

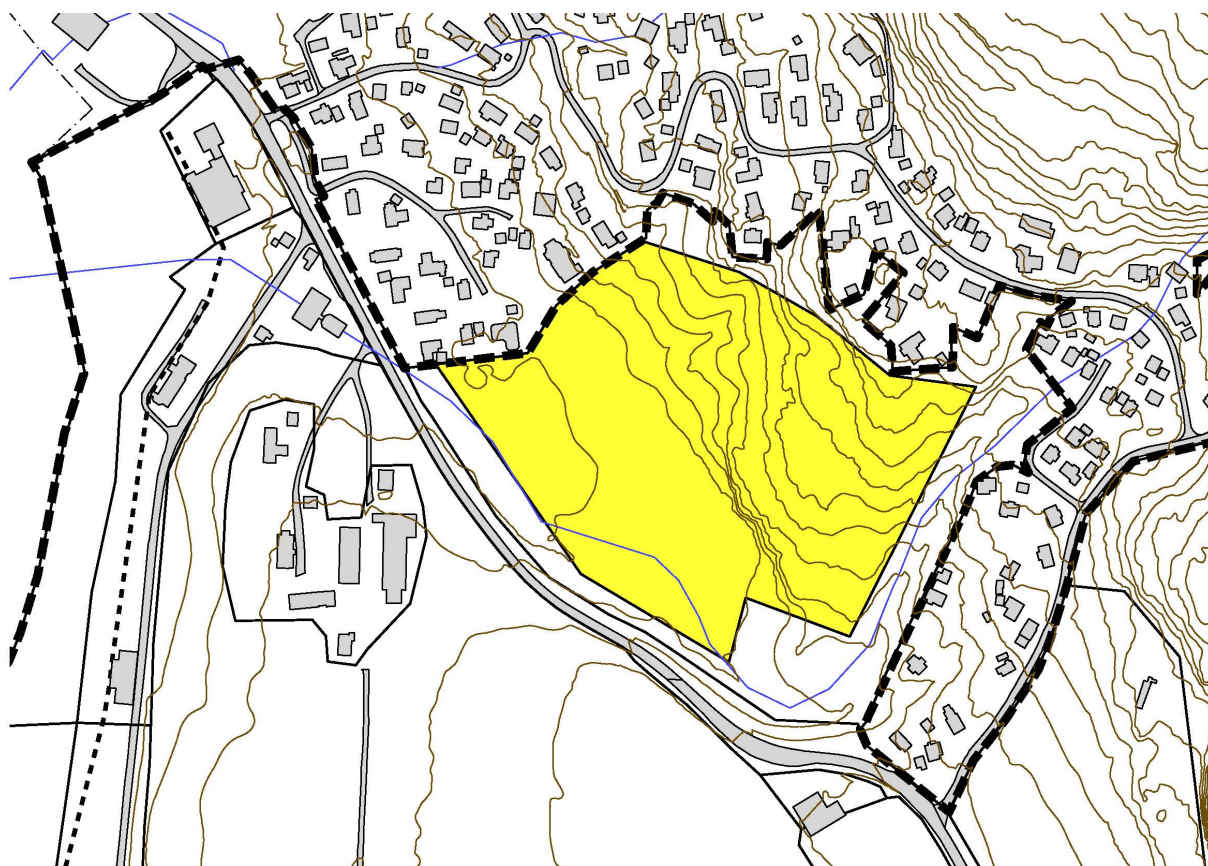
# **Kommuneplan for Gullaug**

## **Konsekvensutredning av forslag til nye boligområder øst for Røykenveien, GUB5, GUB6, GUB7.**

**Lier kommune kommunedirektøren 27/3-2023**

Kravet om konsekvensutredning omfatter de delene av kommunedelplanen som fastsetter rammer for framtidig utbygging og som samtidig innebærer endringer av gjeldende plan. De delene av kommuneplanen hvor gjeldende arealbruk videreføres uten endringer, omfattes ikke av krav om konsekvensutredning.

## GUB5 Haragarn



Forslagsstiller: Gullaug utvikling AS

Gnr/bnr: 113/1

Grunneier: Gullaug utvikling AS

Areal: 65 daa

Foreslått antall boliger: 340

Eksisterende arealbruk: Dyrket mark og skog

Dyrket og dyrkbar mark: 30 daa dyrket mark av svært god kvalitet, 11 daa innmarksbeite, 5 daa dyrkbar mark.

Skog: 23 daa barskog

Kilde:

[https://kilden.nibio.no/?topic=jordsmonn&lang=nb&X=6632183.16&Y=235738.30&zoom=10.486035153953912&b&bgLayer=graatone\\_cache&layers=jm\\_dekning,ar5\\_arealtype&layers\\_opacity=0.75,0.75&catalogNodes=148](https://kilden.nibio.no/?topic=jordsmonn&lang=nb&X=6632183.16&Y=235738.30&zoom=10.486035153953912&b&bgLayer=graatone_cache&layers=jm_dekning,ar5_arealtype&layers_opacity=0.75,0.75&catalogNodes=148)

Planstatus kommuneplanens arealdel: LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – Nåværende.

Planstatus reguleringsplan: Regulert til jordbruk/ skogbruk i Reguleringsplan for Gullauglia vedtatt 15/4-1986.

Tidligere behandling: I områdereguleringsplanforslag for Gullaug, datert 15/6-2010, ble området foreslått regulert til skoletomt og bolig. Reguleringsplanen ble sendt på høring 21/6-

2010. Fylkesmannen fremmet innsigelse til området grunnet manglende ivaretagelse av nasjonale jordvern hensyn. Planforslaget ble ikke sluttbehandlet.

Forholdet til langsiktig arealstrategi: *Liers viktigste utviklingsområder er Lierbyen, Lierstranda og Gullaug.* Området ligger i nær tilknytning til utviklingsområdet på Gullaugodden.

#### **Forslagets konsekvenser for:**

- Skole: 850m til Gullaug skole. I vedtatt Skolebehovsplan for Lier kommune 2022-2042 står det i punkt 6 at «Ny Gullaug skole skal utredes på sikt, og ses i sammenheng med kommunedelplan for og utbygging på Gullaug». Iht. skolebehovsplanen har Gullaug skole 216 elever i skoleåret 2021-2022. Skolens kapasitet er satt til 281 elever. Skolens kapasitet er forventet å bli utfordret da utbyggingen på Gullaug inntreffer.
- Kollektivtransport: Holdeplassen Gullaug ligger ca. 200 meter nordvest for området og holdeplass Gullaugkleiva ligger ca. 200 meter sørøst for området. Her er det bussforbindelse 3 ganger i timen retning Drammen og 3 ganger i timen retning Røyken.
- ROS, beredskapshensyn; flom- og rasfare, samfunnssikkerhet  
 Flom: En mindre del av områdets nordvestre del ligger innenfor flomsonekart for Kjellstad som viser oversvømmelse for 10-, 50- og 200-års flom langs Lierelva (flomsoneID fs011\_1)  
 Ras- og skred: Området ligger ikke inne i aktsomhetskartet for steinsprang. Området ligger ikke inne i aktsomhetsområde for skred i bratt terreng. Det er ingen registrerte skredhendelser i området.  
 Løsmasser: På østlige del av området består løsmasser av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet. Vestlige del består av bart fjell.  
 Kvikkleire: Vestre del av området som ligger langs Røykenveien, ligger innenfor Kvikkleiresone 321 Gullaug: Sonen har faregrad høy, konsekvens meget alvorlig og risikoklasse 5.
- Vassdrag: Fra Sprengstoffdammen nordøst for området kommer det en bekk som renner fra nordøst mot sørvest. Herfra svinger den mot nordvest og renner parallellt med Røykenveien langs vestiden av området før den går under E134 og ut i

Drammensfjorden. Rundt vasdraget ligger det det flomsone *Flom aktsomhetsområde* med varierende bredde mellom ca. 110 meter og ca. 50 meter.

- Forurensning og støy.

Radon: Aktsomhetskartet for radon viser at delen i øst ca. halve området ligger inne med aktsomhetsgrad *Høy*. Resterende del av området har aktsomhetsgrad *Moderat til lav*.

Forurensning: Området ligger som lokalitetstype forurenset grunn hos Miljødirektoratet med tilstandsklasse 2 – *Akseptabel tilstand med dagens arealbruk*. Forurensningen stammer fra Dyno Nobel sin virksomhet.

Støy: Området i sin helhet ligger innenfor gul sone (55dB-65dB) fra støykilde vei.

Arealene nærmest E134 ligger innenfor rød sone (over 65 dBA) fra støykilde vei.

Etter at ny E134 Viken er tatt i bruk vil støyforholdene endre seg til det bedre.

- Naturressurser; landbruk, massetak, grunnvann.

Innenfor området er det ca. 20 daa landbruksjord i klasse *Svært god jordkvalitet*. 1 dekar er i klasse *God jordkvalitet*. Det er både barskog (23,1 daa) og løvskog (35,5 daa) innenfor området. Barskogen har lav bonitet og løvskogen har høy bonitet.

Det er ikke registrert viktige mineralforekomster eller grus- og pukkeforekomster hos direktoratet for mineralforvaltning eller hos NGU.

- Natur- miljø, biologisk mangfold og kulturmiljø/kulturminner.

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper i området. Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse.

Kulturminner/kulturmiljø: Det er ingen registrerte freda bygninger, Sefrak-bygninger, kulturminner eller kulturmiljøer innenfor området.

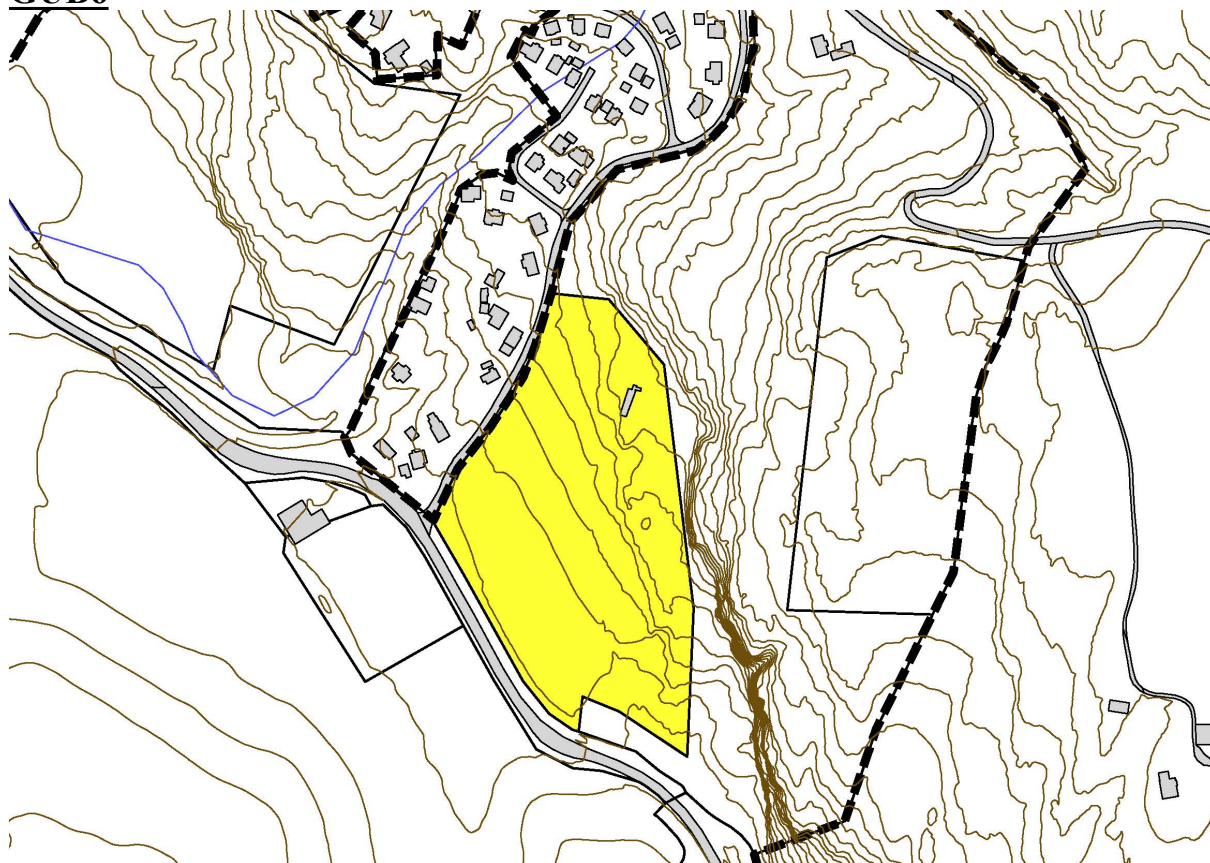
- Landskap og grønnstruktur:

Området ligger i ei vestvendt li som strekker seg fra Røykenveien og opp til eksisterende bebyggelse i Kvernbakken. Nedre del av området lengst vest er nokså slakt mens østre del er bratt og stedvis svært bratt. Enkelte steder er hellingsgraden opp mot 45 grader.

Landskapet er registrert som Åpent fjordlandskap med tettsted i NiN-Landskapstyper (KF-4): «Landskapstypen omfatter fjordlandskap der dalformen er vid og åpen med en gradvis slak overgang til omkringliggende åser fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er

tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet».

- Nærmiljø, barn og unges oppvekstvilkår: Barn og unges bruk av området er ikke kjent, Det antas at en utbygging av området ikke er i konflikt med barn og unges bruk. Fritidstilbud og nærmiljøanlegg finnes i nærheten.
- Friluftsliv: Forholdene for friluftsliv er gode i nærområdet. Det går i dag et tråkk gjennom skogen på området i øst-vest retning.
- Trafikkberegning: Det forutsettes at 340 boliger generer 1360 turer pr.døgn som fordeler seg på 820 bilturer, 215 kollektivreiser og 330 sykkel- og gåturer.
- Adkomst til området vil sannsynligvis måtte etableres fra Røykenveien da eksisterende veier i området er smale, har liten kapasitet samt at de er bygget uten fortau eller gang-sykelvei.
- Trafikksikkerhet: G/S- veien langs Røykenveien går inntil og langs området.
- VA: Det er kommunale vann- og avløpsledninger i området, og evt. nye boliger må tilknyttes disse. Kapasitet på ledningsnettets må undersøkes nærmere.

**GUB6**

Forslagsstiller: Gullaug utvikling AS

Gnr/bnr: 113/1 Grunneier: Gullaug utvikling AS

Areal: 37 daa

Foreslått antall boliger: 176

Dyrket mark: 18,9 daa

Eksisterende arealbruk: Jordbruk og skog

Planstatus kommuneplanens arealdel: LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – Nåværende.

Planstatus reguleringsplan: Delvis uregulert, delvis regulert i Detaljreguleringsplan for Rv23 Dagslett – Linnes, tverrslag. Området som inngår i denne reguleringsplanen er regulert til LNFR-område samt sikringssone og faresone ras- og skredfare.

Forslag til formålsendring: Bolig

Tidligere behandling: I områdereguleringsplanforslag for Gullaug, datert 15/6-2010, ble området foreslått regulert til bolig. Reguleringsplanen ble sendt på høring 21/6-2010. Fylkesmannen fremmet innsigelse til området grunnet manglende ivaretagelse av nasjonale jordvern hensyn. Planforslaget ble ikke sluttbehandlet.

Forholdet til langsiktig arealstrategi: *Liers viktigste utviklingsområder er Lierbyen, Lierstranda og Gullaug.* Området ligger i nær tilknytning til utviklingsområdet på Gullaugodden.

### **Forslagets konsekvenser for:**

- Skole: 850m til Gullaug skole. I vedtatt Skolebehovsplan for Lier kommune 2022-2042 står det i punkt 6 at «Ny Gullaug skole skal utredes på sikt, og ses i sammenheng med kommunedelplan for og utbygging på Gullaug». Iht. skolebehovsplanen har Gullaug skole 216 elever i skoleåret 2021-2022. Skolens kapasitet er satt til 281 elever. Skolens kapasitet er forventet å bli utfordret da utbyggingen på Gullaug inntreffer.
- Kollektivtransport: Holdeplass Gullaugkleiva ligger med umiddelbar nærhet til områdets vestre del. Her er det bussforbindelse 3 ganger i timen retning Drammen og 3 ganger i timen retning Røyken.
- ROS, beredskapshensyn; flom- og rasfare, samfunnssikkerhet
 

Flom: Området ligger ikke innenfor flomsone.

Ras -og skred: Det er ingen registrerte skredhendelser i området. Området ligger ikke inne i aktsomhetskartet for steinsprang. Området ligger ikke inne i aktsomhetsområde for skred i bratt terreng.

Løsmasser: Vestlig del av området består av hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke ofte med stor mektighet. Østlig del av området består av hav- og fjordavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Kvikkleire: Området ligger utenfor kvikkleiresone 321 Gullaug. Området ligger derfor innenfor kvikkleire faregrad *Ingen* og risikoklasse *0*.

Vassdrag: Det er ikke registrert bekk/elv innenfor området.
- Forurensning og støy.
 

Radon: Aktsomhetskartet for radon viser at delen i øst ca. halve området, ligger inne med aktsomhetsgrad *Høy*. Resterende del av området har aktsomhetsgrad *Moderat til lav*.

Forurensning: Området Gullaugkleiva nedlagt skytebane (0,1 daa) ligger som lokalitetype skytebane og er hos Miljødirektoratet registrert med forurenset grunn. Påvirkningsgraden er satt til X-Mistanke/lite informasjon om forurensning eller deponering av avfall – oppfølging uavklart.

Støy: Arealer nærmest E134 ligger innenfor rød sone (over 65 dBA) fra støykilde vei. Resterende del av området i øst ligger innenfor gul sone (55dBA-65dBA) fra støykilde vei. Etter at ny E134 Vikar er tatt i bruk vil støyforholdene endre seg til det bedre.

Naturressurser; landbruk, massetak, grunnvann

I vest er det 18,9 daa fulldyrka jord. Jordkvaliteteten er ikke kartlagt. I øst er det løvskog med høy bonitet.

Det er ikke registrert viktige mineralforekomster eller pukk – og grusforekomster hos direktoratet for mineralforvaltning eller hos NGU.

- Natur- miljø, biologisk mangfold og kulturmiljø/kulturminner.
- Innenfor området er det registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse:
  - Skrukkeøre (*Auricularia mesenterica*) som er en rødlista sopp i kategorien *Nær trua* (NT).
  - Lind (*Tilia cordata*) er en rødlista karplante i kategorien *Nær trua* (NT).

Kulturminner/kulturmiljø: På området i vest der det drives landbruk i dag, er det registrert 4 enkeltminner herunder dyrkingsspor som alle er automatisk freda.

Det er ingen registrerte freda bygninger, Sefrak-bygninger eller kulturmiljøer innenfor området.

- Landskap og grønnstruktur:
 

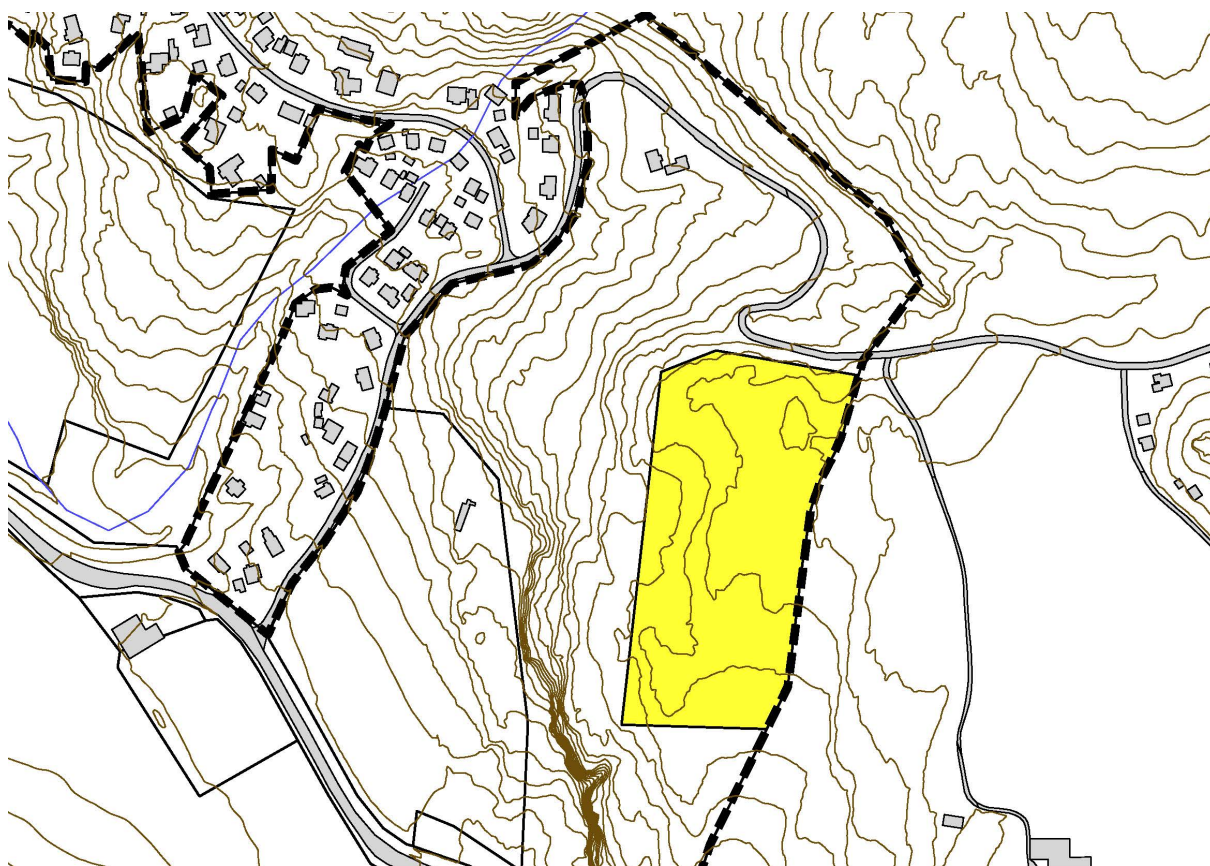
Vestre del av området er en slak skrånende vestvendt flate med dyrka mark som går over i løvskog før det går over i en markert bergskrent i øst. Landskapet er registrert som Åpent fjordlandskap med tettsted i NiN-Landskapstyper (KF-4): «Landskapstypen omfatter fjordlandskap der dalformen er vid og åpen med en gradvis slak overgang til omkringliggende åser fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet».
- Nærmiljø, barn og unges oppvekstvilkår: Barn og unges bruk av området er ikke kjent, Det antas at utbygging ikke er i konflikt med barn og unges bruk. Fritidstilbud og nærmiljøanlegg finnes i nærheten.
- Friluftsliv: Forholdene for friluftsliv er gode i nærområdet.
 

Den delen av området som ligger øst for jordet er verdsatt som «Viktig friluftslivsområde» (MIL). Området ligger inntil en fjellvegg som brukes til klatring og er verdsatt som «Svært viktig friluftslivsområde» (MIL).



- Trafikkberegning: Det forutsettes at 176 boliger generer 700 turer pr.døgn som fordeler seg på 420 bilturer, 110 kollektivreiser og 170 sykkel- og gåturer.
- Adkomst til området vil sannsynligvis måtte samlokaliseres med krysset Gullaugkleiva/Røykenveien. En utbygging vil måtte innebære etablering av fortau/gang-/sykkelvei langs Gullaugkleiva.
- Trafikksikkerhet: det er G/S- vei langs Røykenveien fram til Gullaugkleiva. . En utbygging vil måtte innebære etablering av fortau/gang-/sykkelvei langs Gullaugkleiva.
- VA: Det er kommunale vann- og avløpsledninger i området, og evt. nye boliger må tilknyttes disse. Kapasitet på ledningsnettets må undersøkes.

## GUB7 – Kovestadfjellet



Forslagsstiller: Gullaug utvikling AS

Gnr/bnr: 113/1

Grunneier: Gullaug utvikling AS

Areal: 36 daa.

Foreslått antall boliger: 176

Dyrket mark: 0 daa

Eksisterende arealbruk: Skog

Planstatus kommuneplanens arealdel: LNFR- areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag – Nåværende.

Planstatus reguleringsplan: Delvis regulert i Detaljreguleringsplan for Rv23 Dagslett – Linnes, tverrslag. Området som inngår i denne reguleringsplanen er regulert til LNFR-område samt sikringssone og faresone ras- og skredfare.

Delvis regulert i reguleringsplan for RV23 Dagslett – Linnes, der regulert til spesialområde og veg under bakken. Reguleringsplanen er ikke lenger aktuell.

Forslag til endring: Bolig

Tidligere behandling: I områdereguleringsplanforslag for Gullaug, datert 15/6-2010, ble området foreslått regulert til bolig. Reguleringsplanen ble sendt på høring 21/6-2010. Fylkesmannen fremmet innsigelse til området ut fra landskapsmessige hensyn og samordnet areal- og transport. Planforslaget ble ikke sluttbehandlet

Forholdet til langsiktig arealstrategi: *Liers viktigste utviklingsområder er Lierbyen, Lierstranda og Gullaug.* Området ligger ikke i tilstrekkelig nær tilknytning til utviklingsområdet på Gullaugodden til å være i tråd med denne målsettingen.

### **Forslagets konsekvenser for:**

- Skole: 2300 meter til Gullaug skole. I vedtatt Skolebehovsplan for Lier kommune 2022-2042 står det i punkt 6 at «Ny Gullaug skole skal utredes på sikt, og ses i sammenheng med kommunedelplan for og utbygging på Gullaug». Iht. skolebehovsplanen har Gullaug skole 216 elever i skoleåret 2021-2022. Skolens kapasitet er satt til 281 elever. Skolens kapasitet er forventet å bli utfordret da utbyggingen på Gullaug inntreffer.
- Kollektivtransport: Nærmeste holdeplass til området er Gullaugkleiva som ligger ca. 1000 meter unna. Her er det bussforbindelse 3 ganger i timen retning Drammen og 3 ganger i timen retning Røyken.
- ROS, beredskapshensyn; flom- og rasfare, samfunnssikkerhet
 

Flom: Området ligger ikke innenfor flomsone.

Ras- og skred: Det er ingen registrerte skredhendelser i området. Området ligger ikke inne i aktsomhetskartet for steinsprang. Området ligger ikke inne i aktsomhetsområde for skred i bratt terreng.

Løsmasser: Vestlig del av området består av bart fjell. Østlig del av området består av morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Kvikkleire: østlig del av området ligger innenfor kategori Aktsomhet marin leire – *Mulighet for sammenhengende forekomster marin leire.*
- Forurensning og støy
 

Radon: Aktsomhetskartet for radon viser at ca. halve området ligger inne med aktsomhetsgrad *Høy*. Resterende del av området har aktsomhetsgrad *Moderat til lav*.

Støy: Området ligger utenfor rød og gul støysone fra vei.
- Naturressurser; landbruk, massetak, grunnvann.

Innenfor området er det granskog med lav bonitet.

Det er ikke registrert viktige mineralforekomster eller pukk – og grusforekomster hos direktoratet for mineralforvaltning eller hos NGU.

- Natur- miljø, biologisk mangfold og kulturmiljø/kulturminner.

Innenfor området er det registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse:

- Almekullsopp (*Hypoxylon vogesiacum*) er en rødlista sopp i kategorien *Nær trua (NT)*.
- Stær (*Sturnus vulgaris*) er en rødlista fugl i kategorien *Nær trua (NT)*.

Det er ingen registrerte freda bygninger, Sefrak-bygninger, kulturminner eller kulturmiljøer innenfor området.

- Landskap og grønnstruktur:

Området er et skogsområde slakt skrånende fra nord mot sør og vest.

Landskapet er registrert som Åpent fjordlandskap med tettsted i NiN-Landskapstyper (KF-4): «Landskapstypen omfatter fjordlandskap der dalformen er vid og åpen med en gradvis slak overgang til omkringliggende åser fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet».

Østre del av området er registrert som Småkupert ås-og fjellandskap under skoggrensen med tettsted (IA-18).

- Nærmiljø, barn og unges oppvekstvilkår: Barn og unges bruk av området er ikke kjent, Det antas at utbygging ikke er i konflikt med barn og unges bruk. Fritidstilbud og nærmiljøanlegg finnes i nærheten.
- Friluftsliv: Forholdene for friluftsliv er gode i nærområdet. Forslaget til boligområde ligger i et område verdsatt som «Viktig friluftslivsområde» (MIL).
- Trafikkberegning: Det forutsettes at 176 boliger generer 700 turer pr.døgn. Områdets beliggenhet tilsier at kollektiv, sykkel og gange vil utgjøre en svært liten andel og at mesteparten vil bli bilturer.
- Trafikksikkerhet: G/S- vei og trafikkulykker: Gullaugkleiva er eneste adkomst og mangler gang-sykkelvei eller fortau. Det må opparbeides gang- sykkelvei eller fortau langs Gullaugkleiva hele eller deler av strekningen.

- VA: Det er ikke kommunale vann- og avløpsledninger fram til området. Det må undersøkes hvor tilknytning kan gjøres og hvor ledningene kan framføres. Ledningsnettets kapasitet på ledningsnettet må også undersøkes.