

Lier kommune

MELDING

Saksmappe nr: 2008/926	Saksbehandler: Jon Arvid Fossum
----------------------------------	------------------------------------

	Kommuneplanutvalg	
--	-------------------	--

Langsiktig arealstrategi - redigert notat

Notat ”Langsiktig arealstrategi for Lier ” datert 4. juli 2008 er endret i samsvar med punktene i vedtaket i kommunestyret 2.september 2008 og datert til vedtaksdato.
Endret notat vedlegges.



Langsiktig arealstrategi for Lier kommune 2009 – 2040



**Lier kommune
Kommunestyret
2/9-2008**

Innhold

1	Bakgrunn og innledning	4
1.1	Langsiktig arealstrategi avklarer:	4
1.2	Bruk av den langsiktige arealstrategien i det videre arbeidet med kommuneplanen	4
1.3	Medvirkning	4
2	Langsiktig arealstrategi 2009 - 2040	5
2.1	Føringer for arealbruken basert på visjonen Grønne Lier	5
2.3	Vekstområder	6
	Lierbyen	6
	Lierstranda	6
	Gullaug	7
2.4	Utvikling av lokalsentra	7
2.5	Utvikling av øvrige lokalsamfunn	7
2.6	Næringsutvikling	8
	Lierstranda	8
	Gullaug	8
	Fortetting i næringsområdene	8
	Næringsakse Amtmannsvingen - Åby	8
	Næringsområdene på Gjellebekk/ Liertoppen	8

Vedlegg

Bakgrunn og konsekvenser av langsiktig arealstrategi (eget dokument).

Vedlegget inneholder beskrivelser av alternative vekstrater, befolkningsutvikling, næringsutvikling og lignende. Videre inneholder det demografiske data på skolekretsnivå og vurderinger av utbyggingspotensial i skolekretsene og skolenes kapasitet.

1 Bakgrunn og innledning

Langsiktig arealstrategi skal danne grunnlaget for en framtidig overordnet og helhetlig arealpolitikk i Lier og legges til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Med langsiktige arealstrategi skal vi styre utviklingen i Lier i ønsket retning.

- Vi skal styre bruken av arealene slik at riktig formål kommer til riktig lokalisering.
- Vi skal styre mot en arealøkonomisk utvikling.
- Vi skal vite konsekvensene av ønsket utvikling.
- Vi skal ivareta miljø og bærekraftig utvikling.

1.1 Langsiktig arealstrategi avklarer:

Gjennom en langsiktig arealstrategi gir kommunen tydelige signaler om hovedretning for utviklingen og hva slags næring, boliger, områder og steder som skal utvikles.

Det fastlegges prinsipper og strategier, og pekes ut aktuelle områder for framtidig utvikling. Hvordan områdene skal bygges ut vurderes i andre planer. Neste nivå er kommuneplanens arealdel som er juridisk bindende for arealbruken. Først her konkretiseres forhold som for eksempel boligall, plassering av skoletomt og veitilknytning.

Langsiktig arealstrategien tar høyde for ulike vekstalternativer.

1.2 Bruk av den langsiktige arealstrategien i det videre arbeidet med kommuneplanen

Langsiktig arealstrategi skal danne grunnlaget for en framtidig overordnet og helhetlig arealpolitikk i Lier og legges til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel.

Det betyr at langsiktig arealstrategi vil danne grunnlaget ved søk etter utbyggingsarealer og at langsiktig arealstrategi vil bli lagt til grunn ved vurdering av private innspill til arealbruksendringer. Den vil også gi viktige føringer for videre arbeid med samfunnsdelen og tjenestedelen.

1.3 Medvirkning

Det har blitt holdt folkemøter i ungdomsskolekretsene som har gitt innspill til langsiktig arealstrategi. Det ble opprettet arbeidsgrupper i Sylling og Oddevall som har gitt egne innspill.

Det har vært holdt møte med Lier næringsråd og en gruppe næringslivsledere som representerer næringslivet i Lier. Det er sendt inn eget innspill fra Lier næringsråd.

To elever fra hvert elevråd og en lærer fra hver skole i grunnskolen i Lier ble invitert til medvirkningsseminar. Det ble gjennomført en dag med framtidswerksted der det ble gitt innspill til kommuneplanarbeidet og en vurdering av Liersamfunnet.

Det har blitt holdt møte med Drammen kommune.

Som bakgrunn for diskusjonene i medvirkningsperioden har det blitt utredet og drøftet to alternative utbyggingsstrategier:

A: Skolekretsstrategien slik den er utformet i gjeldende kommuneplan

C: Konsentrert vekst i de største sentrene

Lierbyen/Lier sykehus – Lierstranda – Tranby/Lierskogen – Sylling

Medvirkningen har vist at det er et gjennomgående ønske å bevare grønne Lier og sette det som et hovedmål for framtiden. Det er først og fremst grønne Lier som gjør kommunen attraktiv og som er grunnlaget for vekst både i befolkningen og for næringsutvikling. For å ivareta kvalitetene i grønne Lier er det ønskelig å begrense veksten nord for Lierbyen. Framtidig utbygging må styres slik at de grønne kvalitetene ikke svekkes.

2 Langsiktig arealstrategi 2009 - 2040

2.1 Føringer for arealbruken basert på visjonen Grønne Lier

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).
- Det legges til rette for lokalsenterutvikling på Lierskogen, på Tranby og i Sylling.
- Det legges til rette for å opprettholde og utvikle lokalmiljøet knyttet til øvrige skolekretser: Egge, Oddevall og Nordal.

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.
- Markagrensen med unntak av eventuelle justeringer i Gjellebekk/ Gunnaråsen området samt bebodde boliger på Tranby, Lierskogen endres ikke.
- 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.
- Området Gilhus til og med Lierterminalen forutsettes omregulert til blandet formål - bolig/næring.
- Området rundt Strandbrua videreføres som i kommunedelplanen med tanke på forbindelse mellom E-18, Drammen Havn og området Gilhus – Drammen grense.

Omkring kryssløsningen kan næringsaktivitet bidra til å skjerme boligmiljøene mot støy- og støvbelastninger.

- Området Amtmannsvingen søkes utnyttet til kollektivknutepunkt for buss/bane/bil/sykkel for bedret kommunikasjon innen kommunen og til/fra kommunen som tillegg til Brakerøya.
- Innen neste rullering av kommuneplanen skal man vurdere alternativ bruk av områdene knyttet til Lierskogen Pukkverk og massetak etter at driften avvikles.
- Spredt boligbygging tillates hvor det tas tilstrekkelig hensyn til jordvern og kulturlandskapet og hvor vann-, avløp-, og adkomstmessige forhold ligger til rette for det.
- Øverskogen skal fortsatt ha en særstilling mht. spredt boligbygging, men samtidig verne produktiv/ dyrkbar mark.
- Regulering av viltkorridor på Gjellebekk ivaretas.

2.3 Utviklingsområder

Lier er under et sterkt press for utvikling av boliger og næringsområder. Lier ønsker fortsatt vekst og vil styre veksten til områder der den er i samsvar med våre mål og retningslinjer. Lier har uttrykte mål om utvikling av Lierbyen (Lier sykehus), Lierstranda (Gilhus – Drammen grense) og Gullaug (Dyno/ Orica).

Lierbyen

For at Lier skal bevare en egen identitet er det viktig å satse på Lierbyen som kommunesenter. Det er nødvendig med utvikling av Lierbyen og områdene rundt så det får den nødvendige attraktivitet for beboere, næringsliv og kunder/ besøkende. Utbygging av området til Lier sykehus ligger godt til rette for dette og har potensial til å dekke en stor del av boligbehovet i perioden fram til 2020-2040. Men det må også ses på om det er andre områder nærmere Lierbyen som kan egne seg for utbygging.

Lierstranda

Lierstranda (Gilhus – Drammen grense) er Liers og regionens viktigste utviklingsområde på lang sikt.

Lier ønsker å gjøre strandsonen tilgjengelig for allmennheten ved å foreta miljøforbedringer og legge grunnlaget for en transformasjon til boliger, næring, rekreasjon og naturområde på Lierstranda. Liers sjøfront skal utvikles for å skape en helhetlig karakter i området.

Utviklingen skal ivaretas innenfor en høy miljøprofil. Langsiktig arealstrategi må skape rom for ønsket utvikling av Lierstranda.

Området Gilhus til og med Lierteminalen forutsettes omregulert til blandet formål - bolig/næring.

Området rundt Strandbrua videreføres som i kommunedelplanen med tanke på forbindelse mellom E-18, Drammen Havn og området Gilhus – Drammen grense. Omkring kryssløsningen kan næringsaktivitet bidra til å skjerme boligmiljøene mot støy- og støvbelastninger.

Området Amtmannsvingen søkes utnyttet til kollektivknutepunkt for buss/bane/bil/sykkel for bedret kommunikasjon innen kommunen og til/fra kommunen som tillegg til Brakerøya.

Det er ikke boliger i området i dag og det er heller ikke lagt ut boligområder i gjeldende kommuneplan. Den utviklings- og omdanningsprosessen Gjølsten Holding AS har tatt initiativ til, åpner muligheter for miljøopprydding, tilgjengeliggjøring og utbygging av blandet bebyggelse med næring og boliger. Boligandelen i området avklares i det videre planarbeidet. Det vil være avhengig av hvilken karakter vi ønsker at området skal ha, hva som er teknisk mulig og av markedsmessige forhold.

Gullaug

Lier ønsker at den tidligere industritomten på Gullaug (Dyno/ Orica) utvikles til nytt sykehus for Helse Sør-Øst og intensivt utnyttete arealer for næringsvirksomheter, forskning og utvikling som har en naturlig tilknytning til sykehusdriften. Lier kommune har vedtatt kommunedelplan for ytre Lier som tilrettelegger for sykehusutbygging, næringsarealer, store friområder og tilgjengelig strandsone på Gullaughalvøya.

Etter at Helsedepartementet og Helse Sør-Øst RHF besluttet å ikke benytte kjøpsopsjonen de hadde på Gullaughalvøya er situasjonen rundt sykehusutbyggingen uavklart. Dersom det ikke blir sykehusutbygging vil halvøya være attraktiv for andre formål. Alternativ utnyttelse dersom sykehusutbygging ikke blir aktuell avklares gjennom kommuneplanprosessen, eller evt. i en egen kommunedelplan, ut fra de samme målsettinger om ligger til grunn i kommuneplanarbeidet for øvrig.

2.4 Utvikling av lokalsentra

Det er ønskelig med en viss utvikling i sentrene Lierskogen, Tranby og Sylling. Det legges til rette for en utvikling som er tilpasset stedenes størrelse og struktur og som er i tråd med målsettingene i Grønne Lier. Dette tilsier at videre utbygging ikke kan bli for omfattende og at det må stilles krav til at den bidrar til å styrke og utvikle lokalsenteret og samtidig bidrar til å ivareta dets karakter.

Sylling

Det er lagt til rette for bygging av 98 nye boliger i eller i tilknytning til Sylling sentrum. I tillegg vil eksisterende bebyggelse kunne fortettes med ca. 50 boliger. Dette er tilstrekkelig til å gi Sylling en balansert utvikling i perioden fram til 2040.

Lierskogen

Det gjenstår å bygge 30 boliger i Lierskogen sentrum og 80 boliger i Gravdalfeltet. Boligområdet Ekeberg ligger inne i kommuneplanens arealdel og kan romme ca. 100 boliger. Til sammen blir dette et uutnyttet potensiale på 210 boliger. Dette er tilstrekkelig til å gi Lierskogen en balansert utvikling i perioden fram til 2040.

Tranby

På Tranby er mulighetene for videre utbygging og fortetting svært begrenset. Det gjenstår å bygge ca. 60 boliger i P-feltet.

2.5 Utvikling av øvrige lokalsamfunn

Det er ønskelig å opprettholde og utvikle lokalmiljøet knyttet til øvrige skolekretser: Egge, Oddevall og Nordal.

Lokalsamfunnenes kvalitet er nær knyttet til identitet og tradisjon og grønne, landlige omgivelser. Retningslinjene i visjon Grønne Lier er viktige for å ivareta lokalsamfunnenes kvaliteter for fremtiden. Lokalsamfunnene er små og sårbare for fysiske og sosiale forandringer. Det er viktig med en balansert utvikling og at boligbygging tilpasses skolekapasitet og annen lokal infrastruktur.

2.6 Næringsutvikling

Lier har en målsetting om 90 % arbeidsplassdekning.

Det settes økt fokus på å redusere behovet for arbeidsreiser ut av kommunen. Målsettingen er at vi også skal ha en høy arbeidsplassdekning for arbeidstakere som bor i Lier. Dette er et sentralt miljømål for å redusere transportbehovet som også er et sentralt mål for befolkningens livskvalitet. Det betyr at vi må øke kompetansebedriftenes andel av arbeidsmarkedet i Lier. Videre vekst i Liers næringsliv bør komme innen disse kategoriene. Samtidig er det viktig å sørge for at bedrifter i Lier med god lokal tilknytning, god inntjening og en profil som for øvrig passer godt til Liers karakter og visjon får muligheten til å utvikle seg videre her. Denne kategorien bedrifter bør plasseres der det er gode muligheter for å legge til rette for offentlig kommunikasjon og det er gode muligheter for kommunikasjon og samvirke med andre bedrifter i samme kategori.

Lierstranda

Lier har uttrykte mål om miljøoppdydding og utvikling av store arealer for kompetansebasert næring på Lierstranda. Lierstranda vil kunne gi mange nye arbeidsplasser med god tilknytning til jernbane og hovedvei, og nær andre store næringsområder i Drammen. Den vesentlige delen av utvikling av nye arbeidsplasser i Lier vil finne sted her og det er gode muligheter for å legge til rette for det næringsliv vi ønsker mer av i fremtiden.

Området Gilhus til og med Lierteminalen forutsettes omregulert til blandet formål - bolig/næring.

Området rundt Strandbrua videreføres som i kommunedelplanen med tanke på forbindelse mellom E-18, Drammen Havn og området Gilhus – Drammen grense. Omkring kryssløsningen kan næringsaktivitet bidra til å skjerme boligmiljøene mot støv- og støvbelastninger.

Området Amtmannsvingen søkes utnyttet til kollektivknutepunkt for buss/bane/bil/sykkel for bedret kommunikasjon innen kommunen og til/fra kommunen som tillegg til Brakerøya.

Gullaug

Lier ønsker at den tidligere industritomten på Gullaug (Dyno/ Orica) utvikles til nytt regionsykehus for Helse Sør-Øst og høyt utnyttede næringsarealer for næringer som har en naturlig tilknytning til sykehusdriften. Dette vil gi mange nye arbeidsplasser.

Fortetting i næringsområdene

Det er ønskelig med høyere utnyttelse i de næringsområdene vi allerede har. Det må legges til rette for fortetting og fornying og en endring til kompetansebaserte næringer.

Næringsakse Amtmannsvingen - Åby

Lier har i dag en næringskorridor mellom Amtmannsvingen og Åby som også i framtiden vil ligge gunstig til for næringsutvikling, nær knyttet til Lierstranda, jernbanen og E-18.

Næringsområdene ved Kjellstadkrysset vil ligge så nær Lierbyen at de vil kunne gi ringvirkninger også der. Det er i denne aksen det på noe kortere sikt vil kunne tilrettelegges for behovet for utvidelse av den type næringsliv vi har mye av i Lier i dag.

Næringsområdene på Gjellebekk/ Liertoppen

Næringsområdene på Gjellebekk/ Liertoppen fortettes og utvikles videre. Området har dårligere muligheter for tilknytning til et effektivt kollektivtrafikksystem enn Lierstranda og Lierbyen, og må i større grad baseres på biltransport. Det vil ligge forholdsvis langt fra de framtidige næringsområdene på Lierstranda og Gullaug og med begrensede muligheter for kommunikasjon og samvirke med bedrifter i disse områdene. Området egner seg derfor ikke så godt til ytterligere detaljhandel, og utvikling av kompetansebasert næringsliv eller annet arbeidsintensivt næringsliv.