Herstrømøya består av en helt spesiell naturtype med nærmest sumpskogmark (bregner, bekkeblom, sverdlilje, selsnepe, løvtrær) med et rikt fugleliv og høy artsmangfold. Miljødirektoratets naturbase mener at Herstrømøya har verdi viktig. I konsekvensutredningen er det påpekt flere rødlistearter i nærområdet og at LNFR åpner for landbruk med monokultur. Dette kan medføre tap av biomangfold.

Deter observert sanglerker som er i kategori VU (sårbar, og dermed rødlistet). I Kattebekken, som da blir skillet mellom friområdet og LNFR, er det småsalamandere (NT, nær truet). Hvis denne randsonen blir ødelagt (ved f.eks. en fremtidig utbygging til driftsbygninger) vil dette også påvirke alt dyrelivet og floraen på øya. Hele øya må sees på som et helhetlig økosystem hvor vi ikke kan forutsi hva endringer vil medføre for tap av biomangfold. Vi ber om dere fortsatt beholder gbnr. 44/1 formål grønnstruktur i henhold til Naturmangfoldlovens §9 (føre-var-prinsippet).

Med vennlig hilsen
NOF avd. Buskerud
Anne Sørensen

Uttalelse til kommuneplanens arealdel

Vi ser i arealplanen at det omreguleres mye fra grøntområder til boligbygging og uttrykker først en generell bekymring. Av 34 endringer er 13 endringer fra grønnstruktur eller LNFR omgjort til boligbygging. Vi ber om at kommunen søker å bevare mest mulig grøntområder og minner om verdien av grønne lunger i en ellers tettbebygd kommune.

Når det gjelder enkeltsaker ønsker vi å kommentere følgende punkter:

Punkt nr. 7 Solbergmoen, gbnr.43/33 Solbergmoen legehus

Ved å bruke noe av friområde til offentlig tjenesteyting er det viktig å la det resterende friområde bestå som en liten grønn lunge ved bussholdeplassen Fevang. Beboere på Herstrøm bruker også den lille gangveien gjennom friområdet til bussen. Dette ønskes å beholde og må ikke minskes ytterligere utover plankartet.

Punkt nr. 17/14 Fallaksøya med konsekvensutredning nr. 8

Vi ønsker at politikerne i Nedre Eiker tar hensyn til konsekvensutredningen som sier at det er risiko ved å omgjøre gbnr. 44/1 fra formål grønnstruktur til LNFR område. Dette er et område som ligger i nærheten av våtmarksområde i Herstrømbukta, har høyt arts mangfold og har flere rødlistede arter. KU sier også at endringen kan redusere omfanget av hvilke områder som benyttes til friluftsliv og at det kan medføre at friområdet for lek og rekreasjon vil reduseres arealmessig. Vi ber om at friområdet bevares som det er, formål grønnstruktur, slik at vi sikrer det for fremtidige generasjoner (Plan- og bygningsloven §1-1 første og femte ledd).

Miljøpartiet De Grønne

Nedre Eiker lokallag

Sverre Andersen

Fra: Postmottak Nedre Eiker[postmottak2@nedre-eiker.kommune.no]

Dato: 12.08.2015 08:27:18

Til: Sentralarkivet

Tittel: VS: Innspill til ny kommuneplans arealdel 2015-2026, ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke.

Fra: Buskerud Botaniske Forening [mailto:buskerud@botaniskforening.no]

Sendt: 11. august 2015 18:39

Til: Postmottak Nedre Eiker

Emne: Innspill til ny kommuneplans arealdel 2015-2026, ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke.

Til Nedre Eiker kommune

Innspill til endring av arealformål etter offentlig ettersyn av ny kommuneplans arealdel 2015-2026, ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke.

I forbindelse med ny kommuneplan 2015 – 2026, ble det varslet at Statens vegvesen hadde innsigelser til planlagt adkomst fra Hovjordet til fylkesvei 283. Traseen er derfor foreslått endret. Denne traseen er planlagt gjennom et område med gammel beitemark/slåttemark ovenfor Brekke (ved Krokstadelva, Nedre Eiker, også kalt Brekkebråtan).

Brekkebråtan ble for mange år tilbake registrert som en svært viktig naturtype i Naturbase (Direktoratet for Naturforvaltning).

Området er utvilsomt et av de mest artsrike områdene i Buskerud, og er av nasjonal betydning.

Brekkebråtan er en av perlene i Eiker-naturen, en siste rest av det ugjødslede, grunnlendte kalkrike kulturlandskapet.

Buskerud Botaniske Forening er meget bekymret over dette forslaget, og har utarbeidet et innspill til planen.

Innspillet + 3 vedlegg som det refereres til er vedlagt denne eposten.

Vi ber om bekreftelse på mottatt innspill.

Med vennlig hilsen

for Buskerud Botansike Forening

Kristin Bjartnes

Denne eposten har blitt sjekket og ingen problem funnet.
Click [here](#) to report this email as spam

Buskerud Botaniske Forening ble stiftet 15. mars 1999. Foreningen er tilknyttet Norsk Botanisk Forening. Foreningen ser det som sine viktigste oppgaver å

- være bindeledd mellom personer med botaniske interesser
- verne om naturen, spesielt plantelivet
- fremme interessen for og kjennskapet til botanikk ved foredrag, ekskursjoner, kurs, prosjekter og annen utadrettet virksomhet



Nedre Eiker kommune
Postboks C
3051 Mjøndalen

Innspill til endring av arealformål etter offentlig ettersyn av ny kommuneplans arealdel 2015-2026, ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke.

I forbindelse med ny kommuneplan 2015 – 2026, ble det varslet at Statens vegvesen hadde innsigelser til planlagt adkomst fra Hovjordet til fylkesvei 283. Traseen er derfor foreslått endret, se vedlegg 1.

Denne traseen er planlagt gjennom et område med gammel beitemark/slåttemark ovenfor Brekke (ved Krokstadelva, Nedre Eiker, også kalt Brekkebråtan). Brekkebråtan ble for mange år tilbake registrert som en svært viktig naturtype i Naturbase (Direktoratet for Naturforvaltning). Området er utvilsomt et av de mest artsrike områdene i Buskerud, og er av nasjonal betydning. Brekkebråtan er en av perlene i Eiker-naturen, en siste rest av det ugjødslede, grunnlendte kalkrike kulturlandskapet.

Beskrivelse av området.

I Naturbase er "Brekkebråtan" beskrevet slik:

<http://faktaark.naturbase.no/naturtype?id=BN00023281&srid=32633>

«Artsrik eng/skogsbeite med mange rødlistearter som ligger like ved hovedveien helt vest i kommunen. Lokaliteten er vent mot sør og er svært solrik og kalkrik. Dette favoriserer en rekke arter som olavsskjegg, nikkesmelle, bitterblåfjær, maria nøkleblom, trefingersildre, småmure, tysbast, einer, villkornell og krattalant. Kantvegetasjonen består av lønn, hassel, furu og gran. Avgrensing: God Kommuneplanstatus: LNF-område (PBL § 20-4, 2. ledd nr. 1). Begrunnelse for verdisetting: Stor artsrik lokalitet med rødlistearter.

Skjøtsel og hensyn: Lokaliteten trenger skjøtsel for å hindre gjengroing.»

Etter rødliste for naturtyper (Artsdatabanken 2011) kan området høre inn under «Åpen grunnlendt kalkmark i boreonemoral sone» som har kategori VU –sårbar.

Revisjon av naturtyper i Nedre Eiker kommune

Buskerud Botaniske Forening (BBF) er kjent med at det skal foregå en revisjon av naturtyper i Nedre Eiker i 2015. Det er for øvrig behov for en mer oppdatert lokalitetsbeskrivelse av Brekkebråtan og det er helt nødvendig at all planlegging her avventer denne oppdateringen. Dette er i tråd med kravet om aktsomhetsplikt og kunnskapsgrunnlag for forvaltningsbeslutninger (jf. naturmangfoldloven §§ 6-8).

Det er en mulighet for at Brekkebråtan etter en slik revisjon vil kvalifisere som utvalgt naturtype slåttemark, og det er det svært viktig å få avklart.

Skjøtselstiltak i 2014 og 2015.

Det aktuelle området var i ferd med å gro igjen, så BBF fikk på befaring 5. mai 2014, tillatelse av grunneierne til å fjerne kratt og busker, og å gjenskape de opprinnelige slåtteeengene/beitemarkene.

I løpet av 2014 har BBF gjennomført ca. 220 dugnadstimer på dette området. Hittil i 2015 har vi gjennomført ca. 100 dugnadstimer. Det er kuttet ned og fjernet furutrær, tornebusker, løvtrær m.m For å fjerne store hauger med kratt, ble det leid inn et firma til å flise opp dette.

Resultat av skjøtsel pr. juli 2015.

Dette arbeidet har raskt gitt veldig gode resultater, og gitt oss et eventyrlig biologisk mangfold.

Deler av området kan i dag slås med ljå, og bør kunne defineres som slåtteeeng.

Pr. november 2014 ble det registrert 326 arter av karplanter her, pr. juli 2015 er det 328 (se artsliste, vedlegg 2). Pr. juli 2015 er det, inkludert alle arter, registrert 576 arter, hvorav 39 rødlistearter på Brekkebråtan. 18 av disse rødlisteartene er funnet etter at restaureringsarbeidet startet våren 2014.

Støtte fra Fylkesmannen i Buskerud.

BBF har også søkt om og fått innvilget økonomisk støtte fra Fylkesmannen i Buskerud til skjøtselarbeidet for dette området, både i 2014 og i 2015.

Det vedlegges en befarringsrapport fra Åsmund Tysse, Fylkesmannen i Buskerud, fra befaring bl.a. på dette området 16. juli i år (vedlegg 3). Der er det bl.a. skrevet:

«Buskerud Botaniske Forening har tatt fatt i denne utfordringen å hindre videre gjengroing. I 2014 startet foreningen – også her i godt samarbeid med grunneier – med omfattende skjøtsel. Dette er et krevende arbeid med mye klipping, saging, transport og flising. Men alt nå begynner landskapet å åpne seg, og det er fullt mulig å gjenskape en liten slåttemark i vestre del av Brekkebråtan.»

Mål for skjøtselarbeidet.

Buskerud Botaniske Forening kommer til å fortsette skjøtsels- og restaureringsarbeidet. Målet for vårt arbeid er å gjenskape og vedlikeholde Brekkebråtan som en åpen, ugjødslet, solrik og kalkrik slåtteeeng med det artsmangfoldet som vil være der. Videre er det et mål at dette restaurerte området med sitt dokumenterte artsmangfold skal få status «slåtteeeng», som er en utvalgt naturtype etter naturmangfoldloven.

Vi vil også gjøre oppmerksom på at hele området over og ved siden av Brekkebråtan er en kalkrik skog, som må skånes for utbygging. Her må det også gjøres ytterligere naturfaglige og biologiske undersøkelser for å oppfylle naturmangfoldlovens krav.

Buskerud Botaniske Forening ber herved på det mest innstendige om at Brekkebråtan fortsatt blir vernet for inngrep, for å sikre en lokalitet som er av stor verdi både lokalt og nasjonalt for det biologiske mangfoldet.

Vi blir gjerne med på befaring og gjennomgang av området.

Med vennlig hilsen
for Buskerud Botaniske Forening
Kristin Bjartnes(sign)

Kopi: Fylkesmannen i Buskerud v/Åsmund Tysse

Vedlegg 1: Ny plan for avkjøring

Vedlegg 2: Oppdatert artsliste, registrert i www.artsobservasjoner.no

Vedlegg 3: Befarringsrapport fra Å. Tysse, Fylkesmannens kontor



NEDRE EIKER KOMMUNE

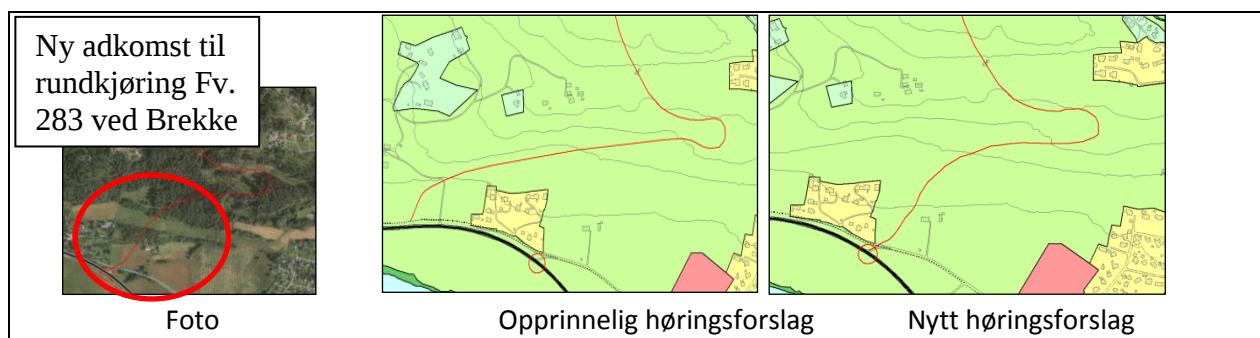
Vedlegg 1 til høringsdokument -

Nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2015 - 2026

Fylkesmannen, Statens Vegvesen Region sør og Nedre Eiker kommune avholdt forhandlingsmøte den 25. juni 2015 vedrørende innsigelser til opprinnelig høringsforslag til ny kommuneplan 2015 – 2026.

Statens vegvesens hadde innsigelse til planlagt adkomst fra Hovjordet til Fv. 283. For å imøtekomme denne innsigelsen endres traseen slik at denne kobles på Fv. 283 i planlagt rundkjøring ved Brekke i Krokstadelva. Denne rundkjøringen er avsatt i gjeldende detaljregulering for Krokstad sykehjem, vedtatt 19.11.2014.

35. Ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke – Krokstadelva



Endring i veitrase er ikke konsekvensutredet i høringsforslaget til kommuneplanens arealdel, fordi plankartet kun illustrerer en mulig trase. Endelig trasé vil konsekvensutredes i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Oversiktskartet viser ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke – Krokstadelva markert med nr. 35.

Arter på Brekkebråtan, pr. juli. 2015

Karplanter

alm (NT), F 2014 VU i 2015?
akeleie
akeleiefrøstjerne
alperips
ask (NT) VU i 2015?
asparges

bakkefiol
bakkeforglemmegei
bakkefrytle
bakkemynte
bakkesoleie
bakkestarr
bakkestjerne
bakkesvingel
bakkeveronika
balderbrå
balkangullkurv
barlind (VU) Kristin Bjartnes 2014
bekkeblom
bekkeveronika, F 2014
berberis
bergmynte
bergrørkvein
bergskrinneblom
bitterbergknapp
bitterblåfjær
blankmispel
bladfaks
bleikstarr
blodstorkenebb
blåbringeber (NT) F 2014
blåbær
blåklokke
blåknapp
blåkoll
blåleddved F 2014
blåveis
brannlilje
bringeber
brokkurt
brunrot
burot

dunbjørk
dunhavre
dunkjempe
dvergforglemmegei
dvergmispel

einer

einstape
engfiol
engfrytle
enghumleblom
engklokke
engnellik
engknoppurt
engkvein
engsmelle
engsnelle
engrapp
engsoleie
engsyre
engtjæreblom
eple F 2014
ettårsknavel

fagerklokke
fagerknoppurt
filtkongsllys
firkantperikum
flatrapp
fingerstarr
firfrøvikke
fjell-lodnebregne
fjellrapp
flekkgrisøre
flueblom (NT)
fredløs
fuglevikke
furu

geitskjegg
geitrams
geitved
gjeldkarve
gjerdevikke
gjetertaske
gran
grasstjerneblom
gravbergknapp F. 2014
groblad
grønn busthirse F. 2014 (på åkerholmeenga) Ny NT-art 2015??
gråor
gulaks
gulflatbelg
gul gåseblom
gullkløver
gullris
gullstjerne
gulmaure
gulstarr F. 2014
gåsemure

hagelupin F 2014
hagtornslekta F 2014
harekløver

haremat
hassel
hegg
hengeaks
hengebjørk
hestehov
hjertegras
honningknoppurt
humle F 2014
hundegras
hundekjeks
hvitbergknapp
hvit gåseblom, F 2014
hvit jonsokblom
hvitkløver
hvitmaure
hvitodre
hvitsteinkløver
hvitveis
hønsegras, F 2014
høymol sp.
hårfrytle
hårsveve

istervier

jordrøyk, F 2014

kanadagullris
kanelrose
kantkonvall
karve
kattefot
kjempebjørnekjeks
kjerteløyentrøst
kjøttnype
klengemaure, F 2014
knollerteknapp
kornellslekta
kornstarr
korsknapp
korsved
knegras
kransmynte
krattalant
krattfiol
kratthumleblom
krattssoleie
krokhals F 2014 Ny NT-art!?
krusetistel
krusfrø (NT)
krypbeinurt (VU)
krypssoleie
kvassbunke
kvassdå
kvass-starr
kvastsveve

kveke

lakrismjelt
leddved
legesteinfrø (NT)
legesteinløver F 2014
legeveronika
legevintergrønn
liguster (NT) F 2014 Utgår fra rødlista?
liten stjernetistel (NT)
liljekonvall
lind
lintorskemunn
lodnebregne
lodnefaks
lodnestarr F 2014
lundrapp
lusern
løvetannslekta

(malurt)
marianøklebånd
marinøkkel F 2014
markjordbær
maurarve F 2014
meldestokk
melkerot
mispelslekta
mjødurt
morell
murburkne
myrfiol
myrmaure
myrtevier
mørkkongslys

nakkebær
nesleklokke
nikkesmelle (NT)
nonsblom
nordsjøsvever
nyresoleie
nyseryllik

oksetunge
olavsskjegg
ormehode
ormetelg
ormetunge (VU) (F. 10 mai 2014, 134 skudd) + ca 80 skudd 150 m sørøst.
osp

perleblom
piggstarr
prestekrage
prikkperikum

reinfann
rogn
rognasal
rosenkarse
rundbelg
russekål
ryllik
ryllsiv
rødfangre, F 2014
rødhyll
rød jonsokblom
rødkjeks
rødkløver
rødknapp
rødsveve
rødsvingel
røsslyng

sandarve
sandfiol
sauesvingel
selje
sennegras
sibirbjørnekjeks, F 2013
sikori
sisselrot
skjermesveve
skjørlok
skogfiol
skogkløver
skogsalat
skogsivaks
skogstorkenebb
skogsvinerot
skogvikke
skvallerkål
slyngsøtvier F 2014
sløke
slåpetorn
smalkjempe
smyle
smørbukk
småasal, (NT) v stien v hytta, F.2014
småborre
småstarr
småstorkenebb
småtorskemunn
småsyre
sneglebelg
snerprørkvein
sommereik
spisslønn
sprikemispel
stakekarse
stankstorkenebb
stemorsblom
stjernemarikåpe

stikkelsbær
stivdylle
stolt henrik (NT) F2014
storblåfjær
storborre
storarve F 2014
stormaure
stornesle
stor stjernetistel (NT)
storsyre
strandrør
sumphaukeskjegg
svartburkne
svartsvever
syrin
sølvbunke
sølvzure
sørlig vendelrot
såpeurt

tatarleddved
teiebær
tepperot
tettstarr
timotei
tiriltunge
tranehals F 2014
trefingersildre
trollhegg
trådrapp
trådsiv
tunrapp
tveskjeggveronika
tysbast
tysk mure
tyttebær
tårnurt

ugrasarve
ugrasklokke

vassarve
vasshøymol
vedbeinurt (VU) oppgraderes til EN i 2015?
veihaukeskjegg
veitistel
vendelrot
villapal
villkornell (NT)
vill-lin
vill-løk
villvin F 2014
vinterkarse
vårmure
vårpengeurt
vårskrinneblom
vårstarr

vårveronika (VU)

ørevier

åkerdylle F 2014

åkerforglemmegei

åkermynte F 2014

åkermåne

åkersnelle

åkerstemorsblom

åkertistel

åkerveronika F 2014

åkervindel

åkervortemelk F 2014

Sum: 328 karplantearter (18 rødlista)

(Hvorav 47 ulike arter busker og trær - 50 hvis bringebær, blåbringebær og teiebær tas med). Lyngplanter er ikke inkludert her som busker.

Alger: brunflass (på osp. Jan Sørensen)

Sopp:

duftkorallsopp

elfenbenshette

gul småfingersopp F 2014

dvergrøyksopp

gulbrun eggrøyksopp

vorterøyksopp

hasselkullsopp

falsk kantarell F 2014

sauevokssopp (VU)

lutvokssopp (NT)

myrvokssopp

skjør vokssopp

svartduggvokssopp (NT) Utgår fra rødlista?

papegøyevokssopp (grønn vokssopp) F. 2014

kjeglevokssopp F. 2014

mønjevokssopp

liten vokssopp

engvokssopp

kritt vokssopp

mørkskjellet vokssopp (NT)

tyrkerrødspore (NT)

melrødspore (VU)

rombesporet rødspore (VU)

svartblå rødspore (NT)

Entoloma longistriatum, (en rødspore) F 2014

Entoloma griseocyaneum(??) (VU) F 2014,
(http://www.bio.no/enbiolog/topic.asp?TOPIC_ID=47833)
Entoloma serrulatum, mørktannet rødspore F 2014
silkerødspore

ringløs smørsopp (dominerende i furuskogen) F 2014
okergul grynhatt F 2014
rødbrun grynhatt
lønntjæreflekk F 2014
rød fluesopp F 2014
rabarbrasopp F 2014
rundmorkel (DD) F 2014 (sjelden art)
granmatriske F 2014
rødgul piggsopp F 2014
sinoberkjuke F 2014
raggkjuke F 2014
hagtornrust

Insekter

Sommerfugler

aurorasommerfugl, F 2014
askevikler
Cauchas fibulella
engringvinge, F 2014
gullringvinge, F 2014
fløyelsringvinge, F 2014
klipperingvinge, F 2014
skogringvinge, F 2014
lys knoppurtengvikler
kløversekkmøll
rødflekket perlemorvinge
aglajaperlemorvinge, F 2014
keiserkåpe, F 2014
rødbrun svevefjærmøll
smalstreknebbmott
årenebbmott
junimosemott
tistelengmott
okernebbmott F 2014
mynteengmott, F. 2012/14
gullrisengmott F. 2014
Thiotricha subocellea
timoteismyger, F 2014
engsmyger, F 2014
tiriltungesmyger, 24 mai, F 2014
Tinagma ocnerosomella
tiriltungeblåvinge, F 2014
dvergblåvinge
vårblåvinge, F 2014

ildgullvinge, F 2014
grønnstjertvinge F 2014
skoghvitvinge
vinkelpraktvikler
sitronsommerfugl, F 2014
dagpåfugløyve F 2014
neslesommerfugl, F 2014
rapssommerfugl, F 2014
hvit c F 2014
admiral F 2014
sørgekåpe 2015
mauresvermer (larve) F 2014
gammafly F 2014
kobberfly F 2014
bjørkevårmåler
grå mauremåler F 2014

Gresshopper (F 2013)

vanlig torngresshoppe F 2014
toprikket torngresshoppe F 2014
enggresshoppe
slåttegresshoppe
gråbrun markgresshoppe
stor køllegresshoppe F 2014
klapregresshoppe (VU)
grønn løvgresshoppe
vortebiter (NT)
lynggresshoppe F 2014

Biller

Cryptocephalus hypochoeridis (EN), F 2013 ned til VU?
hageoldenborre
gullbasse
humlebille
nøttesnutebille
gråsnutebille
sjuprikket mariehøne
tjuetoprikket mariehøne
metallsmeller
Poecilus versicolor eller P. cupreus.
Dasytes niger

Nebbmunner:

grønnbreitege F 2014
rødrandtege F 2014
bærtege, Dolycoris baccarum
syrekanttege F 2014
Polymerus unifasciatus (en bladtege) F 2014

Lygus pratensis (en bladtege) F 2014
Nysius sp. (en frøtege) F 2014
Anthocoris sp F 2014
Kurvbreitege (sjelden og lokal i Norge)
Holcostethus strictus (Lars Ove 2006) (Punkt på solbergfjellet, men gjelder Br.br)

Sikader

sangsikade (**VU**) F.2014, 1 hunn Ned til NT?
Stenocranus sp. F.2014
Cicadellinae sp. F.2014

Fluer/ tovinger

dobbeltbåndet blomsterflue F 2013
myrtigerflue, F 2013
humleblomsterflue, Volucella bombylans F 2013
mørk kulehaleflue, F 2013
hvitbåndet humleblomsterflue F 2014
gul glassvingeblomsterflue F 2014
vanlig solflue F 2014
trebåndet skogblomsterflue F 2014
praktskogblomsterflue F 2014
Syrphus sp. (for dårlig bilde)
vanlig vedblomsterflue
barvedblomsterflue

reinklegg, F 2013

hjortelusflue

Trypetoptera punctulata (kjerrflue) F 2014

Terellia ceratocera (evt. plagiata) F 2013 Eneste funn i Norge

Cylindromyia (brassicaria?) (snylteflue) 2014

stor stiletflue

Contarinia loti (gallemygg, galler på tiriltunge)

Bier

bakkehumle (VU), Ove Bergersen, 18 mai 2014 utgår fra rødlista?

steinhumle, F 2014

lys jordhumle, F 2014

markhumle F 2014

mørk jordhumle O.B. 2014

tyvhumle O.B. 2014

steingjøkhumble, O.B. 2014

jordgjøkhumble O.B. 2015

enghumle O.B. 2015

trehumle O.B. 2015

åkerhumle O.B. 2015

gresshumle (NT) O.B. 2015

honningbie, F 2014

engbåndbie
skogbåndbie

småblodbie
krattblodbie
engblodbie

hagejordbie
krattjordbie
bronsejordbie
markjordbie
småjordbie
lyngjordbie
gulljordbie (NT)
metalljordbie
engjordbie

kystmaskebie
engmaskebie
svartmaskebie
smalmaskebie

gressmurerbie
heimurerbie

hagesandbie
småsandbie
parksandbie
tvillingsandbie
kurvsandbie (VU)
jordbærsandbie (VU)

klokketrebie
småullbie
markbladskjærerbie
engbladskjærerbie
skogsommerbie (NT) Utgår fra rødl?
dvergvepsebie
Odynerus spinipes

Andre årevinger
Diplolepis rosae (rosegalleveps)

Bladveps
Tenthredo vespa F 2014

Edderkopper

kameleonedderkopp

korsedderkopp

Tibellus sp. (sanns. oblongus)

Fugler (F)

tårnseiler (NT), F 2013 Utgår fra rød1?

låvesvale

taksvale Ny NT-art?

vendehals

tornsanger

bøksanger

hagesanger

munk

tornirisk (NT), F 2014 Utgår fra rød1?

bokfink

grønnfink

bjørkefink

pilfink

dompap

stillits

grønnsisik

gråsisik

grønnspekk

måltrost

rødvingetrost

svarttrost

gråtrost

duetrost 2015

rødstrupe

gulspurv

kjøttmeis

blåmeis

toppmeis

svartmeis

jernspurv

gransanger

løvsanger

ringdue

kråke

skjære

kaie

nøtteskrike

nøttekråke

linerle

fuglekonge

gjerdesmett
rugde
spurvehauk
vandrefalk (kretsende over) F 2014
stær (NT), F 2014
sidentsvans, 2015
møller 2015
46 arter

Amfibier

buttsnutefrosk F 2014

Reptiler

hoggorm, F 2014
stålorm, F og Jorunn Haugen 2014
slettsnok (NT) F 2014, 26.08. 1 ind. på 75-80 cm. På stien nær barnehagehytta.

Pattedyr (F, 2014)

ekorn
rådyr
elg
grevling

39 rødlistearter (+ 1 usikker rødsporesopp)

576 arter registrert hittil

**Befaring til Kleivkastet, Gommerudmyra og Brekkebråtan (Ø. og N. Eiker)
Leder i Buskerud Botaniske Forening, Kristen Bjartnes, inviterte til befaring i Eiker 16.
juli 2015.**

Kleivkastet - myrflangre

Først gikk turen til Kleivkastet i Øvre Eiker der vi ble tatt imot av grunneier Åshild Woldstad og hennes foreldre. Denne rikmyra var i kraftig gjengroing, og det ble kun funnet sterile skudd de årene den ble undersøkt fra 1993 – 2008. Etter hogsten på sørsida av myra i 2008, ble det første blomsterskuddet igjenfunnet i 2009. I 2012 talte Even W. Hanssen 14 blomsterskudd, og i 2014 hele 67 blomstrende individer ifølge Finn B. Michelsen. Et kjapt avstandsanslag på befaringsen viste rundt 50 skudd i blomst (og det kan godt være flere).

Hogsten i 2008 på sørsida av myra har hatt positiv innvirkning på myrflangrene. Dessuten driver Buskerud Botaniske Forening nå aktiv skjøtsel med lusing, klipping og ringbarking. Skogen kan med fordel tynnes litt SV for myra, og skal en være pirkete bør av hogstavfall fjernes fra nedbørfeltet til myra. Ifølge far til dagens grunneier ble det skåret torv på myra i hans guttedager, noe som restene av torvhusene også vitner om. Vil takke grunneier for en åpen og positiv holdning til skjøtsel og ivaretagelse av myrflangrene på Kleivkastet som igjen kan bli en viktig og robust myrflangre-lokalitet.



En optimistisk gjeng ved rikmyra på Kleivkastet



Livskraftig myrflangre på Kleivkastet

Gommerud – myrflangre

På veien tilbake gikk vi innom Gommerudmyra. Her ble myrflangre (2000 eksemplarer) første gang ble funnet av Mathiesen i 1972. I 1987 skriver Mathiesen at ...»myra er så full av buskas at det er vanskelig å komme seg gjennom den«. Fra begynnelsen av 1990-tallet og fram til 2009 ble det kun observert sterile planter. I 2014 startet Buskerud Botaniske Forening v/ Finn B. Michelsen skjøtsel av myra med lusing, klipping og ringbarking, og vinteren 2015 leide foreningen inn skogsarbeidere for å ta ut skogen rundt myra. Ifølge Finn B. Michelsen er det 18 blomstrende myrflangrer i 2015. Det er tydelig at skjøtselen resulterer i en umiddelbar positiv effekt for myrflangra. Vi fant også breiflangre og knottblom.

Også her vil vi berømme den positive innstillingen grunneierne har for skjøtsel og tynning av skogen rundt myra, og den store innsatsen som Buskerud Botaniske Forening og Finn B. Michelsen legger i restaureringsarbeidet inne på selve myra.



Blomstrende myrflangre på Gommerud



Knottblom på Gommerud

Brekkebråtan – slåttemark i Nedre Eiker

Etter et hyggelig besøk og lunsj hos Åshild Woldstad dro vi videre til Brekkebråtan i Nedre Eiker. Det er en sol- og kalkrik skråning som ligger på et lite platå.

I Naturbase finner vi denne beskrivelsen av de kalkrike engene med A-verdi:

«Artsrik eng/skogsbeite med mange rødlistearter som ligger like ved hovedveien helt vest i kommunen. Lokaliteten er vent mot sør og er svært solrik og kalkrik. Dette favoriserer en rekke arter som olavsskjegg, nikkesmelle, bitterblåfjær, maria nøkleblom, trefingersildre, småmure, tysbast, einer, villkornell og krattalant (Ragnhild Tjore 10.06.04. pers. medd.). Kantvegetasjonen består av lønn, hassel, furu og gran. Avgrensing: GodKommuneplanstatus: LNF-område (PBL § 20-4, 2. ledd nr. 1). Begrunnelse for verdisetting: Stor artsik lokalitet med rødlistearter. Skjøtsel og hensyn: **Lokaliteten trenger skjøtsel for å hindre gjengroing**».



Flueblom på Brekkebråtan.

Foto Håvard Kristoffersen

Buskerud Botaniske Forening har tatt fatt i denne utfordringen å hindre videre gjengroing. I 2014 startet foreningen – også her i godt samarbeid med grunneier – med omfattende skjøtsel. Dette er et krevende arbeid med mye klipping, saging, transport og flising. Men alt nå begynner landskapet å åpne seg, og det er fullt mulig å gjenskape en liten slåttemark i vestre del av Brekkebråtan.

Fylkesmannen vil berømme Buskerud Botaniske Forening med leder Kristen Bjartnes, Finn B. Michelsen og de gode hjelperne for en flott innsats i biomangfoldets tjeneste. Spesielt vil vi nevne den gode dialogen med grunneierne som nærmest gir foreningen frie tøyler til å skjøtte myrflangre, dragehode og en gjengrodd, artsrik tørrbakke.

Åsmund Tysse
Fylkesmannen i Buskerud

Nedre Eiker kommune
post@nedre-eiker.kommune.no

25.8.2015

Høringsuttalelse vedrørende nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2015-2026, ny adkomst fra Hovjordet til fylkesvei 283 ved planlagt rundkjøring ved Brekke i Krokstadelva.

I vedlegg 1 i høringsdokumentet framgår det at Nedre Eiker kommune foreslår å endre traséen for ny nedkomst fra Hovjordet til fylkesvei 283. Dette trasévalget kan komme i konflikt med det pågående skjøtselarbeidet som Buskerud Botaniske forening er godt i gang med på Brekkebråtan.

Naturvernforbundet er kjent med at Brekkebråtan er ett av de mest artsrike områdene i Buskerud med mange rødlistearter. Takket være den frivillige innsatsen fra Botanisk forening som rydder og åpner opp den gamle slåtteeenga, kan Nedre Eiker smykke seg med å huse sjeldne planter av stor betydning for det biologiske mangfoldet i Norge.

Vi mener derfor at kommunen i respekt for det arbeidet som gjøres i Brekkebråtan og for bevaring av det biologiske mangfoldet, ikke bør legge en ny veitrasé gjennom dette unike området.

Med hilsen
for Naturvernforbundet i Eiker
Anne Foss (sign)



Forum for
Natur og
Friluftsliv

Nedre Eiker kommune
post@nedre-eiker.kommune.no

27.08.15

Innspill til endring av arealformål av ny arealdel 2015-2026, ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke.

FNF Buskerud er kjent med at Buskerud Botaniske Forening har sendt inn en høringsuttalelse hvor de opplyser om en store artsrikdommen med bl.a. 38 rødlistede arter i dette aktuelle området. Vi støtter BBFs uttalelse, og regner med at Nedre Eiker kommune ikke vil gjøre inngrep i dette området som vil være til skade for naturmangfoldet.

Forum for Natur og Friluftsliv(FNF) Buskerud

Thomas André T. Sveri
Koordinator

Forum For Natur og Friluftsliv Buskerud

Nedre Storgate 10, 3015 Drammen
Post: c/o DNT Drammen og Omegn, Postboks 305, Bragernes 3001 Drammen
Telefon: 97722812 E-post: buskerud@fnf-nett.no
www.fnf-nett.no/buskerud

Forum for natur og friluftsliv i Buskerud (FNF-B) er et samarbeidsforum mellom natur- og friluftslivsorganisasjoner i Buskerud. Formålet med FNF-B er å styrke organisasjonenes arbeid med å ivareta natur- og friluftslivsinteressene i aktuelle saker innenfor Buskerud.

INNSIGELSER I FORBINDELSE MED HØRINGSFORSLAGET TIL AREALPLANEN FRA NEDRE EIKER IDRETTSRÅD

Nedre Eiker kommune legger til grunn **folkehelse** som et overordnet satsingsområde i kommuneplanen. Det gjelder både i samfunnsdelen og areraldelen. Kommunen ønsker også å arbeide for at barn og unge skal få en god oppvekst med mulighet for utfoldelse og mestring.

Planarbeidet legger til grunn en befolkningsvekst på ca 4700 nye innbyggere fram til 2026. Disse innbyggerne er tenkt plassert i 70 % leiligheter og 30% eneboliger eller tilsvarende type boliger. For Idrettsrådet som primært er opptatt av breddeidrett, blir derfor alderssammensetningen av 4700 nye innbyggere viktig. Det er rimelig å anta at høye boligpriser i sentrale strøk vil føre til at barnefamilier med svakere økonomi vil flytte til Nedre Eiker som har lavere boligpriser enn for eksempel Drammen. Dersom dette skjer, vil barnetallet i kommunen øke, og presset på idrettsanlegg vil bli enda større enn i dag.

§7.4 under kapittelet 6 om bestemmelser og retningslinjer har følgende formulering:

Skoleanlegg og idrettshaller skal tilrettelegges som lokale møteplasser for kultur. – idretts- og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.

I Høringsutkastet til ny arealplan er **nye** areal som ivaretar barn og unges behov for utfoldelse og mestring gjennom organiserte aktiviteter, ivaretatt i svært liten grad. Den økte befolkningsveksten vil føre til at skolene vil få flere elever. Dette er hensyntatt ved at man ønsker å båndlegge arealer til utvidelse av følgende skoler:

Steinberg skole med 2,7 daa

Mjøndalen skole med 3,9 daa

Krokstad skole med 1,3 daa

Vi regner med at dette gjenspeiler de områdene hvor man forventer økt befolkningsvekst.

Steinberg og Mjøndalen skoler avgir elever til Veiavangen skole. Vi er undrende til at Veiavangen skole ikke er tatt med som en skole med arealbehov. Felles for de tre skolene som er nevnt i høringsforslaget, er at de er gamle med liten kapasitet.

Folkehelseperspektivet gjør at man nasjonalt ønsker å satse mer på fysisk aktivitet i skolen. Noe av dette kan selvfølgelig dekkes gjennom utendørs aktiviteter, men værforholdene i perioden november – mars kan være lite stimulerende til fysisk aktivitet.

I tillegg kommer behovet for aktiviteter til en økende eldre befolkning. En eldre befolkning som holder seg frisk lengst mulig, er god folkehelse og kommuneøkonomi.

Nedre Eiker idrettsråd ønsker derfor **primært** at det settes av arealer som både omfatter økt behov for klasserom, men også idrettshaller som i tillegg til å dekke kroppsøvingsbehovet ved skolene, også kan dekke det økende behovet for fritidsaktiviteter. Dagens haller i kommunen er for lengst sprengt.

Gjennom en slik fellesbruk vil hallene kunne være i bruk fra 0800-2200 hver dag 7 dager i uka.

Forslag til plassering av ny idrettshall. Sekundært forslag.

Arealene som er avsatt i forbindelse med Steinberg, Mjøndalen og Krokstad skoler er trolig for små til både å ivareta behovet for klasserom og idrettshaller. Nedre Eiker Idrettsråd vil derfor peke på to områder hvor det kan bygges nye haller.

1. Tusenårsstedet

Området ligger i umiddelbar nærhet til Krokstad skole, og ligger innenfor sentrumsringen. Befolkningsøkningen er i hovedsak tenkt innenfor sentrumsringen. Tusenårsstedet vil derfor ligge innenfor gang/sykkelavstand for mange av Nedre Eikers innbyggere. En ny idrettshall vil bety en klar bedring av kroppsøvingslokalene ved Krokstad skole. Eksisterende gymsal kan ombygges til undervisningsformål ved en elevtallsvekst.

De neste tiårene vil preges av en stadig eldre befolkning. I et folkehelseperspektiv er det viktig at befolkningen holder seg frisk lengst mulig.

Med økende alder vil det være mange som ikke kan bruke marka på samme måte som tidligere. Aktiviteter i hall vil for mange være et viktig bidrag til bedre fysisk helse.

Idrettsrådet får stadige tilbakemeldinger om manglende hallkapasitet til aktiviteter for barn og unge i Nedre Eiker. Behovet for større kapasitet er derfor skrikende. En ny hall på tusenårsstedet vil dekke skolens, idretten og befolkningens behov på en god måte.

Krokstad skoles parkeringsareal vil dekke hallens behov for parkering på kveldstid.

2. Området øst for Eknes ungdomsskole

Området eies av Nedre Eiker kommune. Nedre Eiker kommune ønsker at befolkningsveksten skal skje innenfor sentrumsringen og i tettstedene Steinberg og Solberg. I tillegg ønsker man å videreføre satsingen i Åsen.

Området øst for Eknes ungdomsskole ligger rett utenfor sentrumsringen og er derfor ikke like godt plassert som tusenårsstedet. Men området ligger innenfor gang/sykkellavstand for store deler av området som tilhører sentrumsringen på Krokstadsiden. De samme argumentene som er anført for tusenårsstedet gjelder også her, men sambruk med Krokstad skole svekkes noe og vil forutsette klok timeplanlegging fra skolens side.

Av disse to løsningene prioriterer idrettsrådet tusenårsstedet.

Idrettsrådet vil også peke på at det er utilfredsstillende at det ikke er avsatt arealer til plasskrevende aktiviteter som fotball og bandy. Konseptet med sentrumsringen og tanken om fortetning langs transportårene, gjør det vanskelig å få til dette innenfor dagens boarealer. Slike områder må derfor legges tettest mulig opptil de foreslåtte utbyggingsområdene.

KOMMENTARER TIL AREALPLANEN FRA NEDRE EIKER IDRETTSRÅD

Nedre Eiker kommune legger *folkehelse* til grunn som et overordnet satsingsområde i kommuneplanen. Det gjelder både i samfunnsdelen og arealdelen. Kommunen ønsker også å arbeide for at barn og unge skal få en god oppvekst med mulighet for utfoldelse og mestring.

Planarbeidet legger til grunn en befolkningsvekst på ca 4700 nye innbyggere fram til 2026. Det er rimelig å anta at høye boligpriser i sentrale strøk vil føre til at barnefamilier med svakere økonomi vil flytte til Nedre Eiker, som har lavere boligpriser enn for eksempel Drammen. Dersom dette skjer, vil barnetallet i kommunen øke, og presset på idrettsanlegg vil bli enda større enn i dag.

Planen har også som mål at «*skoleanlegg og idrettshaller skal tilrettelegges som lokale møteplasser for kultur-, idretts- og fritidsaktiviteter i nærmiljøet.*

Arealplanen tar **ikke** hensyn til disse forutsetningene. Det er ikke avsatt arealer til idrettsformål, og det foreligger ingen planer om etablering av nye hallflater.

Idrettslagene i Nedre Eiker melder at dagens press på hallkapasitet er så stort at man ikke greier å gi dagens barn og unge i Nedre Eiker et godt nok tilbud.

Det er derfor sterkt beklagelig at det politiske flertall ikke tar egne målsettinger og formuleringer på alvor og legger til rette for at barn og unge i kommunen skal få bedre muligheter til utfoldelse og mestring.

Idrettsrådet mener at økt hallkapasitet må sees i sammenheng med skolenes behov for fysisk aktivitet. Vi ber derfor om at Nedre Eiker kommune, i arealplanen, setter av områder til idrett og fysisk aktivitet.

Styret i Nedre Eiker Idrettsråd

21. august 2015



Solbergmoen, 27.august 2015

Nedre Eiker kommune
Postboks C
3051 Mjøndalen

Innspill til endring av arealformål etter offentlig ettersyn av ny kommuneplans arealdel 2015-2026, ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke.

I forbindelse med ny kommuneplan 2015 – 2026, ble det varslet at Statens vegvesen hadde innsigelser til planlagt adkomst fra Hovjordet til fylkesvei 283. Traseen er derfor foreslått endret. □ Denne traseen vil da gå gjennom et område med gammel beitemark/slåttemark ved Brekkebråtan. Brekkebråtan ble for mange år tilbake registrert som en svært viktig naturtype i Naturdatabase (Direktoratet for Naturforvaltning). Området er utvilsomt et av de mest artsrike områdene i Buskerud, og er av nasjonal betydning. Brekkebråtan er en av perlene i Eiker-naturen, en siste rest av det ugjødslede, grunnlendte kalkrike kulturlandskapet.

Miljøpartiet De Grønne er kjent med at Buskerud Botaniske Forening har lagt ned utallige dugnadstimer for å hindre en gjengroing og skjøtsel av området. Videre er vi kjent med at det er registrert over 500 arter her og 39 arter er rødlistearter. Miljøverdier i Nedre Eiker er mangelfullt ivaretatt, sitat " Det finnes mye dokumentasjon i kommunens kartdatabase og lokalkunnskap, men dette er ikke overført til kommuneplanens arealdel. Vern av områder og miljøverdier er derfor mangelfullt ivaretatt i gjeldende kommuneplan. " fra Sammenstilling av utredningsrapportene side 15, som forøvrig er veldig svak når det gjelder biomangfold.

Konklusjon:

Miljøpartiet De Grønne ber om at Brekkebråtan blir vernet for inngrep i hht. Naturmangfoldlovens §9, føre-var-prinsippet og at kommunen får kartlagt viktige naturtyper i kommunen.

Miljøpartiet Nedre Eiker lokallag
v/ Anne Sørensen
tlf. 97790697

Vinnesbråten Borettslag
3057 Solbergelva

Nedre Eiker kommune
Postboks C

Solbergelva, 25. august 2015

3051 Mjøndalen

«Uttalelse til kommuneplanens arealdel»

Det vises til varsel om endring av arealformål etter offentlig ettersyn av ny kommuneplans arealdel 2015 - 2026.

Varselet ble inngående behandlet 25. august 2015, i vårt første styremøte etter sommerens ferieavvikling.

Vi har følgende merknader og innsigelser til det mottatte varsel.

Beboerne i Vinnesbråten Borettslag har et nært forhold til marka og det grøntarealet som varselet omhandler.

Det befinner seg i dette område et utall av stier som har blitt benyttet i mange år til friluftsliv og muligheter til å komme ut i naturen, og vi ønsker å beholde muligheten til å benytte disse også i framtiden.

Vi anmoder kommende saksbehandling om å ta hensyn vårt innspill, og lar de stier som befinner seg i marka, bl.a. i retning av Kjøsterudjuvet, yrkesskolen og lysløypa fortsatt bli åpne for **almen ferdsel, og ikke bli hindret** ved en eventuell endring av arealformålet.

Med vennlig hilsen
Vinnesbråten Borettslag


John Eriksen
leder

Fra: Postmottak Nedre Eiker[postmottak2@nedre-eiker.kommune.no] Dato: 08.01.2015 08:09:00
 Til: Sentralarkivet Tittel: VS: Innspill til høringsnotat Kommuneplan for Nedre Eiker, Arealdelen
 - forslag om å endre arealbestemmelser for bygging av fritidsboliger.

Fra: Stein Andersen [mailto:steia5@online.no]
Sendt: 7. januar 2015 17:56
Til: Postmottak Nedre Eiker
Emne: VS: Innspill til høringsnotat Kommuneplan for Nedre Eiker, Arealdelen - forslag om å endre arealbestemmelser for bygging av fritidsboliger.

Beklager at jeg la inn feil e-postadresse. Håper meldingen kommer fram nå.

Vennlig hilsen Stein Andersen, for Ulevannet Hytteeierforening.

Fra: Stein Andersen [mailto:steia5@online.no]
Sendt: 7. januar 2015 17:15
Til: 'post@nedre-eiker.kommune.no'
Emne: Innspill til høringsnotat Kommuneplan for Nedre Eiker, Arealdelen - forslag om å endre arealbestemmelser for bygging av fritidsboliger.

Ulevannet hytteeierforening fremmer med dette forslag om endring av arealbestemmelsen for bygging av fritidsbolig. Høringsforslaget som ble vedtatt i november 2014, § 11.3, punkt 6, delpunkt a) angir følgende bestemmelse.

§11.3 LNF-areal hvor spredt fritidsbebyggelse er tillatt

6. Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse kan skje på følgende vilkår:

a) Bebygd areal (BYA), inkl. boder/anneks tillates inntil 80 m² ekskl. parkering/trafikkareal.

Vårt forslag er at punktet endres til å lyde slik: Bebygd areal maksimalt 80 kvm. I tillegg kan oppføres anneks/ uthus som frittstående bygning, men ikke over 40 kvm. BYA. For øvrig ingen endring fra dagens bestemmelser.

Begrunnelsen er følgende:

- Hoveddelen av hyttene ved Ulevannet er eksisterende bygg, i stor grad med nødvendig uthus / båthus. De fleste hyttene er bygd ei tid med helt andre krav til standard, og arealbehov, enn i dag. Utfra dagens regler mener vi det er vanskelig å få til selv små standardhevinger. Vi mener tilpasningen til reglene i Øvre Eiker vil gi muligheter for en rimelig standardheving også i Nedre Eiker.
- Sett i forhold til arealbestemmelser i andre kommuner mener vi at kravet ikke kan sies å være urimelig. Nedenfor følger bestemmelser for nærliggende kommuner:
 - Øvre Eiker: Maksimum størrelse for nye hyttebygg er 80 kvm. BYA. I tillegg kan det oppføres anneks/uthus som frittstående bygning, men ikke over 40 kvm BYA. Terrasse av rimelig størrelse kan bygges i tillegg.
 - Kongsberg: For eksisterende fritidsbebyggelse i LNF områder, lenger fra vann og vassdrag enn angitt i § 1.20.1 / 3.2 og under verneskoggrensen, er maksimalt tillatt

utnyttelse 100 m²BRA som sum av alle bygninger på tomta, herunder uthus og/eller anneks. Uthus og anneks skal hver for seg ikke være større enn 20 m² BRA og kan oppføres inntil 6 m fra hovedhytta.

- Drammen kommune: Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNF-område.
 - Modum kommune: For Finnemarka, definert som utmarksarealene som ligger høyere enn kote 200 m.o.h., bør samlet bebygd areal (BYA) på fritidseiendommen ikke overstige 80 m². For øvrige områder bør samlet bebygd areal (BYA) ikke overstige 120 m².
 - Lier kommune: P.t ikke arealer for hyttebygging.
-
- Både Kongsberg, og enda mer aktuelt, Øvre Eiker kommune, har romsligere arealbestemmelser enn Nedre Eiker. Vi er ikke kjent med at de regler som gjelder for disse kommunene, har skapt problemer med ekstra belastning av naturarealene.
 - Like regler vil etter vår mening også være en forenkling for hytteeiere / eventuelle utbyggere, særlig i de områdene der begge kommuner har hytteområder (eks., Øyvannet).
 - Vi mener en utvidelse som foreslått er en naturlig tilpasning til økte krav for til standard på hyttebygg. Forlaget vil etter vår mening ikke kunne gi påviselig negative effekter for naturbruken i kommunen. Snarere mener vi at dette vil kunne gi enda mer interesse for og større opplevelser / større gløder av fritida knytte til hyttelivet.

Hvis det er behov for ytterligere opplysninger, kan undertegnede treffes på mobiltelefon 930 47 616.

Det er fint om vi kan få «kvittering» for at forslaget er mottatt, og oversendt de som arbeider med revidering av kommuneplanen.

Vennlig hilsen Stein Andersen, for Ulevannet Hytteeierforening

Denne eposten har blitt sjekket og ingen problem funnet.
Click [here](#) to report this email as spam

Fra: Postmottak Nedre Eiker[postmottak2@nedre-eiker.kommune.no]
Dato: 13.07.2015 08:13:36
Til: Sentralarkivet
Tittel: VS: "Uttalelse til kommuneplanens arealdel"

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Carol [<mailto:perr-mat@online.no>]
Sendt: 10. juli 2015 18:49
Til: Postmottak Nedre Eiker
Emne: "Uttalelse til kommuneplanens arealdel"

Vi har mottatt brev ang varsel om endring av arealformål etter offentlig ettersyn av ny kommuneplans arealdel 2015-2026, ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke.

Vi er grunneiere av gnr. 35/3, som innebærer vår boligtomt samt et skogsområde. Begge områder vil bli berørt av skissert veitrase. For området rundt vår boligtomt har vi følgende innsigelser: Vi har allerede mye støy fra Fv. 283, og da i tillegg få en ny veitrase lagt inntil eiendommen blir selvfølgelig ikke ønskelig for vår del da støybilde vil bli enda mer plagsomt. Brekke er et lite boligområde og vi er kanskje ikke et stort antall naboer som blir berørt av ny vei, men vi er mennesker som ønsker god livskvalitet på lik linje som et større boligområde. Den nye veien vil ødelegge den bonderomantiske idyllen som finnes på stedet. Slik den nye veien er skissert vil det også medføre at vi må krysse en trafikkert vei for å få tilgang til vårt skogsområde.

For skogsområde vårt har vi følgende innsigelser:

Brekkebråtan består av et rikt og unikt plante og dyreliv, med hittil registrert 575 arter, hvorav 38 er rødlistearter (se vedlegg). Å vandre i dette idylliske, botaniske mangfold er en rekreasjon i seg selv. Området blir flittig brukt til alle årstider av alle aldersgrupper; babyer i bæremeis, barnehagebarn, skolebarn, ungdom, voksne, pensjonister med stokk. I tillegg til turgåere blir området benyttet av ulike barnehager som bruker området til friluftsliv, lek og undervisning. Den idyllen som finnes vil bli totalt ødelagt med en trafikkert vei gjennom skogen.

Vi ber om at våre innsigelser blir tatt på alvor og at skissert trase strykes fra kartet. Ønsker bekreftelse på at kommentarene våre er mottatt.

Med hilsen

Morten Mathiesen & Carol Perry Mathiesen Brekkeveien 8
3055 Krokstadelva

Denne eposten har blitt sjekket og ingen problem funnet.
To report this email as SPAM, please forward it to spam@websense.com

Arter på Brekkebråtan, pr.juli. 2015

Karplanter

alm (NT), F 2014 VU i 2015?

akeleie

akeleiefrøstjerne

alperips

ask (NT) VU i 2015?

asparges

bakkefiol

bakkeforglemmegei

bakkefrytle

bakkemynte

bakkesoleie

bakkestarr

bakkestjerne

bakkesvingel

bakkeveronika

balderbrå

balkangullkurv

barlind (VU) Kristin Bjartnes 2014

bekkeblom

bekkeveronika, F 2014

berberis

bergmynte

bergrørkvein

bergskrinneblom

bitterbergknapp

bitterblåfjær

blankmispel

bladfaks

bleikstarr

blodstorkenebb

blåbringebær (NT) F 2014

blåbær

blåklokke

blåknapp

blåkoll

blåleddved F 2014

blåveis

brannlilje

bringebær

brokkurt

brunrot

burot

dunbjørk

dunhavre

dunkjempe

dvergforglemmegei

dvergmispel

einer

einstape
engfiol
engfrytle
enghumleblom
engklokke
engnellik
engknoppurt
engkvein
engsmelle
engsnelle
engrapp
engsoleie
engsyre
engtjæreblom
eple F 2014
ettårsknavel

fagerklokke
fagerknoppurt
filtkongsllys
firkantperikum
flatrapp
fingerstarr
firfrøvikke
fjell-lodnebregne
fjellrapp
flekkgrisøre
flueblom (NT)
fredløs
fuglevikke
furu

geitskjegg
geitrams
geitved
gjeldkarve
gjerdevikke
gjetertaske
gran
grasstjerneblom
gravbergknapp F. 2014
groblad
grønn busthirse F. 2014 (på åkerholmeenga) Ny NT-art 2015??
gråor
gulaks
gulflatbelg
gul gåseblom
gullkløver
gullris
gullstjerne
gulmaure
gulstarr F. 2014
gåsemure

hagelupin F 2014
hagtornslekta F 2014
harekløver

haremat
hassel
hegg
hengeaks
hengebjørk
hestehov
hjertegras
honningknoppurt
humle F 2014
hundegras
hundekjeks
hvitbergknapp
hvit gåseblom, F 2014
hvit jonsokblom
hvitkløver
hvitmaure
hvitodre
hvitsteinkløver
hvitveis
høsegras, F 2014
høymol sp.
hårfrytle
hårsveve

istervier

jordrøyk, F 2014

kanadagullris
kanelrose
kantkonvall
karve
kattefot
kjempebjørnekjeks
kjerteløyentrøst
kjøttnype
klengemaure, F 2014
knollerteknapp
kornellslekta
kornstarr
korsknapp
korsved
knegras
kransmynte
krattalant
krattfiol
kratthumleblom
krattsoleie
krokhals F2014 Ny NT-art!?
krusetistel
krusfrø (NT)
krypbeinurt (VU)
krypsoleie
kvassbunke
kvassdå
kvass-starr
kvastsveve

kveke

lakrismjelt
leddved
legesteinfrø (NT)
legesteinløver F 2014
legeveronika
legevintergrønn
liguster (NT) F 2014 Utgår fra rødlista?
liten stjernetistel (NT)
liljekonvall
lind
lintorskemunn
lodnebregne
lodnefaks
lodnestarr F 2014
lundrapp
lusern
løvetannslekta

(malurt)
marianøklebånd
marinøkkel F 2014
markjordbær
maurarve F 2014
meldestokk
melkerot
mispelslekta
mjøduert
morell
murburkne
myrfiol
myrmaure
myrtevier
mørkkongslys

nakkebær
nesleklokke
nikkesmelle (NT)
nonsblom
nordsjøsvever
nyresoleie
nyseryllik

oksetunge
olavsskjegg
ormehode
ormetelg
ormetunge (VU) (F. 10 mai 2014, 134 skudd) + ca 80 skudd 150 m sørøst.
osp

perleblom
piggstarr
prestekrage
prikkperikum

reinfann
rogn
rognasal
rosenkarse
rundbelg
russekål
ryllik
ryllsiv
rødflangre, F 2014
rødhyll
rød jonsokblom
rødkjeks
rødkløver
rødknapp
rødsveve
rødsvingel
røsslyng

sandarve
sandfiol
sauesvingel
selje
sennegras
sibirbjørnekjeks, F 2013
sikori
sisselrot
skjermesveve
skjørlok
skogfiol
skogkløver
skogsalat
skogsivaks
skogstorkenebb
skogsvinerot
skogvikke
skvallerkål
slyngsøtvier F 2014
sløke
slåpetorn
smalkjempe
smyle
smørbukk
småasal, (NT) v stien v hytta, F.2014
småborre
småstarr
småstorkenebb
småtorskemunn
småsyre
sneglebelg
snerprørkvein
sommereik
spisslønn
sprikemispel
stakekarse
stankstorkenebb
stemorsblom
stjernemarikåpe

stikkelsbær
stivdylle
stolt henrik (NT) F2014
storblåfjær
storborre
storarve F 2014
stormaure
stornesle
stor stjernetistel (NT)
storsyre
strandrør
sumphaukeskjegg
svartburkne
svartsvever
syrin
sølvbunke
sølvzure
sørlig vendelrot
såpeurt

tatarleddved
teiebær
tepperot
tettstarr
timotei
tiriltunge
tranehals F 2014
trefingersildre
trollhegg
trådrapp
trådsiv
tunrapp
tveskjeggveronika
tysbast
tysk mure
tyttebær
tårnurt

ugrasarve
ugrasklokke

vassarve
vasshøymol
vedbeinurt (VU) oppgraderes til EN i 2015?
veihaukeskjegg
veitistel
vendelrot
villapal
villkornell (NT)
vill-lin
vill-løk
villvin F 2014
vinterkarse
vårmure
vårpengeurt
vårskrinneblom
vårstarr

vårveronika (VU)

ørevier

åkerdylle F 2014

åkerforglemmegei

åkermynte F 2014

åkermåne

åkersnelle

åkerstemorsblom

åkertistel

åkerveronika F 2014

åkervindel

åkervortemelk F 2014

Sum: 328 karplantearter (18 rødlista)

(Hvorav 47 ulike arter busker og trær - 50 hvis bringebær, blåbringebær og teiebær tas med). Lyngplanter er ikke inkludert her som busker.

Alger: brunflask (på osp. Jan Sørensen)

Sopp:

duftkorallsopp

elfenbenshette

gul småfingersopp F 2014

dvergrøyksopp

gulbrun egggrøyksopp

vorterøyksopp

hasselkullsopp

falsk kantarell F 2014

sauevokssopp (VU)

lutvokssopp (NT)

myrvokssopp

skjør vokssopp

svartduggvokssopp (NT) Utgår fra rødlista?

papegøyevokssopp (grønn vokssopp) F. 2014

kjeglevokssopp F. 2014

mønjevokssopp

liten vokssopp

engvokssopp

kritt vokssopp

tyrkerrødspore (NT)

melrødspore (VU)

rombesporet rødspore (VU)

svartblå rødspore (NT)

Entoloma longistriatum, (en rødspore) F 2014

Entoloma griseocyaneum(??) (VU) F 2014,

(http://www.bio.no/enbiolog/topic.asp?TOPIC_ID=47833)

Entoloma serrulatum, mørktannet rødspore F 2014
silkerødspore

ringløs smørsopp (dominerende i furuskogen) F 2014
okergul grynhatt F 2014
rødbrun grynhatt
lønntjæreflekk F 2014
rød fluesopp F 2014
rabarbrasopp F 2014
rundmorkel (DD) F 2014 (sjelden art)
granmatriske F 2014
rødgul piggsopp F 2014
sinoberkjuke F 2014
raggkjuke F 2014
hagtornrust

Insekter

Sommerfugler

aurorasommerfugl, F 2014
askevikler
Cachas fibulella
engringvinge, F 2014
gullringvinge, F 2014
fløyelsringvinge, F 2014
klipperingvinge, F 2014
skogringvinge, F 2014
lys knoppurtengvikler
kløversekkmøll
rødflekket perlemorvinge
aglajaperlemorvinge, F 2014
keiserkåpe, F 2014
rødbrun svevefjærmøll
smalstreknebbmott
årenebbmott
junimosemott
tistelengmott
okernebbmott F 2014
mynteengmott, F. 2012/14
gullrisengmott F. 2014
Thiotricha subocellea
timoteismyger, F 2014
engsmoger, F 2014
tiriltungesmyger, 24 mai, F 2014
Tinagma ocnostomella
tiriltungeblåvinge, F 2014
dvergblåvinge
vårblåvinge, F 2014
ildgullvinge, F 2014

grønnstjertvinge F 2014
skoghvitvinge
vinkelpraktvikler
sitronsommerfugl, F 2014
dagpåfugløyre F 2014
neslesommerfugl, F 2014
rapssommerfugl, F 2014
hvit cF 2014
admiral F 2014
sørgekåpe 2015
mauresvermer (larve) F 2014
gammafly F 2014
kobberfly F 2014
bjørkevårmåler
grå mauremåler F 2014

Gresshopper(F 2013)
vanlig torngresshoppe F 2014
toprikket torngresshoppe F 2014
enggresshoppe
slåttegresshoppe
gråbrun markgresshoppe
stor køllegresshoppe F 2014
klapregresshoppe (VU)
grønn løvgresshoppe
vortebiter (NT)
lynggresshoppe F 2014

Biller

Cryptocephalus hypochoeridis (EN), F 2013 ned til VU?
hageoldenborre
gullbasse
humlebille
nøttesnutebille
gråsnutebille
sjuprikket mariehøne
tjuetoprikket mariehøne
metallsmeller
Poecilus versicolor eller P. cupreus.
Dasytes niger

Nebbmunner:

grønnbreitege F 2014
rødrandtege F 2014
bærtege, Dolycoris baccarum
syrekanttege F 2014
Polymerus unifasciatus (en bladtege) F 2014
Lygus pratensis (en bladtege) F 2014

Nysius sp. (en frøtege) F 2014
Anthocoris sp F 2014
Kurvbreitege (sjelden og lokal i Norge)
Holcostethus strictus (Lars Ove 2006) (Punkt på solbergfjellet, men gjelder Br.br)

Sikader

sangsikade (VU) F.2014, 1 hunn Ned til NT?
Stenocranus sp. F.2014
Cicadellinae sp. F.2014

Fluer/ tovinger

dobbeltbåndet blomsterflue F 2013
myrtigerflue, F 2013
humleblomsterflue, Volucella bombylans F 2013
mørk kulehaleflue, F 2013
hvitbåndet humleblomsterflue F 2014
gul glassvingeblomsterflue F 2014
vanlig solflue F 2014
trebåndet skogblomsterflue F 2014
praktskogblomsterflue F 2014
Syrphus sp. (for dårlig bilde)
vanlig vedblomsterflue
barvedblomsterflue

reinklegg, F 2013
hjortelusflue
Trypetoptera punctulata (kjerrflue) F 2014
Terellia ceratocera (evt. plagiata) F 2013 Eneste funn i Norge
Cylindromyia (brassicaria?) (snylteflue) 2014
stor stiletflue

Contarinia loti (gallemygg, galler på tiriltunge)

Bier

bakkehumle (VU), Ove Bergersen, 18 mai 2014 utgår fra rødlista?
steinhumle, F 2014
lys jordhumle, F 2014
markhumle F 2014
mørk jordhumle O.B.2014
tyvhumle O.B. 2014
steingjøkhumle, O.B. 2014
jordgjøkhumle O.B. 2015
enghumle O.B. 2015
trehumle O.B. 2015
åkerhumle O.B. 2015
gresshumle (NT) O.B. 2015

honningbie, F 2014

engbåndbie
skogbåndbie

småblodbie
krattblodbie
engblodbie

hagejordbie
krattjordbie
brønsjordbie
markjordbie
småjordbie
lyngjordbie
gulljordbie (NT)
metalljordbie
engjordbie

kystmaskebie
engmaskebie
svartmaskebie
smalmaskebie

gressmurerbie
heimurerbie

hagesandbie
småsandbie
parksandbie
tvillingsandbie
kurvsandbie (VU)
jordbærsandbie (VU)

klokketrebie
småullbie
markbladskjærerbie
engbladskjærerbie
skogsommerbie (NT) Utgår fra rødl?
dvergvepsbie
Odynerus spinipes

Andre årevinger
Diplolepis rosae (rosegalleveps)

Bladveps
Tenthredo vespa F 2014

Edderkopper

kameleonedderkopp
korsedderkopp
Tibellus sp. (sanns. oblongus)

Fugler(F)

tårnseiler (NT), F 2013 Utgår fra rød1?

låvesvale
taksvale Ny NT-art?
vendehals
tornsanger
bøksanger
hagesanger
munk
tornirisk (NT), F 2014 Utgår fra rød1?

bokfink
grønnfink
bjørkefink
pilfink
dompap
stillits
grønnsisik
gråsisik
grønnspe1t
måltrost
rødvingetrost
svarttrost
gråtrost
duetrost 2015
rødstrupe
gulspurv
kjøttmeis
blåmeis
toppmeis
svartmeis
jernspurv
gransanger
løvsanger
ringdue
kråke
skjære
kaie
nøtteskrike
nøttekråke
linerle
fuglekonge
gjerdesmet1

rugde
spurvehauk
vandrefalk (kretsende over) F 2014
stær(NT), F 2014
sidensvans, 2015
møller 2015
46 arter

Amfibier

buttsnutefrosk F 2014

Reptiler

hoggorm, F 2014
stålorm, F og Jorunn Haugen 2014
slettsnok (NT) F 2014, 26.08. 1 ind. på 75-80 cm. På stien nær barnehagehytta.

Pattedyr(F, 2014)

ekorn
rådyr
elg
grevling

38rødlisterarter(+ 1 usikker rødsporesopp)

575 arter registrert hittil

Nedre Eiker kommune

Postboks C

3051 Mjøndalen

«Uttalelse til kommuneplanen arealdel» gjelder forslag til omregulering av eiendom 30/41.

Viser til forslag om endring av regulert friområde til boligtomter, dette reagere vi sterkt på og vi begrunner det med følgende bemerkninger.

1. Da dette område ble regulert til boligtomter i 1993 ble det av mange beboere gitt tilbakemelding på at med de store miljøbelastningene vi hadde fra Loe Betong, var det behov for et skjermingsområde mellom industri og boligområde. Teknisk sjef i kommunene hadde den gang følgende bemerkninger i sin behandling av saken: ***Det vesentlige av skjermingsfunksjonen ivaretas av reguleringsforslaget, ettersom delen med den fineste vegetasjonen opprettholdes som friområde. Som det vil gå frem av det følgende vil også friområde utvides helt til Nordmoveien.*** Det er nå i hovedsak dette område mot Nordmoveien som eierne av område på nytt ønsker å endre til boligformål. Da det første utkastet til regulering var tegnet var det her i overkant av 1500m² som var tegnet inn til boligformål, men som under behandlingen av saken ikke ble godkjent (ref. Teknisk sjef sin bemerkning). Både Fylkesmannen og Buskerud Fylkeskommune hadde i sine bemerkning også dette med i sin tilbakemelding hvor det ble vektlagt at dette område skulle inngå som en del av skjerming/friområde. Da adkomstveien inn til de nye boligene er i sin helhet privat vil også den ønskede omreguleringen medføre at adkomsten til friområde vil medføre at man må benytte private områder som adkomstvei.
2. Vi som bor nær industrien på Steinberg har i alle år hatt store støv og støvplager, derfor er det viktig spesielt på sommertid hvor det er større uteaktiviteter at vi har en frodig vegetasjon som skjerming mot Loe Betong. Fra vår bolig i Temtemoveien 5A har vi et bredt synsfelt mot Loe, og det er stor forskjell på område hvor det bare er høye furutrær og det område som ønskes omregulert hvor det er en blanding av høye trær og frodig underskog med tett bladverk. Hvis dette område blir ryddet for skog så vil store deler av skjermingsområde bare bli bestående av høye furustammer som hverken skjerner mot støv/støy og som gir et klart synsfelt mot industri hvor det foregår aktivitet med kraner og lastetraffikk store deler av døgnet. Jeg legger ved to bilder som viser dette på en og god måte, begge bildene er tatt fra min terrasse



Bildet viser område mot det ønskede område som ønskes regulert, her er dette en tettere vegetasjon som hindrer støv og syn mot industrien.



Bildet viser her hvordan skjermingen blir vesentlig dårligere med bare høye trær uten noe skog med bladverk. Her ser vi rett på aktivitet med kraner og lastning store deler av døgnet samt at ved vind så øker støvplagene vesentlig.

Vi håper at den ønskede omreguleringen ikke vil bli godkjent, da det for oss vil bety en forverring av de plagene vi allerede har i dag.

Vennlig hilsen

Eva og Arnfinn Aasen (gnr. 30-bnr. 110)

Fra: Postmottak Nedre Eiker[postmottak2@nedre-eiker.kommune.no]
Dato: 11.08.2015 09:31:26
Til: Sentralarkivet
Tittel: VS: Uttalelse til "kommuneplanens arealdel 2015-2026". Vinnes - gbnr. 50/1.

Fra: Olav Thorshaug [mailto:gunnolav@online.no]
Sendt: 10. august 2015 19:58
Til: Postmottak Nedre Eiker
Emne: Uttalelse til "kommuneplanens arealdel 2015-2026". Vinnes - gbnr. 50/1.

Uttalelse til "kommuneplanens arealdel 2015-2026" for Vinnes - gbnr. 50/1.

Refererer til mottatt brev "Varsel om endring av arealformål etter offentlig ettersyn av ny kommuneplanens arealdel 2015 - 2026" angående forslag til endring på eiendom gbnr. 50/1. Som eier av Vinnesgata 26 siden huset ble bygget i 1994 ønsker jeg å påpeke at det er en del utfordringer med vannføringer i dette området.

Dette gjelder for så vidt begge områdene som er angitt på kartskissen vi mottok, men jeg er spesielt bekymret for den delen som ligger Nord for egen eiendom.

Som nevnt så bygget vi huset i 1994 og hadde i de følgende årene ingen problemer med vann hverken på overflaten eller i grunnen. Noen år senere ble det bygget hus på nabotomt (Vinnegata 28) og en bekk på tomtegrensen ble av huseier da lagt i rør i kombinasjon med en liten kum. Dette skapte heller ingen problemer for oss.

Derimot etter at nabotomtene (Vinnegata 30/32/34/36) ble bebygd så har vannmengden som flyter over vår tomt økt vesentlig i omfang (både mengde og hyppighet). Dette har medført at vann trenger seg inn i grunnmur i vårt nordvestre hjørne, gårds plass har sunket samt generelt mye vann rennende over tomt som vi ikke hadde tidligere. Jeg antar årsaken til dette er en kombinasjon av at tidligere nevnte bekk i rør har blitt forlenget bakover i terreng i kombinasjon med gravearbeid samt sprengning i fjell. Sprengningsarbeid i granitt kan gi uante sprekkdannelser med dertil hørende problemer både på kort og lang sikt. Prøvde flere ganger i nevnte byggeperiode å påpeke overfor utbyggerne samt til teknisk etat i kommunen at dette vil gi utfordringer, men nådde ikke frem med synspunkter.

Jeg ønsker derfor med denne uttalelsen til "kommuneplanens arealdel" å påpeke at det må utredes grundig hva som skal til for å ha kontroll på vannet før man foretar ytterligere utbygging. Det må stilles veldig tydelige krav til den tekniske løsningen og hvem som bærer ansvaret for at arbeid blir gjennomført profesjonelt. Ved å overlate dette til en eller flere husbyggere som lager enkle løsninger for å spare penger så vil dette bare skape en vanskelig situasjon når vannproblemene dukker opp i de påfølgende årene med dertil hørende skader og kostnader for utbedringer.

Hilsen
Olav Thorshaug
Vinnegata26
Solbergelva

Denne eposten har blitt sjekket og ingen problem funnet.
Click [here](#) to report this email as spam

Home Analysis Navigation View Objects Tools

Horizontal Aerial Vertical Terrain Area 3D Plane Area

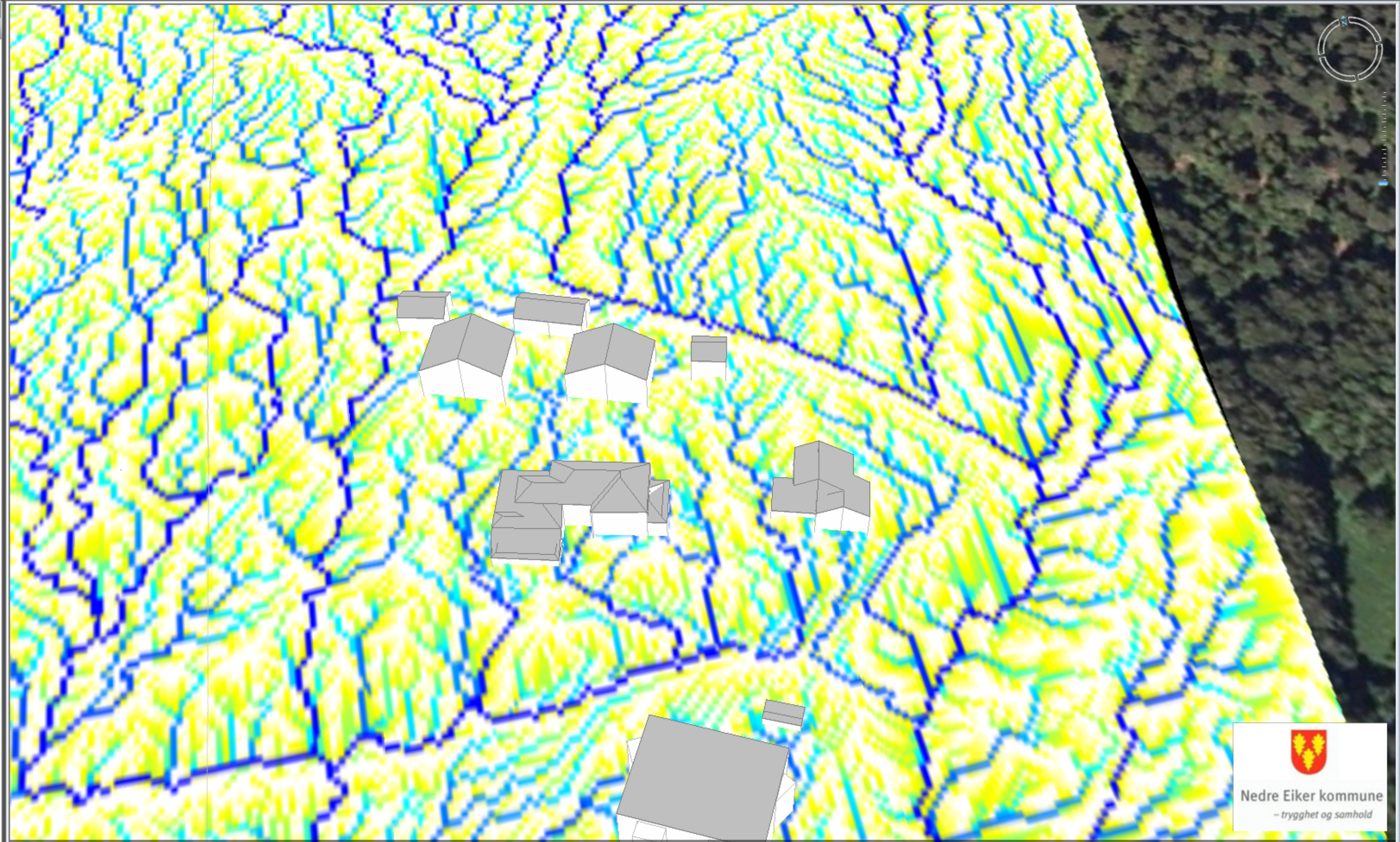
Contour Map Slope Map Best Path Terrain Profile Flood Volume Slope Query

Line of Sight 3D Viewshed Viewshed Threat Dome Selection Shadow Shadow Query Imagery Snapshot Comparison Comparison

Measure Terrain Analyze Line of Sight Shadow Comparison

Project Tree

- Disconnected
- Flood Analysis ##2790488
 - Flood ##2790493
 - Administrative grenser
 - Bygg
 - Eiendom
 - Flomdata
 - Flood Analysis ##2761024
 - Kommuneplan
 - Regplan
 - Regplan forslag
 - Relieff
 - Veg
 - Bremsetjern
 - Grytjern
 - Hagatjern
 - Herstrøm
 - Hovjordet
 - Krokstadelva vest
 - Krokstadelva øst
 - Lampetjern
 - Langløkka
 - Langvannet
 - Mellomdammen
 - Miletjern
 - Mjøndalen
 - Mjøndalen industriområde
 - Nedre Eiker
 - Nerdammen
 - New Building ##2725780
 - Osbakken
 - Rådhuset
 - Solbergelva
 - Solbergelva øst/Vinnes
 - Solbergmoen vest
 - Solbergmoen øst
 - Solbergvann
 - Steinberg
 - Stenseth
 - Svarttjern
 - Urdevann
 - Vrangen
 - Vrangla
 - Ytterkollen
 - Årbogen
 - Åsen



Fra: Thore Ryghseter[Thore.Ryghseter@nedre-eiker.kommune.no] Dato: 17.08.2015 10:45:59
Til: Siri Anna Kluck Lottrup Tittel: VS: Planlegger vei over Brekkebråtan

Hei!

Se vedlagte mail. Brekkebråtan er helt spesiell botanisk. Det hadde vært lurt å unngå vei tvers gjennom dette området.

Thore

Fra: Even W. Hanssen [mailto:even.w.hanssen@sabima.no]
Sendt: 6. august 2015 14:37
Til: Thore Ryghseter
Emne: Planlegger vei over Brekkebråtan

Hei Thore

Vil bare orientere deg om vedlagte, i tilfelle du ikke har fått det med deg. Planer om ny vei midt over Brekkebråtan!

Buskerud Botaniske Forening skal skrive en høring på saken, men det er fint hvis det blir litt mer engasjement rundt i Nedre Eiker. Når har det jo tross alt også vært mye god skjøtsel av området.

Beste hilsen
Even

Even Woldstad Hanssen
Kartleggingskoordinator/mapping coordinator

Tlf. 99 25 61 20



Denne eposten har blitt sjekket og ingen problem funnet.
Click [here](#) to report this email as spam



NEDRE EIKER KOMMUNE

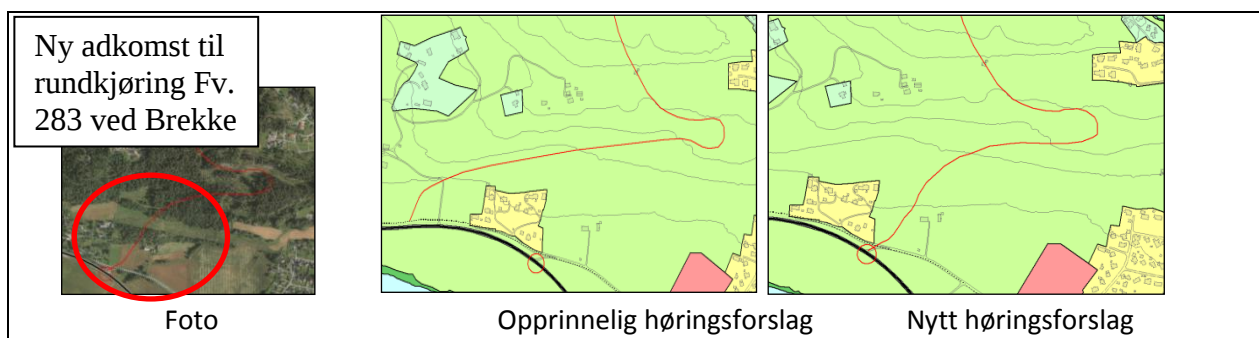
Vedlegg 1 til høringsdokument -

Nytt offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2015 - 2026

Fylkesmannen, Statens Vegvesen Region sør og Nedre Eiker kommune avholdt forhandlingsmøte den 25. juni 2015 vedrørende innsigelser til opprinnelig høringsforslag til ny kommuneplan 2015 – 2026.

Statens vegvesens hadde innsigelse til planlagt adkomst fra Hovjordet til Fv. 283. For å imøtekomme denne innsigelsen endres traseen slik at denne kobles på Fv. 283 i planlagt rundkjøring ved Brekke i Krokstadelva. Denne rundkjøringen er avsatt i gjeldende detaljregulering for Krokstad sykehjem, vedtatt 19.11.2014.

35. Ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke – Krokstadelva



Endring i veitrase er ikke konsekvensutredet i høringsforslaget til kommuneplanens arealdel, fordi plankartet kun illustrerer en mulig trase. Endelig trasé vil konsekvensutredes i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Oversiktskartet viser ny adkomst til rundkjøring Fv. 283 ved Brekke – Krokstadelva markert med nr. 35.

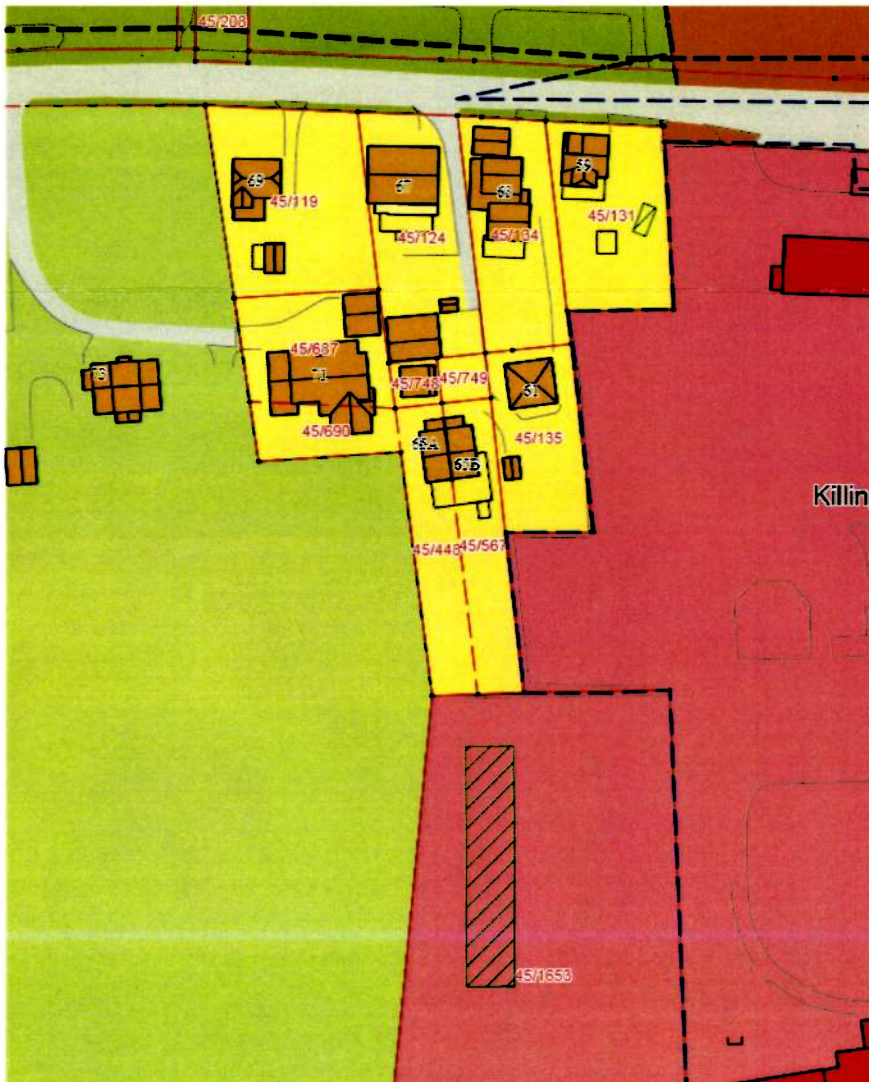
Til Nedre Eiker kommune

Viser til mottatt varsel om ny offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2015-2026. I det høringsforsalet som ble lagt ut tidligere var det foreslått areal til gravlund sørvest for min eiendom. Dette er i senere tid blitt omgjort/ tilbaketrasket ved senere behandling, men jeg ser at i det nye planforslaget at større deler av min og mine nærmeste naboer sine eiendommer er avsatt til offentlig formål. I det forslaget om etablering av grav og urnelund er avslått under rulleringen ber jeg om at arealformålene tilbakeføres slik de er i nåværende kommuneplan der eiendommene er avsatt til boligformål i sin helhet. Dette har stor betydning for råderett og mulig utnyttelse av min og mine naboers eiendommer. Ber derfor om at formålet endres slik som vist i utsnittet nedenfor.

Med vennlig hilsen

Anne Lise Høgmoen

Anne Lise Høgmoen.



Merknad/innsjutt til kommuneplanens arealdel 2015-2026

Solbergelva 25/8 2015

Teig nr. 3 (vedlegg kartutsnitt) på Gnr. 48 Bnr.4 har mye av arealet farget grønnstruktur og resten med farge som boligbebyggelse, altså gult.

Jeg ønsker at hele arealet blir gulmerket boligbebyggelse, som det framgår av kartløsningen så er hele arealet samlet på 1387 m2, infrastruktur ligger til rette.

MVH

Eier av 48/4, 49/3 Knut Asbjørn Smørgrav



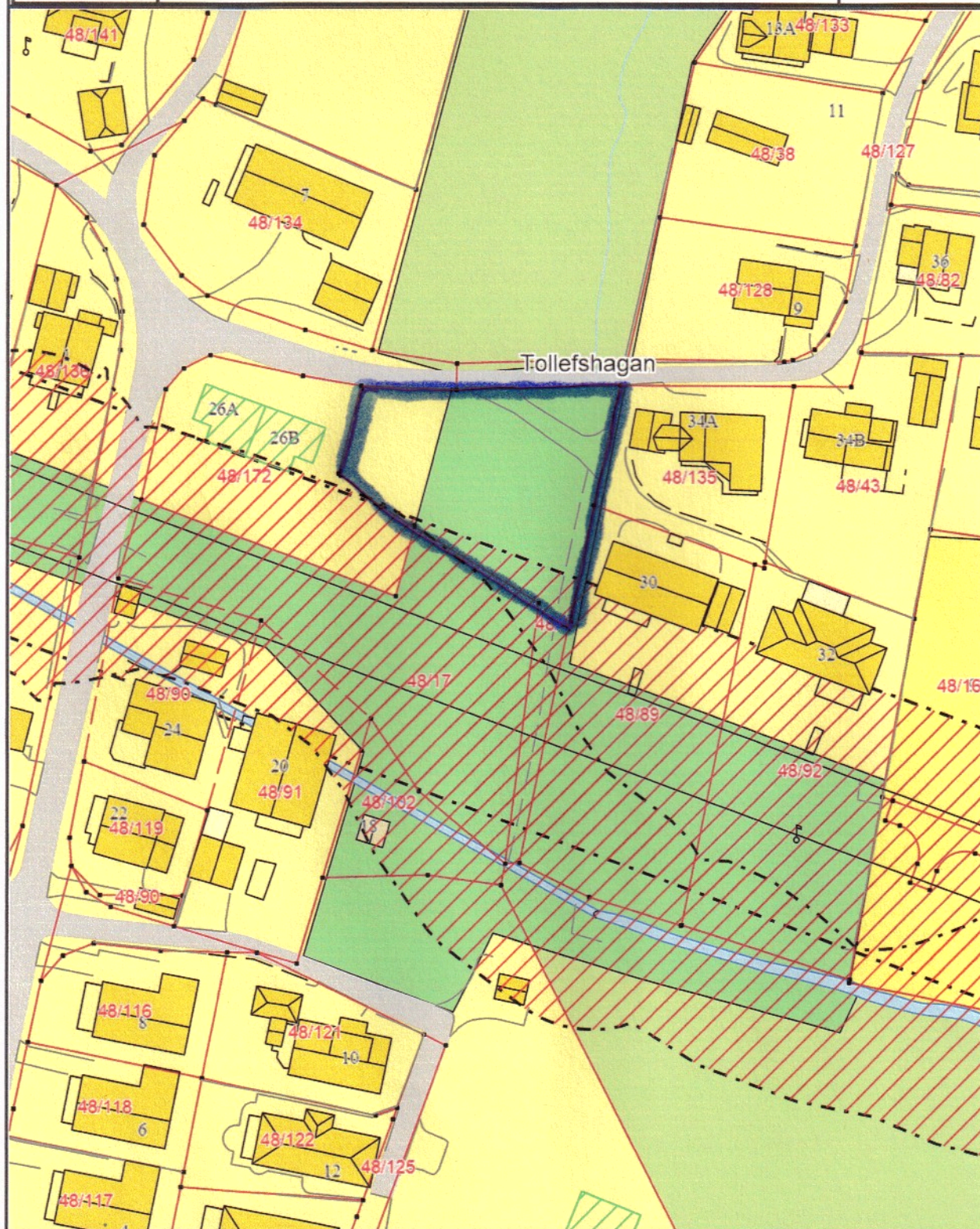
**NEDRE
EIKER
KOMMUNE**

KARTUTSNITT

Selv om kartsiden gir tilgang til både kart og opplysninger knyttet til eiendommen slik som f.eks. målebrevsopplysninger og planinformasjon, erstatter den ikke dagens rutiner for bestilling av situasjonskart ved bygge- og deletiltak, eller bestilling av kart og opplysninger i forbindelse med omsetning av eiendommer. Slike dokumenter skal kvalitetssikres av kommunen og derfor bestilles, skriftlig eller pr. telefon hos Servicetorget. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil/mangler på kartet, bla. gjelder dette plandata, eiendomsgrenser, ledninger/kabler, kummer m.m. som i forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må undersøkes nærmere.



Målestokk
1:1000



Fra: Postmottak Nedre Eiker[postmottak2@nedre-eiker.kommune.no] Dato: 27.08.2015 10:37:44
Til: Sentralarkivet Tittel: VS: Regulering

Fra: Sukkestad, John Arild [mailto:JohnArild.Sukkestad@fmcti.com]

Sendt: 27. august 2015 10:09

Til: Postmottak Nedre Eiker

Emne: Regulering

Hei,

Vi har et bitte lite innspill til reguleringsplanleggingen i Nedre Eiker. Innspillet gjelder g.nr/b.nr 13/242, Hagatjernveien 36.

Er det mulig å få gjort en endring slik at hele tomten vår blir regulert til boligformål?

Historie:

Pga manglende veiforbindelse til borettslaget i Åkerbråtan, ble del av daværende g.nr/b.nr 13/242 overdratt til g.nr/b.nr. 13/378 i bytte mot et tilsvarende areal nordvest for daværende g.nr/b.nr 13/242, slik at en fungerende veiforbindelse til g.nr/b.nr 13/378 kunne etableres. Området som ble avgitt fra g.nr/b.nr 13/378 var imidlertid IKKE regulert til boligformål. Dermed ble i praksis utnyttbart område for vår eiendom redusert, i hht reguleringsplanens bestemmelser om utnyttelsesgrad.

Dette skjedd før vi overtok eiendommen. Jeg ble oppmerksom på dette for et par år siden i fbm at vi vurderte å sette i gang med et tilbygg på boligen. Det ble ikke aktuelt, dels pga bestemmelser om utnyttelsesgrad. Nå har vi igjen snakket om muligheten for å søke om oppføring av tilbygg. Derav denne henvendelsen om regulering av området.

Er det mulig å få gjort en endring slik at hele tomten vår blir regulert til boligformål? Hvordan går man evt. frem for å få det til?

Med vennlig hilsen

John Arild Sukkestad

Denne eposten har blitt sjekket og ingen problem funnet.
Click [here](#) to report this email as spam

Fra: Postmottak Nedre Eiker[postmottak2@nedre-eiker.kommune.no]
Dato: 28.08.2015 09:35:50
Til: Sentralarkivet
Tittel: VS: Uttalelse til komuneplanens arealdel

-----Opprinnelig melding-----

Fra: Ronny Broen [<mailto:broenronny@gmail.com>]
Sendt: 28. august 2015 09:03
Til: Postmottak Nedre Eiker
Emne: Uttalelse til komuneplanens arealdel

Vedr. endring av arealformål for deler av gbnr. 50/1.

Som nærmeste nabo til deler av arealene som er foreslått endret, vil disse endringene ha en markant påvirkning på mitt bomiljø.

Og det bomiljøet jeg har her i dag, er grunnen til at jeg kjøpte eiendommen og bosatte meg her. Etter å ha fått opplysninger av kommunen om at tilstøtende areal er regulert friområde, og at ved fremtidig boligbebyggelse i Solbergåsen, ville ny tilkomstvei bli anlagt slik at man skulle unngå anleggstrafikk i gjennom boligområdet Vinnesgata.

Forøvrig benytter jeg dette området, til det formålet arealet er regulert til pr. dags dato, nesten dagelig. Rekreasjon og friluftsliv, samt et meget rikt dyreliv, hvor man kan observere hjortedyr regelmessig, da det går faste dyretråkk gjennom området.

Det er også et mangfold av bær og sopp på dette arealet, som mange med meg, benytter seg av. Det er også flere høyt trafikkerte stier på området, som gir gode betingelser for det store antallet med mennesker som bor tett på dette arealet, til mosjon og frisk luft.

Ved endring av arealformålet til gbnr. 50/1 til boligformål, vil mange menneskers bomiljø og lavterskel tillgang til naturen, bl.a mitt eget, bli kraftig forringet.

Jeg ber derfor om at dette områdes arealformål må fortsatt forbeholdes natur og friluftsliv, da en endring vil ha en meget negativ påvirkning for livet for mange mennesker.

Vennlig hilsen

Ronny Broen
Denne eposten har blitt sjekket og ingen problem funnet.

To report this email as SPAM, please forward it to spam@websense.com

Jane C.D. Tjore
Erlens A. Iversen

Brekke den 25. august 2015

Nedre Eiker Kommune
Postboks C
3051 Mjøndalen

UTTALELSE TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2015 – 2026

Det vises til Nedre Eiker Kommunes skriv av 26.06.2015 vedrørende, ”Varsel om endring av arealformål etter offentlig ettersyn av ny kommuneplans arealdel 2015 – 2026”, med frist for merknader og kommentar innen 28. august 2015.

Merknader:

- Vi ser med kritisk blick på at kommunen ikke sendte oss kommuneplanens arealdel til uttalelse og kommentar. Ikke minst fordi deler av berørt område har uavklart eierforhold, og hvor G. nr. 35. b.nr 2 står oppført som eier, sammen med kommunen.
- Vi er også kritiske til at viktige dokumenter sendes ut til merknader og kommentar i ferietiden. Det positive er at vi nå får dokumentene tilsendt.

Kommentar:

- Innledningsvis vil vi opplyse kommunen om at som eier av G. nr. 35 b.nr. 2 har Jane landbruksutdanning, og er også deleier av G.nr. 35 b.nr. 1. Frem til vi er etablert i det nye huset på Brekke, forhåpentligvis før nyttår 2015, forpakter naboen jorda og her korn her. Ønske er å samle brukene 35, 1. og 2 til opprinnelsen. Hensikten er å få bedre beiteplass for hestene og areal for å produsere grovfor (høy). Vi har også andre planer for bruket som kan skaffe arbeidsplasser, men ser det nå som viktigst å få etablere oss. Kornproduksjon er sesongbetonet og skaper ingen nye arbeidsplasser, og brukene her er av en slik størrelse at det er påkrevet med annet arbeid ved siden av gårdsdriften for å ha akseptabel inntjening.
- Vi vil tro at ingen av gårdseierne har ønske om å få sin gård delt av ny vei, derfor vil vi avstå fra å komme med forslag til ny trase som rammer andre. Men det ligger vel i kortene at ved frafallet av å legge ut ”Langemyr” for byggeområde faller deler av veiplanen bort. Den store sløyfa mot ”Langemyr” ser helt unødvendig ut, den vil da også trolig koste mange millioner, som kan spares.
- Det kommunen ikke opplyser er hensikten med veien. Oppsitterne som berøres bør vel ha krav på det. Og vi undrer da også på om kommunen er kjent med alle eksisterende veier ned fra Hovjorde som med fordel kunne utbedres, som trolig de fleste gårdseiere kan aksepteres. Og ikke minst som kunne spart kommunen for enorme beløp.

Innsigelser:

- Trasevalget over ”Brekkebråtan” er etter vår mening lite gjennomtenkt. Område er botanisk unikt med høyt antall planter som er rødlistemerket. Her vil trolig flere interesseorganisasjoner engasjere seg for å stoppe planen. Orkidekommunen Nedre Eiker vil vel heller ikke ha ord på seg for å ødelegge unike områder.
- Planleggerne bør også se på hvilken skade veien vil få for kulturminne på Brekke, En gammel steinbro som var en del av den gamle kongeveien til Kongsberg. Dette kulturminne er ikke nevnt verken i forbindelse med den planlagte nye rundkjøringen, eller den planlagte nye veien
- ***Vi anbefaler at kommunen skrinlegger planene om vei over Brekkebråtan og finner annen trase`løsning.***

Jane Tjore og Erlend Iversen
Døvikveien 17. b
3055 Krokstadelva

Anne Wiik Nilsen
Atle Terum
Killingrudallen 70
3057 Solbergelva

Nedre Eiker Kommune
Att.: Frode Brokhaug

3050 Mjøndalen

Solbergelva, 27. august 2015

Revisjon av kommuneplanens arealdel

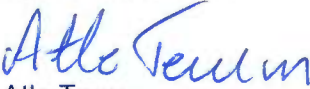
Vi viser til forslag om ny arealdel for Nedre Eiker Kommune lagt ut til offentlig ettersyn den 22. juni 2015 hvor en av endringene berører eiendommen gnr 44 bnr 1.

Bakgrunn for endringen er høringsinnspill av 28. januar 2015 fra undertegnet hvor kommuneplanutvalgets møte den 3. juni 2015 tok høringsforslaget om endring av arealformål fra grønnstruktur til LNFR inn i nytt arealforslag. I forbindelse med justert arealdelplan ble vi også kontaktet Frode Brokhaug den 10. juni for avklare noen justering i og med renseanlegget var trukket ut av planen. Med basis i vedtaket i planutvalget den 3. juni og ble resultatet av denne felles konkretisering oversendt den 11. juni 2015. På grunn av korte tidsfrister samt utfordringer med å få videreformidlet informasjon på grunn av ferieavvikling kom ikke endringene helt presist frem ny arealdelplan. Vi vil derfor be om disse justeringene tas inn i arealdelplan i tråd med den forutgående prosess. Det er området fra gårdstunet på Fallaksøy til rasområdet syd på gnr 44, bnr 1 skraveres som LNFR istedenfor grønn struktur. Det er også i dag regulert som LNFR område. For å hindre/minimere utgravinger og avrenning av matjord ut i elven er det viktig med god og aktiv skjøtsel. Det innebærer at sikres undervegetasjon med gress og skjøtsel av trær slik at det er friske trær som binder jordsmonnet samt det kommer lys frem til undervegetasjon. Det skraverte områder fortsetter derfor som en del av LNFR området

I arronderingen for skille mellom LFNR og grønnstruktur i vest på gnr 44, bnr 1 er bekken som er det naturlige skille. I høringsinnspillet den 28.01.15 var bekken skille. For å tydeliggjøre at området rundt bekken er beskyttet ble lagt inn sone på 5 meter på vestsiden av bekken som grønn struktur. Dette skillet burde vært tegnet mer presist inn på arealdelplan kartet.

Vedlegger kart den 11. juni 2015 på neste side som viser hvilke del av området som tilhører henholdsvis LNFR og grønnstruktur. Dersom det skulle være uklarheter eller behov andre avklaringer vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med vennlig hilsen


Atle Terum

Kartutsnitt fra tidligere brev med utdypende beskrivelse



Landsonen fra
belik er på
5 meter.

Grasskubben
stopper på
rasområdet som
går inn på
dykket område

↓
Fotbeller som del
av LNFR-området.

Fra: Postmottak Nedre Eiker[postmottak2@nedre-eiker.kommune.no]

Dato: 28.08.2015 14:45:03

Til: Sentralarkivet

Tittel: VS: Vedrørende forslag til endring av arealformål Vinnes gbnr. 48/8 fra LNFR til boligbebyggelse.

Fra: Rune Basserud [mailto:rune.basserud@gmail.com]

Sendt: 28. august 2015 13:16

Til: Postmottak Nedre Eiker

Emne: Vedrørende forslag til endring av arealformål Vinnes gbnr. 48/8 fra LNFR til boligbebyggelse.

Vi er eiere av Gamle Riksvei 21, gbnr: 48/153 ,og er nærmeste naboer til 48/8. Vi har i lengre tid sett at 48/8 "gror til" og at skog og kratt vokser fritt nedenfor boligområdet. Med barn som er sterkt bjørkepollen allergiske ,så merkes dette spesielt på vårparten. Vi vil med dette stille oss positive til en eventuell endring av arealplanen hva gjelder dette området. Vi ble allerede ved kjøp av tomtene gjort oppmerksomme på at 48/8 kom til å bli bebygget med tiden, og eiere av dette arealet har tinglyste dokumenter som tilsier at de kan benytte vei og kople seg på vann og kloakk som er lagt privat til husstandene Gamle Riksvei 15-17-19-21-23 og 25.

Det skal også være tinglyst at når snuplass i enden av veien blir opparbeidet, så skal nåværende snuplass fjernes ,og dette arealet skal overdras til gbnr 48/153 fra de øvrige eierne av fellesarealet 48/149. Dette er også noe vi ser frem til.

Da vi kjøpte tomten ble vi fortalt at dette var " rett rundt hjørnet" av selgeren ,noe som ikke har vært riktig. 48/8 er pr idag ikke i bruk og er fornuftig å bebygge sett i våres øyne, da det er i et boligområde og det er lagt til rette for bebyggelse.

Med vennlig hilsen Rune og Stine Solvang Basserud.

Denne eposten har blitt sjekket og ingen problem funnet.

Click [here](#) to report this email as spam

Nedre Eiker kommune

Postboks C

3051 Mjøndalen

 Nedre Eiker kommune Sentralarkivet	
24 AUG 2015	
Saksnr: 12/7367	Løpenr:

Solbergelva 20.8-2015

Uttalelse til kommuneplanens arealdel

Det er med vantro jeg nå har mottatt nytt høringsforslag over eiendom Vinnes, GBNR. 48/8. Det er nå forslag til boligbebyggelse på eiendommen.

Rino Borgersen AS er en lokal entreprenør som i dag teller 16 ansatte derav 1 læregutt. Rino Borgersen AS ble etablert i 1986 og har siden 1998 hatt kontor og lager i Moveien 9 i Solbergelva.

Firmaet er nå inne i et generasjonsskifte, så det kan forventes drift i mange år med kanskje økende omsetning og aktivitet enn det er i dag.

Rino Borgersen AS sammen med Murmestrene Fjeldheim og Knutsen AS har felles lagerområde i Moveien. Det er satt opp en plashall som mye av utstyr blir lagret i. Ikke alt får plass innendørs så det er selvfølgelig en del utstyr som blir lagret utendørs rundt om kring på tomten.

Vi har ofte klager fra naboer som bor langs med Moveien i dag. Det er selvfølgelig mye trafikk frem og tilbake fra tidlig om morgenen til sent på kvelden når vi er i bygge bransjen.

Det å få hus inntil oss slik det nå er ønske om vil jeg på det sterkeste fraråde. De vil komme støy fra vårt område fra tidlig om morgenen til langt på kvelden. Opplesing og lossing av utstyr som skal til eller fra byggeplasser foregår til alle tider av døgnet. Selvfølgelig innenfor lovlig tid.

Dersom mine merknader ikke etterkommes så vil jeg minne dere sterkt på dette brevet ved neste naboklage som blir rettet mot vår bedrift.

Murmestrene Fjeldheim og Knutsen AS er en større bedrift som kommer med egnene uttalelser.

Jeg kunne tenke meg et møte med dere på vårt lager i Moveien 9 i Solbergelva for at dere selv kan se på forholdene.

Med vennlig hilsen



Rino Borgersen

Fra: Postmottak Nedre Eiker[postmottak2@nedre-eiker.kommune.no] Dato: 28.08.2015 11:27:23
Til: Sentralarkivet Tittel: VS: Innspill til forslag om ny arealdel for Nedre Eiker kommune

Fra: Kenneth De Gala [mailto:kede@cowi.no]
Sendt: 28. august 2015 11:22
Til: Postmottak Nedre Eiker
Kopi: A035780_Mail; ks@steinland.no; Liv Åsne Teksle; Frode Brokhaug
Emne: Innspill til forslag om ny arealdel for Nedre Eiker kommune

Til
Nedre Eiker kommune
Tekniske tjenester / Samfunnsutvikling / Arealplan – Kommuneplanens arealdel
post@nedre-eiker.kommune.no

Viser til offentlig ettersyn av forslag om ny arealdel for Nedre Eiker kommune. Vedlagt er innspill fra Steinland Multiplan AS og COWI AS, med vedlegg av 8 dokumenter. Skulle det være behov for ytterligere dokumentasjon til eller redegjørelse for innspillet, kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen/Best regards

Kenneth de Gala
Arealplanlegger / Urban planner
Urban planning and landscapearchitecture

COWI

COWI AS
Company Reg. no.: 979 364 857
Kongens gate 12
3611 Kongsberg
Norway

Phone: +47 02 69 4
Mobile: +47 99 64 28 09
Email: kede@cowi.no
Sip: kede@cowi.com
Website: www.cowi.no - www.cowi.com

[LinkedIn](#) [Facebook](#) [Twitter](#)

Print only if necessary

This email including attachments, if any, may contain confidential information and is intended solely for the recipient(s) stated above. If you are not the intended recipient please contact the sender by a reply email and delete this email without producing, distributing or retaining copies hereof.

Denne eposten har blitt sjekket og ingen problem funnet.
[Click here](#) to report this email as spam



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Thea Christiane Hellbardt
L.nr.: 31053/2011 Arkivnr.: 29/24/L33 Saksnr.:
2011/697

Utvalgssak

Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for gjenværende grunneiendom i forbindelse med fradeling - gbnr. 29/24, Steinbergveien 127, Steinberg.

<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester	13.12.2011	153/11

GRUNNLAG

- Reguleringsplan ST 12 Nye E76 Evja – Øvre Eiker.
- Kommuneplanens arealdel, godkjent 31.08.2011.

VEDLEGG

- 1 Situasjonsplan 4-meter veggliv
- 2 Oversiktskart
- 3 Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad på gbnr. 29/24
- 4 Situasjonsplan

SAMMENDRAG

Kommunen har mottatt en søknad om dispensasjon for fradeling av eiendom fra gbnr. 29/24, Steinbergveien 127, Steinberg. Det søkes om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for gjenværende del av tomta. Fradelingen foreslås å samsvare med arealformålene i kommuneplanen, men ikke gjeldende reguleringsplan. Ved fradeling vil resterende parsell få en BYA på 37% som er 7% over tillatt utnyttelse.

Rådmannen anbefaler at det gis dispensasjon.

OPPLYSNINGER

På eiendommen gbnr. 29/24 står det i dag et bygg med forretningsvirksomhet i første etasje og en boenhet i andre etasje.

Den omsøkte parsellen skal benyttes til boligformål og det foreligger ingen planer på nåværende tidspunkt for fremtidig næringsbygg eller kombinert bygg.

Planstatus:

Området er i dag regulert til kombinert formål, bolig og næring. Reguleringsplanen ST 12 Nye E76 Evja – Øvre Eiker § 4 bokstav a sier at eiendommen kan utnyttas med inntil 25% BYA. Kommuneplan overstyrer BYA for boligdel og maks BYA er da 30%.

Deler av eiendommen fra eksisterende bygningens vestre side er inntatt som sentrumsområde merket Y.

§ 2.4 andre ledd i Kommuneplanen 31.08.2011 er det inntatt at sentrumsformål merket Y skal bebygges med minimum 30% BYA. Denne grensen ligger nær vestveggen på eksisterende bebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at sentrumsformålet ikke overstyrer reguleringsplanen, det vil si at det er reguleringsplanen som gjelder.

Resterende parsell:

Parsellen er søkt fradelt etter formålsgrense vist i sentrumsplanen. Gjenværende eiendom med eksisterende bebyggelse vil gjenstå med et areal på ca. 750 m². Dette medfører at gjenværende parsell vil få en utnyttelsesgrad på ca. 37% BYA.

Utrekning av BYA for eiendommen tar hensyn til at areal blir trukket ut for atkomst til naboeiendom (3 x 28 meter) og minstekrav til parkering for bolig og foretning. Kommunen har lagt til grunn 4 oppstillingsplasser, to til foretning og to til bolig – totalt 72 m².

VURDERING

Planstatus:

Fradeling i henhold til kommuneplanens formålsgrense medfører at resterende parsell ikke kan overholde kravet til maks bebygd areal (BYA) på 30%.

Dersom vi krever fradeling som tilfredsstillende kommuneplanens krav til BYA, vil ca. 300 m² bli liggende innenfor areal til sentrumsformål. Vi vil da få en byggeparsell som er i strid med kommuneplanen, men dette håndteres noenlunde kurant gjennom den gamle reguleringsplanen, men ikke helt tilfredsstillende.

Resterende parsell:

Ved BYA-beregning som omfatter selve bygningen og minstekrav til parkeringsplasser, samt fradrag av veiareal vil gjenværende parsell ha en BYA på ca. 37%. For å oppfylle kravene i henhold til gjeldende kommuneplan bør gjenværende eiendommen være på minimum 1050 m². Fradeling som søkt gir en parsell på 750 m². Dette betyr at for å greie kravene til tillatt BYA på den resterende parsellen må den nye grensen flyttes ca. 10 meter vestover fra vegglivet av eksisterende bebyggelse.

Oppsummering:

Grunnet de kompliserte planmessige forholdene er det vanskelig for rådmannen å være klar i sin anbefaling. De to alternative løsningene har begge fordeler og ulemper. For tiltakshaver er den klart beste løsningen å gi en dispensasjon for ca. 37% BYA slik at de kan utvikle naboeiendommen mer fritt.

En deling som ønsket vil medfører at resterende parsell vil få problemer med å skape gode utomhus arealer på bakkeplan, men boligdelen har i dag en stor terrasse som fungerer godt som privat utomhusareal. Rådmannen mener at dette oppveier noe for eventuelt lite tilgjengelig utomhusareal ellers.

Atkomst til forretningsdel vil måtte gå over fradelt parsell da formålsgrensen i kommuneplanen går svært nær bygningen i dag. Rådmannen er av den oppfatning at den beste løsningen ville vært om atkomst til eiendommen kan skje på begge sider av eksisterende bebyggelse.

KONKLUSJON

Søknaden er i strid med gjeldende reguleringsplan ST 12 Nye E76 Evja – Øvre Eiker og kommuneplanens begrensninger vedrørende utnyttelsesgrad.

Rådmannen anser at hensynet bak bestemmelsen det søkes dispensert fra veier tungt. Likevel ser en at andre løsninger også vil gi planmessige utfordringer. En dispensasjon vil gi klare fordeler for tiltakshaver og spørsmålet er om fordelene som oppnås, er klart større enn ulempene.

Rådmannen er i tvil i saken siden ingen av løsningene innebærer noen optimal arrondering av eiendommene. Den optimale løsningen etter rådmannen skjønn ville vært å omregulere hele eiendommen og eventuelt fjernet eksisterende bebyggelse for å lage et helhetlig prosjekt. En slik løsning har vært vurdert, men nåværende eier er ikke i en posisjon til å gjennomføre et slikt tiltak.

I valget mellom to mindre gode løsninger har rådmannen valgt å la hensynene til tiltakshaver veie tyngre enn hensynet til å opprettholde riktig BYA på eiendommen.

Rådmannen har laget tre alternative forslag til innstillinger i saken og anbefaler alternativ 1. Alternativ 1 medfører fradeling i tråd med eiers ønsker. Alternativ 3 medfører avslag og i praksis at tomtestørrelsen må økes med rundt 300 m². Alternativ 2 er en mellomløsning mellom disse alternativene som innebærer en relativ høy utnyttelse, men sikrer litt romsligere eiendomsgrenser rundt bygget.

Alternativ 1:

Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester viser til plan- og bygningsloven § 19-2 og gir dispensasjon for utnyttelsesgrad på ca. 37% BYA for resteieendommen ved fradeling.

Det stilles krav til at fradelingen blir foretatt slik at den nye grensen ligger utenfor bygningsdelene på eksisterende eiendom (trapp og vegggliv).

Dispensasjonen begrunnes med at ny grense er samsvarende med formålsgrensen mellom sentrumsformål og boligformål. Løsningen gir eieren bedre utviklingsmuligheter på den ubebygde parsellen.

Alternativ 2:

Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester viser til bestemmelser om gjeldende utnyttelsesgrad i reguleringsplan og kommuneplan og avslår søknaden om dispensasjon for utnyttelsesgrad på 37% for gjenværende parsell.

Avslaget begrunnes med at tiltaket er i strid med kommuneplanens § 2.4 andre ledd jf. reguleringsplan § 4a. Tiltaket gir fordeler for eier, men hensynet til å overholde BYA% i området veier tyngre enn hensynet til eier.

- Hovedutvalget vil være positiv innstilt til søknad om dispensasjon for en utnyttelsesgrad på ca. 35% ved søknad om fradeling 4 meter fra vest- vendt vegg/liv på eksisterende forretning/bolig.

Delingen blir foretatt i rett linje 15 meter fra nord til syd hvorpå grensen knekkes mot øst som anvist på situasjonsplan datert 14.02.2011.

Hovedutvalget begrunner dette med at dette vil gi bedre løsning for atkomst og parkering for forretningsdelen.

- Ved en eventuell fremtidig søknad om dispensasjon i tråd med ovennevnte vilkår får rådmannen delegert myndighet til å fatte evt. dispensasjonsvedtak.

Alternativ 3:

Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester viser til bestemmelser om gjeldende utnyttelsesgrad i reguleringsplan og kommuneplan og avslår søknaden om dispensasjon for utnyttelsesgrad på 37% for gjenværende parsell.

Avslaget begrunnes med at tiltaket er i strid med kommuneplanens § 2.4 andre ledd jf. reguleringsplan § 4a. Tiltaket gir fordeler for eier, men hensynet til å overholde BYA% i området veier tyngre enn hensynet til eier.

Rådmannens innstilling:

Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester viser til plan- og bygningsloven § 19-2 og gir dispensasjon for utnyttelsesgrad på ca. 37% BYA for resteiendommen ved fradeling.

Dispensasjonen begrunnes med at ny grense er samsvarende med formålsgrensen mellom sentrumsformål og boligformål. Løsningen gir eieren bedre utviklingsmuligheter på den ubebygde parsellen.

Det stilles krav til at fradelingen blir foretatt slik at den nye grensen ligger utenfor bygningsdeler på eksisterende eiendom.

Behandling i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 13.12.2011:

Roar Nordheim Larsen (AP) fremmet følgende forslag:

Rådmannens alternativ 3.

Roar Nordheim Larsen's (AP) forslag vedtatt med 5 (4 AP, 1 V) mot 4 (3 H, 1 FRP) stemmer avgitt for rådmannens innstilling.

Vedtatt i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 13.12.2011:

Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester viser til bestemmelser om gjeldende utnyttelsesgrad i reguleringsplan og kommuneplan og avslår søknaden om dispensasjon for utnyttelsesgrad på 37% for gjenværende parsell.

Avslaget begrunnes med at tiltaket er i strid med kommuneplanens § 2.4 andre ledd jf. reguleringsplan § 4a. Tiltaket gir fordeler for eier, men hensynet til å overholde BYA% i området veier tyngre enn hensynet til eier.

Nedre Eiker kommune
Postboks C
3051 Mjøndalen
post@nedre-eiker.kommune.no

ADRESSE COWI AS
Kongens Gate 12
3611 Kongsberg
TLF +47 02694
WWW cowi.no

DATO 28. august 2015
SIDE 1/2
REF kede
OPPDRAGSNR A035780

Innspill til offentlig ettersyn av forslag om ny arealdel for Nedre Eiker kommune – Vedrørende Steinberg stasjonskvartal

Det vises til tidligere plansak for Steinberg stasjonskvartal, sak 2013/2740, med tilhørende planprosess og historikk forut for vedtak av reguleringsplanen. Steinland Multiplan AS og COWI AS, som forslagsstillere til nevnte reguleringsplan, oversender med dette innspill til pågående offentlig ettersyn av forslag om ny arealdel for Nedre Eiker kommune. Vi ber om at dette tas med i det videre planarbeidet.

Det vises også til dialog med kommunen i forbindelse med det offentlige ettersynet vedrørende forholdene som omtales i det følgende, senest telefonsamtale og e-postkorrespondanse med Jade Irene Winther Kristiansen og Frode Brokhaug hhv. 25. og 26. august 2015.

Da historikken i reguleringsaken er av avgjørende betydning for å forstå innholdet i dette innspillet vedlegges forslagsstillers brev til kommunen av 5. juni 2013, som gir en utfyllende bakgrunn for prosessen.

På bakgrunn av det som nå foreslås i ny arealdel til kommuneplanen for stasjonsområdet i Steinberg stiller forslagsstiller seg uforstående til de beslutningene som ble tatt i reguleringsaken for Steinberg stasjonskvartal. Kort oppsummert foreslår nå kommunen å legge til rette for tiltak på arealene rundt Steinberg stasjon som de for kun kort tid siden (i reguleringsammenheng) ikke ville godkjenne i forannevnte reguleringsak. Det er lite trolig at dette forslaget har kommet i siste liten, men at dette har blitt vurdert og utarbeidet parallelt med behandlingen av reguleringsplanen. Det burde være forståelig for kommunen at dette skaper frustrasjon hos forslagsstiller.

For forslagsstiller handler dette om å kunne oppføre et bygg som er økonomisk gjennomførbart. Dette handler mye om byggehøyde, slik at man kan få utnyttet tomtens potensiale fullt ut. Forslag til kommuneplanens arealdel åpner for å

kunne oppføre bygg som nettopp bidrar til dette. Men det er også foreslått en bestemmelse om gjør at reguleringsplanens bestemmelser skal gjelde foran kommuneplanen, noe som igjen gjør at man ikke kan benytte seg av foreslåtte høydebestemmelse. Forslagsstiller forstår ut ifra kommunens forslag til arealdel at man har en intensjon om en utbygging rundt Steinberg stasjon, med en bestemt utnyttelse og høyde, som bidrar til sentrumsutvikling her. Det er da vanskelig å forstå hvorfor man samtidig foreslår en bestemmelse som lar en reguleringsplan fortsatt gjelde og som ikke underbygger dette ønsket til det fulle.

Forslagsstiller ønsker at kommuneplanens arealdel direkte hjemler en utbygging i tråd med det man i utgangspunktet hadde forslag om i reguleringsplanen, og som også vil være i tråd med det som nå foreslås i kommuneplanens arealdel.

Forslagsstiller ønsker dialog om hvordan dette kan gjennomføres og imøteser kommunens initiativ til dette.

Mvh,

Steinland Multiplan AS og COWI AS

Vedlegg

- 1 Brev til Eiker kommune datert 5.6.2013
- 2 Møtereferat, avklaringsmøte med Nedre Eiker kommune 20.5.2011
- 3 Utvalgssak og vedtak, søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad 13.12.2011
- 4 Referat forhåndskonferanse 27.11.2012
- 5 Referat oppstartsmøte 21.2.2013
- 6 Møtereferat, avklaringsmøte med Jernbaneverket og Nedre Eiker kommune 15.3.2013
- 7 Møtereferat, arbeidsmøte med Nedre Eiker kommune 10.4.2013
- 8 Innstilling og vedtak fra politisk behandling av oppstartsmøtet 30.4.2013

Til:

Bent Inge Bye, Ordfører, Nedre Eiker kommune
Bengt Nystrøm, Rådmann, Nedre Eiker kommune
Siri Skøyen, Kommunalsjef tekniske tjenester
Tor Harald Skaug, Virksomhetssjef samfunnsutvikling
Gruppeledere, politiske partier i Kommunestyret
Lokallagsledere, politiske partier

ADRESSE COWI AS

Otto Nielsens veg 12
Postboks 2564 Sentrum
7414 Trondheim

TLF +47 02694

WWW cowi.no

DATO 5. juni 2013

SIDE 1/6

REF PLJE

OPPDAGSNR 139203

Avklaring vedrørende Steinberg stasjonskvartal, sak 2013/2740

Steinberg Multiplan AS og COWI AS er forslagsstillere i denne plansaken. Forslagstillere ber om en presisering av vedtaket fattet i politisk behandling av oppstartsmøtet for Steinberg stasjonskvartal. Bakgrunnen for dette brevet er, at det synes at Forslagstillere i denne plansaken og Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester har ulik fortolkning av vedtaket.

Arbeidet med å utvikle eiendommen med adresse Steinbergveien 125 og 127 (gnr/bnr 29/24) har pågått over lengre tid. Vi ønsker derfor å innlede med å presentere historikken i denne saken, slik at Dere kan få en forståelse av saksgangen så langt og vårt ønske for en presisering og avklaring av vedtaket fattet 30.4.2013.

Historikk

- › **20.5.2011:** Møte med Nedre Eiker kommune for å avklare mulig utnyttelse av eiendommen. Referat følger vedlagt.

Det ble lagt frem en grov arealbruksskisse med butikkareal, parkering og bolig. I møtet ble det blant annet notert at:

- › «Grunneier må ta stilling til om å forholde seg til gjeldende regulering eller gå for kommende kommuneplan...»
- › «Eiendommen ligger i definert sentrumsområde i kommende kommuneplan under kategorien "Y" som skal bebygges med minimum 30 % BYA...»
- › «Om Grunneier velger å gå for retningslinjer i den nye kommuneplanen så må det fremmes søknad om detaljreguleringsplan...»
- › **13.12.2011:** Utvalgssak – Søknad om dispensasjon om utnyttelsesgrad for gjenværende grunneiendom i forbindelse med fradeling. Saksnr.:2011/697. Referat følger vedlagt.

Det har i forbindelse med søknad om fradeling av tomt, søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for gjenværende del av tomten. Fradelingen ville samsvare med arealformålene i kommuneplanen, men ikke gjeldende reguleringsplan *ST 12 Nye E76 Evja – Øvre Eiker*. Ved fradeling vil resterende parsell få en BYA på 37 %, som er 7 % over tillatt utnyttelse.

Rådmannen anbefalte at det skulle gis dispensasjon, men konkluderte samtidig med at:

- › *«Den optimale løsningen etter rådmannens skjønn ville vært å omregulere hele eiendommen og eventuelt fjernet eksisterende bebyggelse for å lage et helhetlig prosjekt.»*

Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester behandlet saken. Utvalget fulgte ikke Rådmannens innstilling og avslo søknaden om dispensasjon for utnyttelsesgrad på 37 %.

27.11.2012: Forhåndskonferanse med Nedre Eiker kommune, referat vedlagt.

Forslagsstiller ønsket å sette i gang byggesak for utvikling av eiendommen, og ba om forhåndskonferanse med Nedre Eiker kommune. I forhåndskonferansen kom det blant annet frem at:

- › *«Eiendommen bør reguleres slik at den blir i tråd med gjeldende kommuneplan, dvs. at det er ønskelig med en betydelig høyere utnyttelsesgrad enn det gjeldende reguleringsplan gir rom for. Det har tidligere vært fremmet sak om å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, men politikerne har heller ønsket en regulering. Fra nasjonalt hold forventes det at området på Steinberg fortettes.»*

Med bakgrunn i forhåndskonferansen engasjerer Tiltakshaver COWI AS som plankonsulent for å bistå med reguleringsarbeid.

- › **24.1.2013:** Plankonsulent sender inn forenklet planbeskrivelse og anmoder om oppstartsmøte i forbindelse med detaljreguleringsplan og parallell byggesak for eiendommen.
- › **21.2.2013:** Oppstartsmøte med Nedre Eiker kommune, se referat vedlegg 4.

I oppstartsmøtet tilrådet Arealplan i Nedre Eiker kommune at planarbeidet skulle fortsettes. Det ble i tillegg anbefalt å utvide plangrensen utover egen eiendom og endre konsept for bebyggelsesstrukturen, slik at man fikk en form for karrébebyggelse. Hensikten med denne bebyggelsesformen var at man ville få bygningsmasse som ville skjerme uteoppholdsareal for støy fra jernbanen. Ved valg av en slik løsning ville man få bygninger innenfor byggegrensen på 30 meter fra jernbanen.

I møtet ga kommunen, ved Arealplan signaler på at de var veldig positive til planarbeidet og at dette var helt riktig utvikling for dette området sett i lys av vedtak om gjenåpning av jernbanestasjonen og samordnet areal- og transportplanlegging. Det ble samtidig opplyst om at kommuneplanen skulle rulleres snart, og da var det ønskelig å utvide sentrumsområdet ved Steinberg jernbanestasjon ytterligere.

Forslagsstiller tok rådene fra Arealplan til følge og reviderte varslingsbrev og –annonse i henhold til kommunens anbefalinger. Samtidig var det knyttet

usikkerhet til hvorvidt man kunne gå utover byggegrensen på 30 m fra jernbanen, så Forslagsstiller innkalte til møte med Jernbaneverket og Nedre Eiker kommune for avklaring.

Det blir med bakgrunn i oppstartsmøtet engasjert akustiker for igangsetting av støyvurdering av området.

- › **15.3.2013:** Møte med Jernbaneverket og Arealplan, Nedre Eiker kommune for å avklare planarbeid og byggegrenser. Møtereferat vedlagt i vedlegg 5.

Vi ønsker å trekke frem følgende punkter notert i møtet:

- › «Etter avklarende samtaler beholder vi størrelsen på området for varsling som angitt i oppstartsmøte»
- › «Steinberg stasjon har i dag et trafikkgrunnlag på 230 personer/dag. JBV ønsker 600 +. Kommunen skal legge til rette for økt grunnlag.»
- › Byggegrensen på 30 meter fra senter av nærmeste jernbanespor beholdes.
- › «tiltakshaver ser på muligheten til å erverve G.nr/B.nr. 29/29. Dette kan gi mer parkerings- og uteareal som i sin tur kan gi grunnlag for flere leiligheter ved å søke økt reguleringshøyde. Kommune/JBV er i utgangspunktet ikke negative til dette»

- › **10.4.2013:** Arbeidsmøte med Arealplan, Nedre Eiker kommune.

Det ble avholdt et arbeidsmøte for å avklare problemstillinger vedrørende planområdets utstrekning, byggehøyder og støyproblematikk, se vedlegg 6.

I møtet kom det nok en gang frem at sentrumsområdet i reguleringsplanen forutsettes utvidet, samtidig som at Arealplan var positive til å regulere opp til 5 etasjer.

- › **30.4.2013:** Politisk behandling av råd gitt i oppstartsmøte, referat vedlegg 7.

Rådmannen redegjorde grundig for sin anbefaling i denne plansaken, og kom med følgende innstilling til politisk behandling:

- › «...anbefaler utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester at det arbeides videre med detaljregulering for Steinberg stasjonskvartal.»
- › «...at hele planområdet blir vurdert som sentrumsområde...»
- › «...maksimalt tillat byggehøyde 14,5 m med én tilbaketrukket toppetasje mot gate med maksimal høyde på gesims på 17,5 m og møne 19,5 m (tilsvarende byggehøyder for sentrumsområde X i kommuneplanens arealdel...»

Vedtak i denne saken ble:

- › «Utbygger skal forholde seg til gjeldende kommuneplan, dvs. sentrumsområde Y.»

Forslagsstiller forstod dette vedtaket som at man fikk avslag på å øke byggehøyden og utvidelse av planområdet utover egen eiendom, men at man kunne betrakte hele eiendommen som et sentrumsområde av typen "Y".

Med bakgrunn i politisk behandling varslet forslagsstiller oppstart av planarbeid, ved brev og annonse, samtidig som det ble invitert til folkemøte. Parallelt med dette ble det startet arbeid med utarbeidelse av reguleringsplankart og nødvendige plandokumenter for å sikre videre fremdrift i saken.

› **13.5.2013:** Folkemøte om planarbeidet for Steinberg stasjonskvartal.

Etter en presentasjon av planforslaget, fikk forslagsstiller tilbakemeldinger fra salen. Deriblant fra leder for Sentraladministrasjonen og Tekniske tjenester. Han ga tilbakemelding på at han aldri ville gi samtykke til den foreslåtte utviklingen av eiendommen. Etter hans syn skulle man tolke vedtaket slik at man hadde to forskjellige reguleringsformål på eiendommen, slik som kommuneplanen viser. Dvs. sentrumsformål på den vestre delen og boligformål på den østre delen av eiendommen.

På samme møte ble det gitt signaler fra andre i kommunestyret tilhørende samme politisk parti, at de var uenige med leder for Sentraladministrasjonen og Tekniske tjenester og stilte seg positive til planforslaget.

Ovennevnte tilbakemeldinger ble videreformidlet til Tiltakshaver. Tiltakshaver ble bekymret for et eventuelt utfall av plansaken og stiller seg usikker til hvorvidt man skal bruke mer tid og ressurser på å gå videre med planarbeidet. Utvikling kun av den delen av eiendommen avsatt til sentrumsformål (den vestre delen), det som er igjen av sentrumsformål blir da ca. 1,5 daa. Dette vil gi et svært lite sentrumsområde. Til sammenligning er naboeiendommene med frittliggende eneboliger i størrelsesorden 0,8 – 1,2 daa.

For ordens skyld åpner ikke kommuneplanen for en frittliggende enebolig i areal avsatt til sentrumsformål. En ny bebyggelse på denne eiendommen, vil i sitt volum være en kontrast til omkringliggende bebyggelse om man inkluderer det østlige området til sentrumsformål eller ei. Ved å utvikle hele eiendommen vil få en mer helhetlig utvikling av tomten, og man kan ivareta kravene til Steinberg kommune med tanke på uteareal og parkeringsareal på en mer hensiktsmessig måte.

Veien videre

Vi ønsker med dette brevet å få fastlagt veien videre i plansaken for Steinberg Stasjonskvartal. Det vil si en presisering av vedtaket fattet 30.4.2013, som Nedre Eiker kommune kan stå samlet bak. Tiltakshaver har allerede lagt ned betydelige ressurser i denne saken, med bistand fra både arkitekt og konsulenter, og ønsker derfor en mer forutsigbar prosess videre.

Som Dere kan se av historikken har Tiltakshaver og Forslagsstillere hatt tett dialog med Nedre Eiker kommune, og fulgt administrasjonens anbefalinger og råd under hele prosessen. Hvis det skulle vise seg at leder for Sentraladministrasjonen og Tekniske tjenester sin fortolkning av vedtaket skulle være gjeldende (ytret i folkemøtet), stiller Forslagsstillere seg undrende til at det er så stor avstand mellom administrasjonen i Nedre Eiker kommune og politikere i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester.

Det påpekes i tillegg følgende punkter som bør betraktes i denne plansaken:

› **Gjenåpning av Steinberg jernbanestasjon**

Stortinget har i statsbudsjettet for 2013 tatt sikte på å gjenåpne Steinberg stasjon i løpet av 2014. Gjenåpningen forutsetter at nødvendige sikkerhetstiltak og ombygning er gjennomført samt «...*enighet med lokale myndigheter om en styrkning av trafikkgrunnlaget ved fortetting og utbygging i gang- og sykkelavstand fra stasjonen*».

Jernbaneverket tolker dette som en økning i passasjertallet fra 230 personer per dag til 600 + per dag, se vedlegg 5.

Utbyggingen av Steinberg stasjonskvartal, slik planforslaget legger opp til vil ikke alene sørge for tilstrekkelig økning i passasjergrunnlaget. Steinberg stasjonskvartal må derfor sees på som en begynnelse på fortetting rundt jernbanestasjonen, og vil således sende et viktig signal til Jernbaneverket at kommunen har intensjon om å følge opp føringene i Stortingets statsbudsjett for 2013.

› **Rullering av kommuneplanen**

Våren 2013 er det satt i gang arbeid med rullering av kommuneplan 2015-2026. Vedtak for arealdelen er planlagt til begynnelsen av 2015. I planstrategien har kommunestyret gått inn for «*fortetting i sentrum fremfor utbygging av boliger i jomfruelig terreng og at dyrka mark bare kan vike for viktige samfunnsinteresser*».

I forslag til planprogram for kommuneplan 2015 – 2026 står det at «*Forslag til nye byggeområder bør være i samsvar med vedtatt strategi*».

Videre er det beskrevet i forslag til planprogram at «*Fortetting og byutvikling vil være et hovedtema i planarbeidet. Bakgrunnen for dette er det nasjonale forventningsdokumentet fra regjeringen, areal- og transportplan for Buskerudbyen og den kommunale planstrategien. Det vil legges særlig vekt på å styre befolkningsveksten til sentrumsområdene og bokvalitet ved fortetting*».

Forslagsstillere finner det meget merkelig, at leder for Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester stilte seg så negativ til utvikling av eiendommen på folkemøtet 30.4.2013. Spesielt sett i lys av det sterke engasjementet på Steinberg for å beholde jernbanestasjonen, Rådmannen og fagpersoner i Arealplan sine anbefalinger, Stortingets forutsetninger for

gjenåpning av Steinberg stasjon i statsbudsjettet og det pågående arbeidet med rullering av kommuneplan 2015-2026.

Både Tiltakshaver og Nedre Eiker kommune har allerede lagt ned mye tid og ressurser i denne saken. Vi ber om en presisering av vedtaket for å kunne få en forutsigbar planbehandling. Dette vedtaket avgjør hvorvidt vi kan fortsette planprosessen.

Mvh,

Steinland Multiplan AS og COWI AS

Vedlegg

- 1 Møtereferat, avklaringsmøte med Nedre Eiker kommune 20.5.2011
- 2 Utvalgssak og vedtak, søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad 13.12.2011
- 3 Referat forhåndskonferanse 27.11.2012
- 4 Referat oppstartsmøte 21.2.2013
- 5 Møtereferat, avklaringsmøte med Jernbaneverket og Nedre Eiker kommune 15.3.2013
- 6 Møtereferat, arbeidsmøte med Nedre Eiker kommune 10.4.2013
- 7 Innstilling og vedtak fra politisk behandling av oppstartsmøtet 30.4.2013

NOTAT

PROSJEKT : 29/24 Steinbergveien 127, 3053 Steinberg

MØTE MED NEDRE EIKER KOMMUNE 20.05.2011 kl. 14.00-15.30

Tilstede: Steen R. Jacobsen, fagansvarlig arealplan, Virksomhet Samfunnsutvikling
Richard S. Nilsen, arealplanlegger ""
Katharina Hevesi, juridisk rådgiver ""
Einar A. Andersen, NEST Invest AS

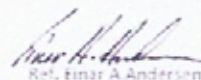
Møte var berammet for å avklare mulig utnyttelse av eiendommen 29/24 på Steinberg.

EAA la frem en grov arealbrukskisse på utnyttelse av eiendommen med butikkareal, parkering og boligutnyttelse. (se vedlegg alt .A og alt.B)

Følgende ble notert:

1. Kommunen stiller seg positivt til at handelstilbudet forsterkes i området.
2. Dagens reguleringsplan legger til grunn en blandet bebyggelse for næring/bolig men en svakere utnyttelse enn de retningslinjer som legges til grunn i kommende kommuneplan.
3. Eiendommen går klar fastsatt flomgrense.
4. Grunneier må ta stilling til om å forholde seg til gjeldende regulering eller gå for kommende kommuneplan som antas å bli vedtatt i august/september d.å. (1gg høring er gjennomført og forberedes nå til 2gg høring og endelig vedtak)
5. Eiendommen ligger i definert sentrumsområde i kommende kommuneplan under kategori "Y" som skal bebygges med minimum 30% BYA der det tillates bygg oppført i 3.etasjer med mulig tilbaketrukket toppetasje (mot gate) med maks høyde på gesims på 13,5m og møne på 15,5m. Grunnplan skal være rettet mot publikumsrettet aktivitet. Parkeringsdekning skal opparbeides på egen grunn.
6. Om Grunneier velger å gå for retningslinjer i den nye kommuneplanen så må det fremmes søknad som detaljreguleringsplan der man kan søke å få parallellbehandlet byggesøknaden.
7. Om Grunneier går for en detaljreguleringsplan så må kommunen varsles skriftlig om at innsendt byggesøknad fra Wax Hus i Drammen trekkes tilbake.

ny 31.08.11



Ref. Einar A. Andersen

Postadresse

Postboks 191 - 1377 Billingstad
Telef. 66 24 99 55 Fax 66 04 02 39
Mobiltelefon: 922 63 340
e post: enar@anderson.no
Orgnr. 946 267 613

Rådgivning i eiendomsutvikling - Prosjektledelse

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Dato: 27.11.12 Tidspunkt: 10.00 Sted: Rådhuset

Deltagere.

Fra tiltakshaver: Knut Steinland og Nikolai Kvitberg

Fra kommune: Thorbjørn Faber Geirbo, Andreas Farsjø og Katharina Hevesi Bakke

Tiltakets adresse: Steinbergveien 125 og 127, Steinberg

Gnr.: 29 Bnr.: 24 Snr.: Fnr.:

Tiltakets art: Oppføring av leiligheter og forretninger

1 Plangrunnlag.

Kommuneplan Kommunedelplan

Reguleringsplan: ST 12 Nye E 76 Evja- Øvre Eiker

Arealformål: Forretning/bolig Datert: 20.02.1985 Sist revidert:

Utnyt.grad: 30/ 25 %

Merknader:

ST 12 Nye E76 Evja-Øvre Eiker

Gjeldende reguleringsplan ST 12 Nye E76 Evja-Øvre Eiker har en utnyttelsesgrad (BYA) på 25 % i forhold til bolig/forretning, og for deler av eiendommen som kun omfatter bolig en BYA på 30 %. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Parkering: I tillegg til garasje skal det være minst en biloppstillingsplass på bakkenivå

Kommuneplanen.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Y-område. Utnyttelsesgraden må være på minimum 30 %. Bebyggelsen kan ha en gesimshøyde på 13,5 meter og mønehøyde på inntil 15,5 meter. Parkeringsdekning: Kommuneplanens arealdel vedlegg 1 - tabeller, tabell 3 kommer til anvendelse når det gjelder parkeringsdekning.

Eiendommen bør reguleres slik at den blir i tråd med gjeldende kommuneplan, dvs. det er ønskelig med en beydelig høyere utnyttelsesgrad enn det gjeldende reguleringsplan gir rom for. Det har tidligere vært fremmet sak om å gi dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan, men politikerne har heller ønsket en regulering. Fra nasjonalt hold forventes det at området på Steinberg fortettes.

2 Pågående planarbeid.

Det pågår ikke planarbeid på eiendommen/i området

Det pågår følgende planarbeid på eiendommen/i området

Merknader:

3 Dokumentasjonskrav.

Følgende materiale må innleveres/foreligge før søknaden kan tas opp til realitetsbehandling, evt. dokumenteres før sluttbehandling:

- | | | |
|--------------------------|---|-------|
| <input type="checkbox"/> | Situasjonsplan i mål 1:500 (og
oversiktskart m/avkjøringsplan) | Mrk.: |
| <input type="checkbox"/> | Fagmessig utført tegningsmateriale i
samsvar med kommunens krav (plan-,
snitt- og fasadetegninger av både
eksisterende og nytt tiltak) | Mrk.: |
| <input type="checkbox"/> | Gjenpart av nabovarsel | Mrk.: |
| <input type="checkbox"/> | Modell eller fotomontasje etter pbl §
29-1 | Mrk.: |
| <input type="checkbox"/> | Ansvarlig foretak | Mrk.: |
| <input type="checkbox"/> | Ansvarsretter | Mrk.: |
| <input type="checkbox"/> | Dokumentasjon i forhold til andre
aktuelle forskrifter, vedtekter og
kommunale retningslinjer. | Mrk.: |
| <input type="checkbox"/> | Uttalelser/samtykke fra: | Fra: |

Andre merknader:

4 Lokale vedtekter og retningslinjer.

- Skiltvedtekter Kommunale vedtekter, retningslinjer og forskrifter

Merknader:

5 Gjeldende offentlige godkjenninger for eiendommen.

- Tidligere gitte tillatelser Avslag Brukstillatelser Pålegg/mangler
 Ferdigattest

Merknader:

Dispensasjonssøknad.

6 Dispensasjoner eller reguleringsendringer.

- Tiltaket synes å være i
overensstemmelse med lov, forskrift
- Mrk.:

- og vedtekter og således ikke avhengig av dispensasjon
- Tiltaket er i strid med gjeldende Pkt.:
plangrunnlag på følgende punkt
- Tiltaket er avhengig av dispensasjon Mrk.:
fra:
- Plan- og bygningsloven Mrk.:
 Teknisk byggeforskrift Mrk.:
 Kommuneplan Mrk.:
 Reguleringsplan Mrk.:
 Flom/rasfare/grunnforhold Mrk.:
 Annet regelverk Mrk.:

7 Andre merknader.

Det vil mest sannsynlig være anledning til å behandle en reguleringsplan og en byggesak parallelt.

Det må utarbeides en støyrapport. Trolig vil det være vanskelig å få til en stille side mot jernbanen vedrørende eventuelle leiligheter. Sandlekeplass må eventuelt etableres på bakkeplan.

Tiltakshaver ønsker næring i førsteetasje. I den forbindelse bør det være mulig å bygges slik at lokalene kan endres til leiligheter. Området er flomutsatt i forhold til etablering av parkeringskjeller. Tiltaket må prosjekteres i forhold til å tåle 200-års flom. En parkeingskjeller kan eventuelt oversvømmes, men tekniske installasjoner må sikres.

Parkeringsdekning: Bygningsmyndighetene legger til grunn Byggforskserien Planløsning 312.130 når det gjelder parkeringsdekning. Prosjekteringen bør være i hehold til dette. Besøksparkeringen må etableres på bakkeplan.

Materiall valg: Stein/pussede fasader.

Vann- og avløp: Avklares med kommunalteknikk.

Videre fremdrift.

Oppstartsmøte med Arealplanavdelingen. Kontaktperson Thorbjørn Faber Geirbo. Byggesak: kontaktperson Katharina Heevsi Bakke.

8 Videre fremdrift/prosess.

Det er orientert om saksgang etter plan- og bygningsloven
Vedtaket antas å bli fattet uker etter at komplett søknad er mottatt.

Det gjøres oppmerksom på at verken forhåndskonferansen eller referatet fra den gir noen av de enkelte partene rettigheter i den videre saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter m.m., vil kunne føre til endringer i prosjektet som i vesentlig grad kan påvirke saksgangen.

27.11.2012

Dato

Katharina Hevesi Bakke

.....
Katharina Hevesi Bakke

.....
Knut Steinland



Oppstartsmøtets formål er å avklare forutsetninger for god framdrift i planprosessen. Det gjøres oppmerksom på at de forutsetninger som er fremkommet i dette referatet kan bli endret som resultat av senere politisk behandling eller forhold i selve planarbeidet.

Plan: Detaljregulering. Steinberg stasjonskvartal	Saksnr.: 2013/2740 PlanID.:
Møtested: Nedre Eiker Rådhus	Møtedato: torsdag 21.02.2013
Deltakere: Fra Tiltakshaver (TH) Preben Lyngaas Jensen (COWI) Liv Åsne Teksle (COWI) Knut Steinland (Steinland Multiplan)	Fra kommunen (NEK) Steen Jacobsen Thorbjørn Faber Geirbo

SAKSOPPLYSNINGER

1. Planforutsetninger

Fylles ut av kommunen

1.1 Plantype

- Områderegulering (Pbl § 12-2)
- Detaljregulering (Pbl § 12-3)
- Endring av Reguleringsplan (Pbl § 12-14), Dato gjeldende plan:

1.2 Foruten kommuneplanens arealdel omfattes/hjemles planen av følgende gjeldende planer :

- Kommunedelplan
- Områdeplan.....
- Statlig plan, Regional plan, m.m.:

1.3 Planstatus

- Planen ligger i fullstendig uregulert område
- Planen vil helt eller delvis erstatte følgende planer:
ST 12 Nye E76, Evja- Øvre Eiker Grense (Rv 11)

1.4 Pågående planarbeid i området

- Det pågår ikke annet planarbeid i området.
- Det pågår følgende planarbeid i området: Plansak. Steinberg stasjonsområdet

Merknader: Det er ikke startet opp noen formell reguleringsprosess, men Nedre Eiker kommune og Jernbaneverket samarbeider om planlegging av tiltak for å kunne gjenåpne Steinberg stasjon.

**2. Planprosess ut fra Planutkastets samsvar med overordnede planer** Fylles ut av kommunen**2.1 Statlig / regional plan**

- Planutkastet samsvarer med statlig / regional plan
– dvs. *planprosess A eller B: enkel eller sammensatt detaljplan*
- Planutkastet bryter med statlig / regional plan
– dvs. *planprosess C eller D: innfløkt detaljplan*

2.2 Kommuneplanens arealdel (KPL) - og evt. kommunedelplan / områdeplan

- Planprosess A: enkel detaljplan**
Planutkastet samsvarer helt med kommuneplanens arealdel (KPL).
Et mindre planområde der det er få offentlige interesser, få nabointeresser og mindre kompliserte tekniske forhold (f. eks. grunnforhold, topografi, flom o.l.)
- Planprosess B: sammensatt detaljplan**
Planutkastet avviker noe fra KPL men forutsettes å være uten vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
- Planprosess C: innfløkt detaljplan og områdeplan – uten konsekvensutredning (KU)**
Planutkastet samsvarer ikke med KPL og har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
Planen utløser krav til planprogram (Pbl §§ 4-1 og 12-9), men ikke konsekvensutredning
- Planprosess D: innfløkt detaljplan, områdeplan, kommunedelplan – med KU**
Planutkastet samsvarer ikke med KPL og har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.
Planen utløser krav til planprogram, samt konsekvensutredning (jfr. Pbl § 4-2 og 14-1)

Plantype kan endres som resultat av merknader til høringer eller politisk behandling.

Merknad:

2.3 Behov for revisjon av overordnede planer:

- Ved evt. vedtak vil planens avvik fra overordnet plan (Kommuneplan, Områdeplan e.l.) utløse behov for revisjon av denne/disse. Innspill fremmes til vurdering i arbeid med planstrategi jfr. PBL §10-1 og revisjon av kommuneplanen (jfr. PBL §11-4) i tråd med evt. ny regulering)

Merknad:

3. Plangebyr

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 vedtas det årlig forskrift om gebyr for planbehandling.

- Tiltakshaver er orientert om kommunens gjeldende forskrift om gebyr og er gjort kjent med forventede gebyr for avtalte type plan (jfr. planprosess i pkt. 2).

Gebyr sendes tiltakshaver ved : VIBRA AS

Org. nr. : 996 042 022

Gebyrforskriften kan leses i sin helhet på www.nedre-eiker.kommune.no på siden for 'Reguleringsplan'



4. Uttalelser til Forenklet Planbeskrivelse - fra intern høring	Oppfølging
<p>Merk: Uttalelser fra andre fagområder nedenfor må vurderes som <i>innspill</i> til planarbeidet. Tiltakshaver må i <u>planbeskrivelsen</u> redegjøre for hvordan disse innspillene kan avklares. Dette skal inngå i materiale levert til <u>planavklaring</u>.</p> <p><u>Byggesak (referat fra forhåndskonferanse)</u> Det vil mest sannsynlig være anledning til å behandle en reguleringsplan og en byggesak parallelt. Det må utarbeides en støyrapport. Trolig vil det være vanskelig å få til en stille side mot jernbanen vedrørende eventuelle leiligheter. Sandlekeplass må eventuelt etableres på bakkeplan. Tiltakshaver ønsker næring i førsteetasje. I den forbindelse bør det være mulig å bygges slik at lokalene kan endres til leiligheter. Området er flomutsatt i forhold til etablering av parkeringskjeller. Tiltaket må prosjekteres i forhold til å tåle 200-års flom. En parkeringskjeller kan eventuelt oversvømmes, men tekniske installasjoner må sikres. Parkeringsdekning: Bygningsmyndighetene legger til grunn Byggforskserien Planløsning 312.130 når det gjelder parkeringsdekning. Prosjekteringen bør være i henhold til dette. Besøksparkeringen må etableres på bakkeplan. Materialvalg: Stein/pussede fasader.</p> <p><u>Bestillergruppe for Kommunalteknikk</u></p> <ol style="list-style-type: none">1. Tilknytning<ul style="list-style-type: none">- Vann – ok- Spillvann og overvann må tilknyttes ved Nersetterveien. Alternativt kan overvann føres til Loeselva2. Det må nedsettes kum til brannvann i Steinbergveien.3. Fortau mot Steinbergveien må opparbeides.4. Tilbakemelding vedrørende tiltenkt adkomst bes oversendt, da kartet var vanskelig å tyde. <p><u>Utviklingsavdelingen</u> <u>Kommuneplan</u> I forenklet planbeskrivelse vises det til kommuneplanens arealdel både arealformål og krav til utforming og BYA. % BYA er ikke oppgitt. Vestre og største delen av planområdet er i kommuneplanen avsatt til sentrumsområde Y med BYA minimum 30 %. Østre del av planområdet er avsatt til boligområde merket B. I "B-område" skal utnyttingen ikke overstige 30 %. Det burde tidlig i planperioden komme frem om planområdet er tenkt utbygget som angitt i kommuneplanen eller om det er tanker om samme utnyttelsesgrad på hele planområde og hvor stor utnyttelsesgrad.</p> <p><u>Utfordringer/konsekvenser</u> Med planområdets beliggenhet inntil jernbanen anbefales som også nevnt i forenklet planbeskrivelse en støyrapport. I tillegg kan det være aktuelt å utrede grunnforholdene. Radon er et tema som er mye omtalt for tiden. Dette spørsmålet blir vel ivaretatt i byggesaksbehandlingen.</p> <p><u>Øvrige merknader</u> Det presiseres at tiltak må prosjekteres for å tåle 200-års flom og at det ikke kan bygges kjellere med oppholdsrom. Flomvann og grunn kan skape forårsake setninger i grunnen.</p> <p>Steinberg har spesielt fugleliv med flere rødlistete arter.</p>	<p>Sjekkliste for vurdering i Planbeskrivelse pkt. 5.4</p> <p>Aktuelt: <i>Ja / Nei / Delvis</i></p>

Kommuneoverlegen

Bygget som planlegges ligger helt opp til jernbanen og stasjonen på Steinberg. Jeg har følgende kommentarer:

- Det må tas spesielt høyde for støy fra jernbane og vei.
- Det må også gjøres en vurdering av stråling fra jernbaneledningene til boligene.
- Det må tenkes på barns sikkerhet da det er sannsynlig at det vil være mange barnefamilier i de planlagte leilighetene. Sikkerheten må omfatte ut mot veien og inn mot jernbanen.
- Tilgang til leikeplass for barn og hvordan de kommer seg dit
- Steinbergveien er allerede skolevei. Dette bygget vil øke behovet for en sikkert vei ut til skolen for elevene.

Landbrukskontoret

Tiltaket berører ikke landbruksarealer og landbrukskontoret har ingen merknader.

Etat Oppvekst og kultur

Planene som skisseres for stasjonskvartalet samt tidligere planer skissert for Haftornveien sør medfører at etat oppvekst uttrykker bekymring for den fremtidige skolekapasiteten på Steinberg.

Steinberg er i dag også det området i kommunen med størst underdekning på barnehageplasser.

Arealplans merknad/presisering til uttalelsene ovenfor :

-
-

Faglige råd fra Arealplan (som rådmannens planmyndighet) gis i avsnittene som følger.

**RÅD FRA AREALPLAN****5. Råd for : Fortsettelse eller avbrudd av påbegynt planarbeid**

Det tilrådes å fortsette med planarbeidet

For at planarbeidet skal kunne fortsette vurderes det kritisk at følgende avklares tidlig:

- om planen er forenlig med Jernbaneverkets plan for tiltak på Steinberg stasjon,
- at støykrav til boliger kan overholdes i planområdet,
- at kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lekeplass kan overholdes,
- at kommuneplanens krav til parkering kan overholdes,
- at planavgrensningen kan utvides utover egen eiendom for at ovennevnte forhold kan innfris.



Det frarådes å fortsette med planarbeidet

Grunnlag:

6. Råd for: Planens plassering på prioriteringsliste

Tiltakshaver er gjort kjent med kommunens prioriteringsliste for hvilke plansaker som skal behandles, samt erkjennelse om at behandlingsfrist (§12-11) utgår for planer på venteliste*.

Ut fra vedtatte kriterier for prioritering vurderer rådmannen å plassere denne planen på liste for :



Planer til behandling



Venteliste *

* Dersom planen settes på venteliste avtales ikke framdrift i pkt. 15. Slik avtale og krav til behandling tas opp når planen (i rullering av prioritetslisten) 'rykker opp' til listen over planer til behandling.

7. Råd for: Planprosess

Tiltakshaver er gjort kjent med saksgang etter plan- og bygningsloven, og rådes til å følge kommunens krav til planprosess vist i punktene nedenfor:

- Planprosess B for reguleringsplaner– jfr. avklaring i pkt. 2.
- Varsel om oppstart – med varsling *etter* politisk behandling av oppstartsmøtet
- Krav til aktiv medvirkning under planarbeidet
- Krav til innsendt planmateriale: først planskisse til avklaring/kvalitetssikring hos rådmannen og siden formelt planforslag til politisk 1.gangsbehandling
- Politisk møtekalender og tilhørende fristliste for levering av *fullstendig* planmateriale



8. Råd for: Varsling av oppstart på planarbeidet

- ☐ Tiltakshaver er gjort kjent med at oppstart av planarbeidet i tråd med Pbl § 12-8 skal varsles i form av avisannonse, elektroniske medier og brev til berørte parter

Tiltakshaver tilrådes følgende:

- Varselet sendes *etter* at oppstartsmøtet har vært til politisk behandling. Mottakere av varselet får vedlagt saksframlegg med vedtak, samt Forenklet Planbeskrivelse.
- Kopi av varsel i pdf-format skal sendes saksbehandler for annonsering på kommunens hjemmeside.
- Omriss av varselet planområde i **SOSI-format** skal sendes kommunen innen 4 uker fra varsling. Denne innlemmes da i kommunens temakart for 'reguleringsplaner under arbeid'.
- Kartgrunnlaget brukt i planarbeidet må ikke være eldre enn 1 år gammelt. Kartgrunnlag og adresseliste bestilles fra NEK (geodataavdeling).

8.1 Varslet planavgrensning avtales som vist nedenfor :



Merknad :

I forhold til forslaget i den forenklete planbeskrivelsen (vist med rødt omriss) er følgende areal er lagt til:

- Steinberg stasjon med parkeringsplass
- Boligeiendommer samt adkomst (gbnr. 29/29,29/23, 29/32, 29/94, 29/165, 29/167)
- Veiareal i Steinbergveien (gbnr. 29/194)



- 8.2 Tekst om planstatus, formål/hensikten med planen, arealformål, planprogram og konsekvensutredning avtales som følger:
Som i forenklet planbeskrivelse, men arealformål endres til: sentrumsformål, vei, fortau, parkering.
Invitasjon til informasjonsmøte legges til.
- 8.3 Tekst om utbyggingsavtale avtales som følger:
Følg kommunens mal.

9. Råd for: Aktiv medvirkning under planarbeidet



Tiltakshaver er gjort kjent med sin plikt til å legge til rette for aktiv medvirkning i planarbeidet.

Rådmannen tilrår at det holdes møte med naboer og berørte parter under planarbeidet (for eksempel i varslingsperioden og/eller i perioden med offentlig ettersyn).
Kommunen kan om ønskelig stille møtelokaler til rådighet.

Dersom planområdet omfatter andre grunneiere enn tiltakshaver tilrådes det skriftlig dokumentasjon på hvordan deres deltakelse i planarbeidet er avklart og ivaretatt. Alle merknader fra andre grunneiere må dokumenteres.

10 Råd for: Levering av Planmateriale - framstilling av plandokument



Tiltakshaver er gjort kjent med kommunens maler for plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse og rådes til å bruke disse.

Alle maler, kravspesifikasjoner og veiledere for planframstilling er tilgjengelige på kommunens nettside på www.nedre-eiker.kommune.no på siden for 'Reguleringsplan'.

På kommunens kartsiden finnes nødvendige temakart for bruk i planarbeidet.

Tiltakshaver kan få planmaler tilsendt i Word-format etter henvendelse til Arealplan

Merknad :

**11 Råd for: Levering av Planmateriale - framstilling av digitalt plankart**

- Tiltakshaver er gjort kjent med krav til digitale planer etter kartforskriften, samt sjekklista for utarbeidelse av reguleringsplaner fra Statens kartverk

Rådmannen tilrår at SOSI-filer samsvarer geometrisk og egenskapsmessig med gjeldende SOSI-spesifikasjon. Det forutsettes videre at geometrien er av en slik art at eiendomsgrenser kan etableres direkte fra planen. Mangel på dette kan føre til at planforslag ikke kan behandles.

12. Råd for: Levering av Planmateriale - utredningstema i Planbeskrivelsen

NB ! Der det kreves egne/atskilte utredninger så MÅ konklusjonen i disse skrives inn i planbeskrivelsen. Selve utredningen(e) leveres som vedlegg til denne (se mal). **Listen er IKKE uttømmende.** Oppfølgingskolonnen til høyre er ment som en sjekkliste som skal fylles ut og leveres til planavklaring.

Temainndeling jfr. mal for Planbeskrivelse	Forhold som særlig bør utredes er som følger:	Oppfølging i kap. ? / s. ?
12.1 Arealbruk og - utnyttelse	<ul style="list-style-type: none"> - Beliggenhet / tilgjengelighet - Arealformål, BYA/ BRA, byggehøyder - Uteareal; felles og privat - Utbyggingsrekkefølge/gjennomføring - Oppmåling av eiendommer - Byggegrense mot gate 	
12.2 Estetikk og stedsutvikling	Tiltakets/utbyggingens nær- og fjernvirkning og tilpasning til eksisterende omgivelser/bebyggelse: <ul style="list-style-type: none"> - Perspektivtegninger - Terrengsnitt - Illustrasjonsplan 	
12.3 Universell utforming	Universell utforming tilrådes lagt til grunn ved utforming av fellesarealer i bygninger, samt gangatkomster til hovedinnganger. Øvrige deler av bygg følger krav til tilgjengelighet i teknisk forskrift.	
12.4 Verneinteresser	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Planutkastet berører kulturlandskap <input type="checkbox"/> Planutkastet berører verneverdige bygg og eller miljø <input type="checkbox"/> <i>Løsninger må særlig avklares med myndighet for kulturminner</i> <input checked="" type="checkbox"/> Tiltakshaver er gjort kjent med at fagmyndighet (fylkeskommunen) kan kreve kulturminneregistrering i ethvert planarbeidet. Tiltakshaver må påta seg alle kostnader forbundet med dette som er nødvendige for å ferdigbehandle planen. 	
12.5 Jordvern, Landbruk og Naturressurser	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Planutkastet berører landbruksinteresser <input type="checkbox"/> Planutkastet berører natur-, friluftslivs-, fiske-, eller viltinteresser <input type="checkbox"/> Planutkastet medfører inngrep i vassdrag <input type="checkbox"/> <i>Løsninger må særlig avklares med myndighet for landbruk</i> 	



12.6 Miljøvernfarelige forhold <i>I nye byggeområder under øvre marin grense skal tilfredsstillende stabilitet i løsmassene dokumenteres.</i>	<ul style="list-style-type: none">- Naturmangfold – jfr. Naturmangfoldlovens kap II. §§ 8 til 12- Forurensning- Fjernvarme, konsesjonsområde etc. <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Planen krever støyvurdering med kart<input checked="" type="checkbox"/> Planen krever vurdering av grunnforhold (alle områder under marin grense - ca 200 moh) <p><i>Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, mens vurdering leveres som vedlegg.</i></p>	
12.7 Beredskapsforhold / ROS- analyse <i>PBL krever ROS- analyse for alle planer. Konklusjon føres inn i planbeskrivelsen, mens rapporten leveres som vedlegg.</i>	Planområdet omfatter trolig fare-/sårbar områder som er : <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> Naturbasert: flom, ras/skred, kvikkleire, radon, drikkevann<input type="checkbox"/> Virksomhetsbasert: brann/eksplosjon, kraftlinjer<input checked="" type="checkbox"/> Infrastruktur: godsfrakt, trafikkstøy, trafikkfare<input type="checkbox"/> Krig: militære mål	
12.8 Barn og unges interesser	<ul style="list-style-type: none">- Leke- og uteoppholdsareal (jfr. krav i Kommuneplanen)- Tilgang til idrettsanlegg/ utfluktsområder/ turstier m.m.- Isokroner, Isoavstander, Barnetråkk, m.m.	
12.9 Sosial infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">- Offentlige tjenester- Omsorgsboliger- Skole/ skolefritidsordning- Barnehage- Idretts- og kulturanlegg	
12.10 Teknisk infrastruktur (utenom veg) <i>Informasjon om kommunaltekniske anlegg bestilles hos bestillergruppe for kommunalteknikk</i>	<ul style="list-style-type: none">- Vannforsyning/ slukkevann- Avløpsforhold- Overvannshåndtering- Ledningsnett- Kraftforsyning / fjernvarme- Renovasjon <ul style="list-style-type: none"><input checked="" type="checkbox"/> <i>Løsninger må særlig avklares med Kommunalteknikk</i>	
12.11 Veg og trafikk	<ul style="list-style-type: none">- Standard på veger i og til/ fra planområdet- Atkomst, avkjørsler og kryss- Byggegrenser mot veg- Gang- og sykkelveier- Kollektivbetjening, avstand(er) til holdeplass(er)- Trafikksikkerhet- Parkering (sykkel og bil) <ul style="list-style-type: none"><input type="checkbox"/> <i>Løsninger må særlig avklares med Statens vegvesen</i><input checked="" type="checkbox"/> <i>Planutkastet utløser trolig krav til trafikkutredning (avhenger av andelen forretning/næring/bolig)</i>	
12.12 Juridiske og økonomiske vurderinger	<ul style="list-style-type: none">- Tinglyste heftelser, rettigheter, eller rekkefølgekrav/ utbyggingsavtale i allerede gjeldende plan(er) i nærområdet- Mulig konflikt mellom grunneiere i eller tilstøtende planområdet- Økonomiske konsekvenser for Nedre Eiker kommune	



12.13 Rikspolitiske retningslinjer (RPR) som særlig påvirker planen	<input checked="" type="checkbox"/>	T-5/93 Samordnet areal og transportplanlegging	
	<input checked="" type="checkbox"/>	T-2/08 Barn og planlegging	
	<input checked="" type="checkbox"/>	T-2/11 Flaum og skredfare i arealplanar	
	<input type="checkbox"/>	Etableringsstopp for kjøpesentre	
	<input type="checkbox"/>	Andre:	

13. Råd for: Opparbeidelse av infrastruktur			Oppfølging i:
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket forutsetter opparbeidelse av fellesareal, infrastruktur el.l. <u>innenfor</u> planområdet før bebyggelse kan tas i bruk.	<i>Merknad:</i> - Tiltakshaver må utforme rekkefølgekrav for de enkelte tema knyttet til de ulike felt for utbygging.	<i>Bestemmelsenes</i> §§
<input checked="" type="checkbox"/>	Tiltaket forutsetter utbygging / utbedring av infrastruktur <u>utenfor</u> planområdet. Dette kan kreve avklaring med andre grunneiere.	<i>Merknad:</i> - Tiltakshaver må utforme rekkefølgekrav (knyttet til ulike felt) også for disse temaene. - Tiltaket vil trolig utløse krav om Utbyggingsavtale (UBA) – jfr. pkt. 5.3	<i>Bestemmelsenes</i> §§

14. Råd for: Delegering av vedtak om offentlig ettersyn	
<input checked="" type="checkbox"/>	<p>a) Ingen delegering – vanlig politisk behandling</p> <p>b) 1. gangsbehandling og vedtak om offentlig ettersyn tilrådes delegert til :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> - <i>Statens vegvesen</i> – for vegplaner, jfr. PBL 3-7 <input type="checkbox"/> - <i>Rådmannen</i> - for <u>A-planer</u> såfremt de fremmes helt i tråd med KPL og anbefalinger i oppstartsmøtet, samt ikke utvikler seg til løsninger utenom dette. <p>Ved slik delegering vil sluttbehandling gjøres som normalt i H1 med vedtak i Kommunestyret.</p>

**15. Framdrift - følgende forslag avtales mellom tiltakshaver og rådmannen**Politisk forhåndsvurdering

Sak forutsettes fremmet til forhåndsvurdering i uke 18.

Varsling av oppstart/ opplegg for medvirkning

Tiltakshaver planlegger å varsle oppstart (etter pol. behandling av oppstartsmøtet) i uke 18/19.

Levering av planskisse

Tiltakshaver planlegger å levere planskisse til internt planavklaringsmøte i uke 24.

Tilbakemelding forutsettes gitt tiltakshaver innen 4 uker etter fullstendig planskisse er mottatt. Det anbefales å bruke kommunens maler. Hvis ikke må planmaterialet dekke hovedtemaene i disse.

Levering av planforslag

Tiltakshaver planlegger å levere planforslag til 1.gangsbehandling i uke 32.

Sak forutsettes fremmet til 1.gangsbehandling innen 12 uker etter at fullstendig planforslag er mottatt.

Manglende framdrift: Med mindre annet avtales, kan stillstand utover 6 måneder i tiltakshavers framdrift føre til at sak avsluttes. Rådmannen vil varsle dette i eget brev.

Kontaktpersoner i videre arbeid med planen :

Tiltakshaver /

Forslagsstiller: Preben Lyngaas Jensen

NEK: Thorbjørn Faber Geirbo

All formell innsendelse av planmateriale skal påføres saksnavn og -nummer og skal sendes til : post@nedre-eiker.kommune.no Andre henvendelser kan gjerne gjøres direkte til saksbehandler.

16. Spørsmål fra tiltakshaver / forslagsstiller – til avklaring i politisk behandling

**17. Bekreftelser**

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Hverken oppstartsmøtet eller referatet fra dette gir rettigheter i den senere saksbehandling. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter med flere vil kunne føre til krav om endring av prosjektet, prosessen og endre framdriften og gebyr i planbehandlingen.

Sted, dato : Mjøndalen, 21.02.2013

Referatet er godkjent.

før
Tiltakshaver: 

Saksbehandler: 

Referat

Møte – 15. mars 2013

Deltagere: Tor B. Nilsen (JBV), Steen Jacobsen (Nedre Eiker kommune), Liv Åsne Tekstle (Cowi), Knut Steinland (SMP)

Referent: KS

Møtet startet: 0900

Møtet sluttet: 1000

1. Generelt.

- Hensikt med møte var å få avklart hvor JBV står i fht regulering av angjeldende tomt.

	Sak	Beskrivelse - Tiltak	Ansvar	Frist	Status
1	Regulering Steinberg stasjon	JBV kjører egen prosess mht regulering av planoverganger. Kommunen ønsker å bli Norges første "planfrie" kommune.			
2	Varslingsområdet	Etter avklarende samtaler beholder vi størrelsen på området for varsling som angitt i oppstartmøte 21.02.2013.			
3	Steinberg stasjon	Har i dag et trafikkgrunnlag på 230 personer/dag. JBV ønsker 600 + Kommunen skal legge til rette for økt grunnlag.			
4	Byggegrense	JBV's ønske om å unngå bygging innenfor 30 meter fra cc nærmeste spor ble gjennomgått, og vi prøver å holde oss utenfor denne grensen.			
5	Adkomst	Vi opplyste om at det kan bli et ønske å kunne få kjøre på JBV's eiendom (parallelt med gjerdet). JBV kunne ikke ta stilling til dette ennå.			
6	Parkering	Tiltakshaver har en liten tomtefluk på andre siden av Nedre Skistadvei. Det kan være interessant å få utnyttet dette til parkering for næringsdelen – evt. i samarbeid med JVB.			
7	Reguleringshøyde	Vi ber tiltakshaver se på muligheten til å erverve G.nr/B.nr. 29/29. Dette kan gi mer parkerings- og uteareal som i sin tur kan gi grunnlag for flere leiligheter ved å søke økt reguleringshøyde. Kommune/JBV er i utgangspunktet ikke negative til dette.			



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Thorbjørn Faber Geirbo

Direkte tlf.: 32 23 25 44

Dato: 10.04.2013

L.nr. 11365/2013 - Arkiv: 2013/2740 -
20130005/L12

COWI
Steinland Multiplan

Referat fra arbeidsmøte om Steinberg stasjonskvartal 10.04.2013

Tilstede: Liv Åsne Teksle (COWI), Knut Steinland (Steinland Multiplan), Steen Jacobsen (Arealplan, Nedre Eiker kommune), Thorbjørn Faber Geirbo (Arealplan, Nedre Eiker kommune)

Referent: Thorbjørn Faber Geirbo

Sak nr	Saken gjelder	Ansvar
1	Planområdet Forslagsstiller vurderer å planlegge for et mindre område enn området som det varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for. Arealplan ser fordelene for tiltakshaver, men ser helst at det legges frem en reguleringsplan for hele det varslede planområdet til 1. gangsbehandling. Gebyret for behandling av private reguleringsplaner består av tre deler, der del 3 beregnes ut fra det totale bruksareal (BRA) vedtatt plan muliggjør. Der en forslagsstiller pålegges å regulere et større areal enn det som er naturlig ut fra eget behov for planavklaring, betales det ikke gebyr for dette arealtillegget.	
2	Støy Forslagsstiller orienterte om utfordringene med å innfri støykravene i T-1442. Arealplan bekrefter at planområdet er sentrumsområde og forutsetter at unntakskriteriene i T-1442 er oppfylt. Sentrumsområdet forutsettes utvidet i reguleringsplanen.	
3	Byggehøyder Forslagsstiller orienterte om behovet for å kunne regulere opp til fem etasjer, altså én etasje mer enn kommuneplanens arealdel tillater. Arealplan ser faglige gode grunner for dette og vil anbefale Utvalg for sentraladministrasjon og tekniske tjenester å vedta dette som et faglig råd for det videre planarbeidet.	
4	Varsling av oppstart av reguleringsplanarbeid Varslet sendes 2. mai. Frist for merknader etter varsling settes til fredag 24. mai.	
5	Frist for merknader til dette referatet er 23. april.	

Kopi til:
Steen Jacobsen



NEDRE EIKER KOMMUNE

Samfunnsutvikling

Saksbehandler: Thorbjørn Faber Geirbo
L.nr.: 9049/2013 Arkivnr.: 20130005/L12 Saksnr.:
2013/2740

Utvalgssak

Detaljregulering for Steinberg stasjonskvartal: politisk behandling av råd gitt i oppstartsmøte (etter PBL §12-8)

<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssaksnr.</i>
Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester	30.04.2013	45/13

GRUNNLAG

- Kommuneplanens arealdel av 31.08.2011

VEDLEGG

- 1 Forenklet Planbeskrivelse - til oppstart og varsling av planarbeidet
- 2 Signert referat fra oppstartsmøte 21.02.2013
- 3 Søknad om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for gjenværende grunneiendom i forbindelse med fradeling - gbnr. 29/24, Steinbergveien 127, Steinberg
- 4 Referat fra forhåndskonferanse på gbnr. 29/24, Steinbergveien 125 og 127, Steinberg
- 5 Referat JBV_15mars2013
- 6 Referat fra arbeidsmøte om Steinberg stasjonskvartal 10.04.2013

SAMMENDRAG

Rådmannen har i tråd med krav i Plan- og bygningslovens (pbl) §12-8 avholdt oppstartsmøte med tiltakshaver angående detaljregulering for Steinberg stasjonskvartal. Kommunen kan da gi råd om hvordan planen bør utarbeides. I tiltakshavers forenklete planbeskrivelse legges det opp til sentrumsutvikling med næringsareal og flere boenheter.

Rådmannen anbefaler at det jobbes videre med planutkastet, men det ønskes politisk avklaring av viktige forutsetninger. Dette gjelder særlig a) grense for varsling, b) arealutnyttelse, byggehøyder og parkering og c) tilpasning til annet planarbeid. Av den grunn bes Utvalg for sentraladministrasjon og tekniske tjenester vedta de faglige råd for videre planarbeid som ble gitt i oppstartsmøtet.

OPPLYSNINGER

Hensikt med politisk behandling etter § 12-8 i Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven krever ikke politisk behandling av oppstartsmøte. Rådmannen fremmer derfor denne saken for å sikre politisk forankring av rådene gitt i oppstartsmøtet. Dette er fordi planutkastet er vurdert å være en sammensatt detaljregulering (planprosess B) idet det avviker noe fra kommuneplanen og krever overordnet planavklaring i forhold til flere offentlige og private interesser.

Politisk behandling av oppstartsmøte for sammensatt detaljplaner (planprosess B) har derfor en todelt hensikt. Det første er om det politisk er ønskelig at det arbeides videre med dette planutkastet. Et eventuelt politisk avslag skal ha en planfaglig begrunnelse. Dersom Utvalg for sentraladministrasjon og tekniske tjenester ønsker at det skal arbeides videre med planen oppstår det også behov for vurdering av de faglige råd og overordnede føringene som Rådmannen gav i oppstartsmøtet. Disse beskrives i avsnitt for Vurdering.

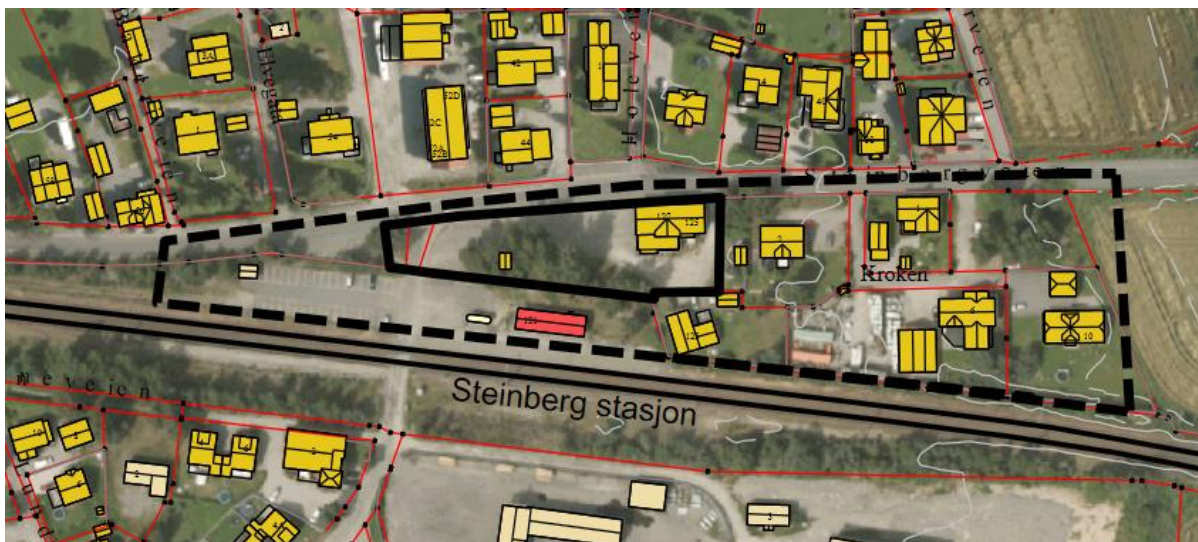
Bakgrunn

Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester behandlet 13.12.2012 søknad om dispensasjon for fradeling av tiltakshavers eiendom med gårds- og bruksnummer (gbnr.) 29/24 (se vedlegg 3). Det ble søkt om dispensasjon fra utnyttelsesgrad for gjenværende del av tomte. Søknaden ble avslått med begrunnelsen at tiltaket er i strid med kommuneplanens § 2.4 andre ledd jf. gjeldende reguleringsplan § 4a der det tillates en bebygd flate på inntil 25 % av netto tomteareal. Tiltaket ville gi fordeler for eier, men hensynet til å overholde grad av utnyttelse i området ble veid tyngre enn hensynet til eier.

Det ble avholdt forhåndskonferanse for oppstart av byggesak 27.11.2012 (se vedlegg 4). Kommunen anbefalte oppstart av reguleringsplanarbeid, hvilket tiltakshaver nå har begynt.

Planområde til varsling

Planområdet ligger på Steinberg. Tiltakshavers utkast til planområde var egen eiendom (gbnr. 24/29) samt inneklemt kommunalt veiareal. Planområdet er vist med *heltrukken* linje i illustrasjon 1 og 2. I oppstartsmøtet var det enighet mellom tiltakshaver og Rådmannen om avgrensingen av planområdet som er vist med *stiplet* linje. Det avtalte planområdet som skal varsles omfatter private boligeiendommer øst for tiltakshavers eiendom, stasjonsområdet, som tilhører Jernbaneverket, og kommunal veigrunn. Det minnes om at endelig plangrense kan justeres og bli noe mindre, men ikke større, enn det som er varslet. Begrunnelse for utvidelsen av planområdet er gitt under avsnittet *Vurderinger*.



Illustrasjon nr. 1: Ortofoto med tiltakshavers utkast til planområde som heltrukken linje. Stiplet linje viser planområdet som ble avtalt i oppstartsmøtet.



Illustrasjon nr. 2: Planområdet og utsnitt av kommuneplanens arealdel.

Planstatus i kommuneplanen og overordnede føringer

Planområdet ligger i arealer avsatt til sentrumsformål merket Y, boligformål merket B og grønnstruktur i kommuneplanen.

Som en betingelse for gjenåpning av Steinberg stasjon har Stortinget i statsbudsjettet for 2013 forutsatt "enighet med lokale myndigheter om en styrking av trafikkgrunnlaget ved fortetting og utbygging i gang- og sykkelavstand fra stasjonen" (Storingsproposisjon 1 S 2012-2013). Jernbaneverket tolker dette som en økning i passasjertallet fra 230 personer/dag til 600 + (jevnfør punkt 3 i vedlegg 5).

Ordlyden fra statsbudsjettet er skrevet inn i handlingsprogrammet i Areal- og transportplan Buskerudbyen 2013-23 i punkt H8.6.

Pågående planarbeid i nærområdet

Jernbaneverket og Nedre Eiker kommune samarbeider om planlegging av tiltak for å kunne gjenåpne Steinberg stasjon. Det er ikke startet opp noen formell reguleringsprosess ennå, men det ventes oppstart etter at Jernbaneverket velger konsept for trafikkløsning i slutten av april.

Planutkastet

Til oppstartsmøtet har tiltakshaver skrevet en forenklet planbeskrivelse (vedlegg 1) der det går frem, at det ønskes en ensartet regulering til arealformålet ”sentrumsformål” på eiendommen gbnr. 24/29 som legger til rette for bebyggelse med næringsareal på grunnplan og leiligheter i øvrige tre etasjer. I påfølgende møte med kommunen har tiltakshaver senere ytret ønske om å øke maksimalt tillatt byggehøyde til fem etasjer (se vedlegg 6). Rådmannen ønsker politisk avklaring av dette. For ytterligere opplysninger vises det til tiltakshavers Forenklet planbeskrivelse (vedlegg 1).

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 21.02.2013 (se referat i vedlegg 2). Før oppstartsmøtet ble planutkastet varslet internt. Det kom inn fem merknader. Disse er innarbeidet i referatet og skal vurderes og eventuelt innarbeides i tiltakshavers planforslag som fremmes til 1.gangsbehandling.

Varsel om oppstart og medvirkning

Tiltakshaver skal varsle oppstart i aviser og ved brev til naboer etter eventuelt positivt vedtak i behandling av denne saken. Merknader fra varselet skal vurderes og eventuelt innarbeides i planforslag som fremmes til 1.gangsbehandling.

Utbyggingsavtale

I referat fra oppstartsmøte er det avtalt at varsel om forhandlinger om utbyggingsavtale skal inngå i felles annonse for varsel om oppstart av reguleringsarbeidet.

VURDERING

Planstatus og overordnede føringer

Planutkastet er ikke i tråd med kommuneplanen med hensyn til arealbruk, grad av utnyttelse og byggehøyder. Dette beskrives i avsnittet nedenfor om råd gitt for planutkastet. Avvikene fra kommuneplanen vurderes imidlertid ikke å ha vesentlig negativ betydning for miljø og samfunn eller utløse krav til planprogram for å fastsette rammer for videre planarbeid.

Av den grunn fremmes denne saken til politisk behandling av faglige råd og føringer Rådmannens gav i oppstartsmøtet. Disse rådene omtales nedenfor.

Råd for avgrensning av planområdet (som skal varsles)

Etter forslag fra Rådmannen er boligeiendommer øst for tiltakshavers eiendom, stasjonsområdet med parkeringsplass og veigrunn i Steinbergveien tatt inn i planområdet. Det er flere grunner til Rådmannens anbefaling av utvidelsen:

- Utvidelsen vil gi tiltakshaver større handlingsrom for å kunne håndtere støykravene gitt i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og kravene til uteareal, lekeplass og parkering gitt i kommuneplanens arealdel.
- Området med sentrumsformål som er avsatt på Steinberg i kommuneplanens arealdel (KPL-A) er lite sammenlignet med de andre sentrumsområdene i kommunen. Rådmannen vurderer at et større område enn dagens sentrumsformål må være tilrettelagt for konsentrasjon av offentlig og privat tjenesteyting samt kulturelle institusjoner (jf. retningslinje til § 2.4.1 i KPL-A) for å kunne forvente sentrumsutvikling på Steinberg. Arealbruksformålet ”område for forretninger, kontor m.v. eller boliger”, som er brukt innenfor planområdet i gjeldende regulering, muliggjør riktig nok mye av den sammen arealbruken som hører til i et sentrumsområde, men den lave graden av utnyttelse (25 % av netto tomteareal)

vurderer rådmannen som hindrende for å få til annen arealbruk enn bolig. En utvidelse av planområdet gir kommunen anledning til å få en faglig vurdering av om en utvidelse av sentrumsformålet vil være et riktig grep for å få i gang sentrumsutvikling på Steinberg (jf. Stortingsproposisjon 1 S 2012-2013).

- Planområdet vurderes å være et av områdene på Steinberg som ligger best til rette for å oppfylle noe av forventningen i statsbudsjettet om styrking av passasjergrunnlaget gjennom fortetting og utbygging, men den lave graden av utnyttelse i gjeldende regulering er til hinder for dette. Utvidelsen av planområdet gjør det mulig for kommunestyret å erstatte gjeldende regulering med en reguleringsplan som kan bidra til et økt passasjergrunnlag.

Råd om planutkastets avvik fra kommuneplanen og behov for overordnet planavklaring

Arealbruk og grad av utnyttelse

Vestre og største delen av det opprinnelig foreslåtte planområdet er i KPL-A avsatt til sentrumsområde Y med prosent bebygd areal (%-BYA) minimum 30 %, mens østre del av området er avsatt til boligområde merket B med %-BYA maksimum 30 %. Tiltakshavers hensikt med planarbeidet er å regulere hele eiendommen med sentrumsformål og høy grad av utnyttelse.

Rådmannen orienterte i oppstartsmøtet om at arealbruk og grad av utnyttelse vil være i strid med KPL-A, men anbefalte likevel tiltakshaver å fortsette planarbeidet med dette som forutsetning. Videre anbefalte Rådmannen at *hele planområdet* blir vurdert som sentrumsområde minimum grad av utnyttelse %-BYA=30 % (tilsvarende sentrumsområde Y), selv om området i KPL-A overveiende er avsatt til boligformål merket "B".

Rådmannen vurderer at kommunens mulighet til å innfri forventningen om økt passasjergrunnlag på Steinberg som ligger i statsbudsjettet og i Areal- og transportplan Buskerudbyen 2013-23 og muligheten til å få i gang sentrumsutvikling på Steinberg veier tyngre enn hensynet til å bevare området karakter som eneboligområde.

Planområdet omfatter også cirka 700 m² helt vest som er avsatt til grønnstruktur. Arealet ligger mellom Steinbergveien og jernbanen og er delvis i bruk som parkeringsplass. Rådmannen ber om at en eventuell omdisponering til byggeområde vurderes.

Byggehøyder og parkering

Maksimalt tillatte byggehøyder er i KPL-A mønehøyde=15,5 m (tre etasjer pluss én tilbaketrunket) for sentrumsområde Y. I utvalgssak 5/13 datert: 23.01.2013, vedtok utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester at høydekravene i sentrumsområdene X, Y og Z i kommuneplanen kan fravikes med én meter, grunnet tilpassning til krav i Byggteknisk forskrift. For boligområdene gjelder de generelle byggehøydene i pbl § 29-4 (gesimshøyde 8 m og mønehøyde 9 m). Tiltakshaver ønsker å bebygge egen eiendom med byggehøyde på fem etasjer, dvs. tilsvarende sentrumsområde X. Tiltakshaver begrunner denne endringen fra forenklet planbeskrivelse med at Jernbaneverket etter oppstartsmøte har sagt nei til bygging på sin eiendom, og at det endrer økonomien i prosjektet (se vedlegg 5 og 6).

Planlegging etter pbl skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner, og økonomien i prosjektet blir følgelig mindre relevant. At økte byggehøyder betyr flere boliger vurderes derimot som et godt argument.

Flere boliger medfører økt behov for areal til uteopphold, lek og parkering. I KPL-A har derfor sentrumsområde X et litt lavere krav til parkeringsdekning per boenhet enn

sentrumsområde Y og Z. Når tillatte byggehøyder tilpasses sentrumsområde X er det hensiktsmessig å tilpasse også parkeringskravet til sentrumsområde X. Nærheten til stasjonen og behovet for beboere som tar tog i stedet for bil til arbeid taler dessuten for dette.

Rådmannen har anbefalt tiltakshaver å fortsette planarbeidet med byggehøyde tilsvarende fire etasjer pluss én tilbaketrasket etasje som forutsetning, selv om dette avviker fra KPL-A. I likhet med vurderingen av avvikene fra KPL-A med hensyn til arealbruk og utnyttelse, vurderer Rådmannen at kommunens mulighet til å innfri forventningen om økt passasjergrunnlag på Steinberg stasjon som ligger i statsbudsjettet og i Areal- og transportplan Buskerudbyen 2013-23 veier tyngre enn hensynet til å bevare områdets karakter med lav boligbebyggelse.

Videre har rådmannen anbefalt at tiltakshaver legger parkeringskravene for sentrumsområde X til grunn for videre planlegging da byggehøydene også tilsvarer byggehøydene for sentrumsområde X.

Råd for tilpasning til pågående planarbeid i nærområdet

Jernbaneverket arbeider med en plan for sikkerhetstiltak, ombygning og gjenåpning av Steinberg stasjon. Tiltakene vil ha stor betydning for bruken av planområdet. Det forventes at Jernbaneverkets arbeid med reguleringsplanen begynner i løpet av 2013. Rådmannen vurderer at det likevel vil være hensiktsmessig for forslagstiller å starte opp reguleringsplanarbeidet nå, men anbefaler tiltakshaver å avklare om de ønskede tiltakene i reguleringsplanen er forenlige med Jernbaneverkets plan.

Mulige økonomiske konsekvenser for kommunen

Planene som skisseres for stasjonskvartalet samt tidligere planer skissert for Haftornveien sør medfører at Etat oppvekst og kultur uttrykker bekymring for den fremtidige skolekapasiteten på Steinberg. En utbygning vil kunne medføre investeringsbehov for å utvide kapasiteten på Steinberg skole. Steinberg er i dag også det området i kommunen med størst underdekning på barnehageplasser.

Planen omfatter kommunalt veiareal.

KONKLUSJON

Planutkastet avviker noe fra kommuneplanen og krever overordnet planavklaring i forhold til flere offentlige og private interesser. Planutkastet vurderes ikke å ha negativ betydning for miljø og samfunn og dermed utløse krav til planprogram.

Rådmannen anbefaler derfor at det jobbes videre med planen. Råd gitt i referatet fra oppstartsmøtet legges til grunn for videre arbeid med reguleringsplanen. De tre avgjørende rådene er

- 1 at *hele planområdet* blir vurdert som sentrumsområde:
 - med minimum grad av utnyttelse %-BYA=30%,
 - med maksimalt tillatt byggehøyde 14,5 m med én tilbaketrasket toppetasje mot gate med maksimal høyde på gesims på 17,5 m og møne 19,5 m, (tilsvarende byggehøyder for sentrumsområde X i kommuneplanens arealdel, vedtatt 31.08.2011, og jevnført vedtaket i utvalgssak 5/13, datert 23.01.2013),
 - og med krav til parkeringsdekning tilsvarende sentrumsområde X i vedlegg 1, tabell 2 i kommuneplanens arealdel, vedtatt 31.08.2011,
- 2 at planavgrensningen utvides utover egen eiendom for at følgende forhold kan innfris:

- støykrav til boliger kan overholdes i planområdet,
- kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lekeplass kan overholdes,
- kommuneplanens krav til parkering kan overholdes,
- 3 at det avklares om planen er forenlig med Jernbaneverkets plan for tiltak på Steinberg stasjon.

Rådmannens innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 anbefaler utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester at det arbeides videre med detaljregulering for Steinberg stasjonskvartal.

Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester vedtar derfor rådene gitt i oppstartsmøtet herunder

- 1 at *hele planområdet* blir vurdert som sentrumsområde:
 - med minimum grad av utnyttelse %-BYA=30%,
 - med maksimalt tillatt byggehøyde 14,5 m med én tilbaketrukket toppetasje mot gate med maksimal høyde på gesims på 17,5 m og møne 19,5 m, (tilsvarende byggehøyder for sentrumsområde X i kommuneplanens arealdel, vedtatt 31.08.2011, og jevnført vedtaket i utvalgssak 5/13, datert 23.01.2013),
 - og med krav til parkeringsdekning tilsvarende sentrumsområde X i vedlegg 1, tabell 2 i kommuneplanens arealdel, vedtatt 31.08.2011,
- 2 at planavgrensningen utvides utover egen eiendom for at følgende forhold kan innfris:
 - støykrav til boliger kan overholdes i planområdet,
 - kommuneplanens krav til uteoppholdsareal og lekeplass kan overholdes,
 - kommuneplanens krav til parkering kan overholdes,
- 3 at det avklares om planen er forenlig med Jernbaneverkets plan for tiltak på Steinberg stasjon.

Begrunnelsen for vedtaket er å forankre politisk de råd og føringer som er gitt for det videre arbeidet med reguleringsplanen.

Behandling i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 30.04.2013:

May-Britt Andersen (AP) fremmet følgende forslag:

Utbygger skal forholde seg til gjeldende kommuneplan, dvs. sentrumsområde Y.

Votering:

May-Britt Andersen's (AP) forslag enstemmig vedtatt.

Vedtak i Utvalg for Sentraladministrasjon og Tekniske tjenester - 30.04.2013:

Utbygger skal forholde seg til gjeldende kommuneplan, dvs. sentrumsområde Y.

