



Vår saksbehandler  
Terje Ø. Lønseth, tlf 32808706

**Saksgang:**

Utvalg	Utvalgssak	Møtedato
Fylkesutvalget		11.03.2009

## Krokstad senterområde - konsekvensutredning og reguleringsplan

Vedlegg

- 1 Sak til planutvalget
- 2 Sak til planutvalget
- 3 Planbestemmelser
- 4 Plankart
- 5 Planbeskrivelse
- 6 Tilleggsnotat til planbeskrivelse
- 7 Trafikkanalyse
- 8 Detaljplanhefte
- 9 Vurdering alternativt veisystem
- 10 Kostnadsoverslag for infrastruktur
- 11 Vurdering og skisse vedr bussterminal
- 12 Handelsanalyse med tilleggsnotat
- 13 Støyrapport
- 14 Utslipp til luft
- 15 Forurenset grunn med kart
- 16 Grunnundersøkelser
- 17 Energibruk
- 18 Flomutredning
- 19 Kulturminneverdi
- 20 Biologisk mangfold
- 21 Illustrasjonsplan
- 22 Skisseprosjekt

*Nedre Eiker kommune fremmer reguleringsplan med konsekvensutredning for ca 75.000 m<sup>2</sup> handelsareal kjøpesenter, boligområde med ca. 250 leiligheter, badeland og kulturhus med 2000 parkeringsplasser. Denne utbyggingen vil ha store regionale og trafikale konsekvenser. Handelsanalysen viser at nedslagsfeltet for planlagt kjøpesenter et er stort regionalt marked. Dette er i strid med fylkesdelplanen, fordi et lokalsenter primært skal betjene et lokalt marked. Videre er planen i strid med rikspolitiske retningslinjer for areal og transport*

**Forslag**

- Buskerud fylkeskommune fremmer innsigelse til den delen av planen som omfatter et regionalt kjøpesenter. Planen er i strid med fylkesdelplanen for handel, service og senterstruktur, spesielt når det gjelder intensjonen med planen og funksjons- og

nivåinndeling mellom de ulike sentrene. Videre er planen i strid med rikspolitiske retningslinjer for areal og transport, og rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

- Buskerud fylkeskommune er positiv til de elementene i planen som omfatter boliger, badeland, kulturhus, grøntareal og flomsikring langs elva.
- Gjennom en meglingsprosess vil Buskerud fylkeskommune bidra til å komme fram til en omforent løsning.
- Buskerud fylkeskommune ber om at denne saken blir drøftet med samarbeidspartene i "Buskerudbyen".

Buskerud fylkeskommune, .....

Matz Sandman  
fylkesrådmann

## **Faktaopplysninger**

Reguleringsplanen fremmes sammen med konsekvensvurdering. Planen omfatter boliger, kulturbygg, badeland, forretningsområde grøntområde, flomsikring og veisystem. Buskerud storsenter utvides med 28.500 m<sup>2</sup> til 75.000 m<sup>2</sup>. Etter utvidelsen blir dette det største kjøpesenteret i landet. Til sammenligning har Sandvika storsenter et areal på 60.000 m<sup>2</sup>. Samtidig med denne saken fremmes det planer om kjøpesenter på Orkidehøgda i Mjøndalen. Dette omfatter ca. 8.000 m<sup>2</sup> og 170 parkeringsplasser. Denne saken fremmes som en byggesak. Fylkeskommunen og fylkesmannen er av den oppfatning at dette er en sak som krever samtykke etter rikspolitisk bestemmelse (RPB). Nedre Eiker kommune er uenig i dette.

## **Forholdet til fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur.**

Formålet med planen er i første rekke å fastsette en senterstruktur i fylket. Senterstrukturen har fire nivåer: fylkesenter/regionsenter, distriktssenter, lokalsenter og nærsenter. Eksempelvis er Drammen et regionsenter, mens Mjøndalen er et lokalsenter. Det andre formålet er å trekke opp retningslinjer for lokalisering av handels- og servicetilbud i fylket. Målet med dette er å skape mer kompakte tettsteder med korte, interne gangavstander som vil kunne gi attraktive møteplasser og levedyktige handelssentre. Forslag til sentrumsavgrensning trekkes opp i fylkesdelplanen. Meningen er at kommunene senere i sine kommuneplaner skal definere sentrumsområdet. I de aller fleste kommunene er dette foretatt.

Utdrag av fylkesdelplanens retningslinjer:

*Fastsettingen av sentrumsavgrensningene har betydning for lokaliseringen av kjøpesentre. Nye kjøpesentre forutsettes lokalisert innenfor de i planen avgrensede sentrumsområdene. Det tillates her ikke etablering av nye kjøpesentre i tilknytning til eksisterende kjøpesentre.*

*Eksisterende kjøpesentre utenom de definerte sentrumsområdene i Buskerud kan utvikles innenfor et lokalt marked. Plasskrevende og arealomfattende varer kan utvikles innenfor et*

*lokalt marked i tilknytning til eksisterende kjøpesentre som ligger utenfor sentrumsområdene, dersom det er avsatt egne områder til dette formålet i kommuneplanen.*

I fylkesdelplanen har Mjøndalen/Krokstadelva status som lokalsentre, mens Drammen og Kongsberg har status som fylkessenter/regionsenter. Hokksund har status som distriktssenter. I følge fylkesdelplanen skal et lokalsenter dekke behov for varehandel lokalt. Handelsanalysen viser med all tydelighet at det legges opp til å dekke behovet langt utover influensområdet som er forutsatt i fylkesdelplanen. Dette er i strid med fylkesdelplanen. I kommuneplanens arealdel er det avsatt et senterområde. Bestemmelsen sier at det kan bygges kjøpesentre, men dette er kun for å dekke behovet lokalt. Fylkesdelplanen definerer en rekke tettsteder som lokalsentre, dersom en tillater etablering av et regionalt kjøpesenter i et lokalsenter vil dette ha konsekvenser for andre lokalsentre. Dersom status i nivåinndelingen av senterstrukturen skal endres, må fylkesdelplanen revideres.

Ut fra trafikkanalysen kommer det klart fram at dette er utelukkende et bilbasert kjøpesenter, og i handelsanalysen kommer det fram at dette er et regionalt kjøpesenter. I brev av 15.10.2008 varsles det innsigelse: ”Dersom det viser seg at dette tiltaket vil få svært store negative konsekvenser og at det utelukkende legges opp til et bilbasert kjøpesenter i dette området vil Buskerud fylkeskommune vurdere å komme med innsigelse til dette tiltaket. ”

### **Behandlinger i berørte kommuner**

Drammen kommune vedtok følgende i formannskapet 10.02.2009:

*Formannskapet mener at utvidelse av arealene til detaljhandel i reguleringsplanen ikke er i samsvar med de nasjonale og regionale mål som skal ivaretas av fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud og rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentra. Drammen anmoder Nedre Eiker kommune om å revidere forslaget for å ivareta disse hensynene.*

Øvre Eiker kommune vedtok følgende i formannskapet 18.02.2009:

*1: Det må gjennomføres ytterligere og mer fullstendige utredninger om de regionale virkningene av den planlagte handelsutbyggingen før Nedre Eiker kommune går videre med denne delen av den planlagte senterutbyggingen.*

*2: Konsekvensene av den planlagte utfyllingen i elva for vassdraget oppstrøms- og nedstrøms planområdet må konsekvensvurderes i forhold de samlede virkningene av gjennomførte og planlagte tiltak i elva.*

*3.Øvre Eiker kommune fremmer på dette grunnlaget innsigelse mot reguleringsplan for Krokstad senterområde.*

I saksframstillingen kommer det fram: ”Det er lagt til grunn at antall biler som besøker senteret vil øke fra 4.7 mill i dag til 8.7 mill pr år i 2015. Øvre Eiker kommune har i dag en handelslekkasje på 174 mill. kr som ved full utbygging av senteret i 2015, vil øke til 298 mill kr (økning på 71,3 %).”

Kongsberg kommune vedtok følgende i formannskapet 18.02.2009:

*Kongsberg kommune tar reguleringsplan for Krokstad senterområde med konsekvensutredning til orientering. Kongsberg kommune vil påpeke at utbyggingen fører til brudd på ønsket regional transport og miljøutvikling .*

Mens Nedre Eiker har en uttalt strategi at kommunen skal framstå som et regionalt handelssentrum (Buskerud handelspark), satser Drammen på redusert biltrafikk i sentrum, innskjerpet parkeringspolitikk og større vekt på kollektivbetjening. Øvre Eiker satser på Hokksund, som har fått bystatus. Kommunen forsøker å demme opp for handelslekkasje. Kongsberg satser på "Kompaktbyen" med en konsentrasjon av kjøpesentre, handel og forretningsvirksomhet i bysentrum, med korte gangavstander og med god kollektivbetjening.

Trafikk.

Utbyggingsplanen omfatter ca 140.00m<sup>2</sup> handel og næringsareal. Byggegrensene i planen er laget tett inn til veien for å muliggjøre en maksimal utbygging. Trafikken vil øke med ca 25 % i ved Stenseth. Trafikkanalysen et avgrensa område, men viser klart at utbyggingen er bilbasert.

Oppsummering:

I fylkesdelplanen har Drammen og Kongsberg status som fylkessenter/regionsenter, mens Hokksund har status som distriktssenter. Mjøndalen har kun status som lokalsenter, som skal dekke lokale behov. Handelsanalysen viser med all tydelighet at det legges opp til å dekke behovet langt utover influensområdet som er forutsatt i fylkesdelplanen.

### **Forholdet til "Buskerudbyen"**

Fem kommuner i aksene fra Lier til Kongsberg, Buskerud fylkeskommune, Statens vegvesen, Jernbaneverket og Kystverket gjennomfører i 2008/2009 et forprosjekt der det utarbeides beslutningsgrunnlag for å etablere tettere samarbeid om areal- og transportplanlegging. Ideen med "Buskerudbyen" er å inngå en mer langsiktig og bindende avtale om en areal- og transportpakke og å etablere en arena (samarbeidsorgan) som skal arbeide for en mer klimavennlig utvikling i regionen. Buskerudbyen er en del av regional planstrategi.

Når Buskerudby-prosjektet er etablert vil det være naturlig at man der drøfter planer og prosjekter som vil være av stor betydning og interesse for hele regionen. Utvikling av nye boligområder og næringsutvikling, herunder for eksempel senterstruktur, fortetting rundt knutepunkter og langs kollektivakser, antas å bli viktige temaer i Buskerudby-prosjektet når det er endelig etablert.

### **Kollektivbetjening**

Konsekvensutredningen angir hvordan området i framtiden kan kollektivbetjenes. Forslaget inneholder nytt kjøremønster for buss og nye holdeplasser. Når det gjelder gående og syklende er det foreslått nye gang- og sykkelveier. Forslaget inneholder også ca 3.000 oppstillingsplasser for sykler. Andelen av gående og syklende, samt andelen som benytter buss er ikke oppgitt. Fylkeskommunen har bedt om dette ble tatt med i utredningen, uten at det er besvart.

Området rundt Krokstad senterområde betjenes av følgende busslinjer i dag:

- Linje 51 fra Mjøndalen via Krokstadelva til Drammen, med avgang hver halve time, hvert kvarter i rushtida.

- Linje 53/54 mellom Åsen, Mjøndalen, Krokstadelva og Hovjordet med avgang ca hvert 90. minutt, men hver time i rushtida.
- TIMEkspressen linje 10 fra Hønefoss/Vikersund, via Krokstadelva og Solbergelva, til Drammen og Oslo med avgang hver time.

Det foreligger noen erfaringstall vedrørende kollektivtrafikkandel fra tideligere. I 1998 gjennomførte Opinion AS en reisevaneundersøkelse blant de som handler i kjøpesentra i Drammensregionen og i Drammen sentrum. For Buskerud storsenters del var kollektivandelen kun 0,8 %. I Drammen sentrum utgjorde kollektivreisene 23,3 % av handleturene. 96 % brukte bil til/fra Buskerud storsenter. 53 % brukte bil til Drammen sentrum for å handle. I gjennomsnittlig var kollektivandelen for alle kjøpesentra og Drammen sentrum totalt på 8,6 %.

Andelen som reiser med bil til/fra kjøpesentra ligger vanligvis godt over 90 %. Store kjøpesentra som henter sine kunder fra nabokommuner har en høyere bilandel enn lokale kjøpesentra som også har en viss andel gående og syklende blant sine kunder.

## Videre saksbehandling

Mulige tilnæringsmuligheter i denne saken:

1. Revidere fylkesdelplanen slik at Krokstodområdet får status som et regionalt senter.
2. Legge ned innsigelse til planen. Saken oversendes Miljøverndepartementet for endelig avgjørelse.
3. Legge ned innsigelse til planen og gjennom drøftinger/mekling lokalt forsøke å komme fram til en omforent løsning ved at foreslått kjøpesentra kun ivaretar de funksjoner som er tillagt et lokalsenter. Dette vil bety at areal for kjøpesentra reduseres, antall parkeringsplasser reduseres, det legges opp til andre veiløsninger og at kollektivandel økes. Det innføres avgiftsbasert parkering.

Fordi planen ikke er i tråd med fylkesdelplanen eller rikspolitiske retningslinjer for areal og transport og intensjonen "Buskerudbyen", er det ut i fra en samlet vurdering riktig å fremme innsigelse. Innsigelse betyr at planen stoppes midlertid slik at aktuelle myndigheter kan komme i nærmere dialog for å løse denne saken. Det vises til reaksjon fra berørte kommuner i regionen, hvor Øvre Eiker kommune kommer med innsigelse, og Drammen er anmoder om at forslaget revideres. Derfor anbefales tilnæringsnivå 2 og 3.

Alternativ 1 åpner for en revisjon av planen som kan bli lang og tidkrevende, og åpner for at alle kommunene kan fremme sine ønsker om revidert sentrumsavgrensning og ønske om endret nivåinndeling av tettstedene. Dette vil likevel innebære at det fremmes innsigelse, og innsigelsen trekkes når planen er revidert.

## Nyere tids kulturminner

Planprogrammet sier at konsekvenser for bevaringsverdig bebyggelse skal utredes. Norsk institutt for kulturminneforskning (NIKU) ble engasjert til å utrede konsekvensene for dette fagfeltet. Rapporten forelå i oktober 2008. I forslagsstillers saksframstilling fra juni 2008 sies følgende: "Utbyggingen er vurdert som uforenelig med bevaring av aktuelle bygninger. Det er urealistisk at de helt eller delvis kan inngå som del av butikkarealet uten svært store

endringer, som vil redusere bevaringsverdien”. Konklusjonen ble altså trukket før den faglige delrapporten forelå.

NIKUs konklusjon i rapporten fra oktober 2008 er at de tidligere industribygningene har høy egenverdi som kulturminner og høyt potensial for opplevelsesverdi, samt høy bruksverdi, med forbehold om teknisk tilstand. Dette er i overensstemmelse med fylkeskommunens tidligere uttalelse om verneverdi. Da mulighetene for integrering av hele eller deler av den verneverdige bygningsmassen i det planlagte anlegget ble vurdert uten at den faglige rapporten forelå, mener vi grunnlaget for vurderingen ikke er god nok.

Konklusjon.

På bakgrunn av ovenstående må fylkesrådmannen foreslå innsigelse i saken.