

Fjordbyen



Fagrappport konsekvensutredning Økonomi og gjennomføring, juridiske konsekvenser og interesse motsetninger

Rådgivingsgruppen

wsp

LINK ARKITEKTUR

Multiconsult

Versjon	Dato	Beskrivelse	Utført av	Kontroll	Godkjent
1.0	01.10.2020	Utkast fra rådgivergruppen	JWF	ERK	EIF
2.0	11.11.2022	Oversendt Lier kommune	NOB		EIF
2.1	17.02.2023	Korrigert til 1. gangs behandling	NOB		EIF
2.2		Korrigert etter 1. gangs behandling			
3.0		Godkjent Lier kommunestyre			

Innhold

1 Oppsummering og konklusjon	3
2 Innledning	6
2.1 Bakgrunn.....	6
2.2 Dagens situasjon.....	6
2.3 Overordnede planer og retningslinjer	7
3. Metode og datagrunnlag.....	9
2.4 Metode	9
2.4.1 Verdi	9
2.4.2 Påvirkning.....	10
2.4.3 Konsekvens.....	10
2.5 Avgrensning av tiltaks- og influensområdet	11
2.6 Alternativ 0	11
2.7 Planforslaget	12
3 Påvirkning og konsekvensvurdering	19
3.1 0-Alternativ	19
3.2 Planalternativ	19
4 Breeam Communitas	20

1 Oppsummering og konklusjon

I denne konsekvensutredningen vurderes både økonomiske og juridiske konsekvenser av planforslaget sammenliknet med 0-alternativet. Videre vurderes om det er eventuelle interessemotsetninger.

For å kunne gjennomføre planen kreves betydelige investeringer i ulike infrastrukturtiltak, som f.eks. gater, broer, overganger, torg, grøntområder, kanaler, fjordpark, energi, vann, avløp og renovasjon.

Rensekapasitet og etablering av hovedstruktur for vann og avløp i Fjordbyen forutsettes gjort gjennom selvkostprinsippet. For disse anleggene betaler grunneierne bidrag gjennom tilknytningsavgift og årlige avgifter. For andre fellestiltak avtales fordeling av kostnader på to nivåer. Et nivå som regulerer fordelingen mellom utbyggingsområdet og det offentlige, fastsatt i utbyggingsavtale mellom Lier kommune og felles infrastrukturselskap, og et nivå som regulerer fordelingen mellom grunneierne internt i utbyggingsområdet, fastsatt i grunneieravtaler mellom infrastrukturselskapet og den enkelte grunneier.

Lier kommune har gjort prinsippvedtak om at utbygging av felles infrastruktur i Fjordbyen ønskes utført av et infrastrukturselskap, eid av en eller flere grunneiere.

Fellestiltakene er kalkulert, foruten tiltak som dekkes av tilknytningsavgift og tiltak utenfor planområdet. Kostnadene, inkludert 30% usikkerhet, er kalkulert til 3.850 MNOK, eks merverdiavgift og eks arealavståelse. Av disse utgjør overordna fellesanlegg 2.030 MNOK (dvs. anlegg som forventes finansiert av grunneierne og det offentlige i fellesskap) og interne fellesanlegg 1.820 MNOK (anlegg som grunneierne finansierer selv).

Det samlede kostnadsnivået er vesentlig høyere enn det grunneierne kan betale alene. Det er gjort en vurdering av mulig kostnadsdeling mellom grunneierne, kommunen og regionale myndigheter/stat, som vil sikre at prosjektet er gjennomførbart.

Fordelingen mellom grunneierne og det offentlige er gjenstand for forhandlinger og skal baseres på prinsippene fastsatt i Plan og bygningsloven (kap. 17. Utbyggingsavtaler).

Rekkefølgebestemmelsene er utformet ut fra prinsippet om en områdemodell, dvs. at alle grunneierne, sammen med det offentlige, har ansvar for finansiering og opparbeidelse av fellesanleggene innenfor planområdet. Dersom det ikke lykkes å få til enighet med alle grunneierne, må det vurderes om rekkefølgebestemmelsene skal endres og/eller om Plan- og bygningslovens bestemmelser om refusjon skal anvendes.

Utbyggingsrekkefølgen forsøker å ta hensyn til at oppstartskostnadene ikke skal bli for store. Likevel viser beregninger at oppstarten vil være utfordrende uten offentlig medfinansiering.

Det legges til grunn at grunneierne betaler bidrag til infrastrukturselskapet når eget område bygges ut (ved igangsettingstillatelse). Samtidig avklares hvilke fellesanlegg grunneier finansierer og utfører selv, evt. om disse skal utføres i regi av infrastrukturselskapet.

Lier kommune har gjort prinsippvedtak som sikrer at infrastrukturselskapet kan velge ulike kompensasjonsordninger for refusjon av mva. Dette er av stor betydning og et viktig bidrag for å dempe kostnadsutfordringer.

Videre må det vurderes løsninger som sikrer at kostnadene til arealavståelse ikke blir for høye, samtidig som det oppleves balansert og rettferdig mellom de ulike grunneierne.

Planforslaget er utviklet i nært samarbeid med grunneierne. Det er lagt vekt på at de som ønsker det kan videreføre driften og omstille i takt med egne behov. Plangrep og rekkefølgebestemmelser ivaretar dette så langt det er praktisk mulig.

Det har ikke kommet frem motstridende interesser mellom de som ønsker rask realisering og de som vil videreføre drift av sine virksomheter. Om mulige konflikter oppstår, vil dette ivaretas gjennom rekkefølgebestemmelser eller avbøtende tiltak.

Verdi	Vurdering av planalternativet i forhold til 0-alternativet
Kommunal økonomi (+++)	Planalternativet krever betydelige offentlige investeringer. Planen forutsetter at kommunen prioriterer Fjordbyen til fordel for 0-alternativet og en tradisjonell spredd utvikling. Fjordbyen vil bli et attraktivt sted og bidra til stor befolkningsvekst i Lier kommune. Det er gjort beregninger som viser at dette vil gi kommunen stor netto nytte over tid. Muligheten for vekst vurderes som vesentlig bedre med Fjordbyen, enn uten. Et annet forhold som trekkes frem i den samfunnsøkonomiske analysen, er at Fjordbyen vil bidra til at Lier kommune er langt bedre rustet til å håndtere økte forpliktelser med den forventede eldrebølgen. Samlet sett vurderes planalternativet som svært positivt for Lier kommunes økonomi sammenliknet med 0-alternativet.
Statlig økonomi (++)	Planalternativet er i samsvar med statlige føringer for arealplanlegging. Det bygger opp om eksisterende knutepunkt og kollektivløsninger. Samtidig reduseres behovet for andre større samferdselstiltak som følge av en mer spredt bosetting i regionen. Behovet for offentlige investeringer vil følgelig være lavere med en kompakt by der de fleste går, sykler eller reiser kollektivt, sammenliknet med 0 alternativet og en fortsatt desentralisert utbygging i regionen.
Eventuelle andre økonomiske konsekvenser (++)	Planalternativet vil utløse store private investeringer som har positive ringvirkninger for kommunen.
Juridiske konsekvenser (-)	Planalternativet krever at kommunen evner å forhandle gjennomførbare utbyggingsavtaler, er villig til å ta et ansvar for å optimalisere merverdiavgiften samt bidra økonomisk i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser om forholdsmessighet.
Interessemotsetninger (+)	Grunneierne har et klart ønske om å utvikle Fjordbyen. Planen ivaretar ønsker og behov om fortsatt drift av virksomheter. Det oppfattes å være stor grad av enighet om bykonseptet, utbyggingsrekkefølge, utnyttelsesgrad og andre hovedelementer i planforslaget.

Det er et kompenserende tiltak om kommunen engasjerer juridisk kompetanse parallelt med at de bygger opp egen kapasitet og kompetanse både til å forhandle utbyggingsavtaler og til å håndtere de store infrastrukturoppgavene.

Lier kommune har etablert Fjordbykontoret med ansvar for planbehandling og utbyggingsavtaler. Dette er et viktig og avgjørende bidrag for å ha kontinuitet, rekruttere og beholde kompetent arbeidskraft, samt sikre at det er fokus på store, kompliserte og viktige oppgaver fremover. Tiltaket vil kunne gi forutsigbarhet i påfølgende detaljreguleringsprosesser.

2 Innledning

2.1 Bakgrunn

Konsekvensutredningen for økonomi og gjennomføring, juridiske konsekvenser og interessenmotsetninger omhandler krav til utredning i planprogram fastsatt av Lier kommunestyre 08.05.2018. De tre temaene er så beslektet at en har valgt å utarbeide det som en konsekvensutredning.

2.2 Dagens situasjon

Planområdet er totalt ca 1000 dekar, uten sjøområde. Området ligger i Lier kommune, langs Drammensfjorden og med grense mot Drammen kommune. Området er ca 2,5 km langt. Innenfor planområdet er det i dag varierte næringsvirksomheter, i stor grad innen logistikk og lager med ca 1.200 arbeidsplasser. Planområdet omfatter også en stor utfylling i Gilhusbukta hvor det etableres nytt utbyggingsområde. Avgrensningen av området er vist på kartet nedenfor. Rød linje er tidligere grense, mens grønn linje er ny planavgrensning.



Vest for planområdet, rett ved Brakerøya stasjon, ligger sykehusområdet hvor det nå etableres nytt sykehus og Helsepark på til sammen ca 200.000 m². Nord for planområdet er det en kombinasjon av lokal og overordnet infrastruktur, som veier og jernbane, noe jordbruksarealer og bebyggelse med en blanding av boliger, næring og offentlige formålsbygg. Øst for planområdet er det en kombinasjon av jordbruksarealer kombinert med spredt bebyggelse og noe næring.

Sett i et byutviklingsperspektiv er området meget stort. Det vil derfor ta flere tiår å transformere området til en ny bydel med urbane kvaliteter. Det legges vekt på at eksisterende virksomheter skal sikres gode driftsmuligheter i transformasjonsperioden, samtidig som de nye boligområdene og arbeidsplassene blir attraktive og får gode kvaliteter. Med utvikling av Fjordbyen vil Lier få

en ny bydel på et knutepunkt som samtidig utvider Drammen sentrum i et område med felles regionale interesser.

2.3 Overordnede planer og retningslinjer

For dette fagfeltet er plan- og bygningsloven del 3 om gjennomføring sentral, og spesielt §17 om utbyggingsavtaler. I loven heter det (sitat):

« § 17-1. Definisjon

Med utbyggingsavtale menes en avtale mellom kommunen og grunneier eller utbygger om utbygging av et område, som har sitt grunnlag i kommunens planmyndighet etter denne lov og som gjelder gjennomføring av kommunal arealplan.

§ 17-2. Forutsetning for bruk av utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler må ha grunnlag i kommunale vedtak fattet av kommunestyret selv som angir i hvilke tilfeller utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging, og som synliggjør kommunens forventninger til avtalen.

Kommunen skal legge til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

§ 17-3. Avtalens innhold

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i arealdelen til kommuneplan eller reguleringsplan.

Avtalen kan også regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Avtalen kan også regulere at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

Avtalen kan også gå ut på at grunneier eller utbygger skal besørge eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak. Slike tiltak må stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang og kommunens bidrag til gjennomføringen av planen og forpliktelser etter avtalen. Kostnadene som belastes utbygger eller grunneier til tiltaket, må stå i forhold til den belastning den aktuelle utbygging påfører kommunen.

Avtalen kan uansett gjelde forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak.

§ 17-4. Saksbehandling og offentlighet

Kommunen skal kunngjøre oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dersom fremforhandlet forslag til utbyggingsavtale bygger på kompetansen i § 17-3 andre eller tredje ledd, skal forslaget legges ut til offentlig ettersyn med 30 dagers frist for merknader.

Når utbyggingsavtale er inngått, skal denne kunngjøres.

Reglene i første til tredje ledd gjelder tilsvarende ved eventuelle endringer i utbyggingsavtalen.

Kommunen kan ikke inngå bindende utbyggingsavtale om et område før arealplanen for området er vedtatt.

§ 17-5. Klage

Utbyggingsavtaler kan ikke påklages.

§ 17-6.Forskrifter

Departementet kan gi ytterligere regler om krav til avtaleinngåelsen, typer av tiltak som kan omfattes, herunder at nærmere angitte tiltak ikke kan inngå i avtale, hvordan kriteriene i loven skal anvendes og hvordan avtalevilkårene skal gjennomføres.

§ 17-7.Dispensasjon. Samtykke til å fravike reglene

Det kan ikke gis dispensasjon i medhold av kapittel 19 fra bestemmelsene i dette kapitlet. Departementet kan etter søknad gi samtykke til å fravike reglene i dette kapitlet der samfunnsmessige interesser tilsier det.»

Det er særlig verd å merke seg at:

- Utbyggingsavtalen i utgangspunktet hjemles i de rekkefølgekrav som fastsettes i en reguleringsplan.
- Utbyggers bidrag skal stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. I forskrift og gjennom rettspraksis er presisert at kravet om bidrag må knyttes til tiltak som er nødvendige for å realisere prosjektet og at det skal betales et bidrag som er forholdsmessig sett i forhold til den nytte utbygger har av tiltaket.
- Det er krav om at kommunen først gjør et forutsigbarhetsvedtak om hvordan kommunen vil bruke utbyggingsavtale som verktøy.
- Det er klare formelle krav til behandlingen. Utbyggingsavtale kan ikke sluttbehandles før den relevante reguleringsplanen er vedtatt. Det anbefales at utbyggingsavtale og reguleringsplan gjennomføres i en parallell prosess fordi det er utbyggingsavtalen som sikrer gjennomførbarhet av planen. Derfor bør plan og utbyggingsavtale være tett koordinert og gjerne sluttbehandles i to påfølgende saker i samme kommunestyremøte.

3. Metode og datagrunnlag

2.4 Metode

Rapporten baseres på metodikk fra Statens vegvesens (2018) håndbok V712 for ikke-prissatte konsekvenser for naturressurser, og er tilpasset oppdragets behov som retter seg spesifikt mot jordressurser. Begrepene *verdi*, *påvirkning* og *konsekvens* er sentrale og utdypes i det følgende.

2.4.1 Verdi

Begrepet verdi er i denne sammenheng knyttet til goder eller ressurser som er vanskelig å måle i kroner og øre. Verdivurdering er knyttet til fagtradisjon og overordnede føringer. Verdivurdering er et redskap for å kunne vurdere forvaltningsprioritet og bevaringsstrategi. Hvert delområde verdivurderes etter en tredelt glidende skala for liten, middels og stor verdi, se Figur 1. Verdivurderingen oppsummeres i et verdikart som lokaliserer verdifulle områder innen plan- og influensområdet, Jf. Kap. 6.1.

Verdivurderingen er tredelt:



Figur 1 Skala for vurdering av verdi. Skalaen er glidende og pilen flyttes for å nyansere verdivurderingen

I verdivurderingen er det verdiene i sammenligningsåret (referansesituasjonen) som legges til grunn. Areal som inngår i vedtatte planer gis verdi tilsvarende (forventet) samtidig situasjon. Verdien begrunnes alltid av fagutredere. Verdivurderingen på et overordnet nivå vil ha fokus på de mest verdifulle områdene.

I temakapitlene er det utarbeidet verdikriterier for det enkelte fagtema. Til grunn for verdikriteriene i fagkapitlene er det utarbeidet en felles verditablell, tabell 1. Kriteriene skal sikre ensartet bruk av verdiskalaen på tvers av temaene. Det vil variere hvilke kriterier som er relevante for de ulike fagtemaene.

Tabell 1 generelt grunnlag for verdisetting

Verdi	Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Tilpasset strategisk nivå	Lav verdi		Middels verdi	Høy verdi	
Forvaltningsprioritet	Skal ikke utredes		Forvaltningsprioritet	Høy forvaltningsprioritet	Høyeste forvaltningsprioritet
Viktighet/betydning for fagtemaet		Alminnelig/lokalt vanlig	Regional betydning	Regional/ nasjonal betydning	Nasjonal/ internasjonal betydning. Unikt
Funksjoner og sammenhenger		Kontekst / sammenheng er lite synlig	Sammenhenger og funksjoner er mindre tydelig	Viktige sammenhenger og funksjoner	Særlig viktige sammenhenger og funksjoner

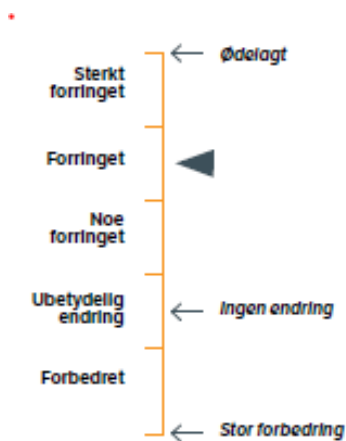
Bruksfrekvens		Betydning for få	Betydning for flere (lokalt viktig)	Betydning for mange (regionalt viktig)	Betydning for svært mange (nasjonalt viktig)
---------------	--	------------------	-------------------------------------	----------------------------------------	----------------------------------------------

2.4.2 Påvirkning

Med påvirkning menes en vurdering av hvordan det samme området endres som følge av et definert tiltak. Påvirkning vurderes i forhold til referansealternativet (0-alternativet). Det er kun områder som blir varig påvirket som vurderes. Alle tiltak som inngår i investeringskostnadene, legges til grunn ved vurdering av påvirkning.

Potensielle framtidige påvirkninger, som følge av andre/framtidige planer, inngår ikke i vurderingen.

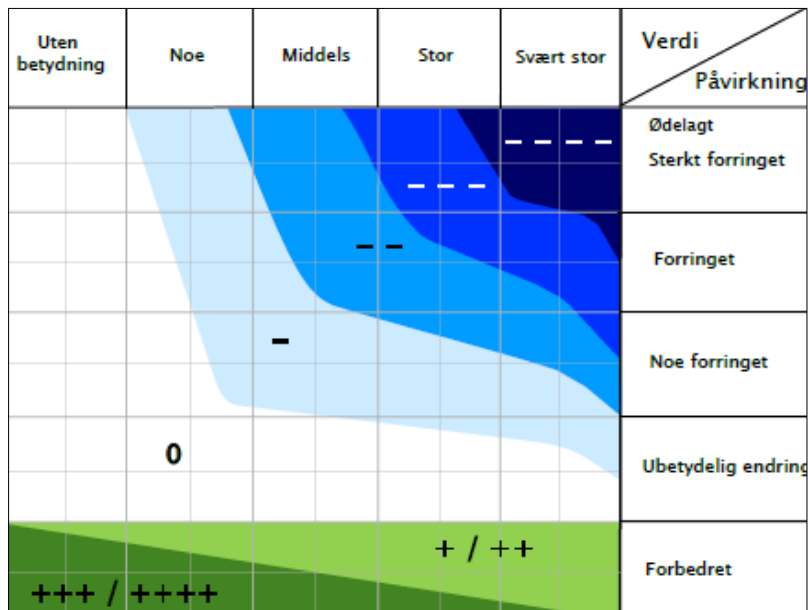
Skalaen for påvirkning er inndelt i fem trinn og går fra sterkt forringet til forbedret, se Figur 2. Skalaen utgjør y-aksen i konsekvensvifta, Figur 3. Vurdering av påvirkning gjøres i forhold til situasjonen i referansealternativet., som vist i Fig.2.



Figur 1 Skala for vurdering av påvirkning

2.4.3 Konsekvens

Konsekvens framkommer ved sammenstilling av verdi og påvirkning i henhold til konsekvensvifta i Figur 3. Skalaen for konsekvens går fra 4 minus til 4 pluss, vist i figur 4. De negative konsekvensgradene er knyttet til en verdiforringelse av et delområde, mens de positive konsekvensgradene forutsetter en verdiøkning, etter at tiltaket er realisert. Etter konsekvensvurdering for hvert delområde, sammenstilles konsekvens for hvert alternativ.



Figur 2 Konsekvensvifta. Konsekvensen for et delområde framkommer ved å sammenholde grad av verdi i x-aksen med grad av påvirkning i y-aksen. De to skalaene er glidende.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (--)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

Figur 3 Skala og veiledning for konsekvensvurdering av delområder

2.5 Avgrensning av tiltaks- og influensområdet

Planområdet eller tiltaksområdet er det området som fysisk blir berørt av tiltaket. Dette er likt for alle utredningskategorier, og omfatter planområdet slik det avgrenset i planprogrammet.

Influensområder er områder utenfor selve planområdet, som kan bli påvirket av tiltaket og vil variere mellom ulike tema. I dette tilfelle inkluderer influensområdet områder som har direkte sammenheng med muligheten for å gjennomføre planen. Det gjelder for eksempel infrastrukturtiltak som sikrer tilstrekkelig kapasitet på bane, busstilbud og gang/syssel. Tilsvarende gjelder for annen infrastruktur, for eksempel knyttet til kapasitet i energiforsyning, vann, avløp og overvann utenfor planområdet som en er avhengig av for å kunne realisere Fjordbyen.

2.6 Alternativ 0

Planprogrammet: Det skal gjøres en sammenligning med 0-alternativet, som er forventet utvikling dersom planforslaget ikke gjennomføres.

Definisjon av 0-alternativ i ulike utredningstema kan variere noe, men det legges generelt til grunn følgende:

- Gjeldende reguleringsplaner og øvrige planer som har virkning innenfor planområdet forutsettes gjennomført. Dette gjelder særlig områdeplan og reguleringsplan for nytt sykehus og Drammen Helsepark, plan for utfylling av Gilhusbukta og områdeplan for Holmen.
- Antall arbeidsplasser baseres på videreføring av eksisterende virksomheter innenfor planområdet og nye arbeidsplasser som følge av godkjente planer for nytt sykehus og helseparken. Til sammen utgjør det i størrelsesorden 8.000 arbeidsplasser.
- Antall boliger innenfor planområdet videreføres som i dagens situasjon – dvs en bolig.
- Veisystem som forutsatt i reguleringsplan for nytt sykehus.

På Lierstranda er det i dag hovedsakelig industri- og næringsvirksomheter knyttet til lager, produksjon og logistikk. Store deler av området er uregulert og er et område med mange arbeidsplasser, mye tungtrafikk og bare en bolig i øst. Det er regulert nytt sykehus og helsepark som er under bygging. Her er det grønne friområder som knytter seg på elveparken mot Brakerøya og Drammen. Tilgrensende er det regulert et fragmenteringsverk og adkomstvei til denne som knytter seg på veisystemet i reguleringsplanen for nytt sykehus og eksisterende situasjon. I Gilhusbukta er det regulert utfylling i sjø som er under arbeid. Området benyttes til næringsvirksomhet og er lite tilgjengelig for allmennheten.

Dette medfører at det gjennomføres den oppgraderingen av infrastrukturen som reguleringsplan for sykehuset krever, men ingenting annet. Det betyr bla at det etableres teknisk infrastruktur og et godt kollektivtilbud fram til sykehuset. Innenfor planområdet gjøres ingenting annet enn rekkefølgekravet om å heve Terminalen til 3,4 moh fram til Strandbroa, fordi det er en beredskapsvei for sykehuset.

2.7 Planforslaget

Fjordbyen. Der folk, fjord og fremtid møtes.

Slik er visjonen for Fjordbyen som skal vokse fram uten å fortrenge dyrkbar mark og knytte den blå fjorden sammen med det grønne Lier.

Fjordbyen skal bli et sted hvor folk trives med å bo og jobbe, og hvor barn og voksne kan leke og leve det gode liv. Fjordbyen skal tilrettelegges for et mangfold av mennesker og attraktive arbeidsplasser. Fjordbyen skal bli et sted hvor beboere og besøkende kan bruke og oppleve fjorden og landskapet. Fjordbyen skal være stedet for en bærekraftig fremtid, som en del av innbyggernes liv og som et forbilde for andre. Sist, men ikke minst, skal Fjordbyen være by – et sted med mangfoldig byliv, møteplasser, varierte boliger, arbeidsplasser, butikker og kulturliv.

- Fjordbyen skal være et attraktivt sted
- Fjordbyen skal være urban
- Fjordbyen skal være bærekraftig
- Fjordbyen skal knytte sammen land og sjø

Målet er å skape gode boliger som passer for folk i alle faser i livet, og at det utvikles et urbant samfunn hvor du kan bo, leve og jobbe. Det skal bli et inkluderende samfunn for de mange. Her skal du kunne vokse opp i et trygt og godt bomiljø, bruke fjorden og naturen nær deg, leve moderne og bærekraftig.

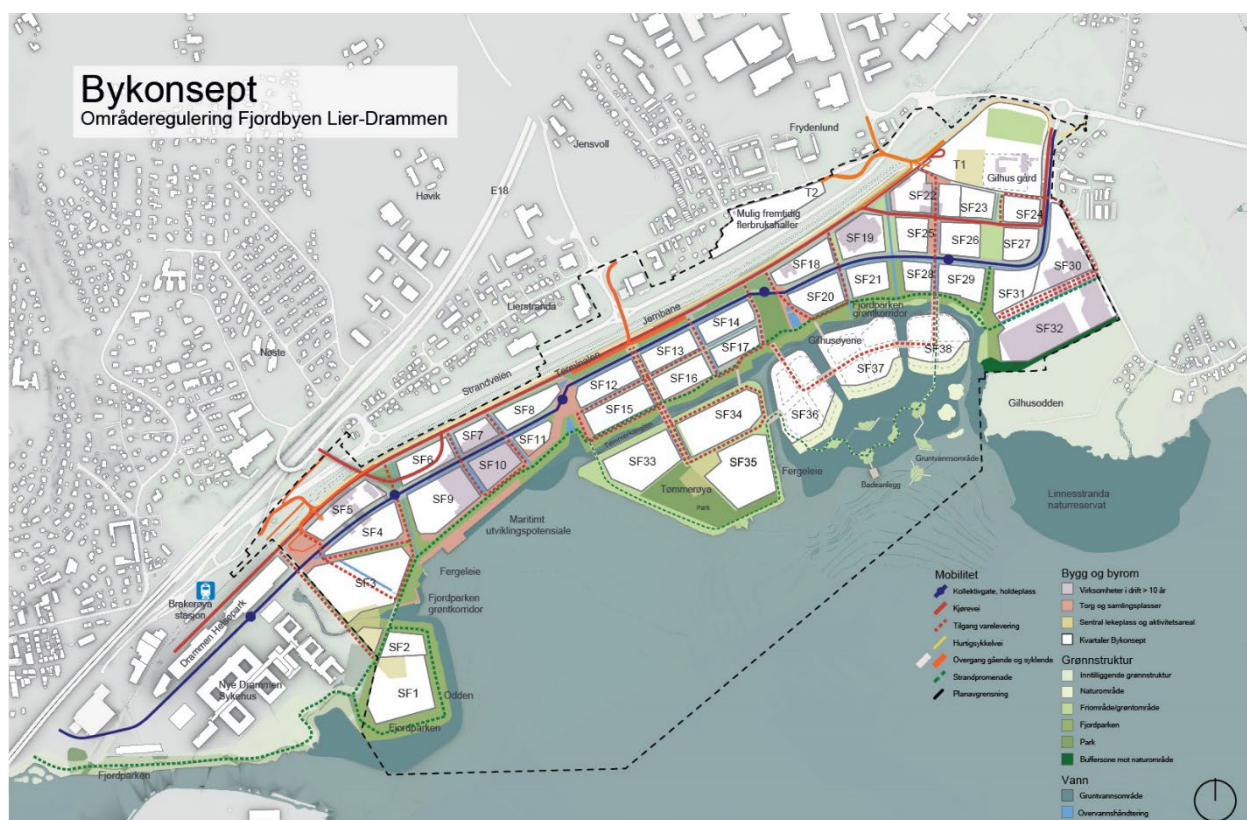
Vi vil bidra til en god fremtid, et godt og bærekraftig samfunn. Det legger føringer på plankonseptet, på valg av materialer, byggeteknikker og hvordan vi skal bevege oss i den nye Fjordbyen Lier og Drammen. Her skal gående og andre myke trafikanter prioriteres.

Områdereguleringsplanen skal legge til rette for utvikling av en by hvor det er godt å bo, leve, jobbe og som spiller på lag med framtiden, naturen og miljøet.

Klimaendringer, den stadig raskere teknologiske utviklingen, tap av naturmangfold og behov for å bygge lokalsamfunn på nye måter stiller nye krav til planprosesser med voksende krav til kompetanse og tverrfaglige perspektiv på byutvikling. Fjordbyen Lier og Drammen har en 0-visjon, og planlegges i tråd med FN's bærekraftsmål. Visjonen er et uttrykk for hva en vil oppnå på svært lang sikt. Det skal være noe å strekke seg etter med gradvis måloppnåelse etter hvert som området bygges ut.

Reguleringsforslaget

Reguleringsforslaget er det 0-alternativet skal sammenliknes med. Reguleringsforslaget baserer seg på følgende overordnede bykonsept:



Områdereguleringsplanen skal være overordnet og gi robuste rammer for gjennomføring av en langsiktig transformasjon av området. Områdereguleringsplanen skal følges opp med

detaljreguleringsplaner for delområder før utbygging kan gjennomføres, jfr. planbestemmelsene. Områdereguleringsplan og bykonseptet pr 14.02.2023 tilrettelegger for:

Et samlet utbyggingsvolum på ca. 940.000 m² BRA

Utbyggingsvolumet er fordelt med ca. 740.000 m² BRA bolig, 160.000 m² BRA næring (inkludert mobilitetshus) og ca. 40.000 m² BRA offentlige funksjoner (skoler, barnehager mv). Hele området reguleres til sentrumsformål, slik at det skal være fleksibilitet til endringer mellom de ulike formålene.

Krav til gode uteoppholdsareal, solforhold og støy vil være avgjørende for hvor mange boenheter som faktisk kan etableres i Fjordbyen. I bykonseptet er lagt til grunn gjennomsnittlig mindre boligstørrelser i vest enn i øst begrunnet i at en skal nå ulike målgrupper hensyntatt de stedsunike kvalitetene på hvert område. Våre vurderinger tilsier at det da kan etableres i størrelsesorden 8000-8800 boenheter i planområdet. Det tilsvarer en gjennomsnittlig størrelse på 70 m² BRA.

Det legges til rette for at Fjordparken videreføres fra Drammen og inn i Fjordbyen. Fjordparken etableres i ytterkanten av Odden og videre inn langs det som blir landsidens sjøfront i bakkant av framtidig Tømmerøya og Gilhusøyene. Fjordparken vil få varierende bredde og utformes med god tilgang for allmenheten også ut til Tømmerøya, Gilhusøyene og øyer i forkant av Gilhusøyene.

Det skal tilrettelegges for at gange, sykkel og kollektivtransport blir de foretrukne transportmåter. Fjordparken skal prioriteres for gående, Kollektivgata for kollektivtransporten og Terminalen for biltrafikk med opparbeidelse av separat hurtigsykkeltrase.

Nærhetsbyen uttrykker at alle funksjoner innbyggerne har behov for i det daglige skal være lett tilgjengelig og bygges opp rundt bussholdeplassene. 4 mobilitetspunkt med parkering og andre mobilitetsfunksjoner etableres i hensiktsmessig gangavstand. .

Skal en lykkes med å gjennomføre Fjordbyen, krever det at en får på plass utbyggingsavtaler som sikrer bidrag til infrastrukturen fra alle grunneierne, og at det offentlige tar et betydelig ansvar for å bidra til finansieringen.

Nærmere om infrastrukturen og utbyggingsavtale

I planforslaget er det definert *overordna fellestiltak*; tiltak som både grunneierne og det offentlige har nytte av, og som følgelig også er gjenstand for kostnadsfordeling mellom grunneierne og det offentlige. I tillegg er det definert *fellestiltak*; offentlige tiltak som utelukkende kommer grunneierne til nytte, og som grunneierne har ansvar for å realisere. Dette gjelder gater, broer, kanaler, avfallsløsninger, energi, overvannshåndtering og felles grøntområder. Illustrasjonen nedenfor viser de overordna fellestiltakene.



Figur 4 Figuren viser bykonseptet for Fjordbyen Lier-Drammen 2022

Det er ikke medregnet tiltak som baseres på selvkostprinsippet og der grunneierne betaler tilknytningsavgift (vann, avløp). Det er heller ikke medregnet tiltak utenfor planområdet, som avklares i KDP.

Fellestiltakene er kalkulert, foruten tiltak som dekkes av tilknytningsavgift og tiltak utenfor planområdet. Kostnadene, inkludert 30% usikkerhet, er kalkulert til 3.850 MNOK, eks merverdiavgift og eks arealavståelse. Av disse utgjør overordna fellesanlegg 2.030 MNOK (dvs. anlegg som forventes finansiert av grunneierne og det offentlige i fellesskap) og interne fellesanlegg 1.820 MNOK (anlegg som grunneierne finansierer selv).

Kostnadene fremkommer slik:

Overordna fellestiltak	Total kostnad
------------------------	---------------

	mill kr
Kollektivgata	423
Terminalen	541
Fjordparken, øystruktur og kyststi	387
Torg, plasser og parker	220
Overganger	466
Sum	2 037

Fellestiltak	Total kostnad, mill kr
Planlegging og administrasjon	61
Gater, broer, belysning	888
Kanaler	87
Avfallssug (ANSLAG)	499
VA- delområder (ANSLAG)	111
Energi (ANSLAG)	40
Øvrig – overvannshåndtering og «restarealer»	121
SUM	1 807

Det samlede kostnadsnivået er vesentlig høyere enn det grunneierne kan betale alene. Det offentlige må derfor bidra. Det pågår nå forhandlinger mellom grunneierne og Lier kommune om utbyggingsavtale basert på Plan og bygningslovens bestemmelser (kap. 17. Utbyggingsavtaler). Forhandlingene vil avklare det økonomiske grunnlaget for å realisere planen, samt viktige forutsetninger for utbygging av Fjordbyen.

Lier kommune har allerede gjort prinsippvedtak om at utbygging av felles infrastruktur i Fjordbyen ønskes utført av et infrastrukturselskap, eid av en eller flere grunneiere. Partene i utbyggingsavtalen vil derfor være Lier kommune og infrastrukturselskapet. Infrastrukturselskapet må på sin side speile forpliktelsene i utbyggingsavtalen og sikre

grunneierbidraget i egne grunneieravtaler med grunneierne, alternativt løse dette gjennom medeierskap i infrastrukturselskapet.

Lier kommune har videre gjort prinsippvedtak som sikrer at infrastrukturselskapet kan velge ulike kompensasjonsordninger for refusjon av mva. Dette er av stor betydning og et viktig bidrag for å dempe kostnadsutfordringer.

Grunneiere skal avstå grunn til offentlig infrastruktur vederlagsfritt til kommunen. Det arbeides med å finne løsninger for hvordan grunnavståelsen skal skje, slik at dette oppfattes som rettferdig og balansert, og ikke er kostnadsdrivende. Kommunen skal på sin side overta eiendomsrett og driftsansvar for ferdig opparbeida anlegg.

Det er gjennom områdeplanen knyttet rekkefølgebestemmelser til de overordna fellesanleggene. Det er videre satt krav om at øvrige fellesanlegg skal sikres med rekkefølgebestemmelser ved detaljregulering av delområdene. Rekkefølgebestemmelsene er utformet ut fra prinsippet om en områdemodell, dvs. at alle grunneierne, sammen med det offentlige, har ansvar for finansiering og opparbeidelse av fellesanleggene innenfor planområdet. Dersom det ikke lykkes å få til enighet med alle grunneierne, må det vurderes om rekkefølgebestemmelsene skal endres og/eller om Plan- og bygningslovens bestemmelser om refusjon skal anvendes.

Konsekvenser for offentlig økonomi

Fjordbyen skal bli en ny by. Basert på det samlede kostnadsnivået og ut fra prinsippet om forholdsmessighet, vil det offentlige måtte bidra for å sikre at planen er gjennomførbar. Det gjelder både teknisk-/grønn infrastruktur og sosial infrastruktur. Det vil være nødvendig med inntil to barneskoler og en ungdomsskole, samt 8-9 barnehager. I tillegg kommer offentlige tilbud knyttet til helse- og omsorg, kultur osv. Den sosiale infrastrukturen må følge utviklingen og løpende behov, og er et viktig bidrag for å gjøre Fjordbyen attraktiv. Det må derfor gjøres klare prioriteringer om å satse på Fjordbyen.

For nærmere beskrivelse av de økonomiske konsekvensene, se samfunnsøkonomisk analyse i Rapport Fjordbyens betydning for Lier kommune.

Interessemotsetninger

Det er lagt vekt på å få fram en helhetlig plan. Målet har vært at alle grunneierne skal kunne slutte seg til planforslaget. Det er ikke til å unngå at det kan være ulike syn på utnyttelsesgrad og andre rammer som gis gjennom områdeplanen. Det har vært en god prosess og de ulike ønskene er så langt som mulig søkt innpasset i planen. Det forventes derfor at grunneierne i all hovedsak kan slutte seg til planforslaget.

Det har vært god dialog med innbyggerne i Lier. Innenfor planområdet er det bare en bolig. Denne er kjøpt av Eidos og fraflyttes før oppstart av anleggsarbeider. Innbyggernes synspunkter kommer fra de som bor utenfor planområdet. Planforslaget har tatt opp i seg mange av innspillene fra medvirkningen, bla knyttet til tilgang til en attraktiv Fjordpark, gode og sikre forbindelser over jernbane/Strandveien og til at området transformeres fra et logistikkområde til en moderne by.

Dialogen med de regionale myndighetene viser at den største utfordringen er knyttet til hvor mye biltrafikk fra Fjordbyen som kan slippes på hovedvegnettet utenfor Fjordbyen. Planforslaget legger vekt på en offensiv mobilitetsstrategi der gange, sykkel og kollektivtransport skal være de mest attraktive framkomstmidlene fremfor bil. Parkering skal etableres i anlegg som er lengre fra boligen enn bussholdeplassen. Beboere og ansatte skal bare kunne leie parkeringsplass for en tidsbegrenset periode og det legges opp til felles eierskap av alle parkeringsanlegg. Dette sikrer en helhetlig parkeringspolitikk som et kraftfullt virkemiddel for å redusere bilbruken.

3 Påvirkning og konsekvensvurdering

3.1 0-Alternativ

Nullalternativet medfører at det ikke gjøres andre infrastrukturinvesteringer i området enn det som utløses av vedtatt reguleringsplan for sykehuset. Det vises ellers til konsekvensutredningene for vann og avløp som viser at det er behov for investeringer for å redusere forurensning til fjorden. 0 alternativet forutsetter at det heller ikke gjøres spesielle tiltak på dette området.

3.2 Planalternativ

Planalternativet medfører at det må gjøres betydelige investeringer både fra det offentlige og utbyggerne for å sikre at kvalitetskravene i områdereguleringsplanen skal oppnås. Uten et betydelig bidrag fra det offentlige framstår planen som ikke gjennomførbar.

Planalternativet krever at en bruker utbyggingsavtale bevisst, at en finner gode løsninger for arealavståelse og gjennomføringsmodeller som optimaliserer muligheten for moms refusjon.

Planforslaget er utviklet i nært samarbeid med grunneierne. Det er lagt vekt på at de som ønsker det kan videreføre driften og omstille i takt med egne behov. Plangrep og rekkefølgebestemmelser ivaretar dette så langt det er praktisk mulig.

Planalternativet er ambisiøst. Vi opplever at grunneierne er positive til ambisjonene og hovedlinjene i planforslaget.

Vurderingen av planalternativet i forhold til 0-alternativet kan oppsummeres slik:

Verdi	Vurdering av planalternativet i forhold til 0-alternativet
Kommunal økonomi (+++)	<p>Planalternativet krever betydelige offentlige investeringer. Planen forutsetter at kommunen prioriterer Fjordbyen til fordel for 0-alternativet og en tradisjonell spredd utvikling.</p> <p>Fjordbyen vil bli et attraktivt sted og bidra til stor befolkningsvekst i Lier kommune. Det er gjort beregninger som viser at dette vil gi kommunen stor netto nytte over tid. Muligheten for vekst vurderes som vesentlig bedre med Fjordbyen, enn uten. Et annet forhold som trekkes frem i den samfunnsøkonomiske analysen, er at Fjordbyen vil bidra til at Lier kommune er langt bedre rustet til å håndtere økte forpliktelser med den forventede eldrebølgen.</p> <p>Samlet sett vurderes planalternativet som svært positivt for Lier kommunes økonomi sammenliknet med 0-alternativet.</p>
Statlig økonomi (++)	<p>Planalternativet er i samsvar med statlige føringer for arealplanlegging. Det bygger opp om eksisterende knutepunkt og kollektivløsninger. Samtidig reduseres behovet for andre større samferdselstiltak som følge av en mer spredd bosetting i regionen. Behovet for offentlige investeringer vil følgelig være lavere med en kompakt by der de fleste går, sykler eller reiser kollektivt, sammenliknet med 0 alternativet og en fortsatt desentralisert utbygging i regionen.</p>

Eventuelle andre økonomiske konsekvenser (++)	Planalternativet vil utløse store private investeringer som har positive ringvirkninger for kommunen.
Juridiske konsekvenser (-)	Planalternativet krever at kommunen evner å forhandle gjennomførbare utbyggingsavtaler, er villig til å ta et ansvar for å optimalisere merverdiavgiften samt bidra økonomisk i samsvar med Plan- og bygningslovens bestemmelser om forholdsmessighet.
Interessemotsetninger (+)	Grunneierne har et klart ønske om å utvikle Fjordbyen. Planen ivaretar ønsker og behov om fortsatt drift av virksomheter. Det oppfattes å være stor grad av enighet om bykonseptet, utbyggingsrekkefølge, utnyttelsesgrad og andre hovedelementer i planforslaget.

Avbøtende og kompensende tiltak:

Det er et kompenserende tiltak om kommunen engasjerer ekstern juridisk kompetanse parallelt med at de bygger opp egen kapasitet og kompetanse både til å forhandle utbyggingsavtaler og til å sikre at det er kapasitet til å håndtere de store infrastrukturoppgavene.

Lier kommune har etablert Fjordbykontoret med ansvar for planbehandling og utbyggingsavtaler. Dette er et viktig og avgjørende bidrag for å rekruttere og beholde kompetent arbeidskraft, samt sikre at det er fokus på store, kompliserte og viktige oppgaver fremover.

4 Breeam Communitites

BREEAM Communities er et tredjeparts miljøklassifiseringssystem for områdeutvikling. Klassifiseringsprosessen følger den britiske manualen BREEAM Communities Technical Manual og Operational Guidance. Det finnes i dag ingen norsk versjon av manualen, men det er igangsatt et arbeidet for å utvikle den.

Verktøyet skal legge til rette for en helhetlig vurdering av områders muligheter og utfordringer som har virkning på bærekraft, samfunns- og miljøbelastning i tidligfase utvikling.

Sertifiseringsprosessen er delt inn i flere steg, der det regnes 3 steg totalt for BREEAM communities. I hvert steg kan det samles poeng og graderinger basert på detaljeringen og ambisjonsnivåene som fastsettes.