

Statskog SF
PLANINIATIV
REGULERINGSPLAN SJÅSTAD

Dato: 04.05.2020
Versjon: 01



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Statskog SF
Tittel på rapport: Planinitiativ Sjøstad
Oppdragsnavn: Småoppdrag Statskog Reg.plan Sjøstad
Oppdragsnummer: 622829-04
Utarbeidet av: Ingvild Johnsen Jokstad/Åse Marit Flesseberg Rudlang
Oppdragsleder: Kenneth de Gala
Tilgjengelighet: Åpen

01	04.05.20	Anmodning om oppstartsmøte med kommunen	IJJ	KG
VERSJON	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KS

Innhold

1. FORMÅL MED PLANEN	4
2. PLANOMRÅDE	4
3. FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG EVT REGULERINGSPLANER.....	5
4. PLANLAGT AREALBRUK	6
4.1. Bebyggelse og utforming	6
4.2. Tidligere kraftstasjon Sjøstad 2.....	6
4.3. Adkomst bil og gange.....	7
4.4. Lek.....	7
4.5. Bolignært rekreasjonsområde	8
4.6. Kulturminner.....	8
5. VIRKNING PÅ LANDSKAP OG OMGIVELSER	9
6. SAMFUNNSSIKKERHET	9
6.1. Flom	9
6.2. Ras.....	10
7. PLANPROSESS, VARSLING OG MEDVIRKNING	12
8. KONSEKVENsutredning.....	12

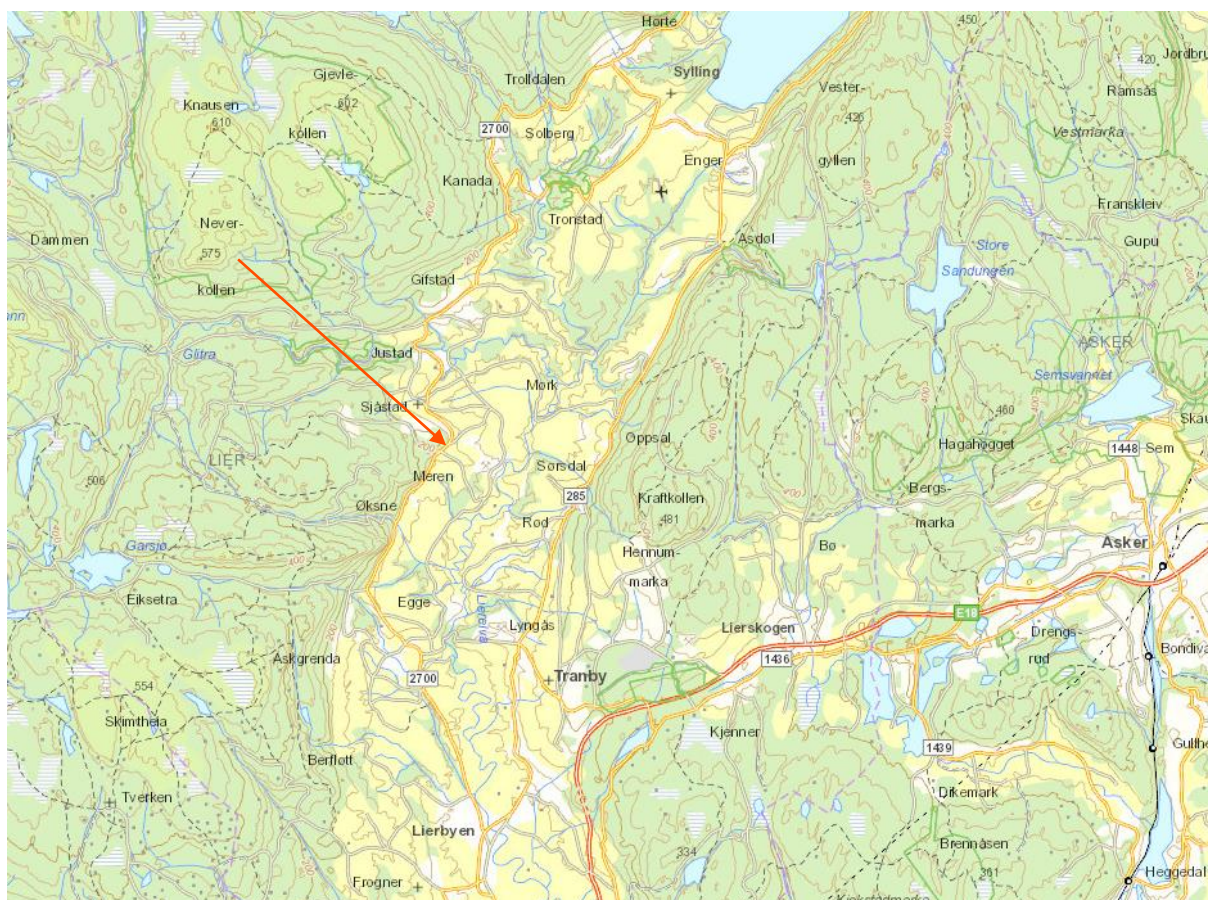
1. FORMÅL MED PLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for boligbebyggelse innenfor del av eiendom gnr. 18 bnr.3 på Sjøstad i Lier.

Det vurderes å innlemme deler av enkelte omkringliggende eiendommer med tanke på løsninger for areal til uteopphold, friluft og rekreasjon samt adkomstmuligheter. På området ligger en bygning for tidligere kraftstasjon. I planprosessen skal det gjøres en vurdering av hvorvidt, og eventuelt hvordan denne kan inngå som en del av reguleringen.

2. PLANOMRÅDE

Planområdet ligger på Sjøstad i Lier. Med bil er det om lag 10 minutters kjøring til Lierbyen (9 km) i sør eller tilsvarende kjøretid til Sylling (8 km) i nord. Det er om lag 20 minutter til Asker stasjon i øst.



Figur 1 Planområdet ligger ved Sjøstad i Lier kommune, angitt med pil på kartet.

Planområdet ligger lokalisert mellom elva Glitra og Vestsidveien. Inntil Glitra ligger det en nedlagt kraftstasjon som inngår i planområdet. Planlagt boligbebyggelse er tenkt etablert på arealer som tidligere ble benyttet som sagbrukstomt. Arealet ligger på eiendom 18/3 som eies av Satskog. Tomta er i dag gjenvokst av lauvskog. Gjennom skogen går det en gruset, lyssatt gangvei som er en viktig lokal forbindelse og som nyttes som skolevei. Langs Glitras sørside går det en turvei.

Oddevall barneskole ligger om lag 500 meter nord for planområdet. Litt nærmere, om lag 300 meter nord, ligger det en stor gressmatte med ulike 3 ballbaner. Det er også en lyssatt grusbane 100 meter sør for området, men bruksfrekvensen av denne er usikker. Vis a vis grusbane ligger Sjøstad samfunnshus som blant annet nyttes til ungdomsklubb.

Nærområdet preges av frittliggende småhusbebyggelse og jordbrukslandskap. Det er ca 1 km til Sjøstad kirke i sør og 1 km til Gifstad i nord som er et boligområde med blant annet Gifstad sykehjem. Nærmeste lokalsenter er Sylling som ligger 8 km nord for planområdet.

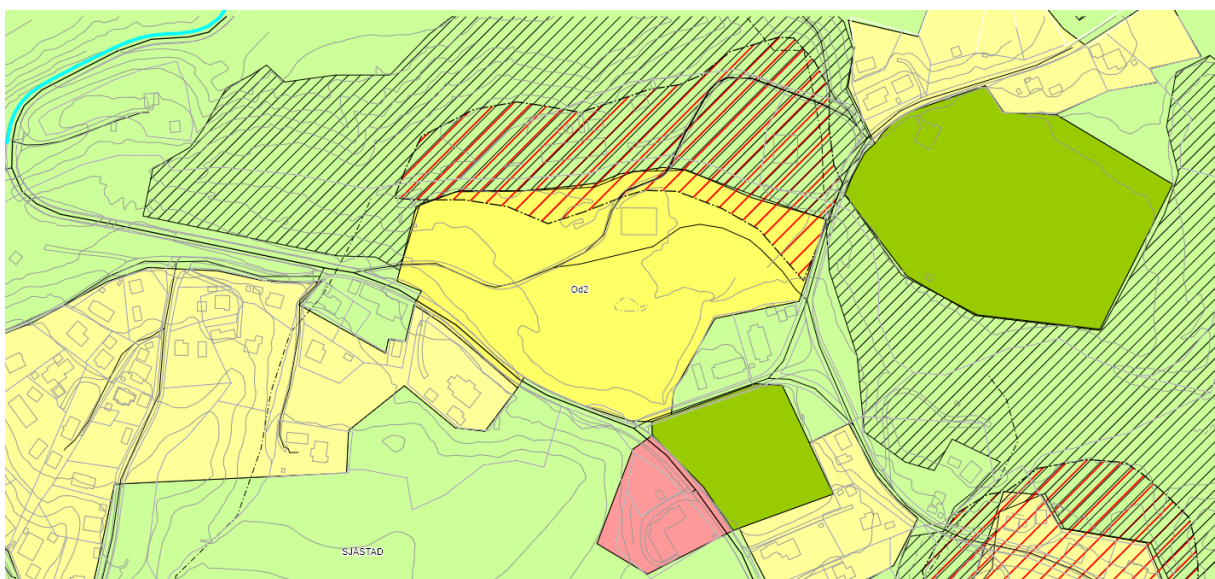


Figur 2 Planområdet vist med stiplet linje. Planområdet utgjør 83,5 daa.

3. FORHOLD TIL KOMMUNEPLAN OG EVT REGULERINGSPLANER

Planområdet er uregulert. Vi er ikke kjent med at det er igangsatt planarbeid i eller ved planområdet.

Planområdet er i hovedsak avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan for Lier 2019-2028. Arealene langs elva omfattes av hensynssoner for flomfare og bevaring av naturmiljø. Omtalt kraftstasjon ligger innenfor LNF-formål.



Figur 3 Utsnitt fra kommunes kartportal. Området er primært avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan.

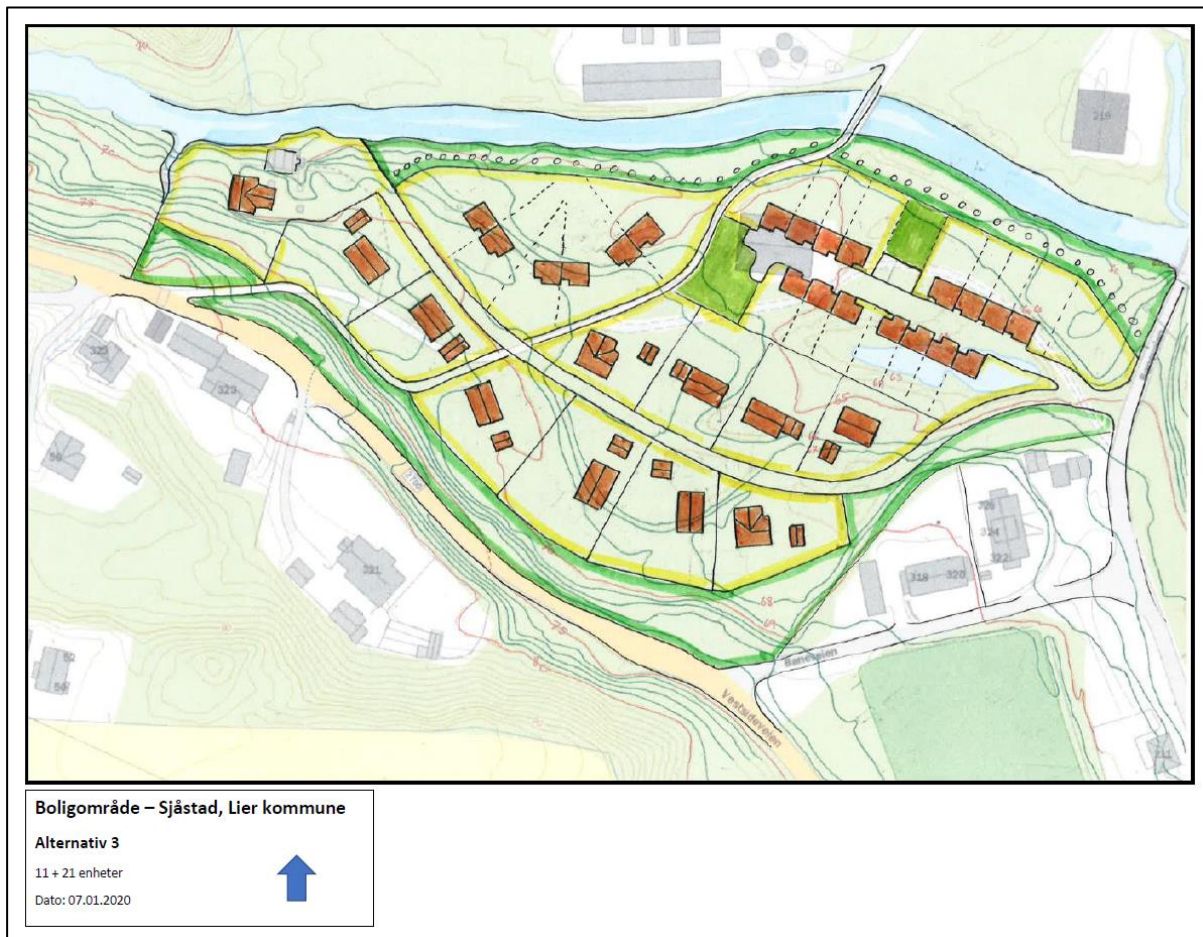
4. PLANLAGT AREALBRUK

4.1. Bebyggelse og utforming

Det er ikke tatt endelig stilling til boligtype og -antall, men det er skissert en løsning hvor man kombinerer tradisjonelle eneboligtomter med konsentrert småhusbebyggelse, her vist som kjeda eneboliger. En slik miks vil gi et variert tilbud til ulike kjøpegrupper, men utfra beliggenhet nær opptil skole og bredt tilbud av lekeplasser/ballplasser, anser vi område mest attraktivt for barnefamilier.

I skissen er det lagt til rette for eneboligtomter i bakkant, og en annen bebyggelse i forkant, ut mot elva. Høydemessig bør den fremre bebyggelsen ligge noe lavere for å gi utsyn for den bakre. Variert byggehøyde er dess viktigere jo tettere bebyggelsen blir liggende inntil hverandre. I skissen er den sentrale adkomstvegen med på å gi en avstand mellom bebyggelsen.

Kommuneplanen har følgende høydebestemmelser: *På boligeiendommer skal gesimshøyden for bolighus ikke overstige 8,0 meter og mønehøyden skal ikke overstige 9,0 meter. Begge høydene måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.* Det er lite trolig at planforslaget vil utfordre disse bestemmelsene.



Figur 4 Skisse for tenkt arealutnyttelse.

4.2. Tidligere kraftstasjon Sjøstad 2

Innenfor planområdet ligger det en nedlagt kraftstasjon. Kraftstasjonen hadde navnet Sjøstad 2, sto ferdig i 1915 og utnyttet et vannfall på 28 meter fra Klapperdammen. Kraftstasjonen ble bygget av AS Børresen for å gi tilstrekkelig kraft til industrivirksomheten. Vannmassene ble ført i trerør med

jernbånd frem til kraftstasjonen. Kraftverkene i Glitra ble lagt ned i 1978, da Glitrevannverket overtok vannrettighetene i Glitra og begynte å ta ut vannet som drikkevann.

Bygget er oppført i pusset mur, trolig av tegl (etter vurdering ut ifra byggeår) i helsteinsmur (ut i fra tykkelse på vegg).

Stilmessig er bygget typisk for tidsperioden og for bygningstypen. Nybarokken hadde et oppsving under første verdenskrig, og den kraftige og samtidig enkle stilen ble den foretrukne stilutforming for «elektorarkitekturen i Norge. Selv om Sjøstad 2 er av de enklere kraftstasjonene oppført i nybarokk stil, er pussede fasadene, den buede frisen vinduene er satt inn i, takformen med asymmetrisk møne og knekk alle trekk som hentet fra nybarokken.

Bygningen har stått uten bruk siden kraftproduksjonen ble nedlagt. Deler av teknisk anlegg er revet, mens skjelett av styringspanel, samt tunge installasjoner som turbin ser ut til å stå igjen. Bygget er preget av ulovlig ferdsel som finner sted, til tross for gjentatte forsøk på avstenging.

Bygget er oppført som et industribygg, og har trolig ikke isolasjonssjikt innvendig i mur. Vinduer er støpejernsvinduer med ett lag glass. U-verdi for både vegg og vinduer legger dermed langt under dagens krav. En eventuell etterisolering av vegger må av tekniske hensyn foregå utvendig, noe som fort vil endre byggets utseende. Det er dermed ikke umiddelbart enkelt å ta bygget i bruk til boligformål eller formål som krever oppvarming, men som sekundære formål; garasje, lager etc. kan bygget fungere. En slik bruk av bygget krever imidlertid en eier som har nytte av bygget til et slikt formål.

Statskog har ikke bruk for bygget, og en utvikling til museale formål er ikke aktuelt; dette vil ikke sikre midler til istandsetting og det finnes heller ikke aktuelle organisasjoner som er interessert i å drifte en slik funksjon. Å la bygget stå som det er, uten innhold og vedlikehold, vil på sikt trolig føre til at bygget kan komme til å utgjøre en fare for allmenheten, og vurderes som uaktuelt.

I planprosessen er det derfor nødvendig å avklare hvordan man skal forholde seg til dette.

Vårt forslag er at tomta rundt stasjonen reguleres som en vanlig eneboligtomt. Det settes hverken krav til at kraftstasjonen skal rives eller ivaretas gjennom bestemmelser. Dersom man ikke finner interesserte kjøpere, vil stasjonen søkes revet, slik at tomten kan utnyttes på lik linje med øvrige tomter. Bestemmelsene må utformes slik at planen legger til rette for istandsetting av bygget eller at det blir revet på forskriftsmessig vis uten å fremstå som unødig tyngende for en potensiell kjøper. En kjøper vil da kunne se nytte og potensiale i å bevare den gamle stasjonen.

4.3. Adkomst bil og gange

Den interne gangveien som går gjennom planområde anses som svært viktig og vil opprettholdes, ev. legges noe om slik som her vist. Skal områdene vest for gangveien nyttes til bolig slik det er lagt til rette for i kommuneplanen, må gangveien krysses. De lokale terrengforholdene gjør at dette enklest gjøres i plan. Trafikken vil uansett være begrenset. Så lenge krysningpunktet er oversiktlig, mener vi en slik løsning er trafikkmessig forsvarlig.

Planområdet vil få kjøreadkomst fra Baneveien som er en kommunal veg. Det må vurderes om krysset mellom Baneveien og Vestsidveien må utbedres som følge av økt trafikk. Vestsidveien er fylkeskommunal veg.

4.4. Lek

I illustrasjonen er det vist én lekeplass samt en miks av eneboliger og småhus som samlet utgjør 32 enheter. Gjeldende kommuneplan har krav og retningslinjer knyttet til lekeplasser. Det stilles krav til både sandlekeplass og nærlekeplass med ballbane for et slikt antall boliger. Avstandskrav er henholdsvis 50 og 150 m. Ikke alle vil ligge i en avstand på under 50m fra skissert lekeplass, men her mener vi det bør utøves litt skjønn og diskuteres med kommunen;

Enten kan skissert lekeplass ved gangvei nyttes til sandlek og det etableres en nærlekeplass på motsatt side av elva. Her eies aktuelt areal av henholdsvis av Statskog (82/2). Alternativt kan skissert lekeplass opparbeides som nærlekeplass (utvides noe), og i stedet etableres 2-3 mindre sandlekeplasser andre steder i planområdet.

4.5. Bolignært rekreasjonsområde

Lier kommune har i sin kommuneplan krav om tilgang til bolignært rekreasjonsområde for nye boligområder. Slike rekreasjonsområder skal være på min 5 daa og ligge i en avstand på under 500 m fra planområdet. I tillegg er det knyttet en rekke kvalitets- og funksjonskrav til dette området.

Det kan være utfordrende å innfri alle disse kravene. Dette må diskuteres med kommunen i oppstartsmøte.

4.6. Kulturminner

Historisk bakgrunn

Kraftpotensialet i Glitra ble tidlig utnyttet og det er kjent møllevirksomhet tilknyttet vassdraget tilbake til middelalder. Det antas at en av distriktets første oppgangssager ble bygget her på 1500-tallet og det lå fortsatt en privilegert kvantumssag under Sjøstad etter innskrenkingen av sagbruksrettighetene i 1688. I 1703 ble Sjøstadhammeren til Dikemark Jernverk startet her, med produksjon av stangjern av jernmalm fra Dikemark. Kombinasjon av vannkraft og tilgang på skog (kull), samt relativt kort transport til opplagsskur på Bragernes, gjorde Sjøstad til et rasjonelt valg. Virksomheten kan ha vært ganske stor og sysselsatt mange folk med produksjon, fremskaffing av kull og transport av varer. Jernverksdriften ble avsluttet i 1810, møller og sagbruk har vært i drift i området gjennom hele 1700-tallet og 1800-tallet. I 1909 ble store deler av skogen, samt Sjøstad trevarefabrikk solgt til A/S Børresen. Sagbruksdriften ble utvidet, det ble bygget 10 km tømmerrenne fra Glitre til Sjøstad. Børresen bygde også Sjøstad 1 i Høgfoss i 1910 og Sjøstad 2 i 1915.

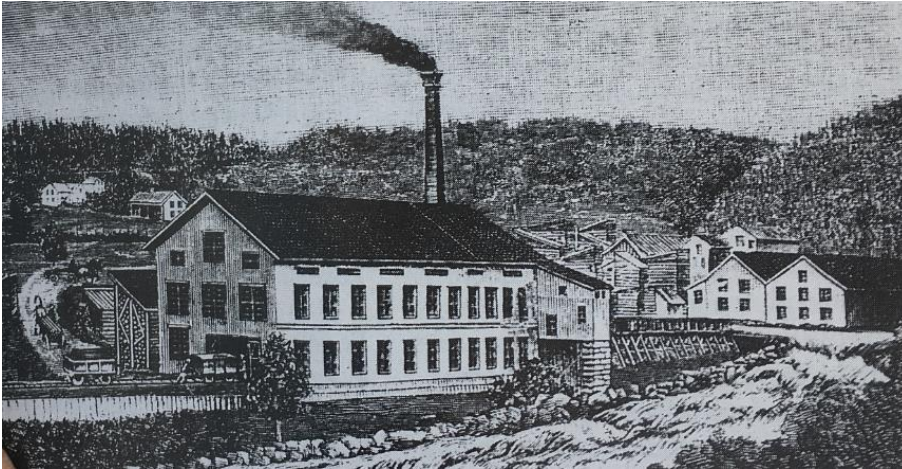
Innenfor planområdet ser man mange rester etter disse århundrer med virksomhet. I hovedsak ligger de eldste restene i vest og de nyeste i øst. I skogområdet i vest ligger det rester av gamle veifar, tufter etter tidligere bygninger og fundamenter etter en eldre bru over elva Glitra. Etter jernverket ligger det en markant haug med slag overgrodd av et gammelt furutre. I terrenget er det også funnet det som trolig er et stangjern; produktet som ble produsert ved jernverket på Sjøstad. Kulturminnene som ligger i LNF- område foreslås avsatt til bevaring.



Figur 5 Slagghaug etter tidligere jernverk ved Sjøstad.

Om lag midt i planområdet, i kant mot elvebredden ligger fundamentet etter et stort vannhjul. Dette foreslås avsatt til bevaring.

Ellers er det flere tufter og murrester etter tidligere industribebyggelse innenfor området som foreslås regulert til bolig. Dette er trolig i hovedsak tufter etter industribebyggelse fra 1800-tallet, og vil bli fjernet som følge av tiltaket.



Figur 6 Sjøstad trevarefabrikk før brannen i 1899.

5. VIRKNING PÅ LANDSKAP OG OMGIVELSER

Det vil bli utarbeidet en 3D-modell som synliggjør hvordan landskapsvirkningen av vegar og bygningskropper vil bli som følge av planlagt utbygging.

Foreløpige vurderinger tilsier at planlagt bebyggelse vil innordne seg godt i et overordna landskap; området ligger lavt i terrenget og er således lite fremtredende i landskapet som omslutter planområdet på begge sider av elva.

Planforslaget vil påvirke den nærliggende bebyggelsen i Vestsidveien/Baneveien ved at ny boligbebyggelse vil bli liggende tett inntil. Økt trafikk i Baneveien kan også medføre støyplager som nå utredes nærmere.

6. SAMFUNNSSIKKERHET

6.1. Flom

Ihht. kommuneplanen er det 20 m byggeforbud til Glitra. Dette må ses sammen med flomfare. I gjeldene kommuneplan er det avmerket hensynssone med tilhørende bestemmelser:

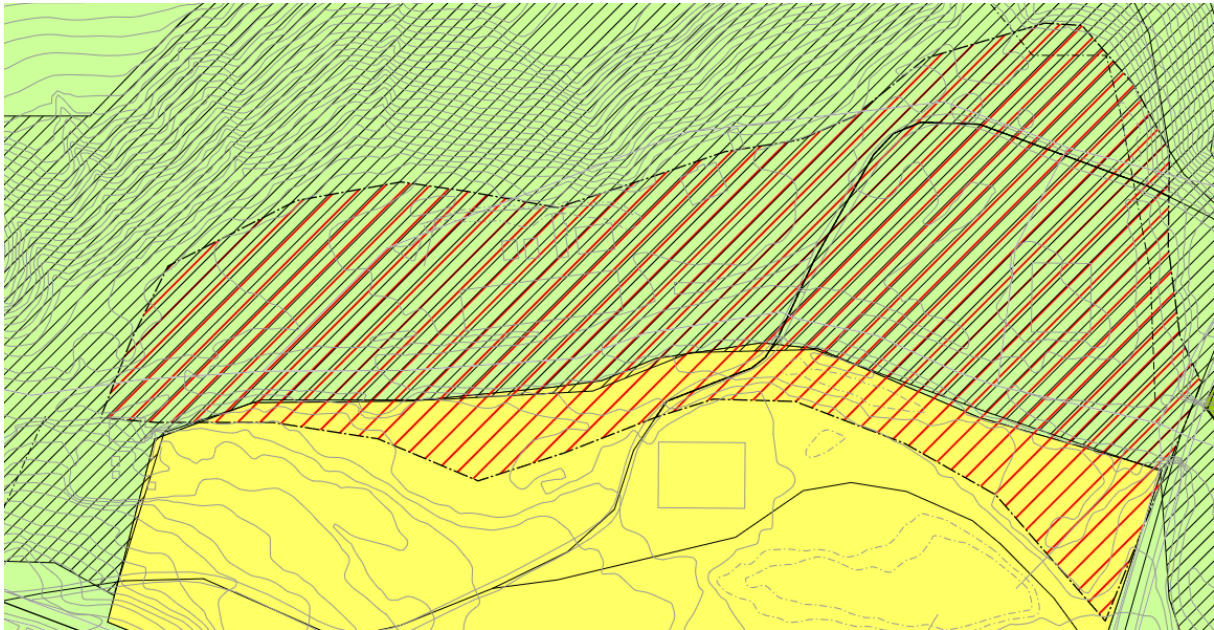
Det tillates ikke etablering av ny bebyggelse langs vann og vassdrag lavere enn nivået for en 200 årsflom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Særsilt sårbare samfunnsfunksjoner skal være sikret mot flom med gjentakintervall 1/1000. Aktuelle flomhøyder for nedre del av Liervassdraget fremgår av NVEs flomsonekart for Lier, 6/2007.

I kommuneplanen står det videre under eget kapittel:

Tiltak etter plan- og bygningsloven i sikkerhetsklasse F1 og F2 skal plasseres minimum 30 cm høyere enn nivået for 200-års flom. Tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal plasseres minimum 30 cm høyere enn nivået for 1000-årsflom. Tiltak etter plan- og bygningsloven skal ut fra sikkerhet mot stormflo og bølgepåvirkning plasseres høyere enn kote 2,5.

Tiltak som på grunn av sin funksjon må ligge i flomutsatte områder, er unntatt fra bestemmelsene i første og andre ledd.

Planforslaget vil forholde seg til gjeldende hensynssone.

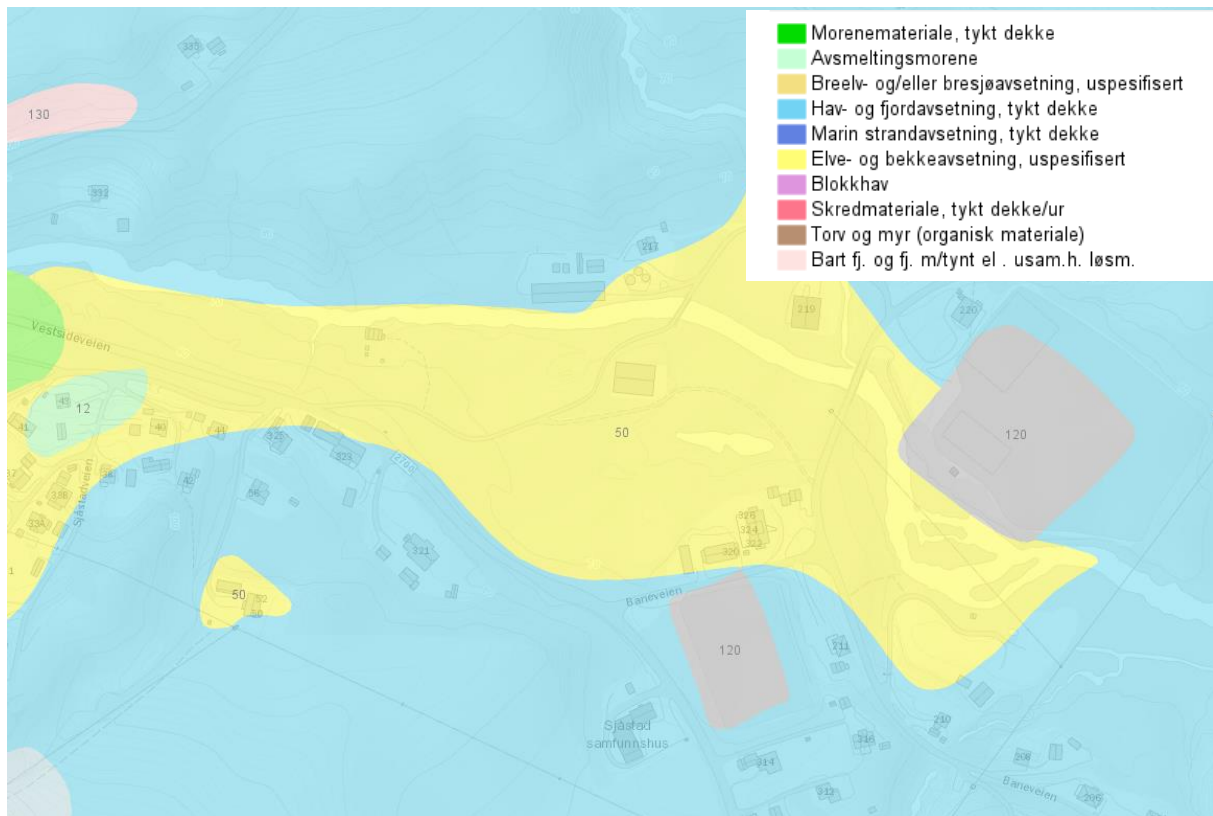


Figur 7 Hensynssone flom angitt med rød skravur.

6.2. Ras

Området ligger under marin grense. Området er potensielt utsatt for rasfare og ustabile grunnforhold. I områder med løsmasser under marin grense skal fare for kvikkleireskred utredes og ivaretas i reguleringsplaner.

Dette utredes i planforslaget.



Figur 8 Løsmassekart som viser elve- og bekkeavsetning. Kilde NVE atlas.



Figur 9 Katet viser flere skreddhendelser i området, men ingen fare-/aktsomhetsområder er angitt. Området ligger under marin grense og det er flere kartlagte fareområder for kvikkleireskred i nærområdet.

7. PLANPROSESS, VARSLING OG MEDVIRKNING

Planprosess følger vanlig prosedyre for varsling og informasjon gjennom brev og annonsering. Det er ikke lagt opp til medvirknings/informasjonsmøter utover dette, men vurderes evt etter at planen har vært varslet.

Planen vil bli varslet:

- Lier kommune
- Fylkesmannen i Oslo og Viken
- Viken Fylkeskommune
- Statens vegvesen, region Øst
- NVE, region Øst
- Mattilsynet, region Øst

- Berørte grunneiere og naboer (avklare med Lier kommune)
- Glitrevannverket
- Glitre Energi nett AS
- Renovasjonsselskapet for Drammensregionen.
- Sjøstad samfunnshus
- Oddevall skole ved FAU
Sjøstad Vestre Lier IL

8. KONSEKVENsutredning

Det vurderes at reguleringsplanen trolig ikke utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning da hovedformålet vil være bolig i tråd med kommuneplanen.

Område rundt kraftstasjon må vurderes særskilt mht til forskriften da denne ligger i LNF-område og vurderes innlemmet i boligformålet.