



Lier kommune

SAKSFREMLEGG

Saksmappe nr: 2020/6554-65
Saksbehandler: Jon Arvid Fossum

Til behandling i:

Saksnr	Utvalg	Møtedato
61/2024	Formannskapet	30.05.2024

Kommunedelplan for Gullaug 1.gangsbehandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak.

Forslag til Kommunedelplan for Gullaug, alternativ 1, 2 og 3 som vist på plankartene datert 11.04.2023, med tilhørende bestemmelser, datert 06.05.2024 og planbeskrivelse, datert 06.05.2024, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i tråd med plan og bygningslovens §11-14.

Formannskapets vedtak:

Forslag til Kommunedelplan for Gullaug med følgende to alternativer legges ut til høring:

- 1) Alternativ 3
- 2) Alternativ 3 + GUB6 og GUB7

Alternativene viser til plankartene datert 11.04.2023, med tilhørende bestemmelser, datert 06.05.2024 og planbeskrivelse, datert 06.05.2024, og sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i tråd med plan og bygningslovens §11-14. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal formålsgrensene for GUL 1 rettes slik at GUL 1, som minimum, omfatter de nye eiendommene 113/131 og 113/132

Det skal for planforslagene utarbeides lysplan som fremmer trivsel, sikkerhet og Gullaughalvøyas identitet samtidig som Gullaughalvøyas fjernvirkning mot allerede etablert bebyggelse og dyreliv i Lier holdes på et minimum. Hensynet til Linnestranda naturreservat må gis ekstra prioritet i en slik plan.

Formannskapets behandling:

Silje Kjellesvik Norheim (AP) fremmet følgende tilbakesendelsesforslag:

- 1) Kommunedelplan for Gullaug, alternativene 1, 2 og 3, sendes tilbake til administrasjonen for en total revurdering.

- 2) Planprogrammet fra 2015 er utdatert og skal vurderes erstattet av et nytt og oppdatert planprogram.
- 3) Nytt planprogram/Kommunedelplan for Gullaug skal oppdateres til å følge a) nasjonal miljøpolitikk om tiltak for å gjenopprette den økologiske balansen i Oslofjorden, jf. Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv (2021), jf. Klima- og miljøvernminister Andreas Bjelland Eriksens brev til kommunene av 15. desember 2023, jf. Statsforvalterens varsel om innsigelser i forhåndshøringen, b) Plan- og bygningslovens hovedregel, §1-8, om byggeforbud i 100-meters beltet langs sjøen, Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021), med særlige bestemmelser for Oslofjordkommunene, og c) Jordlovens bestemmelse om vern av dyrka mark.
- 4) I nytt planprogram/kommunedelplan for Gullaug skal det vurderes å avsettes areal til utvidelse av Linnesstranda naturreservat, og naturreservatets behov for mer areal skal vurderes helhetlig, sett i sammenheng med områdeplanen for fjordbyen mv. Strandsonen i 100-metersbeltet ved naturreservatet går til kjernen av formålet med byggeforbudet i plan- og bygningslovens § 1-8, «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser». Derfor skal det ikke åpnes for fravik fra hovedregelen.
- 5) I nytt planprogram/kommunedelplan for Gullaug kan areal som ikke er omfattet av verneformål og byggeforbud vurderes som fremtidig utviklingsområde for boligbygging mv.
- 6) I nytt planprogram/kommunedelplan for Gullaug skal konsekvensutredninger gi faglig baserte og faglig utarbeidede vurderinger av endringer fra nåsituasjonen til ny plansituasjon. Temaene natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser vil være sentrale for planprogrammet/kommunedelplanen.
- 7) Manglende infrastruktur, særlig manglende avløpskapasitet og manglende veikapasitet før ny E134 åpnes, tilsier at det uansett ikke er aktuelt å igangsette tiltak på Gullaugeiendommen før om tidligst 10 år. Kommunedelplan for Gullaug kan derfor overføres til en fremtidig utviklingsportefølje, jf. mulig igangsettelse av arbeid med ny kommuneplan.

Frode Sundseth (H) fremmet følgende alternativforslag på vegne av H og V:

Forslag til Kommunedelplan for Gullaug med følgende to alternativer legges ut til høring:

- 1) Alternativ 3
- 2) Alternativ 3 + GUB6 og GUB7

Alternativene viser til plankartene datert 11.04.2023, med tilhørende bestemmelser, datert 06.05.2024 og planbeskrivelse, datert 06.05.2024, og sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, i tråd med plan og bygningslovens §11-14. Før planen legges ut til offentlig ettersyn skal formålsgrensene for GUL 1 rettes slik at GUL 1, som minimum, omfatter de nye eiendommene 113/131 og 113/132

Frode Sundseth (H) fremmet følgende tilleggsforslag:

Det skal for planforslagene utarbeides lysplan som fremmer trivsel, sikkerhet og Gullaughalvøyas identitet samtidig som Gullaughalvøyas fjernvirkning mot allerede etablert bebyggelse og dyreliv i Lier holdes på et minimum. Hensynet til Linnestranda naturreservat må gis ekstra prioritet i en slik plan.

Votering:

Tilbakesendelsesforslaget fremmet av Silje Kjellesvik Norheim (AP) falt med 5 stemmer (3AP, 1SP, 1MDG) mot 8 stemmer (5H, 2FRP, 1V).

Kommunedirektørens forslag til vedtak falt med 2 stemmer (2FRP) mot 11 stemmer (3AP, 5H, 1SP, 1MDG, 1V).

Alternativforslaget fremmet av Frode Sundseth (H) ble vedtatt med 7 stemmer (5H, 2FRP) mot 5 stemmer (3AP, 1SP, 1MDG, 1V).

Tilleggsforslaget fremmet av Frode Sundseth (H) ble enstemmig vedtatt.

Sammendrag.

Hensikten med kommunedelplanen er å bestemme arealbruken for Gullaughalvøya etter at det ikke lenger er aktuelt å etablere sykehus der. Kommunedirektøren har utarbeidet 3 alternative forslag til kommunedelplan. Alternativ 1 og 2 er utarbeidet etter føringene i planprogrammet, alternativ 3 etter eget vedtak i kommuneplanutvalget.

Under utarbeidelsen har kommunedirektøren hatt medvirkning med Gullaug utvikling AS og lokalbefolkningen i området. Medvirkningen har vært med på å påvirke planforslagene.

Planforslagene har vært på forhåndshøring til regionale og statlige myndigheter for å få tilbakemeldinger før det går videre med arbeidet.

Vedlegg:

1. Planbeskrivelse
2. Plankart alt.1
3. Plankart alt.1 bare arealformål.
4. Plankart alt.2
5. Plankart alt.2 bare arealformål
6. Plankart alt.3
7. Plankart alt.3 bare arealformål
8. Planbestemmelser alt.1, 2, og 3.
9. Omtale av konsekvensutredninger av planforslaget
10. Trafikkutredninger.
11. Kvikkleirerapport.
12. Konsekvensutredning 3 enkeltområder.
13. Innspill via innbyggerportalen
14. Forhåndshøringsuttalelser
15. KU terrestrisk naturmangfold

- 16.KU marint naturmangfold
- 17.Forhåndshøringsuttalelse fra Vegvesenet

Saksutredning

Bakgrunn for planen

Gullaug inngikk i kommunedelplan for ytre Lier som ble godkjent i Lier kommunestyre 20.11.2007. Planen omfattet tomt for sykehus på 253 daa og 172 daa næringsarealer.

Denne arealbruken er videreført i kommuneplanens arealdel.

Det er ikke lenger aktuelt å bygge sykehus på Gullaug så arealbruken på området må vurderes på nytt.

Det er i dagens situasjon viktig å se arealbruken på Gullaug og Lierstranda i sammenheng og vurdere hvilke behov Lier og regionen trenger å løse på området.

Gullaug utvikling AS har fremmet ønsker om arealbruk i tilstøtende LNF-områder på østsiden av Røykenveien. Disse ønskene om endret arealbruk bør behandles i sammenheng med behandlingen av endret arealbruk på området som var tiltenkt sykehuset.

Tidligere vedtak / planprogram

Kommuneplanutvalget behandlet 5/6-2014 sak om planbehovet på Gullaug og gjorde følgende vedtak:

1. *Det skal utarbeides kommunedelplan for området Gullaug.*
2. *Arbeidet med planprogrammet igangsettes.*

Planprogrammet ble vedtatt i kommunestyret 19/5-15:

«Planprogram for Kommunedelplan for Gullaug datert 16. mars 2015, vedtas med følgende merknad: - Buffersone mot dyrket mark utredes.»

Vedtak om å utarbeide alternativ 3 ble gjort i Kommuneplanutvalget 9/5- 2019:

Kommuneplanutvalget ber om at det utredes et tredje alternativ med Gullaug som natur- og landbruksområde med moderat utbygging.

Kommunedirektøren fremmet forslag til kommunedelplan til 1.gangsbehandlig 9/5-2023, kommunestyret gjorde følgende vedtak:

Forslagene til kommunedelplan for Gullaug, datert 11.04.2023, legges ikke ut til offentlig ettersyn. Forutsatt nytt kunnskapsgrunnlag basert på en helhetlig konsekvensutredning, kan forslag til kommunedelplan inngå i en rullering av kommuneplanen, jf. merknader fra statsforvalteren i Oslo og Viken, Viken fylkeskommune m fl. i forhåndshøringen av planene. Konsekvensutredningen skal ha eksisterende situasjon for eiendommen som 0-alternativ, og vektlegge

konsekvenser for naturmiljø, herunder særlig Linnestranda naturreservat, dyrka mark, boligmarkedet i kommunen og regionen, samspillet mellom fjordbyplanene og Gullaug, samt trafikale og samferdselsmessige forhold.

Formannskapet bestilte 2/11-2023 følgende sak:

Det ønskes en videre utvikling av Gullaughalvøya med en moderat utbygging som tar hensyn til naturverdier og dyrket mark. Kommunedelplan for Gullaug 1. gangsbehandling legges ut på høring i samsvar med kommunedirektørens forslag til vedtak i Kommunestyret sak 41/23.

Kommunedirektørens oppfølging siden forrige 1.gangsbehandling

Kommunedirektøren har hatt møter med statsforvalteren, fylkeskommunen og vegvesenet for å forberede offentlig ettersyn. Møtene tok utgangspunkt i etatenes uttalelser til forhåndshøringen.

Hensikten med møtene var en nærmere gjennomgang av enkelte punkter i etatenes uttalelser for å få en nærmere forklaring på hvordan uttalelsene er forankret i statlige og regionale forskrifter, vedtak eller retningslinjer.

Møtene ga også kommunedirektøren anledning til å redegjøre nærmere for hvordan kommunedirektøren mener forslaget til kommunedelplan er i samsvar med statlige og regionale forskrifter, vedtak eller retningslinjer og hvordan planforslaget følger opp disse.

Etatene har noen nye saksbehandlere siden forhåndshøringen det var nyttig å kunne presentere planforslaget for.

Kommunedirektøren opplevde dialogene som konstruktive og tror de kan bidra til at etatene ved offentlig ettersyn har gjennomgående større forståelse for de positive bidrag utviklingen av Gullaughalvøya vil gi til samfunnsutviklingen.

På bakgrunn av møtene har kommunedirektøren foreslått noen endringer i planbeskrivelsen og planbestemmelsene for å forklare noen sentrale punkter bedre.

Endringer kommunedelplanens dokumenter siden forrige 1.gangsbehandling

Det er ingen endringer i plankartene.

Endring i planbestemmelsene:

I §3-4 rekkefølgekrav er det lagt til et punkt:

- Det må være sikret tilstrekkelig kapasitet for kollektivtrafikk, sykkel og gange inn mot Drammen sentrum.

Endringer i Planbeskrivelsen:

I kapittelet *Overordnede føringer og hvordan de er fulgt opp* er beskrivelsen av hvordan kommunedelplanen følger opp de forskjellige føringene utvidet og forsterket.

I kapittelet *Gullaug og Areal og transportplan for Buskerudbyen* er sammenhengen mellom Gullaug og Areal og transportplan for Buskerudbyen beskrevet bedre.

I kapittelet *Gullaugutbyggingens rolle i Fjordbyutviklingen* er redegjørelsen noe utvidet.

I kapittelet *Transport* er det bedre beskrevet hvordan planforslaget følger opp retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging.

I beskrivelsen av planforslagene er begrunnelsen for valget av byggegrense mot sjøen forbedret.

Det er bedre forklart hvordan Gullaug inngår i kommuneplanens samfunnsdel og langsiktig arealstrategi og at befolkningsprognose og boligbyggeprogram er i handlingsplanen.

Endringer i konsekvensutredningene:

Det foreligger oppdaterte fagrapporter for naturmiljø: *KU-temanotat for marint naturmangfold og vannmiljø* og *KU-Notat terrestrisk naturmangfold*.

Konsekvensutredningene er supplert med konsekvensen av endringer i forhold til eksisterende situasjon der det ikke var redegjort for tidligere.

Konsekvensutredninger har fått en tydeligere vurdering av konsekvensene i forhold til de alternativene som legges fram. Det er laget et sammendrag av konsekvensutredningene pr alternativ.

Oppfølging av punkter i planprogrammet

Planprogrammet legger vekt på forholdet til utviklingen av Fjordbyen som en sentral utfordring og et hovedtema for planarbeidet.

Det er vedtatt føringer for Fjordbyen om at det skal være et attraktivt sted, urbant, bærekraftig og knytte sammen sjø og land.

Utviklingen av Gullaug skal bidra til å nå disse målene for Fjordbyen, Lier, Drammen og regionen for øvrig.

Det er redegjort for dette under punktet «Forholdet til Fjordbyen» under.

Vurdering av alternativer

Det er utarbeidet 3 alternative planforslag.

Planprogrammet legger opp til at det skal vurderes 2 relevante og realistiske alternativer til utnytting av området. Relevante og realistiske alternativer må inneholde en andel bolig. Alternativer regnes ikke som realistiske dersom de legger opp til en vesentlig reduksjon eller vesentlig øking av utbyggingsarealet i forhold til gjeldende kommuneplan. Iht. planprogrammet regnes et tilnærmet rent boligområde med tilhørende servicefunksjoner og lokalt rettet næring som realistisk.

Størrelsen på næringsarealene er det som skiller alternativ 1 og 2 fra hverandre.

Kommuneplanutvalget vedtok 9/5- 2019 å utarbeide et tredje alternativ i tillegg:

Kommuneplanutvalget ber om at det utredes et tredje alternativ med Gullaug som natur- og landbruksområde med moderat utbygging.

Det er redegjort for planforslagene i planbeskrivelsen, det henvises til denne.

Grunneier Gullaug Utvikling AS har spilt inn ønske om å omdisponere områder som ligger øst for Røykenveien. Arealene er i gjeldende kommuneplan avsatt til LNFR. Grunneier ønsker en omdisponering til boligformål. Arealene er utredet i forbindelse med dette planarbeidet og ligger som del av planbeskrivelsen.

Planprogrammet beskriver behovet for utredninger og hvordan dette arbeidet skal gjennomføres.

Det er redegjort for konsekvensutredningene i et eget vedlegg «Konsekvensutredninger av planforslaget».

Planprogrammet beskriver hvordan medvirkning skal foregå både det som skal gjøres for å være i tråd med kravene i plan – og bygningsloven samt utvidet medvirkning. Det er redegjort for medvirkningen i punktet «Medvirkning» under.

I planprogrammet varsles det bare et planområde på land. I forhold til hva som er varslet i planprogrammet er planområdet foreslått utvidet med områder i sjøen for å møte behovet for å differensiere bruken av sjøområdene.

Under vurdering av alternativer står det i planprogrammet at det skal ses på: hvordan forskjellige typer boliger påvirker befolkningssammensetningen og behovet for sosial infrastruktur.

Ettersom kommunedelplanen verken fastlegger utnyttelsesgrad eller boligtype, bør denne vurderingen gjøres i reguleringsplanfasen der boligtype og boligtype skal foreslås og drøftes.

Planprogrammet sier at det skal vurderes hvordan forskjellige typer næring vil påvirke næringsutvikling og pendling i Lier som helhet.

Da det er foreslått relativt beskjedne næringsarealer i planforslagene og det ikke gis føringer for hvilken type næring som skal etableres anser kommunedirektøren at de vil ha liten betydning for Lier som helhet, men først og fremst ha lokal betydning.

Gullaug og Areal- og transportplan for Buskerudbyen

Under arbeidet med Areal- og transportplan for Buskerudbyen ble for Liers del Liers langsiktige arealstrategi lagt til grunn.

Langsiktig arealstrategi sier at Lierstranda, Gullaug og Lierbyen er Liers viktigste utviklingsområder.

Da arbeidet med areal- og transportplan for Buskerudbyen startet opp var forutsetningen at det nye sentralsykehuset skulle plasseres på Gullaug. I løpet av

perioden planarbeidet foregikk ble denne beslutningen gjort om og det ble arbeidet med å finne ny plassering for sykehuset.

I denne fasen var det naturlig å holde diskusjonen om arealbruken på Gullaug tilbake inntil plasseringen av nytt sykehus var besluttet. Når det nå er besluttet at sykehuset skal plasseres på Brakerøya kan det vurderes hvordan Gullaug kan bidra til å dekke Buskerudbyens øvrige behov.

Siden arbeidet med areal- og transportplanen ble slutført har kommuneplanens arealdel med utbygging av fjordby på Lierstranda blitt godkjent av departementet og planene om jernbanestasjon og kollektivknutepunkt på Lierstranda har blitt mer konkrete. Det gjør at Gullaug nå ligger sentralt plassert i forhold til viktige byutviklingsområder og at muligheten til å betjene det med effektive kollektivtrafikktilbud har blitt veldig gode.

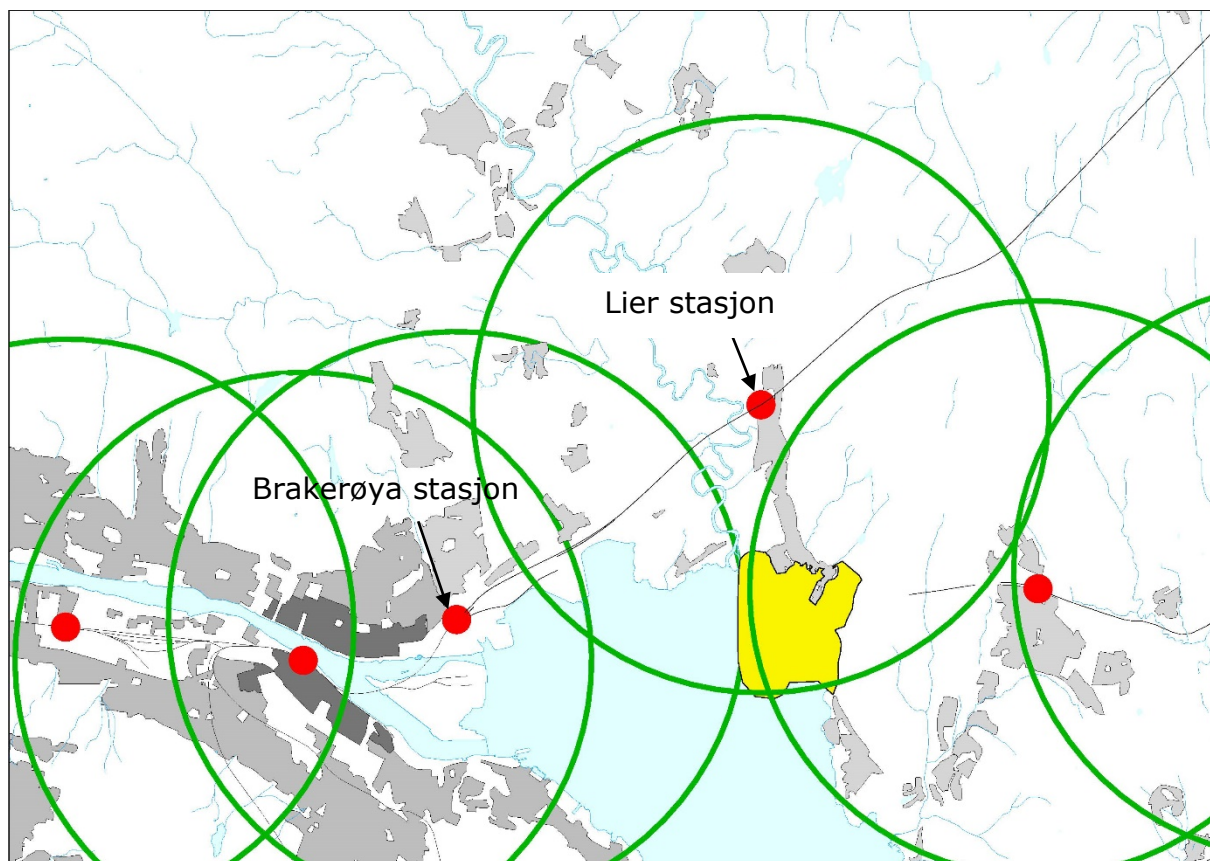
Gullaug må nå regnes med blant de områder man utfra Buskerudbyens målsetting bør prioritere å utvikle for at veksten i regionen skal kunne skje i tråd med Buskerudbyens målsettinger.

Areal- og transportplan for Buskerudbyen sier blant annet:

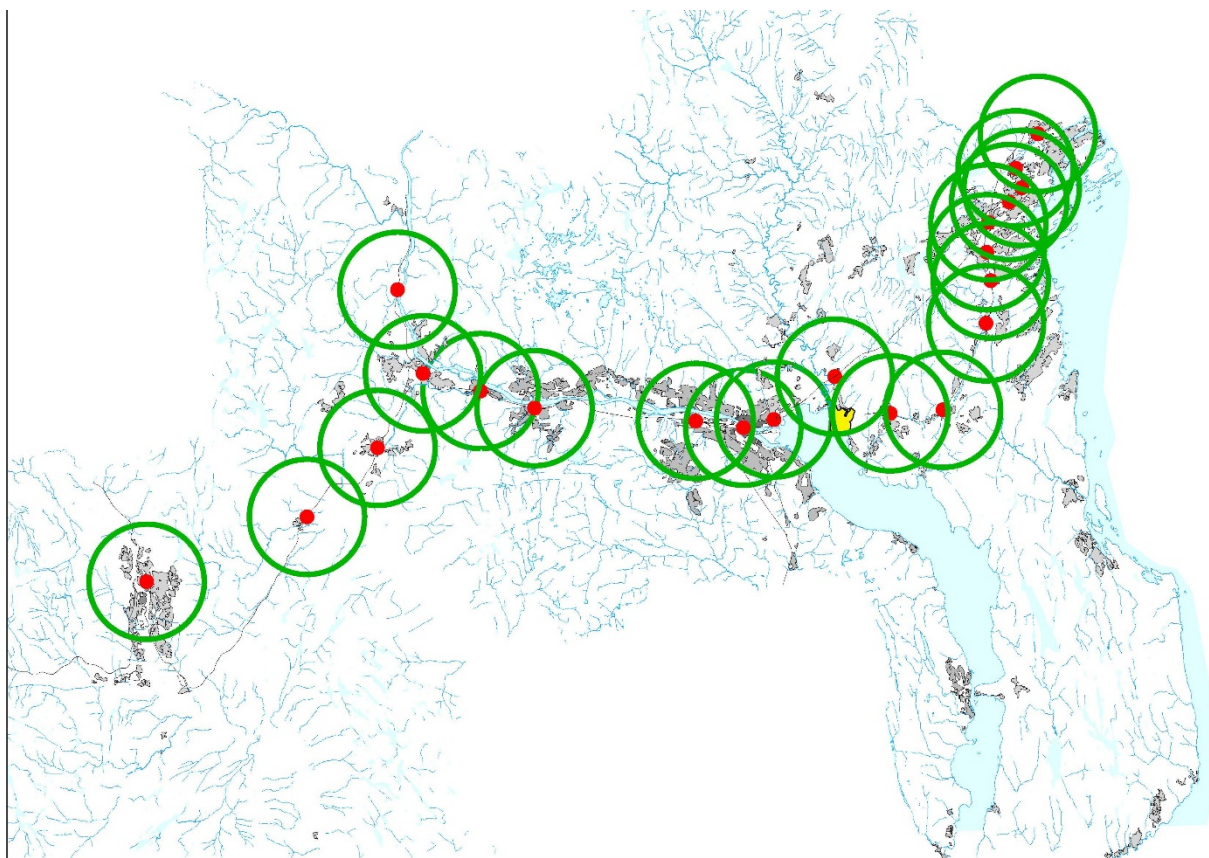
Anbefalt strategi tar utgangspunkt i at det meste av bolig- og næringsutvikling, med unntak av plass- og transportkrevende næringsliv, bør konsentreres til de 6 prioriterte utviklingsområdene Kongsberg, Hokksund, Mjøndalen, Drammen, Lierstranda og Vestfossen. Den overordnede strategien muliggjør utvikling også utenfor de prioriterte utviklingsområdene.

Prioritert sone for boligvekst bør være slik at hele sonen er tilgjengelig innen sykkelavstand, dvs. ca. 3 km i diameter og slik at det er gangavstand eller relativt kort sykkelavstand til kollektivknutepunktet i sentrum. Da er det også realistisk at en høy andel av reisene internt i tettstedet kan foregå til fots eller med sykkel.

De foreslåtte utbyggingsområdene ligger i sin helhet innefor 3 km fra Lier stasjon.



Gullaug og prioritert sone for boligvekst 3km fra jernbanestasjon. Illustrasjon: Lier kommune.



Prioritert sone for boligvekst 3km fra stasjoner i regionen. Illustrasjon: Lier kommune.

Gullaugutbyggingens rolle i Fjordbyutviklingen

Fra planprogrammet:

Utviklingen av Gullaug skal bidra til å nå målsettingene som er satt for Fjordbyen, Lier, Drammen og regionen for øvrig.

Gullaug og Lierstranda skal henge sammen når det gjelder å gi området

- *en allsidig næringsutvikling og et allsidig arbeidsmarked*
- *et variert og målrettet boligtilbud*
- *god teknisk og sosial infrastruktur*
- *god grøntstruktur*
- *en identitet og et godt omdømme*

Utvikling på Gullaug må være med å bidra til økt attraktivitet og tiltrekningskraft til Fjordbyutviklingen og fremme interessen for investering, utbygging og etableringer.

Utvikling av Gullaug må samordnes med utviklingen av Fjordbyen slik at den ikke trekker til seg investeringer eller etableringer som burde vært gjort i Fjordbyen.

Det er viktig at utviklingen på Gullaug bygger opp om og gir bærekraft til de infrastrukturinvesteringene som skal gjøres i forbindelse med Fjordbyen på Lierstranda og Brakerøya.

For at arealutviklingen i Fjordbyen og på Gullaug skal være tilpasset de arealbehovene i Lier og Drammen til enhver tid har, så må planarbeidet ha fokus på å se de to områdene i sammenheng.

De må ses i sammenheng når det gjelder:

- *behovet for boligutbygging i regionen,*
- *behovet for arealer til den næringsvirksomhet vi ønsker*
- *behovet for arealer næringsvirksomhet det er behov for*
- *behovet for arealer til intern og ekstern service*
- *behovet for kollektive og private transportsystemer*
- *behovet for infrastruktur for øvrig*

Planarbeidet skal redegjøre for hvordan utviklingen av Gullaug kan bidra til å dekke disse behovene og hvordan Gullaug bidrar til å nå målsettingene for Fjordbyen.

En viktig vurdering i planarbeidet er hvilke krav som skal stilles til infrastruktur og hvilken kostnadsdekning utbyggingen av Gullaug må bidra med.

En nærmere beskrivelse av hvordan utviklingen av Gullaug og Fjordbyen på Lierstranda henger sammen for de forskjellige hovedtema:

Allsidig næringsutvikling og et allsidig arbeidsmarked

Intensjonen er at boligområdet på Gullaug skal bidra med et større befolkningsgrunnlag som støtter oppunder handels- og servicetilbudet vi ønsker skal etablere seg i Fjordbyen på Lierstranda.

Hvis Lierstranda skal bli et velfungerende byområde med urbane kvaliteter er det nødvendig med et rikelig handels- og service-tilbud.

Lierstranda vil få et befolkningsgrunnlag til å sikre grunnlaget for mye av dette, men noen av de etableringene vi ønsker i Fjordbyen vil behøve et større grunnlag og da vil boligområdene på Gullaug være en viktig del av markedsgrunnlaget.

Alternativ 1 er et tilnærmet rent boligområde der det kun blir etablert nærings- og servicevirksomhet som behøves i et boligområde av den aktuelle størrelsen.

Alternativ 2 inneholder arealer til mer næring enn det lokale boligområdet behøver og tilbyr arealer næringslivet i Lier kan behøve for å beholde og utvide virksomheten.

Det er ikke meningen å legge til rette for næringer som naturlig hører hjemme i byområdet på Lierstranda og som skal bidra med urbane kvaliteter der.

Alternativ 3 er et rent boligområde som er mindre enn alternativ 1. Omfanget av nærings- og servicevirksomhet som hører til boligområdet vil også være mindre.

Sammenhengen med Fjordbyen ang. et variert og målrettet boligtilbud

Fjordbyen er forutsatt å bli en by med tydelig urbant preg der gater, torg og høyhus preger omgivelsene. Det er forutsatt typiske byboliger.

Gullaug forutsettes å få et mer landlig preg der det er lagt mer vekt på boligenes tilgang til bakkeplan med utearealer, fri- og friluftsområder.

Boligene i Fjordbyen vil først og fremst henvende seg til eldre som flytter til en leilighet der hverdagen blir enklere og til unge voksne som ønsker tett kontakt med byens service- og fritidstilbud i det daglige.

Boligene på Gullaug vil i større grad henvende seg til barnefamilier som prioriterer gode oppvekstvilkår for barn og unge og andre som ønsker en hverdag i tett kontakt med gode utearealer og som ikke prioriterer å ha byen så tett innpå seg.

Til sammen vil Gullaug og Fjordbyen tilby et mangfoldig boligtilbud som gjør ytre Lier attraktivt for større befolkningsgrupper. Sammen vil de tiltrekke seg et bredere spekter av boligsøkere enn områdene Lierstranda og Gullaug ville kunne gjøre hver for seg. Det vil være gunstig for begge områders posisjon i boligmarkedet.

At det i ytre Lier tilbys et bredere boligtilbud og at det blir en viss konkurranse mellom boligtilbyderne vil komme boligkjøperne til gode. Et boligtilbud som appellerer til flere kategorier boligkjøpere vil ha en gjensidig positiv effekt.

God teknisk og sosial infrastruktur

Gullaug vil bli koblet på det samme kollektivtilbudet som kommer fra Drammen og går gjennom eller langs Fjordbyen på Lierstranda og gi en bedre utnyttelse av dette.

Dette kollektivtilbudet vil da få et større passasjergrunnlag hvilket gir grunnlag for et bedre rutetilbud for Lierstranda.

Et tilstrekkelig godt kollektivtilbud til Gullaug er avhengig av et kollektivtilbud gjennom Lierstranda som etableres tidlig og har god kapasitet.

Også for sosial infrastruktur, kultur/ idrett, helse og omsorg, skole og barnehage, vil Lierstranda og Gullaug til sammen gi et større befolkningsgrunnlag som grunnlag for å etablere gode tjenester for befolkningen i ytre Lier.

Det vil også gi et bedre markedsgrunnlag for å etablere tjenester og tilbud i privat regi.

God grøntstruktur

Det settes av en bred strandsone langs Gullaughalvøya som tilrettelegges som friområde for befolkningen. Denne er i alt. 1 og i alt. 2 foreslått med en lengde på 3km, gjennomsnittlig bredde 50m og et areal på 150daa.

I alternativ 3 er den noe større.

Fra friområdet på Gullaug er det kort vei opp i Kjekstadmarka og til friområdene ved fjorden på Engersand.

I planen vises det turveitraseer for disse forbindelsene.

Fjordbyen på Lierstranda planlegges med knappe utearealer i boligområder og for skolene og et relativt begrenset offentlig tilgjengelig friområde mot sjøen. Kun deler av dette igjen vil være opparbeidet som grøntområde eller natur.

Friområdene på Gullaug vil ligge i gangavstand fra Lierstranda og utgjøre et svært viktig tilskudd av grøntarealer og natur for befolkningen i Fjordbyen på Lierstranda.

Identitet og et godt omdømme

Det er en gjensidig avhengighet og et gjensidig ansvar mellom Gullaug og Fjordbyen på Lierstranda når det gjelder hvordan utbyggingsområdene langs fjorden i ytre Lier framstår.

Framstår det ene utbyggingsområdet vellykket og attraktivt vil det også komme det andre til gode.

Gjennomgående gode bomiljøer, utearealer, arbeidsplasser og servicetilbud må være et felles ansvar som må følges opp i begge områder.

God oppfølging av punktene over vil være viktig for god identitet og et godt omdømme.

Strandsonen

Ivaretagelse av strandsonen mot Drammensfjorden er et av hovedpunktene i Lier kommunes langsiktige arealstrategi og en viktig målsetting med kommunedelplan for Gullaug.

Hensynet til strandsonen er også presisert i statlige føringer.

Her redegjøres det for hvordan kommunedelplanen følger opp disse:

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Strandsonen gir grunnlag for næring og bosetting. I 100-metersbeltet langs sjøen skal det samtidig tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser jf. pbl. § 1-8 første ledd. Strandsonen utgjør en viktig del av grønnstrukturen i kommunene og er leveområde for stedbundet plante- og dyreliv. Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevelser. Den er rik på kulturminner og er viktig for steders særpreg og identitet.

Avklaring av arealbruk i strandsonen skal skje gjennom planlegging, og ikke gjennom enkeltvis dispensasjoner. Dette gjøres først og fremst i kommuneplanens samfunns- og arealdel. Kommunene skal legge retningslinjene til grunn i planarbeidet og vurdere strandsonen i et helhetlig og langsiktig perspektiv. Arealbruken skal vurderes konkret mot de interesser som gjør seg gjeldende i ulike deler av strandsonen.

Kommunedelplan for Gullaug har avsatt arealene i strandsonen langs hele Gullaugodden til friområde. I sjøen er det foreslått til både Naturområde, Småbåthavn og Friluftsområde. Dette vil bidra til allmenn tilgjengelighet til strandsonen med ulik grad av tilrettelegging samt et vern for verdifulle plante- og dyrearter i strandsonen. Formål Friområde er ikke avsatt konsekvent som et 100-metersbelte da det er gjort konkrete vurderinger og lokale tilpasninger. Beltets bredde varierer mellom 14-125 meter. Det er noe større i alternativ 3 enn i alternativ 1 og 2.

Bredden på friområdet og byggegrensen mot sjøen er foreslått med vekt på at nærværet av bebyggelse ikke skal virke begrensende på allmenhetens frie bruk av strandsonen.

Enkelte steder er det satt av plass nok til at det kan tilrettelegges anlegg for allmenhetens bruk.

PBL §1-8. Det generelle byggeforbudet i strandsonen

I plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd er det et generelt byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen. Etter tredje ledd gjelder ikke forbudet dersom det er fastsatt en annen byggegrense i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan.

Kommunedelplanen følger opp ved å sette en byggegrense mot sjøen.

Byggegrensen er trukket slik at intensjonene i *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* ivaretas.

Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv

Tiltaksplanen har 7 innsatsområder:

Innsatsområde 1: Redusere utslipp fra kommunalt avløp og avløp i spredt bebyggelse

Innsatsområde 2: Redusere arealavrenning fra jordbruk

Innsatsområde 3: Redusere tilførsler av miljøgifter og marin forurensning

Innsatsområde 4: Ivareta sårbare arter, utvalgte naturtyper og kulturminner

Innsatsområde 5: Restaurering av naturverdier

Innsatsområde 6: Tiltak for å fremme et aktivt friluftsliv

For å fremme et aktivt friluftsliv er det nødvendig å gjennomføre tiltak som retter seg mot de viktigste påvirkningene og som bidrar til å nå målene.

Strategien vil prioritere innsatsområder som bidrar til å nå målsetningene om at:

- *Allmennhetens tilgang til strandsonen skal bedres.*
- *Områder som er viktige for friluftsliv skal fremstå som attraktive.*
- *Friluftslivsområdene skal bli brukt av alle befolkningsgrupper.*

Innsatsområde 7: Tverrgående tiltak for en helhetlig forvaltning av Oslofjorden

Det er spesielt innsatsområdene 4, 5 og 6 som kan følges opp i kommunedelplan for Gullaug.

Forekomst av sårbare arter, naturtyper og kulturminner er registrert og det er vurdert hvordan de bør ivaretas. I den grad det er mulig ved arealplanlegging er ivaretagelse sikret gjennom plankart og planbestemmelser.

Når det gjelder restaurering av naturverdier retter tiltaksplanen seg hovedsakelig mot undersjøisk naturmangfold og grunne bløtbunnsområder spesielt. Langs Gullaughalvøya vil det viktigste tiltaket være ivaretagelse av de grunne bløtbunnsområdene som allerede finnes. Restaurering av områder som er tapt eller ødelagt er ikke et aktuelt tiltak her.

Planforslaget legger til rette for å gi allmenheten tilgang til 3 km strandsone og 150 daa friområde på et område som ikke er tilgjengelig i dag. Planforslaget legger til rette for at området kan gjøres attraktivt for friluftsliv for alle befolkningsgrupper.

Medvirkning

Medvirkning av befolkningen i Gullaugområdet

Kommunedirektøren tok i oktober 2019 kontakt med aktuelle interessegrupper og velforeninger for å avtale opplegg for medvirkning for befolkningen i Gullaugområdet.

Det ble holdt et folkemøte på Gullaug skole 28.01.2020 der det ble orientert om planarbeidet, og der de fremmøtte kunne komme med synspunkter.

En av konklusjonene på folkemøtet var at det skulle holdes en befaring for at de som er interessert skulle kunne gjøre seg litt kjent med området, og få et bedre grunnlag for å mene noe videre i prosessen. Befaring ble gjennomført 31.08.2020 (ble utsatt fra april til august pga. Covid 19).

Fra 31.08.2020 – 30.09.2020 ble det tilrettelagt for at alle kunne gi innspill via Lier kommunes digitale innbyggerportal.

I innbyggerportalen kunne man skrive innlegg og knytte dem til punkter eller arealer i et kart som var tilrettelagt for formålet.

Kommunedirektøren mottok 27 innspill via innbyggerportalen.

Hovedtrekk fra innspillene er:

- Dyrket mark må bevares.
- Bevare strandsonen for allmenhetens bruk inntil 100 m fra sjøen og med et større friområde mot sør.
- Området kan og bør bygges ut med moderat boligbebyggelse og funksjoner som kommer allmenheten til gode.
- Det må være tilstrekkelig buffersone mot naturreservatet.

Innspillene er samlet i vedlegget:

«Innspill til kommunedelplan Gullaug via innbyggerportalen»

Kommunedirektøren hadde møte med "Gullaughalvøyas venner" 3/11-22 der det ble avtalt at neste gang befolkningen får anledning til å gi innspill blir når det foreligger konkrete planforslag å uttale seg til.

Medvirkning med Gullaug utvikling AS

Kommunedirektøren har gjennom hele planarbeidet hatt jevnlige møter med Gullaug utvikling AS for å utveksle informasjon og synspunkter.

Etter oppstart av planarbeidet utarbeidet Gullaug AS utvikling en skisse som viser hvordan de kan tenke seg området utbygd. De fikk også utarbeidet en rekke konsekvensutredninger basert på denne skissen. Utredningene ble utført av Rambøll.

Planforslagene som nå legges fram er planforslag kommunedirektøren kan anbefale. De inneholder ikke alt Gullaug utvikling AS ønsker.

Gullaug utvikling er orientert om de planforslagene som legges fram.

Gullaug utvikling har ønsket om endringer i plankartene som kommunedirektøren ikke har tatt til følge. Gullaug utvikling AS vil selv legge fram sine synspunkter på planforslagene.

Forhåndshøring – regionalt planforum

Forslaget til kommunedelplan for Gullaug har vært til forhåndshøring hos statlige og regionale myndigheter i perioden 3.februar – 18.mars 2023.

Det har kommet 6 forhåndshøringuttalelser.

Planforslaget ble også tatt opp i møtet i regionalt planforum 21.februar.

Referat fra regionalt planforum vedlegges sammen med forhåndshøringsuttalelsene.

Forhåndshøringsuttalelser

Her følger et kort sammendrag av innholdet i uttalelsene med Kommunedirektørens kommentar til uttalelsen.

Mattilsynet

Mattilsynet skriver om drikkevannsforsyning og hvilke krav som må stilles ifbm reguleringsplan.

Vurdering og eventuelle tiltak for å hindre spredning av fremmede arter og plantesykdommer skal beskrives i planen.

Vurdering og eventuelle tiltak for å hindre spredning av fiskesykdommer skal beskrives i planen.

Kommunedirektøren:

Kommunedirektøren foreslår i planbestemmelsene §3-11 bestemmelser for å imøtekomme Mattilsynets innspill om drikkevann, fiskesykdommer, fremmede planter og plantesykdommer.

NVE

NVE skriver om hvordan fare for flo/ stormflo, fare for kvikkleireskred, fare for skred i bratt terreng og fare for skade fra overvann skal følges opp i arealplanleggingen.

Kommunedirektøren:

Kommunedirektøren foreslår endringer i planbestemmelsene §2-19 som oppdaterer og supplerer planbestemmelsene i henhold til NVE's anbefalinger.

Kystverket

Kystverket har ingen merknader til forhåndshøringen av planforslaget på nåværende tidspunkt.

Fiskeridirektoratet

Fiskeridirektoratet peker på at det er registrert viktige bløtbunnsområder og ålegrasforekomster innenfor planområdet og at det ikke må foretas inngrep som arealbeslag, sprenging, mudring, utfylling, utslipp mv. i sjø.

En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nært land. Det bør gis bestemmelser som ivaretar, marine ressurser og marint miljø.

Vi ber om tilfredsstillende beskrivelse og vurdering av planens mulige virkninger på marine ressurser og marint miljø, slik som bløtbunnsområder, ålegras o.a. undervannsenger og naturverdier i sjø, vannkvalitet og samlet belastning på økosystemet i fjorden. De råder til å trekke bolig o.a. bebyggelse godt unna 100-metersbeltet. Det må eventuelt gis bestemmelser eller gjøres andre grep i mulig plan som i tilfredsstillende grad ivaretar marin natur og miljø.

Kommunedirektøren:

Det er lagt inn et eget kapittel om naturverdier i planbeskrivelsen. Kapittelet omhandler marint naturmangfold og vannmiljø samt naturmiljø på land. Konsekvensutredningen av naturmangfold og vannmiljø er oppdatert og det er foreslått planbestemmelser som bedre ivaretar disse verdiene.

Statsforvalteren

Statsforvalteren vil vurdere å fremme innsigelse til planforslaget hvis det legges ut til offentlig ettersyn da de mener det er i strid med nasjonale og regionale føringer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, jordvern, naturmangfold og føringer om byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen.

Statsforvalteren fraråder at man går videre med dette planarbeidet, og ber om at videre boligutvikling ved Gullaug først vurderes i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Statsforvalteren mener planforslaget ikke er i tråd med statlige og regionale føringer samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, jordvern, naturmangfold og føringer om byggeforbud i 100- metersbeltet langs sjøen.

- Statsforvalteren spør om behovet for utvikling på Gullaug og mener at utviklingen på Gullaug først bør ses på i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel der det gjøres en helhetlig vurdering av arealforvaltningen i kommunen.

Kommunedirektøren: Den helhetlige vurderingen er gjort i Lier kommunes langsiktige arealstrategi og kommunestyret har ved en rekke anledninger besluttet at arealbruken på Gullaug skal besluttet gjennom kommunedelplan. Statsforvalteren kunne uttalt seg til dette da kommuneplanens arealdel var på høring i 2018. Det er en nærmere beskrivelse av denne problemstillingen i planbeskrivelsen.

- Statsforvalteren mener det hadde vært hensiktsmessig hvis man hadde endret fastsatt planprogram og lagt til grunn et annet 0-alternativ, eventuelt flere alternativer, deriblant et alternativ som ikke åpner opp for utbygging.

Kommunedirektøren: Vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealdel må brukes som 0-alternativ og som utgangspunkt for konsekvensutredningene. Det er endringen i arealbruk fra kommuneplanens arealdel som skal konsekvensutredes. I tillegg belyser kommunedirektøren for noen tema endringen i forhold til dagens situasjon. LNF kan ikke være 0-alternativ. LNF måtte vært et eget alternativ til framtidig bruk. Ønske om det måtte vært fremmet til planprogrammet.

- Statsforvalteren savner konsekvensutredninger som tar utgangspunkt i de alternativene som nå foreligger.

Kommunedirektøren: Konsekvensutredningene tar nå utgangspunkt i alternativene som foreslås.

- Statsforvalteren bemerker at de ikke har mottatt varsel om utvidelse av planområdet med områder i sjøen.

Kommunedirektøren har ikke sendt formelt varsel om at planområdet utvides med områder i sjøen og regner ikke det som en formalitet av betydning i dette

konkrete tilfellet. Sjøen har ikke grunneiere og tilgrensende nabo på land er Gullaug utvikling AS. De er orientert om utvidelsen og er innforstått med den. Utvidelsen er gjort for å ivareta hensynet til naturreservatet og viktige gruntvannsområder på en bedre måte enn kommuneplanens arealdel gjør i dag.

- Statsforvalteren mener den ønskede utvikling ikke er i tråd med nasjonale og regionale føringer for samordnet areal og transportplanlegging. Gullaug er ikke omtalt i den regionale planen for areal og transport for Buskerud. Kommunedirektøren er uenig og mener det foreslås en utvikling som følger opp nasjonale og regionale føringer på en forbilledlig måte.

- Statsforvalteren mener kommunen må grunngi bedre hvorfor Fjordbyen vil måtte trenge utbyggingen på Gullaug for å sikre et tilstrekkelig markedsgrunnlag i forbindelse med planlagt handel og servicetilbud og hvordan Gullaug skal supplere boligtilbudet til Fjordbyen slik at man skaper et variert boligtilbud.

Kommunedirektøren: Dette er en feilsitering. I materialet de har fått tilsendt står det at Gullaug forsterker markedsgrunnlaget for handel og service ikke at Fjordbyen trenger det. Hvordan Gullaug supplerer boligtilbudet er beskrevet i materialet Statsforvalteren fikk tilsendt.

- Det er ikke redegjort noe for boligbehovet ut ifra befolkningsprognoser for Lier, og Statsforvalteren mener slike prognoser bør være retningsgivende for den videre arealutviklingen i kommunen.

Kommunedirektøren: Planbeskrivelsen er supplert med befolkningsprognosen. Kommunedirektøren tolker uttalelsen som at Statsforvalteren mener at det bare skal legges til rette for en boligvekst som dekker kommunens interne befolkningsvekst. I så fall må det gjelde et fastsatt tidsperspektiv. Et slikt syn har ingen forankring i Statlige eller regionale planer eller retningslinjer og ville vanskeliggjøre samordnet areal- og transportplanlegging.

Kommunedirektøren fastholder at nærheten til jernbanestasjoner, gode muligheter til å få et godt busstilbud og kort sykkelavstand til sentrumsfunksjoner og arbeidsplasser samt planbestemmelser om minimal parkering gjør boligbygging på Gullaug til et viktig tiltak for å redusere personbiltransporten i regionen i fremtiden.

- Statsforvalteren mener det er svært uheldig at man ikke overholder byggeforbudet i 100-metersbeltet og henviser til PBL §1-8 og mener 100m beltet bør være LNF-område.

Kommunedirektøren: I utkastet til planbeskrivelse som Statsforvalteren skulle legge til grunn for sin tilbakemelding står det tydelig at *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen* og PBL §1-8 sier at byggegrensen mot sjøen skal fastsettes i kommuneplan og reguleringsplan ut fra stedlige vurderinger. Byggeforbudet i 100m-beltet gjelder bare i påvente av at byggegrensen vedtas.

- Statsforvalteren mener planen bør vurderes etter føringene gitt i *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* og nevner hovedpunkter fra tiltaksplanen.

Kommunedirektøren mener planforslaget følger opp *Helhetlig tiltaksplan for Oslofjorden* på de tiltakspunktene en arealplan kan gjøre det.

Kommunedirektøren har redegjort nærmere for dette i planbeskrivelsen i kapittelet «Overordnede føringar og hvordan de er fulgt opp».

- Statsforvalteren mener det ikke kan åpnes opp for en småbåthavn av hensyn til bløtbunnsområdene og nærheten til Linnestranda naturreservat. De antar at en slik havn vil gi enda mer forstyrrelser for fuglelivet med tanke på båttrafikk og ønsker mer informasjon om hvordan buffersonen som er foreslått ivaretar fugleliv.

Kommunedirektøren har foreslått en buffersone mellom småbåthavnen og naturreservatet. Det er ingen buffersone i kommuneplanens arealdel idag. I planbestemmelsene stilles det betingelser som sikrer at bløtbunnsområdene ivaretas.

- Statsforvalteren savner tydeligere vurderinger for hvilke påvirkninger utbyggingen vil få for Linnestranda naturreservat, og at dette også ses i sammenheng med utviklingen av Fjordbyen og hvilken samlet belastning dette kan ha for fuglelivet i dette området. Vi savner en konsekvensutredning tilknyttet naturmangfold, spesielt med tanke på dette reservatet og fugleliv.

Kommunedirektøren: Det foreligger nå en oppdatert utgave av denne utredningen.

- Statsforvalteren mener nedbygging av jordbruksarealer er svært konfliktfylt i forhold til nasjonale og regionale jordvernstrategier.

Kommunedirektøren: I LNF- området GUL1 er jordbruksarealer som er byggeområder i kommuneplanens arealdel foreslått omdisponert til LNF. I byggeområdene GUB5 og GUB6 i alt. 1 og 2 som er LNF i kommuneplanens arealdel er 65 daa dyrket og dyrkbar mark foreslått omdisponert til boligområder etter innspill fra Gullaug utvikling.

Viken fylkeskommune

- Viken mener en omgjøring til bolig og næring burde sees i sammenheng med utviklingen av hele kommunen.

Kommunedirektøren: Det er gjort i langsiktig arealstrategi der Gullaug er ett av Liers 3 viktigste utviklingsområder.

- Viken mener planprogrammet fra 2015 i liten grad gjør seg gjeldende for dagens situasjon for området, gir få føringar for planarbeidet og lite forutsigbarhet. Et oppdatert planprogram ville gitt planarbeidet bedre forutsetninger til å oppfylle de krav og behov som gjelder i dag. Konkret

gjelder dette regionale planer og statlige føringer som nå gjør seg gjeldende. Videre utfordrer utviklingen av Gullaug prinsippene om en utvikling innenfra og ut.

Kommunedirektøren mener planprogrammet er tilstrekkelig for planarbeidet slik det foreligger og tror ikke en oppdatering ville ført til endrete føringer for planarbeidet. Planbeskrivelsen er oppdatert på hvilke føringer som gjelder pr. i dag og beskriver hvordan de følges opp.

Kommunen kan ikke se hvilke fordeler et nytt planprogram skulle føre med seg da gjeldende planprogram stiller krav om har en rekke temaer som skal utredes samt krav til medvirkning. Det er utført både utredninger tilpasset plannivået samt en rekke medvirkningsaktiviteter.

Dette er iht. gjeldende planprogram. Kommunen stiller spørsmål ved Vikens kommentar om at gjeldende planprogram gir få føringer for planarbeidet og lite forutsigbarhet for både kommunen, kommunens innbyggere og regionale og statlige myndigheter. Gullaug ligger som nevnt i Liers langsiktige arealstrategi, det er avholdt informasjonsmøter og befarings, egne møter med interessegrupper samt meldinger til kommunens politikere. I tillegg inviteres nå regionale og nasjonale myndigheter til å uttale seg i forbindelse med forhåndshøringen. Det er ikke nødvendig å gå veien om planprogrammet for å legge nyere føringer til grunn. Viken forklarer ikke hva de mener med utvikling innenfra og ut.

- Viken mener 0-alternativet i dag ikke kan gjøre seg gjeldende som et reelt alternativ. 0-alternativet er eksisterende plansituasjon, det vil si sykehus. Nå som sykehuset er plassert på Brakerøya, så gjør ikke 0-alternativet seg gjeldende, og burde heller være tilbakeføring til eksempelvis LNF.

Kommunedirektøren: Vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealdel må brukes som 0-alternativ og som utgangspunkt for konsekvensutredningene. Det er endringen i arealbruk fra kommuneplanens arealdel som skal konsekvensutredes. I tillegg belyser kommunedirektøren for noen tema endringen i forhold til dagens situasjon. LNF kan ikke være 0-alternativ. LNF måtte vært et eget alternativ til framtidig bruk. Ønske om det måtte vært fremmet til planprogrammet.

Kommunen stiller i den forbindelse spørsmål ved hvorfor fylkeskommunen ønsker at LNF skal være 0-alternativ. Dette all den tid store deler av planområdet på Gullaughalvøya i perioden 1917-2000 ble brukt til industriformål. Det stilles derfor spørsmål om LNF er et mer reelt alternativ enn dagens gjeldende plansituasjon. Planområdet på Gullaug er ved flere anledninger blant annet kommunedelplan i 2007, kommuneplanens arealdel i 2019, vedtatt som utbyggingsområde. Etter kommunens skjønn taler dette for at et utbyggingsformål herunder dagens plansituasjon med offentlig og privat tjenesteyting, er det riktige sammenligningsgrunnlaget.

- Viken peker på kommuneplanens samfunnsdel hvor det står: «*Utviklingen av Gullaug må samordnes med utviklingen av Fjordbyen*» og at i kommunedelplan for samferdselsinfrastruktur og kollektivknutepunkt, Fjordbyen og områderegulering for Fjordbyen er ikke Gullaug nevnt. Det er heller ikke i plandokumentene til kommunedelplan for Gullaug redegjort for hvordan Fjordbyen er avhengig av utviklingen på Gullaug. Hvordan

disse utviklingsområdene henger sammen og skal spille på hverandre gode fremgår i liten grad.

Kommunedirektøren: Kommunedelplan for samferdselsinfrastruktur og kollektivknutepunkt, Fjordbyen og områderegulering for Fjordbyen oppdateres i forbindelse med sluttbehandling mht hvordan utviklingen av de to områdene fremmer hverandre. I planbeskrivelsen til kommunedelplan for Gullaug er det beskrevet. Begrepet avhengig brukes ikke. Det er en feilsitering.

- Viken skriver at det legges til grunn en ny togstasjon ved Amtmannsvingen. Denne stasjonen legges til grunn for avstand for gående og syklende. Dette står i kontrast med kommunens egen vurdering i saksfremlegget til Kommunedelplan for samferdselsinfrastruktur og kollektivknutepunkt, Fjordbyen. Her fremgår det at Brakerøya stasjon legges til grunn for forslaget til kommunedelplanen for Fjordbyen.

Kommunedirektøren: Dette er ikke riktig oppfattet. I planbeskrivelsen er avstand og tid til Lier stasjon beskrevet. Det står at det er mulig Amtmannsvingen stasjon kan komme i tillegg en gang i fremtiden og slik utvide tilbudet.

- Viken kan ikke akseptere planforslaget slik det foreligger fordi det er lagt inn forslag til nedbygging av dyrka mark.

Kommunedirektøren: I dette tilfellet er uttalelsen i samsvar med statlige og regionale retningslinjer. Det kan bli vanskelig å få godtatt et planforslag der GUB5 og GUB6 inngår.

- Viken vil fraråde at kommunen bygger ned den siste strandlinjen i kommunen som er mot Drammensfjorden. Etter vår vurdering vil Gullaug være et særdeles viktig friluftsliv- og rekreasjonsområde ved utviklingen av Fjordbyen.

Kommunedirektøren: mener dette er feil framstilt. Det foreslås ikke nedbygging av strandsonen all den tid formålet som er forslått langs sjøen er Grønnstruktur - Friområde. Det foreslås at strandsonen tilrettelegges som friluftsliv- og rekreasjonsområde akkurat slik fylkeskommunen ønsker og slik *Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv* sier kommunene skal gjøre. For øvrig utgjør Lierstranda og Gullaug til sammen drøyt 50% av Liers strandlinje mot Drammensfjorden.

- Viken fylkeskommune mener at det er mangelfulle utredninger knyttet til naturmangfoldet og den samla virkningen utbyggingen på Gullaug får for strandsonen, der en ser på Lierstranda, Fjordbyen, Engersand og Gullaug samla.

Kommunedirektøren: det er gjort nye utredninger av naturmangfold.

- Viken forutsetter at det gjøres konkrete vurderinger av hvordan planforslaget vil kunne påvirke vannmiljøet. De viser til «*Helhetlig tiltaksplan for en ren og rik Oslofjord med et aktivt friluftsliv*», hvor det står at «ålegrasenger og bløtbunnsområder er spesielt utsatt for

utbyggingspress». Videre er det et anbefalt tiltak å «fraråde etablering av kunstige sandstrender og unngå andre inngrep og tiltak på bløtbunnsområder, for å skåne verdifulle bløtbunnsområder inklusive ålegrasenger og verdifulle kulturmiljø, og sikre forekomstene i arealplanleggingen».

Kommunedirektøren har foreslått planbestemmelser som skal sørge for at de viktige bløtbunnsområdene ivaretas. Det er også utarbeidet bestemmelser som stiller krav til videre utredning av ivaretagelse av naturmangfold både på land og i vann. Fremmede arter er også et problem på søndre del av Gullaughalvøya. Det er lagt inn planbestemmelse i §3-9 som krever bekjempelse av slike arter. «Det skal ved vedtak av reguleringsplaner innenfor planområdet, utarbeides miljøoppfølgingsplan. Miljøoppfølgingsplanen Miljøoppfølgingsplanen skal legges til grunn for alle tiltak innenfor planområdet.» Det skal stilles krav om håndtering av overvann, avrenning fra landbruk, bevaring av kantvegetasjon langs vassdrag, biologisk mangfold, bekjempelse av fremmede arter og sykdommer.

- Viken: Det skal vurderes konkret om vannforskriftens §12 kommer til anvendelse også ved utarbeidelse og behandling av kommunedelplan.

Kommunedirektøren: Vannforskriftens § 12 gjelder ny aktivitet eller nye inngrep i en vannforekomst som forringer tilstanden til vannforekomsten. Kommunedirektørens vurdering er at det ikke legges til rette for tiltak som kan forringe vannforekomster og at kommunedelplanen gir alle vannforekomster i planområdet en beskyttelse som gjør at deres tilstand ikke forringes.

- Viken mener det innenfor planområdet er registrert 14 lokaliteter med automatisk fredete kulturminner. Flere av disse ligger i områder avsatt til utbygging, noe som ikke er forenelig med vern av kulturminnene. Det er en automatisk fredet gravhaug og en tilgrensende flate med bosettingsspor hvor utbygging for tett på gravhaugen vil redusere opplevelsesverdien til dette kulturminnet. Det må være et åpent og ubebyggt areal mellom gravhaugen og fjorden slik at siktlinjer og mellom de to opprettholdes.

Kommunedirektøren: I planforslaget Viken kommenterer er kulturminnene gitt hensynsone bevaring av kulturmiljø med planbestemmelser som sikrer disse. I plankartene er friområdet langs sjøen nå utvidet så det sikrer åpent område mellom gravhaugen og fjorden samt arealer mellom kulturminnene og byggeformålene.

- Viken mener gårdstunet på nordre Gullaug er avhengig av et stort areal innmark rundt seg, for å kunne opprettholde sin virkning i landskapet. Det er svært viktig at områder med dyrka mark i vest, sør og øst for tunet består. De mener at en utbygging på feltet GUB5 vil kunne komme til å påvirke opplevelsen av kulturmiljøet på nordre Gullaug negativt. Det er positivt at nordre Gullaug og andre verdifulle kulturminner og kulturmiljø innenfor planområdet er vist med hensynsone H570 bevaring kulturmiljø.

Kommunedirektøren: FK er i tillegg til GUB5 sin påvirkning på kulturmiljøet også negative til GUB5 fordi det bygger ned dyrket mark.

- Viken skriver at Lier kommune siden 2014 har forutsatt at planarbeidet for Gullaug skulle samordnes med planarbeidet for Fjordbyen. Slik planmaterialet fremstår, er det i liten grad samordnet. Selv om kommunedelplanen for Viker-alternativet for ny E134 er vedtatt, er det uklart når videre trinn med prosjektering, finansiering og bygging kan skje. I denne situasjonen blir det vanskelig med nok et stort prosjekt som gir store mobilitetsmessige utfordringer.

Kommunedirektøren: I planmaterialet de uttaler seg til foreslås det rekkefølgebestemmelser som krever at ny E134 er tatt i bruk før det bygges på Gullaug.

- Viken mener det sannsynligvis er helt feil at en Gullaug-utbygging vil styrke grunnlaget for god kollektivbetjening av området, inkludert Fjordbyen.

Kommunedirektøren mener det er uomtvistelig at et større passasjergrunnlag styrker grunnlaget for god kollektivbetjening. Kollektivruter mellom Gullaug og Drammen vil gå gjennom Fjordbyen og øke antall avganger. Viken begrunner ikke sin påstand.

- Viken mener avstandene som er oppgitt fra planområdet til jernbanestasjonene er kortere enn det vi kommer til som en typisk avstand målt langs vei fra utbyggingsområdet. Avstandene er så lange at det blir helt feil å fremstille Gullaug som «sentralt». Vi stiller spørsmål ved vurderinger som ligger til grunn for antatte gang-, sykkel- og kollektivandeler. Med beliggenhet som et eksternt utbyggingsområde, vil bilandelen vanligvis bli høy. Utbyggingen vil stride imot målet om null vekst i personbiltrafikken. På bakgrunn av ovennevnte er Viken fylkeskommune ved Samferdsel negativ til at det tilrettelegges for bolig- og næringsutbygging på Gullaug, og varsler med dette mulig innsigelse til planforslaget.

Kommunedirektøren har beregnet avstand og tid i reiseplanlegger og fastholder at disse er riktige. Hva som er «sentralt» blir en subjektiv vurdering så lenge det ikke henvises til omforente kriterier for sentralitet. Sykkellavstand på 7 min til jernbanestasjon og et nytt byområde må i denne sammenheng vurderes som sentralt. Når de påstår at en utbygging er i strid med nullvekstmålet overser de tiltakene som er foreslått for å minimere personbiltrafikken og at utbygging på Gullaug må vurderes opp imot alternativ utbygging i områder i Lier der man blir vesentlig mer bilavhengig. Det gis ingen konkret begrunnelse for påstanden.

Vegvesenet

Vegvesenet skriver at planprogrammet må revideres og legges ut til offentlig ettersyn på nytt.

De hitsetter sine tidligere uttalelser om at Gullaug er ikke tettstedsområde i Areal- og transportplan for Buskerudbyen, vanskelig kan ses på som sammenhengende med Lierstranda og gir store trafikkutfordringer.

I forslaget til referat fra regionalt planforum siterer Viken fylkeskommune Vegvesenet slik:

Ny E134 er en forutsetning. Stiller spørsmål om man bør bygge ut dette området med tanke på et regionalt areal og transport perspektiv. Vi ser på dette som økt bilbruk. Det er for langt til fjordbyen på sykkel.

Fremtidig trafikkutvikling: på hovedveinettet blir det en trafikkøkning. Lokalt i Buskerud skal det være nullvekst. Dermed er en økning på 4000 ikke greit. RTM modellen forutsetter at det er kapasitet fra E 18, men det er ikke tilfelle i dag. Man må se resultatet av sykehuset og helseparken før man tillater øking i biltrafikk.

Kommunedirektøren har foreslått en rekkefølgebestemmelse som sier at ny E134 skal være ferdig før det kan bygges på Gullaug.

Nærheten til jernbanestasjoner, gode muligheter til å få et godt busstilbud og kort sykkelavstand til sentrumsfunksjoner og arbeidsplasser samt planbestemmelser om minimal parkering gjør boligbygging på Gullaug til et viktig tiltak for å redusere personbiltransporten i regionen i fremtiden.

Kommunedirektøren har foreslått en rekkefølgebestemmelse som sier at det skal legges fram nye trafikkberegninger for ytre Lier og Brakerøya området ved behandling av områdereguleringsplanen for Gullaug for å dokumentere at det er tilstrekkelig kapasitet i vegsystemet til den trafikken de forskjellige utbyggingstrinn generer. Trafikkberegningene skal være basert på oppdaterte trafikkmålinger.

Transport

Målsettingene i Areal- og transportplan for Buskerudbyen legges til grunn for transportsystemet i arbeidet med kommunedelplan for Gullaug.

Fjordbyen på Lierstranda med jernbanestasjon og kollektivknutepunkt gjør at Gullaug ligger sentralt plassert i forhold til viktige byutviklingsområder og at muligheten til å betjene det med effektive kollektivtrafikktilbud er gode.

For å nå målsettingene må det legges opp til at kollektivtransport og sykkel blir beboernes og arbeidstakernes foretrukne transportmidler ved at de er de mest effektive og best tilgjengelige på flertallet av aktuelle reiser.

Transportarbeidet i tilknytning til Gullaug skal avvikles med minimal bruk av bil.

Kollektivtransport må ta hovedmengden av persontransporten.

Buss vil forestå kollektivtransporten lokalt mot Drammen og resten av Lier.

Jernbanen med stasjonene Brakerøya og Lier er hovedforbindelsen utad retning Asker, Oslo, Kongsberg og Vestfold.

Etter at sykehuset er i drift vil det slik kommunedirektøren har forstått, være fire avganger i timen hver vei.

For å gi større deler av Fjordbyen kort avstand til stasjon legges det til rette for at det på sikt etableres jernbanestasjon og kollektivknutepunkt ved Amtmannsvingen i tillegg til ved Brakerøya og Lier stasjoner. En stasjon ved Amtmannsvingen vil også gi bedre tilgjengeligheten til stasjon for reisende fra Gullaug.

For å oppfylle målsettingene om redusert bilandel må sykling ta en stor andel av transportbehovet internt på Gullaug og mellom Gullaug og Drammen by, Fjordbyen på Lierstranda og ytre Lier. Det må legges til rette slik at sykkel blir foretrukket som transportmiddel framfor bil til disse destinasjonene. Transportsykling må være raskt, smidig og effektivt. Det ligger spesielt godt til rette for å bruke sykkel til stasjonene Lier og Brakerøya. Det er det allerede i dag flate, gode sykkelveier. Avstanden til Lier stasjon er 1,8 km som betyr 7 min med sykkel.

Avstanden til Brakerøya stasjon er 4km som betyr 13 min med sykkel.

Det forutsettes at ny E134 – Vikar realiseres og at bilveisystemet for øvrig kommer til å være som det er i dag.

For å sikre at trafikkbelastningen fra Gullaug holdes på et nivå som kryssene ved Brakerøya har akseptabel kapasitet til å ta imot, må det innføres tiltak som regulerer trafikken.

- Det primære tiltaket ligger i gjennomføringen av forutsetningen om at transporten baseres på kollektiv, sykkel og gange med en ubetydelig andel biltransport.
- Det må legges inn rekkefølgekrav som sikrer at utbyggingsvolumet på Gullaug til enhver tid er i samsvar med akseptabel trafikkbelastning.

Forholdet mellom utbyggingsvolum og forventet biltrafikk må beregnes og det må settes et tak for utbyggingsvolumet i samsvar med dette. Generert biltrafikk må etterprøves etter hvert som området bygges ut ved at det foretas trafikkmålinger og nye trafikkberegninger. På bakgrunn av målingene og beregningene tas rekkefølgekravene opp til fornyet vurdering og det vurderes om det kan åpnes for nye byggetrinn.

Ved å legge til rette løsninger som gjør at kollektiv, sykkel og fottur velges framfor bil vil utbyggerne av Gullaug bidra til at områdets utbyggingspotensiale kan utnyttes fullt ut.

Kvikkleire

Gullaug ligger i et område med kvikkleire.

Det er to hovedårsaker til at kvikkleire blir overbelastet og kvikkleireskred løses ut:

- 1) naturlege årsaker som graving fra bekker og elver (erosjon) eller,

2) menneskelige tiltak som utgraving i bunn av skråninger, utfylling på topp av skråninger og andre terrengbelastninger som kan forverre stabiliteten.

Som grunnlag for videre arbeid med kommunedelplanen, fikk kommunedirektøren utarbeidet en ny utredning av kvikkleiresonen. I tillegg til grunnundersøkelsene som forelå fra tidligere ble det foretatt supplerende grunnboringer for å avklare utbredelsen av kvikkleire nærmere samt å gi en nærmere vurdering av stabilitet og fare i forhold til utbygging.

Undersøkelsen resulterte i en oppdatering av kvikkleiresonen (utbredelsen av kvikkleire) i forhold til det som har vært registrert tidligere. Det er avdekket to større områder inne i de aktuelle utbyggingsområdene der det ikke er kvikkleire. Videre er det gitt en vurdering av hvilken variasjon det er i skredfaren forskjellige steder i området.

Kunnskapen om kvikkleiresituasjonen er brukt som et av flere grunnlag ved vurdering av framtidig arealbruk. Kvikkleiresituasjonen er sammenholdt med andre viktige tema som vernehensyn, arrondering og plassering av utbyggingsområder o.l. når kommunedirektøren har utarbeidet sitt forslag til framtidig arealbruk.

Kvikkleirerapporten vedlegges.

Planforslag – høringsutkast

Arealoversikt:

	Alt 1	Alt 2	Alt3	KPA
Boligområder	429	361	181	0
Næringsområder	30	111	30	173
Tjeneste- + idrett	55	54	64	253
LNF	405	405	515	521
Grøntstruktur	198	198	222	209
Renseanlegg	36	36	36	0

De tre alternative planforslagene sammenlignes her med den gjeldende kommuneplanens arealdel.

For nærmere beskrivelse av de tre alternativene henvises det til planbeskrivelsen, vedlegg 1.

Skole

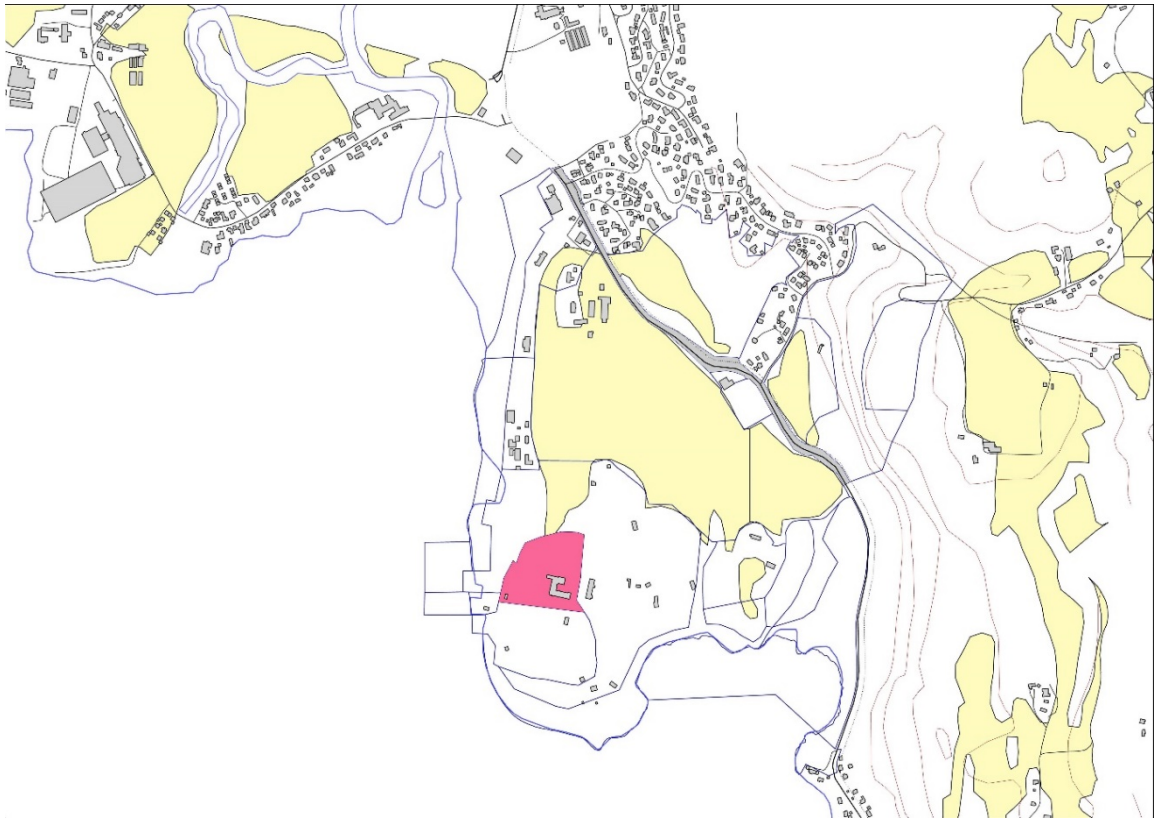
I forbindelse med vedtaket (utlegging til offentlig ettersyn) av skolebehovsplanen gjorde kommunestyret bl. a. annet følgende vedtak:

- 6. Ny Gullaug skole utredes på sikt, og sees i sammenheng med kommunedelplan for og utbygging på Gullaug.*

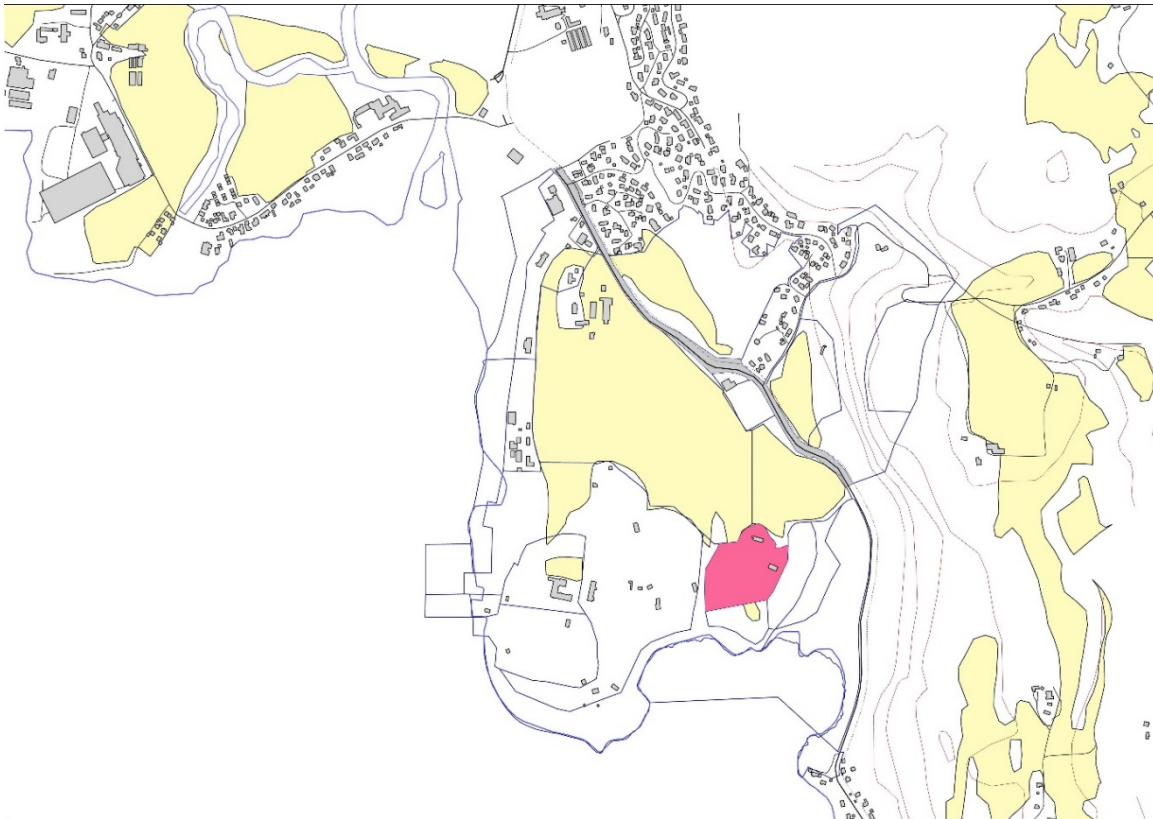
Kommunedirektøren har funnet fram til to skoletomter som er godt egnet innenfor planområdet for kommunedelplanen.

Ved vurderingen har kommunedirektøren stilt følgende krav:

- Skolen bør ligge så nær som mulig skolekretsens befolkningsmessige tyngdepunkt slik at flest mulig husstander får kortest mulig vei.
- Det tas utgangspunkt i at ny Gullaug skole skal være en 1 – 7 skole.
- Elevtallsprognosen sier ca. 700 elever i 2050.
- Det tas utgangspunkt i en skoletomt på min. 30daa. Dette er ved god arrondering normalt tilstrekkelig for en 2 – 3 parallell skole.
- Det søkes etter potensielle skoletomter innenfor planområdet for kommunedelplan for Gullaug og områder som ligger umiddelbart inntil. Områder som ligger på allerede bebygde områder, dyrket mark, inntil naturreservatet, på kvikkleire eller er bratte regnes som uaktuelle. Ut ifra disse kriteriene er det to aktuelle skoletomter:



Skole alt.1



Skole alt.2

Kommunedirektøren anbefaler skoletomt alternativ 2 lagt til grunn i planforslag alternativ 1 og 3 og skoletomt alternativ 1 lagt til grunn i planforslag alternativ 2.

Valg av skoletomt er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen, vedlegg 1.

Tre områder øst for Røykenveien GUB5, GUB6 og GUB7.

Gullaug utvikling AS har fremmet ønsker om endret arealbruk fra LNF til bolig i disse tre områdene.

Statsforvalteren og Viken fylkeskommune er negative til GUB5 og GUB6 på grunn av nedbygging av dyrket mark. De henviser til statlig jordvernpolitikk. Kommunedirektørene er enig i at utbygging bryter med statlige og regionale retningslinjer. Det kan bli vanskelig å få godtatt et planforslag der GUB5 og GUB6 inngår.

Kommunedirektøren mener det er riktig og viktig at det tas stilling til disse områdene ved politisk behandling og legger fram planforslag der de inngår.

Konsekvensutredninger

Det er redegjort for konsekvensutredninger i et eget notat, «Konsekvensutredning av planforslag». Det henvises til dette.

Framdrift

Framdriften vil være avhengig av hvilke tilbakemeldinger Lier kommune får ved utleggelsen til offentlig ettersyn og hvor omfattende og tidkrevende det vil være å følge opp eventuelle viktige merknader.

Kommunedirektøren kan stipulere en mulig framdrift som forutsetter at merknadene kun medfører behov for mindre endringer som ikke nødvendiggjør gjentakelse av steg i prosessen:

- Ny 1.gangsbehandling i Formannskapet 30. mai 2024
- Offentlig ettersyn/ høring juni – september 2024
- Sluttbehandling i Formannskapet og Kommunestyret desember 2024

Videre framdrift mot sluttbehandling vil være avhengig av hva som kommer i høringsuttalelsene og hvordan Lier kommune skal forholde seg til dem.

Kommunedirektørens anbefaling

Kommunedirektøren har i planbeskrivelsen forsterket og utvidet redegjørelsene for statlige og regionale retningslinjer og hvordan planforslaget følger opp disse.

Kommunedirektøren har i planbeskrivelsen lagt vekt på å forsterke og utvide forklaringene på de punktene som møter sterkest kritikk fra statlige og regionale myndigheter.

Kommunedirektøren anbefaler at de tre planforslagene legges ut til offentlig ettersyn slik at man kommer videre i prosessen.

Selv om redegjørelser og forklaringer er bearbeidet må Lier kommune være forberedt på at det fortsatt kan være uenighet om den foreslåtte arealbruken på Gullaug, og at man etter offentlig ettersyn må følge opp med ytterligere forklaringer og forhandlinger.

Vedlegg

1 Planbeskrivelse 1.g

- 2 Plankart KDP Gullaug alt 1**
- 3 Plankart KDP Gullaug alt 1 bare arealformål**
- 4 Plankart KDP Gullaug alt 2**
- 5 PlankartKDP Gullaug alt 2 bare areallformål**
- 6 Plankart KDP Gullaug alt 3**
- 7 Plankart KDP Gullaug alt 3 bare arealformål**
- 8 Planbestemmelser alt 1. 2 og 3**
- 9 R-52202885-1_Fjordbyen_Supplerendetrafikkutredninger_B3JAF**
- 10 21-0275 Kvikkleirekartlegging, Gullaug 01**
- 11 Konsekvensutredning av nye boligområder**
- 12 Innspill til kommunedelplan Gullaug via innbyggerportalen**
- 13 Forhåndshøringsuttalelser**
- 14 KU-terrestrisk naturmangfold Gullaug**
- 15 KU marint naturmanfold Gullaug**