



Drammens Sportsfiskere  
Pb. 335, Bragernes,  
3001 DRAMMEN

Vår ref: JAF/2014/1491/143

Deres ref:

Lier 26.01.2015

## **Planprogram for kommunedelplan for Gullaug - offentlig ettersyn med høringsfrist til 19.mars 2015.**

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-8 og § 4-1 legges **Planprogram for kommunedelplan for Gullaug** ut til offentlig ettersyn. Forslag til planprogram vedlegges. Fristen for å komme med innspill og merknader er **19.mars 2015**.

Planprogrammet er vedlagt, og er tilgjengelig på Lier kommunes hjemmeside på internett, [www.lier.kommune.no](http://www.lier.kommune.no) under overskriften "Kunngjøringer".

Det er ikke lenger aktuelt å bygge sykehus på Gullaug slik kommuneplanens arealdel viser 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 for boliger, boligtyper og næringsarealer som bør og kan dekkes på Gullaug. Behovet bør vurderes både i et lokalt og et regionalt perspektiv.

Planprogrammet skal beskrive formålet med planarbeidet, planprosessen, medvirkning, alternativer og behov for utredninger.

Spørsmål om planprogrammet og planarbeidet, kan rettes til:

Jon Arvid Fossum, 32 22 04 65, [jon.arvid.fossum@lier.kommune.no](mailto:jon.arvid.fossum@lier.kommune.no).

Etter at merknadsfristen utløper vil endelig planprogram bli utarbeidet.

**Merknadsfrist 19.mars 2015.**

Adresse: [postmottak@lier.kommune.no](mailto:postmottak@lier.kommune.no) , eller  
**Lier Kommune**  
**Sektor for samfunnsutvikling**  
**Postboks 205**  
**3401 LIER**

Med vennlig hilsen

Jon Arvid Fossum  
Planlegger





## KOMMUNEDELPLAN FOR GULLAUG - PLANPROGRAM - HØRINGSUTGAVE

Lier kommune, kommuneplanutvalget 22/1-2015

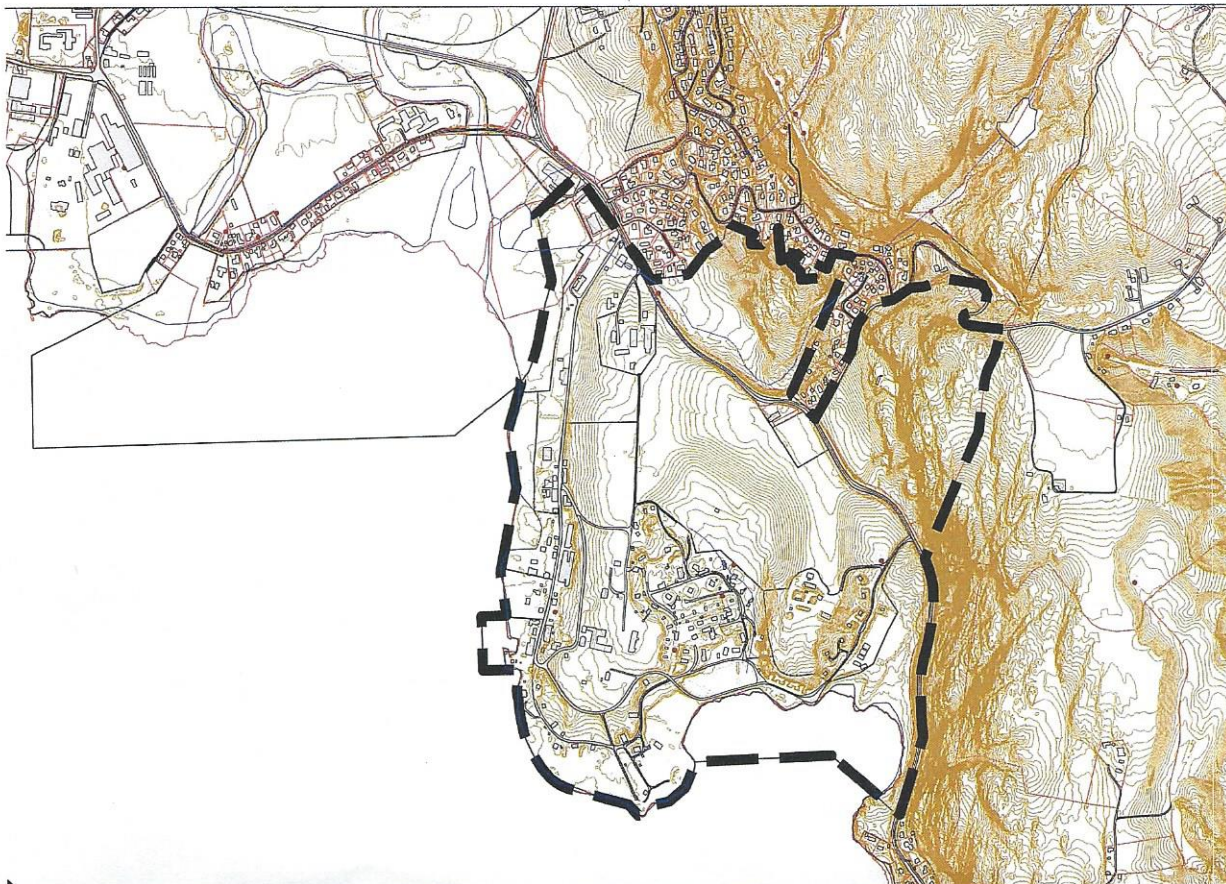


### Om planprogram

I henhold til PBL § 4-1 skal det utarbeides planprogram som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet skal beskrive formålet med planarbeidet, planprosessen med frister og deltagere, medvirkningsopplegget, alternativer som vil bli vurdert og behov for utredninger. Programmet skal legges ut til offentlig ettersyn i minst seks uker, og fastsettes deretter av Kommunestyret.

Etter gjennomgang av innkomne uttalelser, vil kommunestyret fastsette endelig planprogram. Ved fastsetting av endelig planprogram vil det bli redegjort for vurdering av innkomne uttalelser. Det vil bli satt føringer for planarbeidet, herunder krav til utredning av innspill som skal inngå i det videre planarbeidet. Planforslag med konsekvensutredning skal utarbeides på grunnlag av fastsatt planprogram.

### Formålet med planarbeidet



Planområdet

Gullaug inngikk i kommunedelplan for ytre Lier som ble godkjent i Lier kommunestyret 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 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.

For å oppnå gode løsninger må et så stort område avklares i en helhetlig planprosess der det både kan tas hensyn til hvilken infrastruktur som er nødvendig, hva området skal inneholde og hvordan og når utbygging skal skje.

Ny arealbruk må vedtas som kommunedelplan for området.

Det har siden kommunedelplanen ble godkjent blitt fremmet ønsker om av arealbruk i tilstøtende LNF-områder. Disse ønskene om endret arealbruk bør behandles i sammenheng med behandlingen av endret arealbruk på området som var tiltenkt sykehuset.

Kommunestyrets vedtak 4/2-2014 i sak *Vurdering av behovet for å revidere kommuneplanens arealdel*:

1. *Det er ikke behov for revisjon av kommuneplanens arealdel i inneværende kommunestyreperiode. Behovet for revisjon vurderes når kommunal planstrategi skal behandles høsten 2016.*



2. *Planbehovet for Gullaug og vurdering av utvidelse av området for fjordbyen tas opp i en egen sak. Vurdering av plantype vil være en del av denne saken.*
3. *Arbeidet samordnes med planleggingsarbeidet i fjordbyen/plansamarbeidet.*

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.*

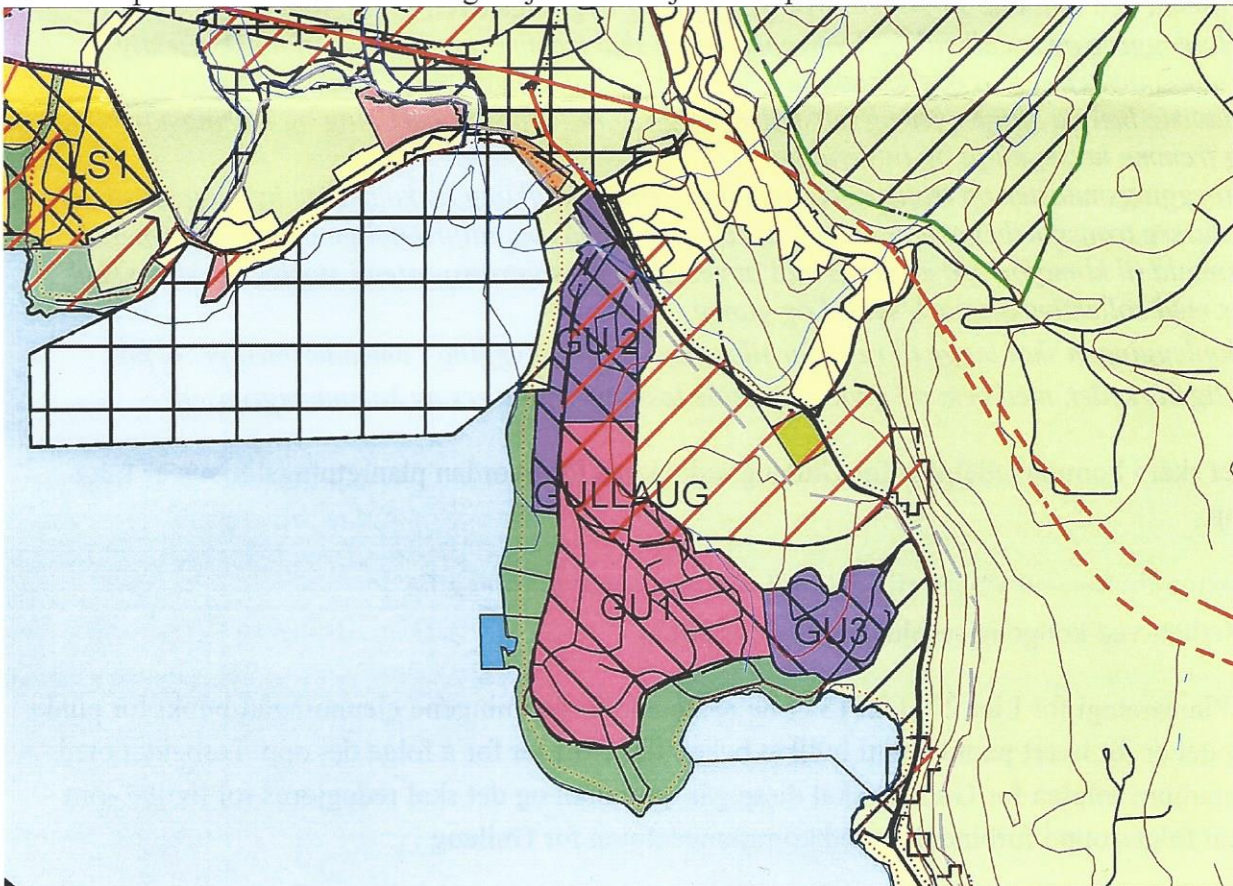
### Tidligere planlegging

Gullaug inngikk i kommunedelplan for ytre Lier som ble godkjent i Lier kommunestyre 20.11.2007.

Planen omfattet tomt for sykehuset på 253 daa og 172 daa næringsarealer.

I tillegg viser planforslaget også friområder langs sjøen, småbåthavn og atkomstvei.

For Gullaug-området ble innholdet i kommunedelplan for Ytre Lier videreført i kommuneplanens arealdel som ble godkjent av Miljøverndepartementet 27/9-2013.



*Gullaug i kommuneplanens arealdel*

Arbeidet med områderegeringsplan for Gullaug ble startet i juni 2010.



Planarbeidet bygget på innholdet i kommuneplanen og skulle legge til rette for bygging av sykehus.

Planforslaget var ute til offentlig høring, men planen ble ikke sluttbehandlet.

Arbeidet med områdereguleringen ble stanset i begynnelsen av 2011 da planene om sykehusutbygging ble stoppet.

Det ble fremmet innsigelser fra Fylkesmannen til en rekke mindre forhold.

Man må regne med at diskusjonen rundt disse forholdene vil komme opp igjen i arbeidet med kommunedelplanen.

Det ble i 2012 gitt konsesjon til Gullaug Utvikling AS for erverv av eiendommen.

I konsesjonssaken ble det stilt en del betingelser som kan ses som føringer for arealplanleggingen i området.

Disse må vurderes på nytt i forbindelse med kommunedelplanarbeidet da det er planer etter plan- og bygningsloven som kan gi arealbruken rettsvirkning.

### Eksisterende nasjonale- regionale- og lokale mål og planer som er relevant for planarbeidet

#### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

(Fastsatt ved kgl. res. av 26.09 2014, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-2.)

*Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.*

*Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.*

*Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.*

Det skal i kommunedelplan for Gullaug redegjøres for hvordan planretningslinjene er fulgt opp.

#### Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

(Vedtatt ved kongelig resolusjon 24. juni 2011)

I Planstrategi for Lier 2011-2015 er de nasjonale forventningene gjennomgått punkt for punkt og det er for hvert punkt angitt hvilket behov det er i Lier for å følge det opp. I arbeidet med kommunedelplan for Gullaug skal disse gås igjennom og det skal redegjøres for hvilke som skal følges opp i forbindelse med kommunedelplan for Gullaug..

#### Regional areal- og transportplan for Buskerud 2016-2030

Planprogrammet for regional areal- og transportplan for Buskerud har vært på høring fram til 1.januar.



Planen forventes vedtatt i løpet av 2016.

Planens føringer må legges til grunn i arbeidet med kommunedelplan for Gullaug.

### Areal- og transportplan for Buskerudbyen

Areal- og transportplan for Buskerudbyen ble vedtatt 7/2-2013.

Planens hovedmål er:

*Buskerudbyen skal utvikles til en bære- og konkurransekraftig byregion av betydelig nasjonal interesse.*

#### HOVEDMÅL 1

*Utbyggingsmønster og transportsystem skal være klimavennlig*

*1.1 Utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om en flerkjernet utvikling i knutepunkter langs jernbanen og kollektivtransport-systemet, med bevaring av overordnet grøntstruktur og jordbruksområder.*

*1.2 Byområdet skal være ledende innen reduksjon av klimagassutslipp fra transportsektoren.*

#### HOVEDMÅL 2

*Transportsystemet skal være effektivt og rasjonelt for alle brukere*

*2.1 Transportsystemet skal på en rasjonell måte, både for personer og gods, knytte det flerkjernede byområdet sammen, til Osloområdet og til utlandet.*

*2.2 Transportsystemet skal være effektivt, både for innbyggere og næringsliv. Miljøvennlig kollektivtransport av høy kvalitet, med tilgjengelighet for alle, skal være en grunnstamme slik at behovet for biltransport blir lavest mulig.*

#### HOVEDMÅL 3

*Det skal legges til rette for attraktive byer og tettsteder i alle kommuner*

*3.1 Det skal legges til rette for livskraftige byer og tettsteder i alle kommuner som urbane knutepunkter/kommunesentra, med bosteder, arbeidsplasser, handel, service-, kultur- og fritidsaktiviteter. Samspillet med landdistriktene skal ivaretas.*

*3.2 Vekstkraften i Drammen og Kongsberg skal utnyttes til beste for hele Buskerudbyen. Vekst i alle kommuner bør skje ved at boligutbygging, arbeidsintensiv næringsutvikling og offentlig virksomhet lokaliseres ved knutepunkter langs jernbanen og kollektivsystemet for buss.*

*3.3 Tilrettelegging for arealkrevende næringsliv skal ivaretas i et regionalt perspektiv i Buskerudbyen slik at konflikter med ønsket by- og tettstedsutvikling minimeres.*

Planens mål skal legges til grunn i arbeidet med kommunedelplan for Gullaug. Det står mer om dette i kapittelet: *Gullaug og AT-plan for Buskerudbyen.*



## Langsiktig arealstrategi for Lier 2009 - 2040

Langsiktig arealstrategi ligger til grunn for kommuneplanen, og sier blant annet:

*Grønne Lier for alle innbyggere er Liers visjon og legges til grunn for Liers langsiktige arealstrategi. Dette gjøres best gjennom en utvikling og videreføring av skolekretsstrategien slik den er utformet i gjeldende kommuneplan.*

*Lokalsamfunnsutvikling i tre trinn:*

- *Det legges til rette for en balansert utvikling i alle skolekretsene. Boligbygging tilpasses skolekapasitet og annen lokal infrastruktur.*
- *Liers viktigste utviklingsområder er Lierbyen (Lier sykehus), Lierstranda (Gilhus – Drammen grense) og Gullaug (Dyno/ Orica).*

*Næringsutvikling:*

- *Eksisterende næringsliv må gis god mulighet til utvikling og ekspansjon.*
- *Videre fortetting og utvikling av Liers næringsliv lokaliseres til Gjellebekk/ Gunnaråsen, Lierbyen, Lierstranda (Gilhus – Drammen grense) og Gullaug (Dyno/ Orica) og aksene Amtmannsvingen – Åby.*
- *Føringer for arealdisponeringen:*
  - *Det legges vekt på vern av dyrket og dyrkbar mark og annet viktig kulturlandskap samt de grønne dalsidene med unntak av aksene Utsikten – Gullaug og Nordal.*
  - *Strandsonen – både mot Drammensfjorden og Holsfjorden - skal gjøres tilgjengelig og attraktiv for allmennheten. Områder vernet etter lov om naturvern må gis nødvendig skjerming.*
  - *Arealplanleggingen skal legge til rette for redusert transport, energibruk og forurensende utslipp til luft og vann.*

Det er ikke kjent at det kan være problemstillinger eller konflikter mellom statlige-, regionale og kommunale rammer og føringer og aktuelle alternativer for arealbruk på Gullaug.

## SENTRALE UTFORDRINGER OG HOVEDTEMAER I PLANARBEIDET

### Fjordbyen

Drammen bystyre og Lier kommunestyre vedtok november 2011 følgende:  
*Lierstranda/Brakerøya transformeres og urbaniseres til en fjordby med bolig-, nærings- og offentlig bebyggelse der sosial-/miljømessig/økonomisk bærekraft særlig vektlegges. Dette fremtidsbildet legges til grunn for kommunenes felles visjon og mål for utvikling av Fjordbyen.*

Langsiktige mål for planlegging og utbygging av Fjordbyen er at:

1. Fjordbyen skal være et attraktivt sted



Bebyggelse, byrom og grøntområder skal bidra til å skape gode steder for mennesker å bo, jobbe og oppholde seg. Fjordbyen skal være et godt alternativ for boligkjøpere som ønsker å bosette seg i vår region. Fjordbyen skal bidra til å gjøre Drammen og Lier mer attraktive for etablering av arbeidsplassintensive bedrifter.

## 2. Fjordbyen skal være urban

Fjordbyen ligger i forlengelse av og skal bygge opp under Drammen sentrum, med et attraktivt kultur-, handels- og servicetilbud og byliv. Bebyggelse, uterom og offentlige rom skal ha høy kvalitet. Fjordbyen skal bidra til å håndtere befolkningsveksten i drammensområdet.

## 3. Fjordbyen skal være bærekraftig

Sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft skal være styrende. Det innebærer en 0-visjon for utslipp av klimagasser; stasjonært energiforbruk og energiforbruk til transport i balanse med lokal energiforsyning. Boligutbygging skal bidra til å dekke etterspørsel og boligbehov blant alle lag i Liers og Drammens befolkning.

## 4. Fjordbyen skal knytte sammen land og sjø

I Fjordbyen skal det være gode grøntområder, både til rekreasjonsbruk og forbindelseslinjer til fjorden, naturområdene og kulturlandskapet. Fjordbyen skal gi sjøfronten tilbake til innbyggerne.

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

## Sammenhengen mellom Gullaug og Fjordbyen på Lierstranda og Brakerøya

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

- En ønsket næringsutvikling med tilhørende arbeidsmarkedet.
- 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 ikke konkurrere med utviklingen av Fjordbyen slik at den 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 en hver 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

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.

## Gullaug og AT-plan for Buskerudbyen

I AT – plan for Buskerudbyen har ikke Gullaug fått noen spesifikk rolle eller blitt gitt noen spesiell omtale.

Da arbeidet med AT-plan 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 noe 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 AT-planen 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.

## Vurdering av alternativer.

Planarbeidet skal vurdere relevante og realistiske alternativer til utnytting av området.

Gullaug er i dag disponert til utbyggingsområde for næring og sykehus. Det må tas utgangspunkt i dette og at Gullaug er et tidligere industriområde. Relevante og realistiske alternativ er utbygging av næring og bolig med tilhørende servicefunksjoner og sosial og teknisk infrastruktur.



Det kan ses på forskjellige alternativer for fordelingen mellom boliger og næring. Relevante og realistiske alternativ må inneholde en boligandel.

Alternativer som ikke inneholder boliger regnes ikke som realistiske med mindre det er utbygging av næring med tilsvarende karakter som sentralsykehus. Med det menes større virksomhet med mange ansatte som behøver hele området til sin utbygging og tilhørende virksomheter. Så lenge en slik aktuell virksomhet ikke er kjent vil alternativet heller ikke bli utredet.

Det regnes ikke som realistisk verken med en vesentlig reduksjon eller med en vesentlig økning av utbyggingsarealet i forhold til gjeldende kommuneplan.

Et tilnærmet rent boligområde med tilhørende servicefunksjoner og lokalt rettet næring regnes som relevant og realistisk.

I utgangspunktet kan det være aktuelt å utrede 2 alternativer:

- Boligområde med tilhørende service og næringsvirksomhet.
- Tilnærmet jevn fordeling mellom bolig og næring som også er eksternt rettet.

Videre presisering og beskrivelse av alternativene vil være en del av selve planarbeidet.

Det skal gjøres rede for hvordan forskjellige typer bolig påvirker befolknings sammensetning og behovet for sosial infrastruktur.

Det skal gjøres rede for hvordan forskjellige typer næring vil påvirke næringsutvikling og pendling i Lier som helhet.

### Nye utbyggingsområder

Grunneier ønsker vurdert omdisponering av nærliggende områder som i dag er LNF-område i kommuneplanens arealdel og ikke er en del av utbyggingsområdene på Gullaug.

Siden disse ligger i nær tilknytning til Gullaugområdet og det er riktig at disse vurderes og utredes i sammenheng med arealbruken på Gullaug.

### Konsekvensutredning

Det skal gjøres rede for planens virkninger for miljø og samfunn.

Planprogrammet skal gjøre rede for behovet for utredninger og av hvordan dette arbeidet skal gjennomføres.

Konsekvenser skal utredes i forhold til dagens plansituasjon.

### Eksisterende byggeområder

For områder som er byggeområder i kommuneplanens arealdel skal det utredes konsekvenser knyttet til at arealbruken endres til annet byggeområde.

Det skal utredes konsekvenser for:



- Forurensing (klimagass, annet utslipp, forurensing av jord og vann)
- Transportbehov, energiforbruk og løsninger
  - Samferdsel
    - Bil, kollektiv, sykkel og gange
    - Forurensning fra samferdsel
- Behovet for sosial infrastruktur i ytre Lier
- Kommunal økonomi
- Landskapsvirkning
- Folkehelse
- Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvei- nett
- Kriminalitetsforebygging
- Beredskap og ulykkesrisiko
- Barn og unges oppvekstvilkår
- Beskrivelse av arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet
- Støy
- Friluftsliv
- Risiko og sårbarhetsanalyse

For disse temaene må det gjøres nye beregninger og analyser med grunnlag i forslagene til ny arealbruk.

### Eksisterende LNF-områder og grøntstruktur

For områder som i dag er LNF-områder eller grøntstruktur i kommuneplanens arealdel skal det i tillegg utredes konsekvensen av at de blir omdisponert til byggeområder.

- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturmangfold
- Sikring av jordressurser (jordvern)
- Risiki ved havstigning
- Flom- og skredfare

For disse temaene kan eksisterende kunnskap og registreringer brukes som grunnlag for vurderingene.

### Planprosessen: Frister, deltakere, medvirkning

#### Medvirkning

Det vil bli gjennomført høring og varsling i tråd med kravene i PBL.

I tillegg vil det bli holdt åpne diskusjons- og informasjonsmøter i lokalmiljøet og med næringslivet i forbindelse med høringer og andre milepeler.

Det vil bli avtalt særskilt medvirkning med grunneierne.

Det skal legges spesielt vekt på å engasjere de unge i arbeidet.



**Antatt framdrift:**

- Mai 2014 Oppstart av arbeidet med planprogram
- Januar 2015 Planprogrammet behandles i kommuneplanutvalget og legges ut til offentlig ettersyn i 6 uker
- Mai 2015 Revidert planprogram vedtas  
Oppstart utredningsarbeider  
Oppstart dialog med regionale myndigheter og statlige etater  
Oppstart planarbeid
- Juni 2016 Planforslaget legges ut på offentlig høring
- Mai 2017 Sluttbehandling og vedtak i kommunestyret