



## NEDRE EIKER KOMMUNE

### *Samfunnsutvikling*

Saksbehandlere: Thorbjørn Faber Geirbo

og Frode Brokhaug

Direkte tlf.:

Dato: 08.04.2015

L.nr. 5284/2015 - Arkiv: 2012/7367 - L12

## *Notat*

### *Administrative anbefalinger om håndtering av innkomne merknader og innsigelser*

#### GRUNNLAG

- Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2026, vedtatt 28. januar 2015
- Kommunal planstrategi 2012-2015, vedtatt av kommunestyret 26. september 2012.
- Regional Areal- og transportplan for Buskerudbyen 2013-2023, vedtatt av Buskerud fylkeskommune 7. februar 2013.
- Planprogram for samlet kommuneplan 2015-2026, vedtatt av kommunestyret 19. juni 2013.
- Kommuneplanens arealdel, høringsdokument, vedtatt av kommunestyret 12. november 2014 med etterfølgende offentlig ettersyn i perioden 6. august – 1. oktober 2014.

#### VEDLEGG

Alle merknader det er vist til i notatet er lagt inn i et PDF-dokument.

#### SAMMENDRAG

Offentlige myndigheter har fremmet 19 innsigelser til høringsforslaget til kommuneplanens arealdel og har gitt en rekke anbefalinger og planfaglige råd til flere temaer. I notatet presenteres innkomne innsigelser og planfaglige råd fra offentlige myndigheter, samt merknader fra øvrige høringsparter som rådmannen vurderer som vesentlig å avklare tidlig. Rådmannen vurderer at administrasjonen gjennom avklaring med innsigelsesmyndigheter på saksbehandlernivå vil kunne avklare seks innsigelser. Videre anbefaler rådmannen at kommuneplanutvalget tar ni innsigelser til følge og at forhandlingsutvalget forhandler med innsigelsesmyndighetene på fire innsigelsespunkter: lekeplasser (§ 7.2), Albion og Eker papirfabrikk (KU-nr. 2), Strandveien øst (KU-nr. 14) og hyttebygging ved Ulevann, Doplejtjenn og Steindammstjenn (KU-nr. 4). Rådmannen anbefaler videre å ta hensyn til noen merknader der det ikke foreligger innsigelse ved å endre planen på fire punkter.

#### OPPLYSNINGER

Høringsforslag til kommuneplanens arealdel lå til høring og offentlig ettersyn fra 8. desember 2014 til 2. februar 2015. Det er mottatt 80 merknader, blant disse har offentlige myndigheter fremmet 19 innsigelser til høringsforslaget. De resterende merknadene fra organisasjoner, privatpersoner og bedrifter er oppsummert og rådmannen arbeider med vurdering av disse.

#### **Hensikt med notatet**

I notatet presenteres innkomne innsigelser og planfaglige råd fra offentlige myndigheter, samt merknader fra øvrige høringsparter som rådmannen vurderer som vesentlig å avklare tidlig. Notatet

viser rådmannens vurderinger av konsekvensene ved å ta innsigelsene og andre endringsforslag til følge, og konsekvensene ved å opprettholde planforslaget. Hensikten med notatet er at kommuneplanutvalget og forhandlingsutvalget, utpekt av dette, skal ha et godt beslutningsgrunnlag ved forhandlinger med innsigelsesmyndighetene og ved sluttbehandling av kommuneplanens arealdel.

Merknadene og innsigelsene til 24 temaer er vurdert under. De andre merknadene vil rådmannen oppsummere og vurdere frem mot 2.gangsbehandlingen. I **fete typer** er det angitt referanse til hver enkelt merknad, som gjenfinnes i sin helhet i PDF-dokumentet.

1 Formaliteter og juridisk håndverk, merknader .....	2
2 Arealstrategier, merknader .....	3
3 Lekeplasser (§ 7.2), innsigelse og merknad .....	4
4 Støygrenser for boliger og uteoppholdsarealer (§ 8.1), innsigelse .....	7
5 Faresoner, innsigelse .....	8
6 Krav til grunnundersøkelser under marin grense, innsigelse .....	8
7 Vurdering av skred i konsekvensutredninger, innsigelse .....	9
8 Langemyr (KU-nr. 19), innsigelser og merknader .....	9
9 Utbyggingsområder i Åsen (arealbruk og boligtyper), merknader .....	12
10 Orkidéåsen, innsigelse og merknader .....	14
11 Saurtippen, merknader .....	15
12 Harelabben, merknader .....	15
13 Parkering i sentrum, merknader .....	16
14 Skoleutvidelser og barnehagetomt, merknader .....	18
15 Ny grav-/urnelund i Solbergelva, merknader .....	21
16 Næring og handel (§ 9.6), innsigelser og merknader .....	22
17 Forretningsområde for plasskrevende handel (P), innsigelse .....	24
18 Nytt renseanlegg på Herstrøm, merknader .....	25
19 Byggegrenser mot E134, innsigelse .....	26
20 Byggegrenser mot Fv283, innsigelse .....	27
21 Albion og Eker papirfabrikk (KU-nr. 2) og Strandveien øst (KU-nr. 14), innsigelser .....	28
22 Bekkebo (KU-nr. 15), innsigelse .....	29
23 Småbåthavn ved Temte gård, innsigelse og merknad .....	30
24 Hyttebygging ved Ulevann, Doplestjenn og Steindammstjenn (KU-nr. 4), innsigelse og merknader .....	31

## 1 Formaliteter og juridisk håndverk, merknader

Merknader fra:	<b>A4</b> Buskerud fylkeskommune (BFK), <b>A6</b> Fylkesmannen i Buskerud (FMBU)
Bakgrunn for merknadene:	FMBU og BFK påpeker enkelte formelle mangler ved planbestemmelsene og i konsekvensutredningene. Det påpekes bestemmelser som er for uklart eller for skjønsmessig formulert.
Rådmannens vurdering:	Rådmannen mener at flere av endringsforslagene er hensiktsmessige og at planen vil bli bedre av å ta dem til følge.  Det må vurderes nærmere om den begrensningen av rommet for skjønn som FMBU legger opp til er hensiktsmessig.
Konklusjon:	Rådmannen vil vurdere endringsforslagene nærmere for senere behandling i kommuneplanutvalget.

## 2 Arealstrategier, merknader

Merknader fra:	A2 Drammen kommune, A4 Buskerud fylkeskommune, D10 Bo bedre megling AS
Bakgrunn for merknadene:	<p><u>Bo bedre megling v/Ola Ustad</u> Kritiserer premisser for arealdisposisjonene i kommuneplanens arealdel:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Manglende bevissthet rundt sammenhengene mellom kommuneplanen og kommuneøkonomien. Hvor det tillates utbygging og hva slags type boliger som tillates påvirker skatteinntektene til kommunen.</li> <li>• Mjøndalen er ikke sentrum, folk orienterer seg mot aksene Drammen – Oslo. Sentrumsutviklingen i Mjøndalen er familievennlig.</li> <li>• Markedsprisene viser at det er på strekningen Solberg skole – Vinnes at mange ønsker å bo. <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Solbergelva sentrum bør utvides og det bør legges til rette for utbygging av større leiligheter.</li> <li>○ Eneboliger på store tomter mellom Vinnes og Solberg senter vil tiltrekke seg tilflyttere og gode skatteyttere.</li> </ul> </li> </ul> <p><u>Buskerud fylkeskommune</u> Fylkesutvalget mener Nedre Eiker har utarbeidet en god og gjennomarbeidet arealdel til kommuneplanen og legger opp til en arealutvikling ved knutepunkt og kollektivtraser som i all hovedsak er i tråd med føringene i areal- og transportplanen for Buskerudbyen.</p> <p><u>Drammen kommune</u> Støtter vektleggingen av "5-minuttersbyen" rundt Mjøndalen/Krokstadelva. I samsvar med ATP Buskerudbyen.</p>
Rådmannens vurdering:	<p>Sammenhengen mellom foreslått utbyggingsmønster og attraktivitet for ulike befolkningsgrupper (spesielt med hensyn til alder, husstandsstørrelse, økonomi, bosatte i/utenfor kommunen) er ikke utredet. En slik utredning vil kunne styrke beslutningsgrunnlaget, men vil forsinke planarbeidet vesentlig.</p> <p>Premissene for arealdisposisjonene i planen gjenspeiler utbygningsprinsippene i Areal- og transportplanen for Buskerudbyen og er i tråd med nasjonale forventninger til kommunal planlegging.</p>
Konklusjon:	<p>De tre arealstrategiene som ligger til grunn for planen opprettholdes.</p> <p>Satsningen på de prioriterte utbyggingsområdene (sentrumsavgrensningen for Mjøndalen-Krokstadelva, Steinberg og Solbergelva nærsentra og Åsen) opprettholdes.</p> <p>Det anbefales å arbeide med problemstillinger rundt utbyggingsmønster, boligtyper og demografiske og sosio-økonomiske karakteristikk frem mot neste rullering av arealdelen.</p>

### 3 Lekeplasser (§ 7.2), innsigelse og merknad

#### §7.2 Lekeareal

1. Lekeareal skal opparbeides som kravene nevnt i vedlegg 1, tabell 1.
2. Lekearealer skal opparbeides i samsvar med den til enhver tid gjeldende statlige forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr.
3. Gjennomsnittlig terrenghelling skal ikke være brattere enn 1:4. Dette gjelder ikke for akebakker.
4. Lekearealene skal ha en gunstig plassering i forhold til støy, sol og vind. Det skal ikke være skygge større deler av dagen. Dokumentasjon på anvendeligheten av arealet skal foreligge før byggetillatelse kan gis.
5. Kommunen kan samtykke i at det i stedet for lekeplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende m<sup>2</sup> lekeplass til kommunen, for bygging av offentlig lekeplass i gangavstand fra boligene som angitt i vedlegg 1 tabell 1. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.

#### Retningslinjer:

*Ved offentlig overtakelse skal det i overtakelsesavtale sikres skjøtselsplikt på min. 3 år.*

*Frikjøp av lekeplass er hovedsakelig ment å kunne vurderes innenfor sentrumsformål/sentrumsområdet som et mål i å oppnå fortetting med god kvalitet på lekeplasser.*

*Frikjøp av småbarnslekeplass er en løsning som kun kan vurderes unntaksvis der opparbeidelse på egen grunn medfører vanskelige eller uheldige løsninger.*

*Frikjøp av areal til nær- og grendelekeplass kan vurderes i de fleste tilfeller, slik at det legges til rette for bygging av større sentrale lekeplasser av høy kvalitet.*

*Frikjøpsordningen skal ikke tas i bruk før det er vedtatt rammer for bruk av fondet.*

§ 7.2 i planbestemmelsene viser til følgende tabell for krav til lekeplasser

Lekeareal for boligbebyggelse			
Type lekeareal	Småbarnslekeplass	Nærlekeplass	Grendelekeplass
Min. areal	200 m <sup>2</sup>	1 stk. min. 1 daa, evt. 2 stk. med til sammen 1,2 daa	1 stk. min. 2 daa
Maks. avstand	Utenfor sentrumsavgrensningen: 200 m fra boligen Innenfor sentrumsavgrensningen: 300 m fra boligen	500 m fra boligen	-

Anbefalt: 50 m, synsavstand

150 m

500 m

Merknader fra:

**A6** Fylkesmannen i Buskerud (FMBU), **A8** Barne- og ungdomsrepresentanten for Nedre Eiker

Bakgrunn for innsigelsene/merknadene:	<p><u>Fylkesmannen i Buskerud</u> Anbefaler at § 7.2 konkretiseres med maks støy på lekearealer <math>L_{den}=55</math> dB.</p> <p>Slik FMBU ”vurderer bestemmelsen blir disse avstandene for store og følger i liten grad opp de anbefalte avstandskravene for å kunne ivareta barn og unges interesser på en god måte.” (Over er de anbefalte avstandene i <b>rødt</b>.)</p> <p>FMBU fremmer <b>innsigelse</b> til avstandskravene med grunnlag i Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) <i>Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand</i>, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og rikspolitiske retningslinjene for barn og unges interesser i planleggingen.</p> <p><u>Barne- og ungdomsrepresentanten for Nedre Eiker</u> Barne- og ungdomsrepresentanten påpeker at det er et for stort sprang mellom de faglige anbefalingene fra Fylkesmannen og kommunens foreslåtte bestemmelser. Nedre Eiker kommune skiller seg ikke ut fra andre kommuner på noen måte som rettfærdiggjør så store avvik fra de faglige anbefalingene. Hensynet til trafiksikkerheten på vei til lekeplassene er ikke problematisert. Foreslåtte bestemmelser innebærer i realiteten en avvikling av småbarnslekeplassene.</p> <p>Dårlig vedlikehold av lekeplasser er ikke et argument for å lempe på avstandskravene til lekeplasser.</p> <p>Selv om sentrumsområdene i dag har liten andel barnefamilier, kan bosetningsmønsteret kan bli annerledes i fremtiden. Samtidig kan mangelen på lekeplasser gjøre sentrum mindre attraktivt for barnefamilier.</p> <p>Barne- og ungdomsrepresentanten frykter at fortettingen går på bekostning av barns verdier og er usikker på hvordan dette vil oppfattes senere.</p>
---------------------------------------	--

Rådmannens vurdering:	<p>Støykravene er i tråd med praksis i reguleringssaker.</p> <p>Det er et mål i kommuneplanens samfunnsdel at ”alle som ønsker å bo sentralt skal ha mulighet til det og [at] det fortettes med kvalitet i sentrumsområda for å få plass til den forventede befolkningsveksten.” Samtidig skal områdene utenfor sentrum i Mjøndalen og Krokstadelva være gode bo- og oppvekstmiljøer.</p> <p>Fylkesmannens anbefalte avstandskrav synes å komme fra eksempler i et rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging. Rådmannen kjenner ikke det faglige grunnlaget som har ligget til grunn for disse eksemplene.</p> <p>Strengere avstandskrav kan gi bedre tilgjengelighet til lekeplassene, og barn kan i større grad bruke lekeplassene uten voksen tilstedeværelse.</p> <p>Større lekeplasser som har flere funksjoner og som kan være møtesteder for alle generasjoner, er i tråd med mål i kommuneplanens samfunnsdel. Dette realiseres lettere der flere utbyggere gjennom frikjøpsordningen kan finansiere lekeplasser.</p> <p>Mange små lekeplasser synes å være i lite bruk og får lite vedlikehold, og endrer derfor over tid funksjon.</p> <p>Det har vist seg utfordrende å få god kvalitet på små lekeplasser inne i sentrumskvartaler.</p> <p>Rådmannen er enig i at trafiksikkerhet er et viktig moment ved vurdering av avstandskrav.</p>
Konklusjon:	<p>Rådmannen anbefaler at konkretisering av støykravene imøtekommes.</p> <p>Rådmannen anbefaler at innsigelsen til avstandskrav ikke etterkommes og at kommunen forhandler med Fylkesmannen.</p>

#### 4 Støygrenser for boliger og uteoppholdsarealer (§ 8.1), innsigelse

1. Den til enhver tid gjeldende statlige retningslinje for støy i skal legges til grunn i plan- og byggesaksbehandlingen.
2. Søknad om støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg. Beplantning kan inngå som skjerming av støydempende tiltak.
3. Det kan tillates begrensede avvik fra grenseverdiene for gul støysone innenfor sentrumsavgrensningen.
4. Maks. 50 % av rom med støyfølsom bruk, kan overstige 60 dBA ved fasade. Tilsvarende gjelder for private uteoppholdsareal.

**Retningslinje: 55 dBA (58 dBA for togstøy)**

Merknader fra:	A6 Fylkesmannen i Buskerud (FMBU)
Bakgrunn for innsigelsen:	<p>I den nasjonale støyretningslinjen T-1442/2012 er den anbefalte grenseverdien for støy fra vei satt til <math>L_{den} = 55</math> dB og fra tog 58 dB.</p> <p>I dette tilfellet mener Fylkesmannen at støybestemmelsen i stor grad kommer i konflikt med nasjonale mål og føringer om å redusere antall personer som opplever støy.</p> <p>Fylkesmannen anbefaler at pkt. 4 tas ut, blir endret i tråd med avviksbestemmelsene i støyretningslinjen eller at støybestemmelsen i gjeldende kommuneplan videreføres.</p> <p>Fylkesmannen mener pkt. 3 bør stå som retningslinje, da det handler om skjønnsmessige vurderinger.</p>
Rådmannens vurdering:	<p>Rådmannen er enig i FMBUs vurderinger. Opprinnelig forslag må betraktes som et "arbeidsuhell".</p> <p>Strengere støykrav kommer ikke i konflikt med sentrumsutviklingen, da dette etter §8.1 punkt 3 er avviksområde, der støy opptil 65 dBA ved fasade kan aksepteres i tråd med den statlige retningslinjen.</p> <p>Sjansen for at Fylkesmannen vil frafalle innsigelsen er liten.</p>

Konklusjon:	Innsigelsen imøtekommes, det vil i at støybestemmelsen i gjeldende kommuneplan videreføres.
-------------	---

## 5 Faresoner, innsigelse

Merknader fra	<b>A6</b> Fylkesmannen i Buskerud (FMBU), <b>A6</b> Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Bakgrunn for innsigelsene/merknaene:	NVE har <b>innsigelse</b> på grunn av mangel på hensynssoner for skredfare. Faresoner for snøskred og jord- og flomskred må tegnes inn. Faresoner for skred i bratt terreng og kvikkleireskredfare må skilles fra hverandre. FMBU støtter opp om NVEs vurderinger.
Rådmannens vurdering:	Ved å imøtekomme innsigelsene bedres samfunnsikkerhet og risiko for erstatningskrav minskes.
Konklusjon:	Innsigelsen til faresoner imøtekommes. Faresonene tegnes inn i tråd med NVEs krav. Bestemmelsene til hensynssonene oppdateres.

## 6 Krav til grunnundersøkelser under marin grense, innsigelse

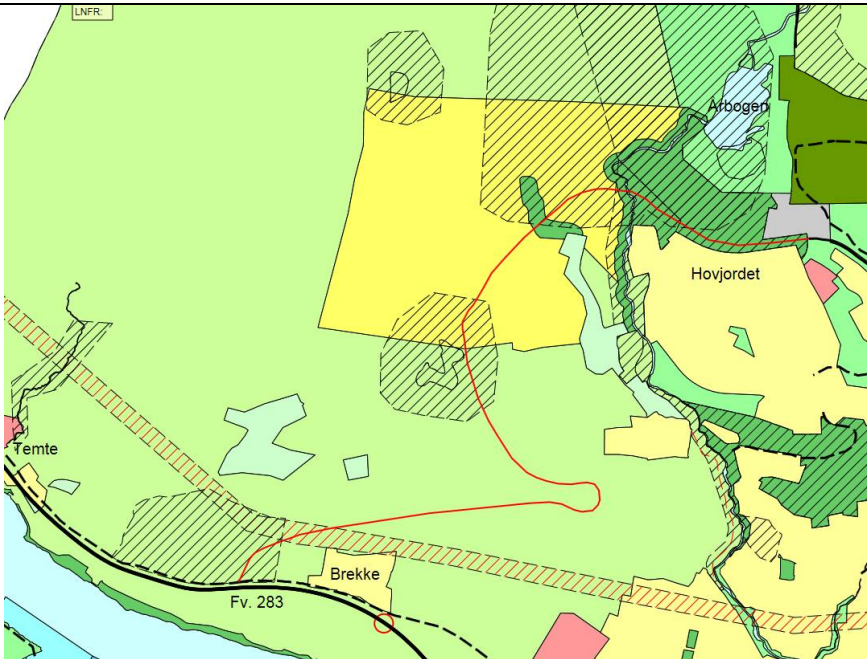
Merknader fra	<b>A6</b> Fylkesmannen i Buskerud (FMBU), <b>A6</b> Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Bakgrunn for innsigelsene/merknaene:	NVE har <b>innsigelse</b> til håndtering av byggetiltak under marin grense. Det må innarbeides en generell bestemmelse i kommuneplanen som ivaretar at det gjøres nærmere vurdering av om det er kvikkleire og kvikkleireskredfare i områder med løsmasse under marin grense. FMBU støtter opp om NVEs vurderinger.
Rådmannens vurdering:	Kravet til vurderinger av fare for kvikkleire og kvikkleireskredfare kan gjøre mindre byggetiltak dyrere. Likevel er dette med på å forhindre at det skjer utglidninger med påfølgende skadeomfang og kostnader forbundet med dette. Detaljene i hvordan kravet til generell bestemmelse om kvikkleire og kvikkleireskredfare kan imøtekommes er ennå uklar, men det kan tas utgangspunkt i NVE egne forslag til planbestemmelser. Da områder med løsmasser dekker en vesentlig grad av de bebygde områdene i kommunen vil generelle bestemmelser om dette forholdet være mer til nytte enn et eget aktsomhetskart.
Konklusjon:	Administrasjonen avklarer med NVE hvordan kravet til generell bestemmelse om kvikkleire og kvikkleireskredfare kan imøtekommes, før eventuell forhandling.



## 7 Vurdering av skred i konsekvensutredninger, innsigelse

Merknader fra	<b>A6</b> Fylkesmannen i Buskerud (FMBU), <b>A6</b> Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
Bakgrunn for innsigelsene/merknadene:	NVE har <b>innsigelse</b> på grunn av mangelfulle vurderinger knyttet til fare for skred i konsekvensutredningen. Det må skilles mellom kvikkleireskred og annen skredfare. Skred i bratt terreng er et punkt som også må tas med i konsekvensutredningen. De områdene som har fått gul sone i KU må følges opp med hensynssone og bestemmelser.  FMBU støtter opp om NVEs vurderinger.
Rådmannens vurdering:	Ved å imøtekomme innsigelsen bedres samfunnsikkerhet og risiko for erstatningskrav minskes.  De konsekvensutredningene som er foretatt har ikke skilt mellom kvikkleireskred og andre former for skred i vurderingene. Rådmannen er enig med NVE at utredningene er noe uklare når de ulike skredtyper er vurdert innenfor samme kategori. Områdene med gul sone vil inngå med hensynssone og tilhørende bestemmelser.
Konklusjon:	Innsigelsen imøtekommes, det vil si at konsekvensutredningene oppdateres og at arealer som i konsekvensutredningene har blitt identifisert som vurderingsområder (gule) avsettes som hensynssoner i hensynssonekartet.

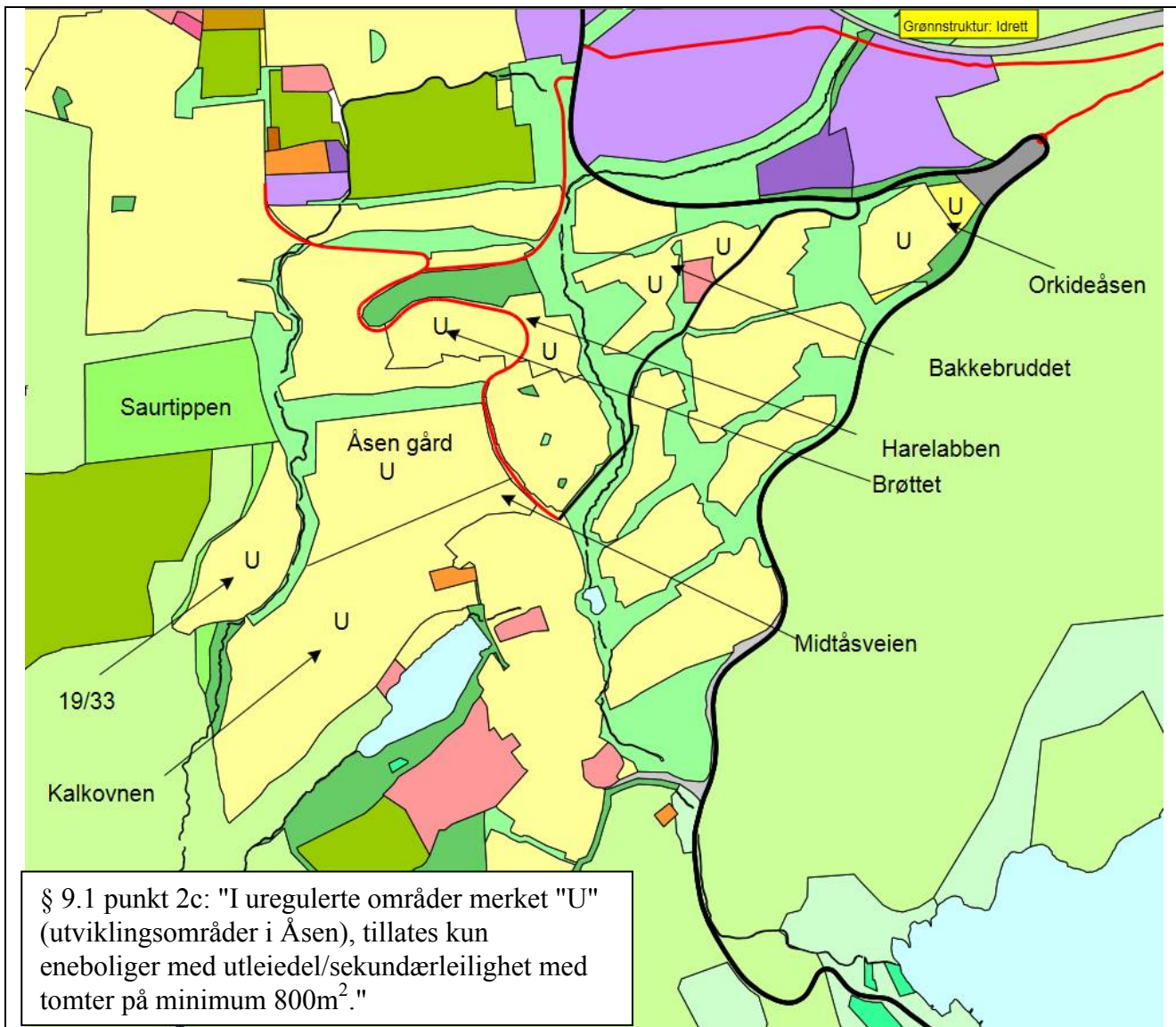
## 8 Langemyr (KU-nr. 19), innsigelser og merknader

	
Merknader fra	<b>A2</b> Drammen kommune (DRM), <b>A4</b> og <b>A4-1</b> Buskerud fylkeskommune(BFK), <b>A6</b> Fylkesmannen i Buskerud (FMBU), <b>A6</b> Statens vegvesen (SVV), <b>A7</b> Jernbaneverket (JBV), <b>C8</b> Gunn-Kari Bakke, Herdis Skistad, Aud Skogly og Ranveig S. Skogly, <b>C32</b> Kristin Stryken
Bakgrunn for	FMBU: "For å kunne lykkes med målet om å fortette sentrumsområdet, mener

innsigelsene/ merknadene:	<p>Fylkesmannen det er viktig at man styrer arealbruken og eventuelt innfører rekkefølgekrav for å ta i bruk disse områdene først, før boligområdene utvides mot for eksempel markaområdene.”</p> <p>Fremmer <b>innsigelse</b> med grunnlag i Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og Areal og transportplan for Buskerudbyen.</p> <p>BFK: ”Området er ikke egnet for sykkel og gange, og vil i stor grad bli bilavhengig. Området er således i strid med areal- og transportplanen for Buskerudbyen.”</p> <p>Fremmer <b>innsigelse</b> med grunnlag i Areal og transportplan for Buskerudbyen</p> <p>SVV: ”nødvendig å se på de trafikale konsekvensene på dette plannivået før vi kan ta stilling til det prinsipielle i forslaget til adkomstløsning”</p> <p>Fremmer <b>innsigelse</b> begrunnet i manglende dokumentasjon.</p> <p>JBV: Bidrar til økt biltrafikk. I strid med prinsippene i ATP for Buskerudbyen. ”økt biltrafikk som blant annet vil øve ytterligere press på parkeringsarealer i Mjøndalen og ved jernbanestasjonen”</p> <p>DRM: ”Det foreslåtte nye boligområdet på Langemyr skiller seg tydelig fra øvrige områder for boligetablering, ved at det ligger vanskelig til for kollektivtransport, og at høydeforskjellen til dalen vil medføre lav andel gange- og sykkeltransport. Dette området samsvarer ikke like godt med Buskerudbyens areal- og transportplan.”</p> <p>Bakke, Skistad, Skogly og Skogly: Området er brukt som friluftsområdet og har kulturminneverdier. Viser til kommunens satsning på folkehelse. Finner det ”merkelig at kommunen velger å utrede et såpass stort og lett tilgjengelig friluftsområde for boligbygging.” ”regner vi med at det er tatt opp til vurdering mulige utbyggingsområder på flata i Krokstadelva, som alternativ til å bebygge uerstattelige friluftsområder”</p> <p>Kristin Stryken: ”Setter pris på at skog blir brukt fremfor dyrka mark på Langemyr. Stiller spørsmål om veitrasé fra Langemyr, ønsker ikke denne over sin eiendom. Foreslår opprusting av Skogliveien ned til Krokstad sykehjem for å unngå inneklemte dyrka mark.”</p>
Alternativer:	<p>Fylkesmannen stiller opp to alternativer.</p> <p>Alternativ 1: Ta ut området</p> <p>Alternativ 2: Stille rekkefølgekrav til området</p>
Rådmannens vurdering:	<p>Ut fra hensyn til samfunnssikkerheten kan det være positivt å få etablert videreføring av Nordlysveien over til Temte som alternativ atkomst til Hovjordet/Langeløkka-området.</p> <p>Ønskelig med eneboligområder for mangfold i boligsammensetningen, jf. mål i planstrategien om 70/30-fordeling mellom leiligheter og eneboliger/tomannsboliger/rekkehus.</p> <p>Ikke i tråd med nasjonale forventninger o.a. overordnede føringer om</p>

	<p>samordnet areal- og transportplanlegging.</p> <p>Utbygging av området kan redusere privat investeringsvilje i transformasjonsområdene i sentrum og i nærsentra.</p> <p>Kostbart med hensyn til teknisk infrastruktur og tjenesteyting.</p> <p>Konsekvenser er svakt utredet, bla. knyttet til veiløsning, kulturminner og natur-/og friluftsinnteresser.</p> <p>Vegvesenets innsigelse vil opprettholdes selv om alternativ 2 velges.</p> <p>Lite trolig at innsigelsesmyndighetene vil frafalle innsigelsene, og vanskelig å se for seg noen mellomløsning. Dvs. at det er sannsynlig at dette vil sende planen til departementet dersom kommunen opprettholder arealdisponeringen.</p>
Konklusjon:	<p>Det anbefales at innsigelsene imøtekommes, dvs. at området tas ut.</p> <p>Området kan vurderes på nytt ved senere rullering av kommuneplanens arealdel.</p>

## 9 Utbyggingsområder i Åsen (arealbruk og boligtyper), merknader



§ 9.1 punkt 2c: "I uregulerte områder merket "U" (utviklingsområder i Åsen), tillates kun eneboliger med utleiedel/sekundærleilighet med tomter på minimum 800m<sup>2</sup>."

Merknader fra:	A7 Jernbaneverket (JBV), D3 Solli arkitekter på vegne av Mano Eiendom AS, Andersen & Solløs Eiendom AS, Svein R. Andersen AS, D8 Samtek på vegne av Mano Eiendom AS, D10 Bo Bedre megling AS
Bakgrunn for merknadene:	<p>JBV: Høydeforskjeller, avstand til kollektivknutepunkt og vanskeligheter med å betjene området effektivt med buss tilsier at videre utvikling bør begrenses.</p> <p>Solli arkitekter på vegne av flere utbyggere er negative til § 9.1. punkt 2 c. ”Dersom forslaget skulle bli vedtatt kan vi ikke se annen konsekvens enn at flere av områdene ikke lar seg realisere. Som en følge av dette vil det neppe la seg gjøre å finansiere den nye ’Hovedatkomst Åsen’.” ”Er ikke sikre på om intensjonen i forslaget er riktig fundert, antagelig at store tomter vil tiltrekke seg ressurssterke skattebetalere. Vi mener en variert bebyggelse, slik terreng og naturforhold tillater, i like stor grad vil ivareta forholdet.”</p> <p>”Å endre rammebetingelse så radikalt som forslaget til ny kommuneplan legger opp til, svekker tilliten til kommunen som samarbeidspartner og vanskeliggjør fremtid satsing i kommunen.” ”Ber vi om at denne paragrafen blir endret i forslaget og at bestemmelsene i eksisterende kommuneplan blir</p>

	<p>videreført.”</p> <p>Samtek på vegne av Mano Eiendom AS uttaler seg til § 9.1 punkt c med utgangspunkt i Harelabben: Et begrenset krav til oppføring av boligtype utnyttelse og kravet til minimums tomtearealer er urimelige sett på bakgrunn av den politiske behandlingen av saken. Kommunen må vurdere i detalj hvilke formål som skal gjelde for arealer med forskjellig terrengforhold.</p> <p>Bo Bedre megling ved Ola Ustad hevder at 800 kvm er meget uhensiktsmessig som absolutt tomtestørrelse, og er tvilende til at dette vil håndheves. Foreslår bestemmelser som angir antall boliger av bestemte typer med variabel tomtestørrelse. For eksempel: På jordet ved Golfbanen vil vi tillate x antall eneboliger og y antall eneboliger i kjede. Tomtene kan være fra 550 kvm til 1300 kvm. Dette er mer fleksibelt, og både barnefamilier og innbyggere med god økonomi kan kjøpe tomter tilpasset sin lommebok.</p>
Rådmannens vurdering:	<p>Planstatus for U-områdene er følgende (maksimumsanslag for planlagte boenheter i parentes)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bakkebruddet er regulert (småhus: 30 + blokkbebyggelse: 120)</li> <li>• Åsen gård er 1. gangsbehandlet (småhus: 100)</li> <li>• Orkidéåsen er 1. gangsbehandlet (småhus: 75 + blokkbebyggelse: 75)</li> <li>• Harelabben – startet opp, vil muligens 1. gangsbehandles før endelig vedtak av arealdelen</li> <li>• Boligfelt Åsen 19/33 - startet opp, kan ikke ventes 1. gangsbehandles før endelig vedtak av arealdelen</li> <li>• Brøttet – ikke startet opp</li> <li>• Midtåsveien – ikke startet opp</li> <li>• Kalkovnen – ikke startet opp</li> <li>• Saurtippen – ikke startet opp</li> </ul> <p>Planer som er ferdig regulert eller som er 1. gangsbehandlet innen sluttbehandlingen av kommuneplanens arealdel vil ikke påvirkes av § 9.1 punkt 2c. (U-områdene er også markert på plankartet for å vise at dette er områder der kommunen vil inngå utbygningsavtale.)</p> <p>I planstrategien er det mål om 70/30-fordeling mellom leiligheter og eneboliger/tomannsboliger/rekkehus og at hovedvekten av leilighetsbygging kommer innenfor sentrumsavgrensningen. Gitt målet om 1,5 % årlig befolkningsvekst innenfor planperioden tilsvarer dette at det bygges omlag 240 boenheter i kommunen hvert år, 170 leiligheter og 70 boenheter i eneboliger/ tomannsboliger/rekkehus. Utbygningsområdene i Åsen er viktig for å oppnå målet om bygging av eneboliger/tomannsboliger/ rekkehus.</p> <p>Utbygging av området med mange leiligheter kan redusere privat investeringsvilje i transformasjonsområdene i sentrum og i nærsentra.</p> <p>Åsen og Langemyr vil kunne konkurrere om de samme private</p>

	<p>investeringene, men Åsen er kommet lengre med hensyn til investeringer og planlegging.</p> <p>Kollektivsatsningen i Åsen er avhengig av hovedatkomst Åsen og utbygning langs denne.</p> <p>Enkelte av byggefeltene har en topografi som er lite egnet for eneboliger. Et krav om eneboliger vil forhindre utbyggingen og samtidig forhindre sikring av bruddkanter.</p> <p>Endringer vil kanskje gi ny høring, men dette anses ikke å kunne forsinke prosessen vesentlig.</p>
Konklusjon:	<p>Rådmannen fremmer to alternativer. Begrunnelsen for alternativ 1 er at dette alternativet, ved å åpne opp for en større tetthet i U-områdene, i større grad legger til rette for finansiering av ny hovedatkomst Åsen og bedret kollektivtilbud, og dessuten tar hensyn til utbyggernes forventninger til forutsigbarhet. Begrunnelsen for alternativ 2 er at dette alternativet i større grad enn alternativ 1, ved å styre investeringene mot sentrumsområdet, støtter opp under målet om sentrumsutvikling i kommuneplanens samfunnsdel.</p> <p>Rådmannen anbefaler alternativ 1.</p> <p><u>Alternativ 1</u> § 9.1 punkt 2c modereres som følgende: ”I uregulerte områder merket ”U” (utviklingsområder i Åsen) skal det være variert boligbebyggelse. Alle boligfelter som bygges ut skal inneholde en andel større eneboligtomter. Andelen fastsettes nærmere i reguleringsplan for det enkelte boligfeltet. I uregulerte områder merket ”U” skal grad av utnytting ikke overstige 35 % BYA.”</p> <p><u>Alternativ 2</u> § 9.1 punkt 2c beholdes.</p>

## 10 Orkidéåsen, innsigelse og merknader

Merknader fra:	A6 Statens vegvesen (SVV), A7 Jernbaneverket (JBV)
Bakgrunn for innsigelsen/merkningen:	<p>Statens vegvesen har <b>innsigelse</b> til adkomst til Orkidéåsen . ”Vi mener utvidelsen av boligområdet i mindre grad samsvarer med intensjonene i Areal- og transportplan for Buskerudbyen. Utvikling av dette området må ta opp i seg infrastruktur for gående og syklende da dette området pr i dag ikke har tilrettelagt for gang og sykkeltransport, og i tillegg har et dårlig kollektivtilbud. Hva som blir framtidig behov for trafikkareal må avklares i reguleringsplan, og adkomst må påregnes via eksisterende lokalt vegnett til Blomsterlia. Vi har innsigelse til vist adkomst i stigningen direkte til Fv. 36.”</p>

	JBV: Høydeforskjeller, avstand til kollektivknutepunkt og vanskeligheter med å betjene Åsen effektivt med buss tilsier at videre utvikling bør begrenses.
Rådmannens vurdering:	<p>Utbygningsområdene i Åsen er viktig for å oppnå målet i planstrategien.</p> <p>Utbygging av området kan redusere privat investeringsvilje i transformasjonsområdene i sentrum og i nærsentra.</p> <p>Detaljreguleringsplanen for Orkidéåsen, gbnr.10/202, 203 og 16 m.fl. ble av Utvalg for sentraladministrasjon og tekniske tjenester den 10.02.2015 vedtatt lagt ut til nytt offentlig ettersyn. Statens vegvesen synes å bygge sin innsigelse på forhold som skal fastsettes i reguleringsplanen.</p>
Konklusjon:	<p>Utvidelsen av boligområdet opprettholdes.</p> <p>Innsigelsen fra Statens vegvesen anbefales avklart administrativt.</p>

### 11 Saurtippen, merknader

Merknader fra:	<b>B6</b> Åsen arbeidernesamfunn, <b>D6</b> Arkitektkontoret K16 på vegne av Solløs og Andersen Eiendom AS og Stange Betong
Bakgrunn for merknadene:	<p>Arkitektkontoret K16 er meget overrasket over formålsendringen på Saurtippen. Området har god nærhet til Mjøndalen kollektivknutepunkt. Ber kommunen opprettholde dagens status på området.</p> <p>Åsen arbeidernesamfunn slutter seg til avgjørelsen om at området Saurtippen blir regulert til LNF.</p>
Rådmannens vurdering:	<p>Bygging i Saurtippen vil gi mer trafikk i Midtåsveien og Korpeveien.</p> <p>Arealet ble lagt inn som utbyggingsområde før trasé for ny hovedatkomst Åsen var fastlagt.</p> <p>Utbygging av området kan redusere privat investeringsvilje i transformasjonsområdene i sentrum og i nærsentra.</p> <p>Endringer vil kanskje gi ny høring, men dette anses ikke å kunne forsinke prosessen vesentlig.</p>
Konklusjon:	Arealdisponeringen i høringsforslaget opprettholdes, det vil si at Saurtippen blir LNF-område.

### 12 Harelabben, merknader

Merknader fra	<b>A7</b> Jernbaneverket (JBV), <b>D3</b> Solli arkitekter på vegne av Mano Eiendom AS, <b>D8</b> Samtek v/Birger Rogndokken på vegne av Mano Eiendom AS
Bakgrunn for merknadene:	JBV: Høydeforskjeller, avstand til kollektivknutepunkt og vanskeligheter med å betjene området effektivt med buss tilsier at videre utvikling bør

	<p>begrenses.</p> <p>Samtek v/Birger Rogndokken på vegne av Mano Eiendom AS: Endringene av boligareal til grøntområder samt krav til boligtype, utnyttelse og tomtestørrelser er urimelige sett på bakgrunn av den politiske behandlingen i forhåndsvurderingen.</p>
Rådmannens vurdering:	<p>Det pågår reguleringsarbeid i området. Rådmannen ga i oppstartsmøtet for reguleringsplanen for Harelabben uttrykk for at det ville bli utfordrende å oppnå tilfredstillende bokvalitet på en del av arealet nemlig i harnålsvingen, men anbefalte videre arbeid med planen da hele området er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Utvalg for sentraladministrasjon og tekniske tjenester vedtok den 25.09.2013 rådmannens råd gitt i oppstartsmøtet (med et tillegg som angikk sosial infrastruktur).</p> <p>I arbeidet med kommuneplanens arealdel er utbygging i harnålsvingen vurdert på nytt. Bygging i harnålsvingen vil gi uheldig landskapsvirkning og dårlig bomiljø.</p>
Konklusjon:	<p>Arealdisponeringen i høringsforslaget opprettholdes, det vil si at harnålsvingen ved Harelabben blir grønnstruktur.</p>

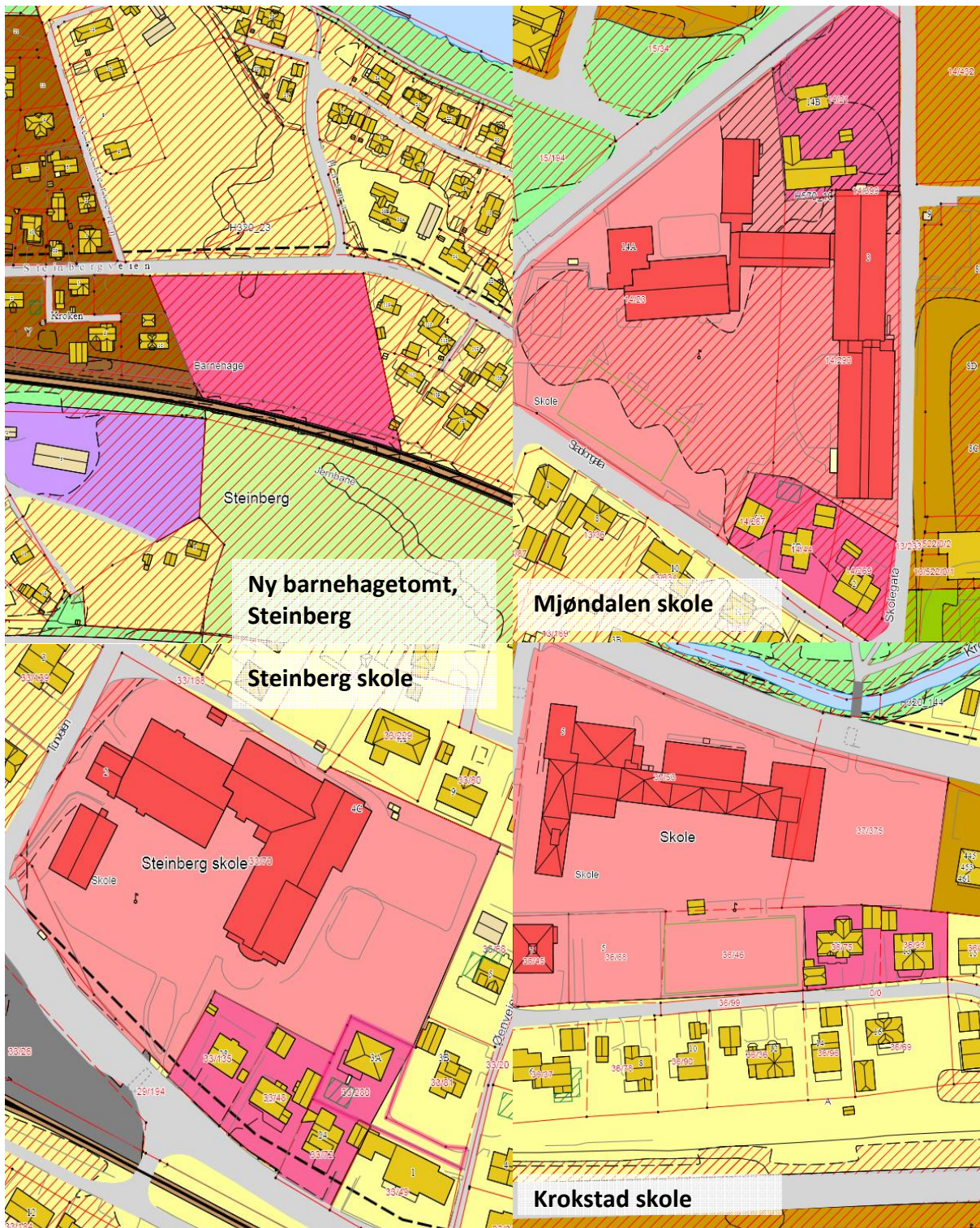
### 13 Parkering i sentrum, merknader

Merknader fra:	<p><b>D7</b> Arkitektkontoret K16 på vegne av SRA Eiendom AS (parkering), <b>D11</b> og <b>D11-1</b> Rom Eiendom, <b>D12</b> Nedre Eiker Eiendomsutvikling, <b>D13</b> Vestaksen Eiendom AS</p>
Bakgrunn for merknadene:	<p><u>Vestaksen</u> Forslag til parkeringsbestemmelser går i feil retning. Er allerede for høyt. Foreslår at kravene til antall plasser per boenhet reduseres.</p> <p><u>Nedre Eiker Eiendomsutvikling</u> Foreslått økt parkeringskrav har store negative konsekvenser. Disse kravene vil stille Nedre Eiker i en dårligere konkurransesituasjon i strid mot prinsippene i Buskerudbysamarbeidet. Ber om at Nedre Eiker kommunes parkeringsbestemmelser harmoneres med bestemmelsene i Drammens høringsforslag for kommuneplanens arealdel.</p> <p><u>Rom Eiendom</u> ROM anbefaler at man halverer kravet til parkeringsplasser, spesielt i sentrumsområdene i kategori X. Her bør krav til p-plass utformes som en maksimumsnorm.</p> <p><u>Arkitektkontoret K16</u> Ved gjennomføring av de nye parkeringskravene i sentrum, må man se på lønnsomheten i boligprosjektene. I tillegg synes man det er rart at man øker kravet til antall parkeringsplasser i en periode der det fokuseres mye på kollektivbruk og kollektivknutepunkt.</p>
Rådmannens	<p>Høye parkeringskrav sammenlignet med nabokommunene er negativt for</p>



vurdering:	<p>videre transformasjon av Mjøndalen. Høyt parkeringskrav kan medføre at utbyggere må bygge parkeringskjeller i to etasjer, som med tanke på grunnforholdene vil være teknisk utfordrende og fordyrende. Andre mulige konsekvenser kan være at utbyggerne velger å redusere byggehøyden for å greie seg med å bygge parkeringskjeller i én etasje eller at det etableres parkering på overflaten i konkurranse med andre formål (ledige tomter benyttes til parkering i stedet for å bygges ut).</p> <p>Parkeringsdekningen vil etter rådmannens syn ikke ha innvirkning på gateparkeringen i sentrum, da denne er vedtatt tidsbegrenset.</p> <p>Frikjøpsordningen som rådmannen foreslo til 1. gangsbehandling vil bidra til lavere utbyggingskostnader for utbyggere. Frikjøp innebærer at det må bygges parkeringsanlegg. Hvis disse anleggene bygges ved adkomstene til sentrumsområdene, vil det gi mindre boligrelatert biltrafikk i sentrum, et mer trivelig sentrum og bedre folkehelse.</p>																																							
Konklusjon:	<p>Merknadene tas hensyn til ved at parkeringskravet reduseres til dagens nivå og rådmannens opprinnelige forslag om frikjøp legges til. Planen endres som følger (avvik fra høringsforslaget i <b>rødt</b>):</p> <p>Nytt bestemmespunkt under § 7.6 Parkering:</p> <p><b>”Kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp per manglende plass til kommunen for bygging av offentlig parkeringsanlegg i gangavstand ikke mer enn om lag 300 m fra boligene. Normalt kan frikjøp vurderes for parkeringskrav utover 1,0 biloppstillingsplass pr. boenhet. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde.”</b></p> <p>Tabell 2 endres som følger:</p> <table border="1" data-bbox="421 1400 1318 1789"> <thead> <tr> <th colspan="5">Spesifisering av parkeringskrav for boliger</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Boligtype</th> <th colspan="4">Oppstillingsplasser</th> </tr> <tr> <th>Sykkel</th> <th colspan="3">Bil</th> </tr> <tr> <th></th> <th>Alle områder</th> <th>X</th> <th>Y</th> <th>A, B, U og LNF – spredt boligbebyggelse</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt; 30 m<sup>2</sup></td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>&lt; 55 m<sup>2</sup></td> <td>1</td> <td><b>1</b></td> <td><b>1</b></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>55 - 100 m<sup>2</sup></td> <td>2*</td> <td><b>1,25</b></td> <td><b>1,5</b></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>&gt; 100 m<sup>2</sup></td> <td>2*</td> <td><b>1,5</b></td> <td><b>1,75</b></td> <td>2</td> </tr> </tbody> </table>	Spesifisering av parkeringskrav for boliger					Boligtype	Oppstillingsplasser				Sykkel	Bil				Alle områder	X	Y	A, B, U og LNF – spredt boligbebyggelse	< 30 m <sup>2</sup>	1	1	1	1	< 55 m <sup>2</sup>	1	<b>1</b>	<b>1</b>	2	55 - 100 m <sup>2</sup>	2*	<b>1,25</b>	<b>1,5</b>	2	> 100 m <sup>2</sup>	2*	<b>1,5</b>	<b>1,75</b>	2
Spesifisering av parkeringskrav for boliger																																								
Boligtype	Oppstillingsplasser																																							
	Sykkel	Bil																																						
	Alle områder	X	Y	A, B, U og LNF – spredt boligbebyggelse																																				
< 30 m <sup>2</sup>	1	1	1	1																																				
< 55 m <sup>2</sup>	1	<b>1</b>	<b>1</b>	2																																				
55 - 100 m <sup>2</sup>	2*	<b>1,25</b>	<b>1,5</b>	2																																				
> 100 m <sup>2</sup>	2*	<b>1,5</b>	<b>1,75</b>	2																																				

## 14 Skoleutvidelser og barnehagetomt, merknader



Merknader fra	<b>A4 og A4-1</b> Buskerud fylkeskommune, <b>C13</b> Christine Holmsen Lindbjør , <b>C17</b> Ragnfrid A. Lien, <b>C19</b> Hilde Birgitte Oulie, <b>C27</b> Alf & Aud Martinsen, <b>C28</b> og <b>C28-1</b> Renate & Jørn Petter Røren, <b>C29</b> Anne Marie Teien, <b>C37</b> Advokat Halvor Storemoen på vegne av Inger Marie Landsverk Garås
Bakgrunn for merknadene:	<b>Hilde Birgitte Oulie</b> Hilde Birgitte Oulie er grunneier av området der det ligger forslag til ny barnehagetomt på Steinberg, og stiller spørsmål omkring det faktiske arealbehovet da ca 1/3 av arealet er avsatt til ny jernbaneundergang i en

reguleringsplan som har vært gjeldende over lengre tid. Hun påpeker at dette forholdet ikke har blitt tydeliggjort ved tidligere behandling slik at det ikke er sikkert om det som er disponibelt er tilstrekkelig.

#### Alf & Aud Martinsen

Alf & Aud Martinsen er nabo til Krokstad skole og ønsker at arealstatus endres tilbake til boligformål da dette vil påvirke markedsprisen på deres eiendom. Oppfatter høringsforslaget som en båndlegging av deres eiendom.

#### Renate & Jørn Petter Røren

Renate & Jørn Petter Røren er nabo til Steinberg skole og ønsker at arealstatus endres tilbake til boligformål da de har foretatt en rekke investeringer i boligen. De påpeker også at endringen vil få konsekvenser for deres privatøkonomi da de har lån med pant i boligen. Deriblant har de nylig fått byggetillatelse til ny garasje og stiller spørsmål hvorfor kommunen har forandret syn på sin oppfattelse av hva eiendommen skal benyttes til.

#### Anne Marie Teien

Hun er berørt nabo til Steinberg skole og etterspør tidsaspekt på innløsning samt prosedyrer rundt dette.

#### Ragnfrid A. Lien

Hun er nærmeste nabo til Krokstad skole. Foreslår en fordeling av skolebarn fra de høyere beliggende boligfeltene mellom Krokstad og Stenseth skoler framfor at tomte til Krokstad skole utvides. Da hennes eiendom ligger som offentlig formål i høringsforslaget etterspør hun videre saksgang og hvordan hun skal forholde seg til dette.

#### Advokat Halvor Storemoen

Storemoen representerer grunneier Inger Marie Landsverk Garås. I merknaden påpeker han at det må vurderes en bedre arealutnyttelse av eksisterende skoletomt før man erverver Suterud. Eiendommen har en verneverdig bebyggelse og verneverdier i hagen som Fylkeskommunene mener bør forskånes.

#### Christine Holmsen Lindbjør

Christine Holmsen Lindbjør er eier av eiendom tilgrensende arealet som er foreslått som ny barnehagetomt på Steinberg. Hun peker på at det er et problem med overvann på forslått barnehagetomt, spesielt på hjørnet tilgrensende hennes tomt. Hun er derfor bekymret for ringvirkningene en oppfylling av barnehagetomta vil ha for egen eiendom.

Videre ber hun om at det i videre prosjektering tas hensyn til hennes eiendom med tanke på tanke på trafikkbelastning, støy, innsyn, solforhold, drenering, utforming og fremtidig vedlikeholdsansvar for fyllingen mot hennes tomt.

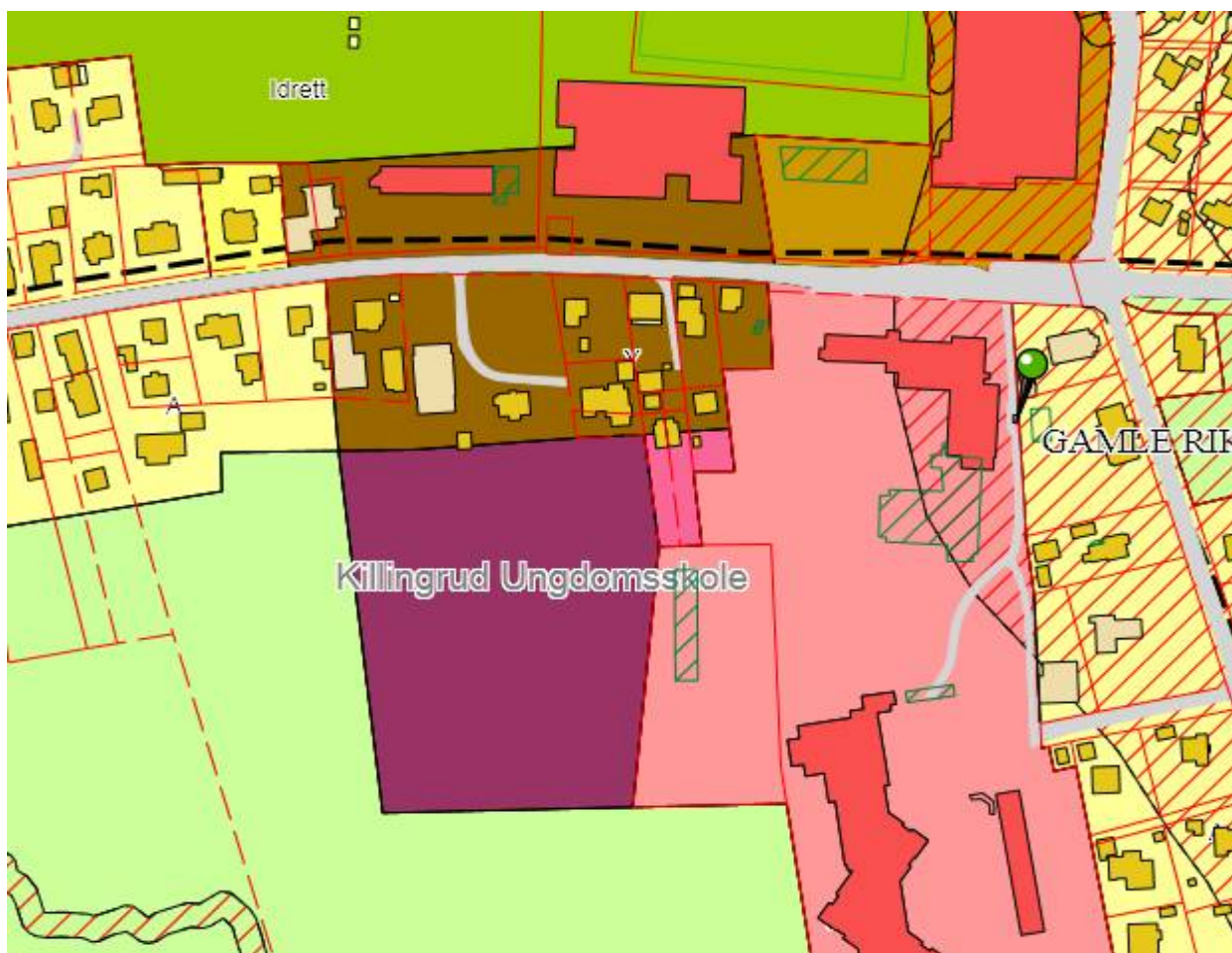
#### Buskerud fylkeskommune

Deres merknad viser til mulig utvidelse av Mjøndalen skole og konsekvenser for Suterud. Bygninger på denne eiendommen er vurdert til å ha høy verneverdi både som enkeltbygninger og som et helhetlig kulturmiljø. Uheldig å rive verneverdig bebyggelse. Det anbefales vern gjennom ny bruk. Det bes om at det av konsekvensvurderingen fremgår at Suterud er vurdert til høy

	verneverdi i fagrapport for nyere kulturminner.
Rådmannens vurdering:	<p><u>Barnehagetomt /SFO Steinberg</u>  Selv om det ikke er meldt inn konkret behov for tomtestørrelse er forslaget i tråd med delmål 4 i samfunnsdelen der det skal jobbes mot 100% barnehagedekning. Likevel kan dette være en dyr eiendom å bygge ut på grunn av krav om flomsikring og støyskjerming. Krav om innløsning kan påregnes.</p> <p>Det påpekes at lokaliseringen er viktig da dette er en eiendom sentralt på Steinberg som ligger på samme side av jernbanelinjen der Steinbergs befolkning bor. Samtidig vil det kunne etableres lokaler for SFO som kan frigjøre lokaler på Steinberg skole til flere klassetrinn.</p> <p>Overvannshåndtering, oppfylling, trafikk med mer vil bli tematisert i reguleringsplanen.</p> <p><u>Utvidelse av skoletomtene</u>  Selv om arealformålet endres vil ikke dette medføre krav om innløsning for bebygde tomter, og heller ikke hindre dagens bruk.</p> <p>Det fremtidige skolebehovet og arealmessige løsninger av dette er ikke tilstrekkelig utredet.</p> <p>Det er lite realistisk at kommunen vil bygge ut skolene i kommende fireårsperiode. Rådighetsinnskrenkningen som følger av arealformålet offentlig og privat tjenesteyting (skole) vil være en ulempe for de berørte inntil ytterlig utvikling blir nærmere avklart.</p> <p><u>Kulturvern</u>  Suterud, altså det mindre bruket nord for Mjøndalen skole, kan bevares som kulturmiljø selv om bygninger og utearealer brukes til skole/SFO og skolegård.</p> <p>Eiendommen er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål. Hvis den ikke skal brukes til skole er boligformål hensiktsmessig med tanke på bevaring. En slik endring krever ny høring, men forventes ikke å forsinke planarbeidet.</p>
Konklusjon:	<p>Rådmannen fremmer to forslag til alternativer og vil innstille på den første.</p> <p><u>Alternativ 1</u>  Arealdisponeringen for ny barnehage/SFO-tomt på Steinberg opprettholdes. Forslag til arealendringer ved Steinberg og Krokstad skoler tas ut, og endres tilbake til boligformål.  Forslag til arealendringer ved Mjøndalen skole tas ut, Suterud får nytt arealformål bolig, mens eiendommene ved Stadiogata endres tilbake til boligformål.</p> <p><u>Alternativ 2</u>  Arealdisponeringen som vist i høringsforslaget beholdes da det ivaretar en langsiktig eiendomsstrategi. Boligene kan fullt ut benyttes til bolig inntil videre. Overtakelse kan gjennomføres ved frivillig innløsning når det blir aktuelt i fremtiden</p>

--	--

## 15 Ny grav-/urnelund i Solbergelva, merknader



Merknader fra	<p><b>B4, B4-1, B4-2 og B4-3 Solberg Sportsklubb, C3 Morten Flaatten, C11 og C11-1 Rannveig Wilthil og Jens-Petter Høgmoen, C15 Anne Lise Høgmoen, C23 Kari &amp; Lars Kristian Moen</b></p>
Bakgrunn for merknadene:	<p><u>Rannveig Wilthil/Jens-Petter Høgmoen.</u> De mener at foreslått plassering vil begrense utviklingen av Solbergelva sentrum og utvidelse av skolen. Foreslår at kommunen skal se på egne eiendommer til formålet.</p> <p><u>Anne Lise Høgmoen</u> Generelt imot foreslått lokalisering av grav- og urnelund.</p> <p><u>Solberg Sportsklubb</u> Ønsker at arealet skal i stedet avsettes til idrett/skole og kulturformål. Foreslår alternativ plassering på motsatt side av Ulverudbekken.</p> <p><u>Morten Flaatten</u> Stiller seg ikke negativ til urnelunden, men stiller spørsmål om tilkomstvei over deres eiendom og økende trafikk over eiendommen.</p>

	<p><u>Kari &amp; Lars Kristian Moen</u> Urnelund vil begrense senere utvidelse av skolen. Gravlunden vil kreve bilvei og parkering, hvordan skal dette løses? Samlet sett synes hjemmelshaverne at det ikke er en god løsning for deres eiendom å ha høyblokker på en side og gravlund på andre siden av eiendommen, så de ber disse innspillene endres tilbake til slik de var.</p>
Rådmannens vurdering:	<p>Nedre Eiker har kapasitet for gravlunder de nærmeste 15 år slik at behovet er ikke kritisk. Lokalisering av grav- og urnelund bør være et tema det bør sees nærmere på ved neste rullering. Flere alternative plasseringer må vurderes.</p> <p>Rådmannen vurderer det som uaktuelt å endre området i henhold til forslaget til Solberg Sportsklubb så langt i rulleringen, men at dette kan være tema ved en senere rullering.</p>
Konklusjon:	Tas ut. Tilbakeføres til LNF. Flere alternativer til plassering bør utredes før neste rullering.

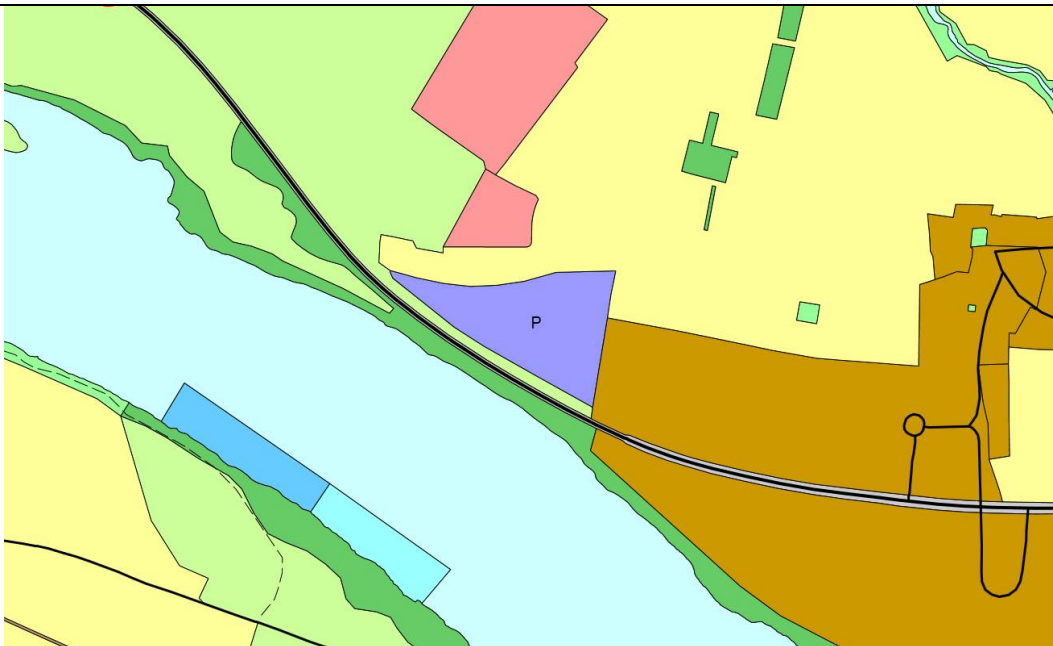
## 16 Næring og handel (§ 9.6), innsigelser og merknader

<p><b>§9.6 Næringsbebyggelse</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ved søknader om utbygging skal situasjonsplan tydelig vise skjermingsarealer og skjermingstiltak mot andre typer bebyggelse og mot vei. Det skal redegjøres for estetiske hensyn, universell utforming, arealbruk, trafikkareal, utelagringsplass med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v.</li> <li>Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis.</li> <li><b>Det tillates handel,</b> industri og håndverks- og lagervirksomheter, samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter.</li> </ol>	<p>4. For områder for næringsbebyggelse innenfor sentrumsavgrensningen tillates i tillegg offentlig og privat tjenesteyting og kjøpesentra.</p> <p><i>Retningslinjer:</i></p> <p><i>Verneverdig industribebyggelse bør i størst mulig grad bevares.</i></p> <p><i>Det bør etableres grønnstruktur på nye næringsarealer, særlig i randsoner mot annet formål.</i></p>
Innsigelse/merknader fra:	<b>A2</b> Drammen kommune, <b>A4</b> og <b>A4-1</b> Buskerud fylkeskommune, <b>A5</b> Øvre Eiker kommune, <b>A6</b> Fylkesmannen i Buskerud (FMBU), <b>A6</b> Statens vegvesen
Bakgrunn for merknadene:	<u>FMBU</u> Manglende føringer for handelsetableringer er i konflikt med nasjonale føringer og Buskerudbyen. <b>Innsigelse</b> med bakgrunn i nasjonale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og føringer i Areal- og transportplan for Buskerudbyen.

	<p>Anbefaler at ABC-metoden for differensiering av næringsområdene innarbeides i bestemmelsene for å sikre aktivitet i sentrumsområdene og begrense transportbehovet og klimagassutslippene. ABC-modellen innebærer at virksomheter som er arbeidsplassintensive og besøksintensive plasseres i sentrum. Virksomheter med færre besøkende og ansatte, som forretninger for arealkrevende og plasskrevende varegrupper, kan plasseres i sentrum/randområdene, mens arbeidsplasser med få ansatte og besøkende (for eksempel lager, logistikk og industri) skal plasseres utenfor sentrumsområdene.</p> <p><u>Drammen kommune</u> Det bør vurderes nærmere om fri etablering av handel på alle næringsområder, forutsetningsvis også med fri parkering, vil kunne vanskeliggjøre mulighetene for å nå målet i samfunnsdelen om at "kollektivknutepunktet Mjøndalen/Krokstadelva skal være kommunens naturlige sentrum, med et godt handels- og kulturtilbud.</p> <p><u>Øvre Eiker kommune</u> Bestemmelser om handel bør ha mål om å styrke sentrumsområdene.</p> <p><u>Buskerud fylkeskommune</u> Handel, og spesielt detaljhandel, kan med fordel konsentreres i sentrum og ved kollektivknutepunkt. Handel med kapitalvarer og hvitevarer bør kunne lokaliseres utenfor sentrumsområdene.</p> <p><u>Statens vegvesen</u> Statens vegvesen har <b>innsigelse</b> til videre handelsetablering på Orkidéhøgda (som styres av § 9.6 punkt 4) på grunn av manglende dokumentasjon av trafikale konsekvenser.</p>
Rådmannens vurdering:	<p>Føringene for handelsetablering i høringsforslaget er i strid med nasjonale føringer og samfunnsdelens mål om sentrumsutvikling. En mer tilfeldig lokalisering av dagligvarehandel og varehandel innebærer også mer bilbruk og vil gi negativ effekt på folkehelsen.</p> <p>Tankegangen som ligger til grunn for ABC-prinsippet har vært vektlagt i planarbeidet.</p> <p>Bestemmelsene som gjelder for Orkidéhøgda er en videreføring av gjeldende kommuneplan.</p>
Konklusjon:	<p>Rådmannen anbefaler å imøtekomme fylkesmannens innsigelse ved å endre § 9.6 i tråd med rådmannens opprinnelige forslag (som ligger nært opptil ABC-prinsippet). Paragraf 9.6 Næringsbebyggelse endres som følger (ny tekst i <b>rødt</b>, slettet tekst er <del>gjennomstrøket</del>):</p> <p>1. Ved søknader om utbygging skal situasjonsplan tydelig vise skjermingsarealer og skjermingstiltak mot andre typer bebyggelse og mot vei. Det skal redegjøres for estetiske hensyn, universell utforming, arealbruk, trafikkareal, utelagringsplass med eventuell skjerming, beplantning, uteoppholdsarealer, natur og miljø m.v.</p>

	<p>2. Kommunen kan kreve opprydding i utvendige forhold før byggetillatelse gis.</p> <p>3. Det tillates <del>handel</del>, industri, og håndverks- og lagervirksomheter samt kontorer og administrasjonsbygg tilknyttet ovennevnte virksomheter.</p> <p><b>Innenfor sentrumsavgrensningen:</b></p> <p>4. For områder for næringsbebyggelse innenfor sentrumsavgrensningen tillates i tillegg forretninger, offentlig og privat tjenesteyting og kjøpesentra.</p> <p><b>Utenfor sentrumsavgrensningen:</b></p> <p>5. Det tillates ikke nye handelsetableringer.</p> <p>6. Forretningsvirksomhet tilknyttet egenproduksjon eller lignende tillates.</p> <p>7. I Mileområdet (merket "M") tillates plass- og arealkrevende handel.</p> <p>Rådmannen søker å avklare Statens vegvesens innsigelse på administrativt nivå før eventuelle forhandlinger.</p>
--	--

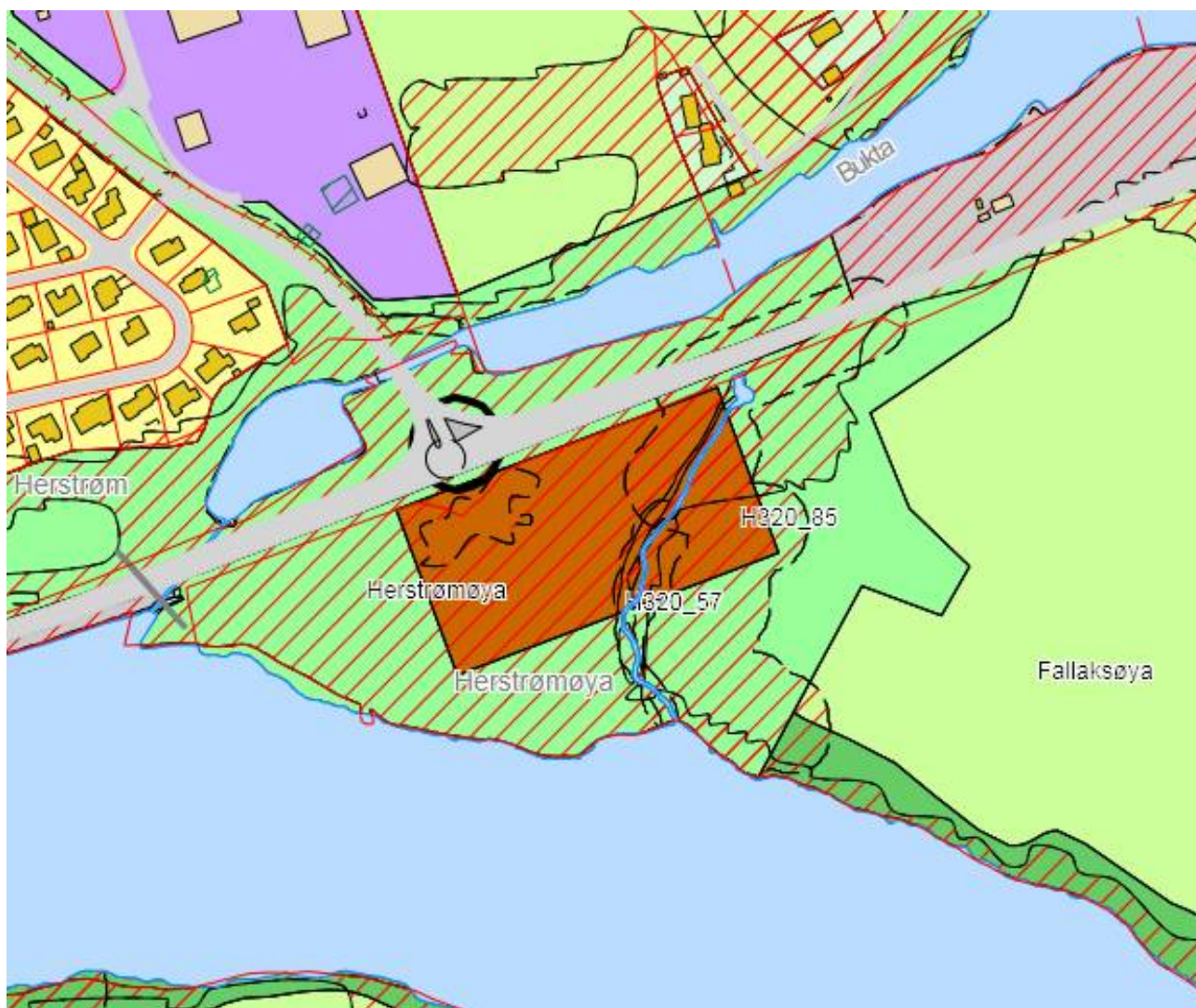
### 17 Forretningsområde for plasskrevende handel (P), innsigelse

	
Innsigelse fra	A6 Statens vegvesen
Bakgrunn for innsigelsen:	Statens vegvesen har <b>innsigelse</b> til nytt forretningsområde for plasskrevende handel (P) i Buskerud park og videre handelsetablering på Orkidéhøgda på grunn av manglende dokumentasjon av trafikale konsekvenser.
Rådmannens vurdering:	For P-området følger kommuneplanen nylig vedtatt reguleringsplan for Krokstad senterområde.



Konklusjon:	Rådmannen anbefaler å opprettholde arealdisponeringen og søker å avklare Statens vegvesens innsigelse på administrativt nivå.
-------------	---

## 18 Nytt renseanlegg på Herstrøm, merknader



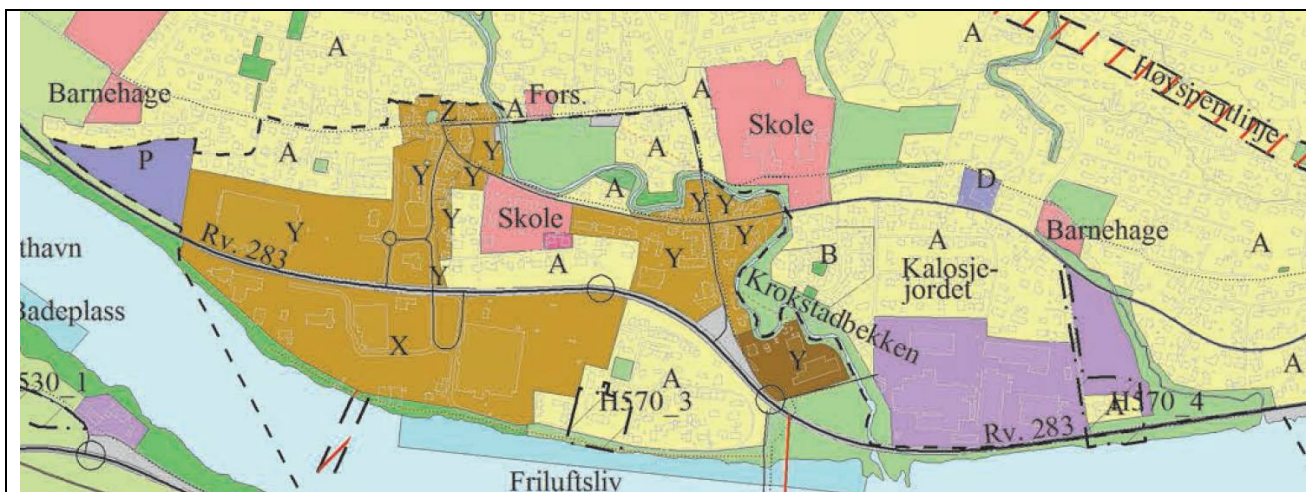
Merknader fra	<b>A6</b> Norges Vassdrags og energidirektorat (NVE), <b>B6</b> Åsen Arbeidersamfunn.
Bakgrunn for merknadene:	<p><u>NVE</u> Uttrykker at andre alternative plasseringer bør vurderes da foreslått plassering er flomutsatt og er ikke optimalt med tanke på fare for skred og utgliding.</p> <p><u>Åsen Arbeidersamfunn</u> Ønske om at trekket langs Drammenselva må sikres slik at det blir en tilstrekkelig avskjerming mellom Drammenselva og planlagt renseanlegg.</p>
Rådmannens vurdering:	<p><u>Renseanlegget</u> Alternative plasseringer er vurdert i forprosjektet til renseanlegget som er utarbeidet av COWI som er engasjert av Kommunalteknikk. Rapporten</p>

	<p>konkluderte med at foreslått plassering var mest gunstig både i forhold til tilpasning til dagens ledningsnett og videre utbygging. Alternative plasseringer er blitt valgt bort på grunn av dårlige grunnforhold. Selve anlegget kan bygges slik at den er sikret mot skader ved 1000 års flom, og kan fungere normalt ved 200 års flom.</p> <p>Forhold som avskjerming avklares i reguleringsplan.</p>
Konklusjon:	Beholdes.

## 19 Byggegrenser mot E134, innsigelse


<p style="text-align: center;"><b>§7.1 Byggegrenser</b></p> <p>1. For tiltak nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 a), d), m) og § 20-2 gjelder følgende for reguleringsplan:</p> <p>a) Det tillates ikke nybygg nærmere senterlinje enn 5 m for veier angitt som framtidig gang/sykkelvei.</p> <p>b) Det skal avsettes areal til utvidelse av jernbanen til to spor.</p> <p>2. Innenfor sentrumsavgrensningen gjelder følgende for plan- og byggesaksbehandlingen:</p> <p>a) Det tillates ikke nybygg nærmere E134 enn 15 m fra senterlinje.</p> <p>b) Det tillates ikke tiltak nærmere eksisterende sporanlegg enn 15 m fra senterlinje for ytterste spor.</p>	
Innsigelse fra:	<b>A6 Statens vegvesen</b>
Bakgrunn for innsigelsene:	Statens vegvesen har <b>innsigelse</b> til byggeavstanden mot E 134, men varsler at de vil frafalle innsigelsen dersom byggeavstanden mot E 134 settes til 30 meter. Deres egen fylkesdelplan har 100 meter som utgangspunkt for E 134 gjennom kommunen.
Rådmannens vurdering:	Statens vegvesen aksepterte i 2014 gjennom mekling i reguleringsplanen for Strandveien vest 30 m byggegrense mot E134.
	Utvidelse av byggegrensen fra 15 til 30 m ansees ikke som kritisk for å få til transformasjon i de tilgrensende sentrumsområdene.
Konklusjon:	Rådmannen anbefaler å imøtekomme kravet om byggegrense på 30 m.

## 20 Byggegrenser mot Fv283, innsigelse



Innsigelse fra:	<b>A6 Statens vegvesen</b>
Bakgrunn for innsigelsene:	<p>Statens vegvesen omtaler til sentrumsutviklingen i Krokstadelva og grøntkorridoren som er avsatt på sørsiden av Fv283.</p> <p>Innsigelse mot byggegrense som er omtalt under pkt. 6 Rammebetingelser og funksjonskrav</p>
Rådmannens vurdering:	<p>Innsigelsen er uklar, men det virker som om Vegvesenet</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>enten</i> ønsker at byggegrensen mot Fv283 gjennom sentrumsområdet spesifiseres i § 7.1, slik tilfellet er for E134</li> <li>• <i>eller</i> at regulert trafikkareal langs Fv283 tegnes inn i plankartet.</li> </ul> <p>Det er ikke gitt egen bestemmelse for byggegrense mot Fv283.</p> <p>I § 1.2 pkt. 2 heter det at ”Reguleringsplaner innenfor sentrumsavgrensningen ( ... ) gjelder foran kommuneplanens arealdel.” Alt areal innenfor sentrumsavgrensningen tilstøtende Fv283 vest for Krokstadbekken er regulert og gjelder derfor foran arealdelen. Det resterende arealet som ikke er regulert er arealet avsatt til grønnstruktur på sørsiden Fv283.</p>
Konklusjon:	Rådmannen søker å avklare Statens vegvesens innsigelse på administrativt nivå.

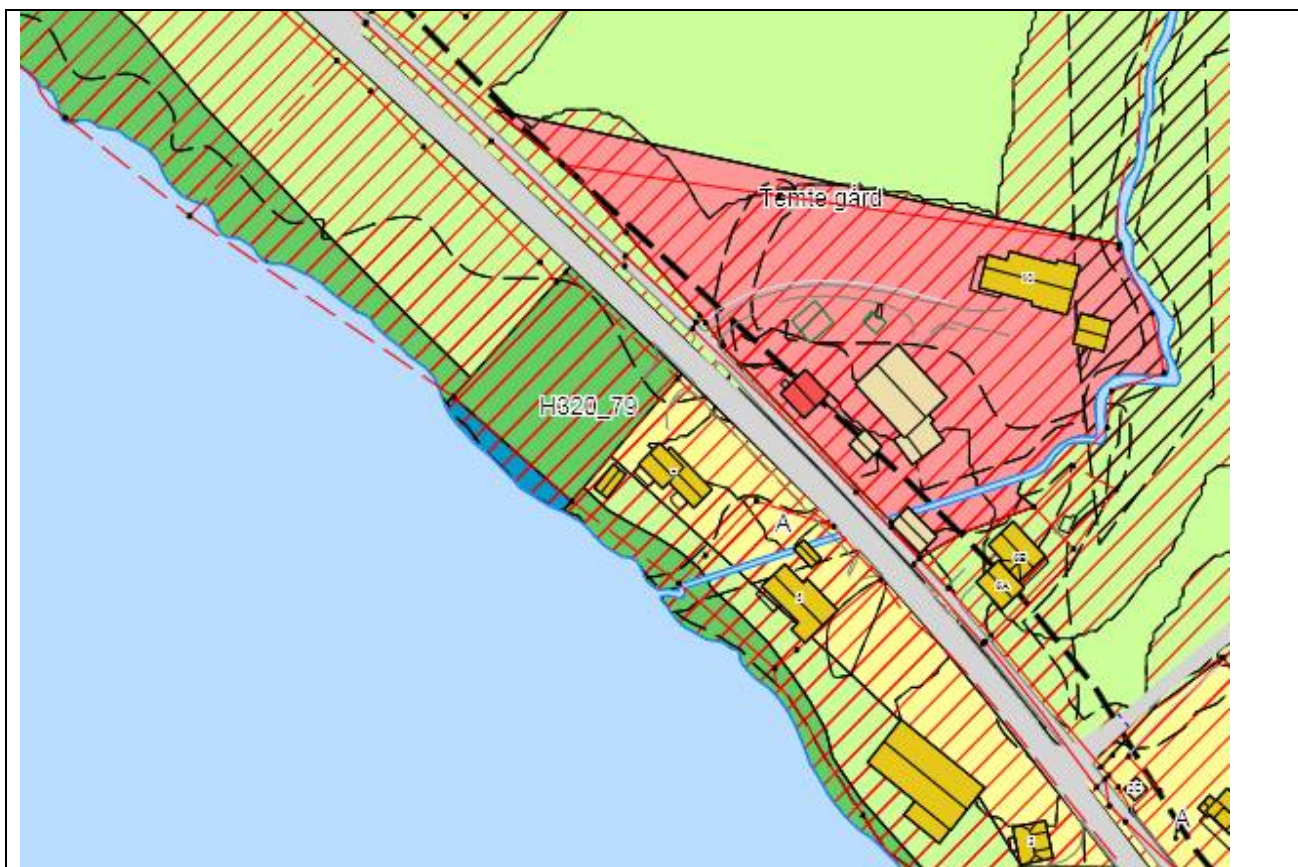
## 21 Albion og Eker papirfabrikk (KU-nr. 2) og Strandveien øst (KU-nr. 14), innsigelser

	
Innsigelser fra:	A6 Statens vegvesen
Bakgrunn for innsigelsene:	Statens vegvesen har <b>innsigelse</b> til transformering av næringsarealer ved Albion og ved Eker papirfabrikk. Vegvesenet har også <b>innsigelse</b> til transformering av næringsarealet Strandveien øst. Innsigelsene begrunnes i at det ikke er dokumentert hvordan områdene faller inn under areal og transportplan for Buskerudbyen. Trafikale virkninger er heller ikke dokumentert. De krever også av det avsettes en skjermingssone i plankartet og påpeker også at Eker Papirfabrikk er støyutsatt, og det er ikke vist hvordan dette området kan nåes for gående og syklende fram til Mjøndalen sentrum og kollektivknutepunkter.
Rådmannens vurdering:	<p>Buskerudbyprosjektet legger stor vekt på at det skal bygges boliger i nær tilknytning til sentrum og kollektivknutepunkter. I Buskerudbyprosjektet er det også lagt inn en ny broforbindelse mellom Mjøndalen og Krokstadelva, noe som understreker vektleggingen av disse områdene som et vekstområde for sentrum i Nedre Eiker. Transformasjon av disse områdene er dermed viktige i denne sammenheng.</p> <p>Det eksisterer en gang-/sykkelvei fra Eker Papirfabrikk og til sentrum. Slik sett vil ikke en byggegrense på 30 m sikre dette. Alternativt er det fullt mulig å legge en ny gangvei utenpå ny bebyggelse i form av en elvepromenade. Dette i en høyde som tar hensyn til ev flom.</p> <p>Med flytting av dagens E 134 vil det aller meste av tungtrafikken forsvinne fra dagens trasé, og dermed vil støyen reduseres betydelig. Også mye annen gjennomgangstrafikk vil da gå utenom Mjøndalen sentrum, noe som vil lette trykket betydelig på den delen av E 134 som går langs Drammenselva.</p>
Konklusjon:	Rådmannen anbefaler å opprettholde arealdisponeringene og søker å avklare uklarheter med Statens vegvesens på administrativt nivå før forhandlinger.

**22 Bekkebo (KU-nr. 15), innsigelse**

Merknader fra	<b>A6 Statens vegvesen</b>	
Bakgrunn for innsigelsene:	Statens vegvesen har <b>innsigelse</b> i forhold til nytt sentrumsformål nord for rundkjøringen ved Fv 283 ved enden av Mjøndalen bru. De krever en byggegrense på 50 meter dersom ikke annet er angitt i plan.	
Rådmannens vurdering:	Rundkjøringen nord for Mjøndalen bru er nylig regulert med egne arealformål og byggegrenser. Planområdet går inn på området foreslått til Sentrumsformål slik at det foreligger en tydeligere avgrensing mellom veiareal og annen utbyggingsformål.	
Konklusjon:	Rådmannen søker å avklare innsigelsen administrativt ved å endre plankartet i tråd med gjeldende regulering.	

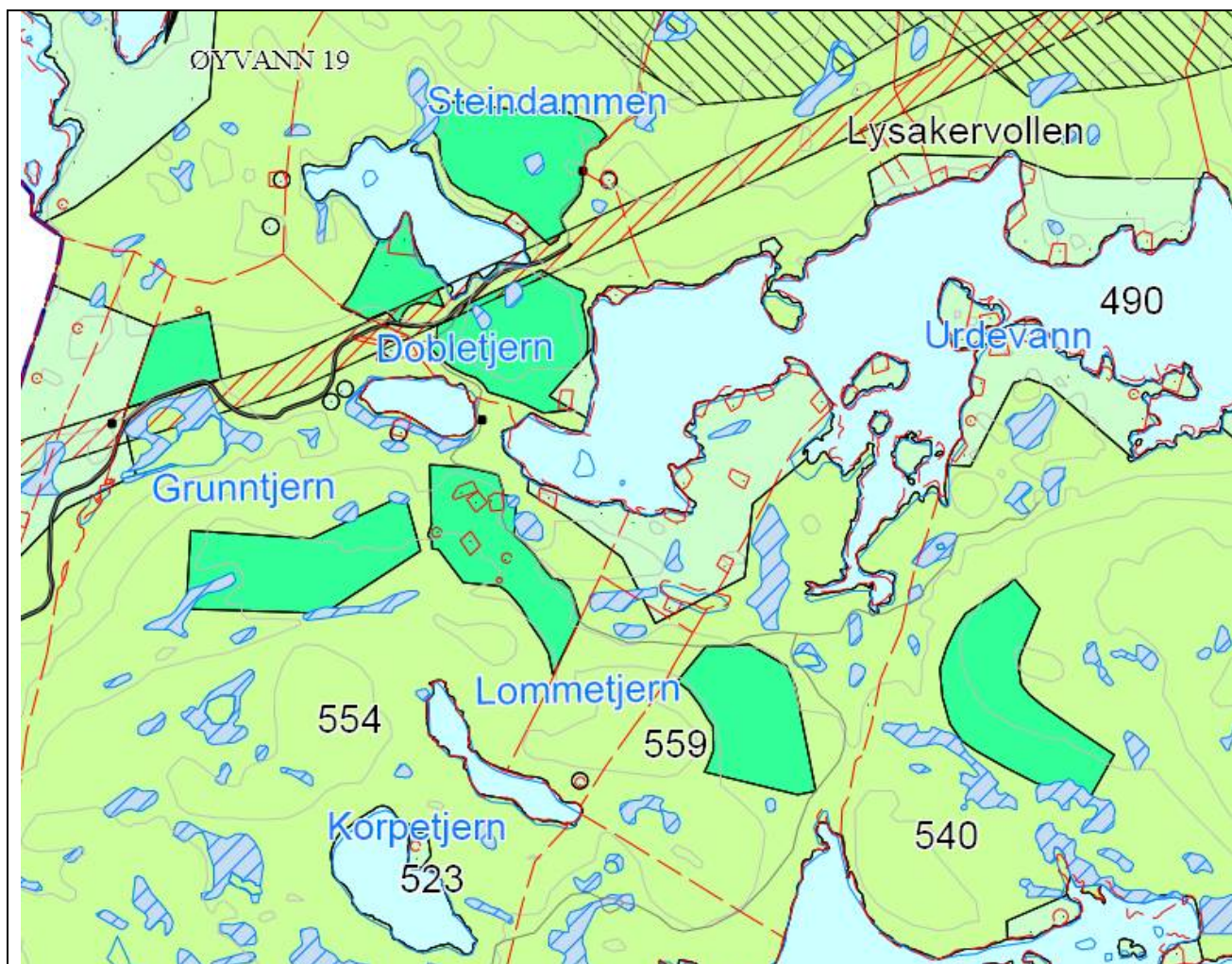
## 23 Småbåthavn ved Temte gård, innsigelse og merknad



Merknader fra	Statens Vegvesen, Advokat Halvor Storemoen.
Bakgrunn for innsigelse/merknad	<p><u>Statens Vegvesen</u> Adkomst til fylkesveien er ikke uproblematisk pga. planlegging og opparbeiding av midtdeler langs riksvei 283. Forutsatt at det stilles plankrav for opparbeidelse av småbåthavn blir det ikke <b>innsigelse</b>.</p> <p><u>Advokat Halvor Storemoen</u> Storemoen representerer grunneier av både eiendommen gbnr 32/51 og naboeiendommen gbnr 32/8. De ønsker ikke at området skal settes av til friområde og småbåthavn. Grunneierne er redd for trafikkavviklingen og forsøpling samtidig ønsker de å bruke fiskerettighetene sine selv framfor å måtte avgi eiendommen til annen bruk.</p>
Rådmannens vurdering:	<p>Rådmannen er av den oppfatning at merknadene fra grunneierne bør imøtekommes da utgangspunktet for det opprinnelige forslaget var å se på muligheter for begrenset utslipp av båter forbundet med kulturhistorisk virksomhet ved Temte gård.</p> <p>Rådmannen deler også betenkelighetene til grunneiere og Statens Vegvesen rundt trafikkavvikling, da området har direkte atkomst til en trafikkert vei med status som riksvei. Det er heller ingen garanti for at trafikkavvikling kan løses gjennom reguleringsarbeid, og det vil innebære en del ressursbruk i forhold til det faktiske behovet før egnetheten som småbåthavn blir avklart eller ikke.</p> <p>Med utgangspunkt i det begrensede behovet anbefaler rådmannen i stedet at forslaget trekkes og at stiftelsen Temte gård kan i stedet forhandle om en privat avtale med grunneier om eventuell båtutsettelse og mellomlagring framfor at</p>

	virksomheten blir nedfelt som eget arealformål i kommuneplan.
Konklusjon:	Innsigelsen imøtekommes, det vil si at arealet tilbakestilles til LNF. Mot Drammenselva avsettes grønnstruktur, i tråd med avsatt grønnstrukturbelte på naboeiendommene.

## 24 Hyttebygging ved Ulevann, Doplejtjenn og Steindammstjenn (KU-nr. 4), innsigelse og merknader



Merknader fra	<b>A6</b> Fylkesmannen i Buskerud (FMBU), <b>B3</b> Drammensmarkas venner,
Bakgrunn for innsigelsen/ merknadene:	<u>FMBU</u> Hyttefeltene kommer i vesentlig konflikt med natur og friluftsområder som er viktige på regionalt nivå.  <u>Drammensmarkas venner</u> Generelt skeptiske til at det skal tilrettelegges for mer hyttebygging i marka.
Rådmannens vurdering:	Det er et mål i kommuneplanens samfunnsdel at det legges til rette for hyttebygging i utvalgte deler av kommunens skogsområder for å sikre

	<p>beboerne tilgang til gode naturopplevelser.</p> <p>De avsatte arealene er avgrensede områder som tar hensyn til vassdrag og fjernvirkning.</p> <p>Avsetting av nye hytteområder på kommuneplannivå gir en forutsigbar og regulert utbygging framfor tilfeldig fortetting. Turstier og dyretråkk kan ivaretas gjennom grønnstrukturplan tilknyttet regulering. Områdene medfører ikke store sammenhengende bebygde flater som vil fungere som barrierer for allmenn ferdsel. Utvikling vil også kunne skje i samråd med privat aktør.</p>
Konklusjon:	Høringsforslaget opprettholdes. Kommunen forhandler med fylkesmannen.

Thorbjørn Faber Geirbo  
Arealplanlegger

Frode Brokhaug  
Arealplanlegger