

Sentrale spørsmål i fjordbyplanlegging – Lierstranda/ Brakerøya

Strategisk plattform med Masterplan for Lierstranda og Brakerøya består av et tekstdokument – planbeskrivelse/ «tekstdel» – og en Masterplan – «plankart». Hensikten med dette notatet er å redegjøre kort for noen hovedproblemstillinger i Strategisk plattform med Masterplan for Lierstranda og Brakerøya. I tillegg vil vi peke på hvor i planprosessen vi er og andre parallelle prosesser som er viktige for utviklingen i området.

Bakgrunn

Lier og Drammen kommuner inngikk den 26.11.2010 avtale om plansamarbeid for Lierstranda og Brakerøya om felles utvikling av en fjordby.

Plansamarbeidet ble godkjent gjennom vedtak i Drammen bystyre 05.06.11 og Lier kommunestyre 06.09.11. Det ble besluttet å utarbeide en forstudie for planarbeidet.

Forstudien ble utarbeidet i 2012 og godkjent i begge kommuner på slutten av 2012.

Forstudien anbefaler å gjennomføre videre planlegging i to faser (se ill. til høyre), et forprosjekt for å utvikle visjon og mål, og et hovedprosjekt med planlegging etter plan og bygningsloven. Masterplan og strategisk plattform tilhører forprosjektfasen.



Felles fundament

Hensikten med plansamarbeidet mellom Lier og Drammen er å skape et felles fundament for en langsiktig utvikling av et attraktivt byutviklingsområde som ligger i overgangen mellom Drammen sentrum, kulturlandskap i Lier og Drammensfjorden. Felles for kommunene er behovet for en helhetlig ny infrastruktur, konkurransekraftig og framtidsrettet næring og attraktive og urbane boligområder.

Strategisk plattform

Strategisk plattform med Masterplan for Lierstranda og Brakerøya består av et tekstdokument – planbeskrivelse/ «tekstdel» – og en Masterplan – «plankart». Det er et overordnet strategidokument som fastsetter overordnede mål for utviklingen av området, deler planområdet inn i mindre delområder for fremtidig planlegging og fastsetter krav til innhold i senere planer for delområdene. Det fastsetter hovedtrekkene i fremtidig infrastruktur ved å vise korridor for kollektivtrasé inn til og gjennom området, utredningsområde for fremtidig jernbanestasjon og knutepunkt, og hovedtrekk i grønnstrukturen. Dokumentet fastsetter ikke arealbruken i det enkelte delområde, men foreslår rekkefølgekrav som må oppfylles for å kunne fremme planer.

Begrunnelsen for å velge en uformell planform er at området er svært stort, det skal utvikles over lang tid og vi trenger å legge noen robuste omforente løsninger/forståelse til grunn for videre arbeid.

Hensikten er å klargjøre kommunenes felles mål for utvikling av området og invitere grunneiere eller andre interessenter som ønsker å utvikle et delområde i samsvar med disse målene til å gå i gang.

Én plan etter plan- og bygningsloven for hele området med mer detaljert angitt arealbruk og utnyttelse vil måtte revideres mange ganger før området er ferdig utbygd. Den eneste planformen som kan benyttes er kommuneplan og innholdet i Masterplan og Strategisk plattform er slik tilrettelagt at det vil kunne legges til grunn i en kommuneplanrevisjon, eller en kommunedelplan for området.

Spesielle forhold Lier og Drammen

For Drammen er Fjordbyen en naturlig forlengelse av en eksisterende bystruktur som kan øke byens attraktivitet i et regionalt marked. Brakerøya er omfattet av Kommunedelplan Sentrum som har bestemmelser for utnyttelsen av området. Fjordbyen ligger med sin korte avstand til Drammen sentrum godt til rette for korte reiseavstander og effektiv transport med kollektiv, sykkel og gange.

I kommuneplanens arealdel for Lier, godkjent i miljødepartementet 27.09.2013, er Lierstranda utpekt som kommunens viktigste utviklingsområde i planperioden (og lenger). Området kan bebygges med både bolig og arbeidsplassintensiv næring, og gir gode muligheter til å tilrettelegge for effektiv transport med kollektiv, sykkel og gange, og redusert bilbruk.

Regional Areal- og transportplan for Buskerudbyen 2013-2023, vedtatt i Buskerud fylkesting 07.02.2013, fastsetter at Lierstranda er hovedområdet for bolig- og næringsutvikling i Lier kommune i planperioden.

Status pågående prosesser

	Før 2013	2013	2014	2015	2016	2017	2018 - 2021	2022
Nytt Vestre Viken sykehus	Valg av tomt, Idéfasen		Konseptfase		For-prosjekt	Byggefase		Åpning
Plan- og byggesaksbehandling av sykehuset	Innspill til tomter Kval.sikring av Brakerøya		Plan-program	Reguleringsplan		Byggesaksbehandling		
Plansamarbeidet Lier-Drammen	Avtale mellom Lier og Drammen		Masterplan	Områdeplaner?		De første prosjektene?		
Statens vegvesen – RV 23	NTP		For-prosjekt	Reguleringsplan		Byggeplan	Byggefase	Åpning?
Jernbaneverket	NTP		Areal- og sporbehov	??				Ny Lier stasjon?
Knutepunkt Lierstranda			Mulighetsstudie	??				

Jernbaneverket anbefaler at de eksisterende Brakerøya og Lier stasjoner slås sammen til én ny og moderne stasjon på Lierstranda på strekningen mellom Brakerøya og Amtmannssvingen. Den nye stasjonen er foreløpig ikke finansiert, og den endelige plasseringen og utformingen er ikke klarlagt. Det er høsten 2014 satt i gang et samarbeid mellom Lier, Drammen, Jernbaneverket, Rom Eiendom,

NSB, Statens vegvesen og Buskerud fylkeskommune med en felles mulighetsstudie for kollektivknutepunktet Lierstranda.

Statens vegvesen er gjennom et forprosjekt i ferd med å forberede reguleringsplan for Rv 23 på strekningen Linnes-E18, med særskilt fokus på kryssområdene ved Strandbrua og Brakerøya. Denne strekningen er delfinansiert gjennom Nasjonal Transportplan 2014-2017(2023).

Vestre Viken har høsten 2014 satt i gang arbeidet med reguleringsplan for Nytt Vestre Viken sykehus på Brakerøya. Sykehuset er planlagt åpnet i 2022, og vil bli Vestre Vikens områdesykehus med spesialistfunksjoner for hele Vestre Viken og lokalsykehus for Drammensområdet.

Tømmerterminalen er det tidligste utfylte området på Lierstranda. Beliggenheten er svært god med hensyn til adkomst og nærhet til jernbanestasjon (nåværende og fremtidig), og er dermed særlig egnet til utbygging både med boliger og arbeidsplassintensiv næring.

Terminalen har siden den ble etablert vært brukt til mellomlager og transportstøttepunkt for massevirke og flis til Tofte cellulosefabrikk, og er utleid til det formålet frem til 2029. Celluloseproduksjonen opphørte i 2013, og i 2014 vurderer Statkraft og Sødra Cells å starte produksjon av biodrivstoff på Tofte. Drammensregionens Virkesterminaler har også søkt om å leie terminalen som midlertidig utskipningshavn for tømmer.

Innhold i Strategisk Plattform

Lierstranda og Brakerøya er et stort og svært sentralt utviklingsområde som har kapasitet til mange års utbygging med bolig og arbeidsplassintensiv næring. Med under to km til Drammen sentrum, jernbanestasjon i området og direkte veiforbindelse med E 18 og RV 23 oppfyller området alle mål om samordnet areal- og transportplanlegging. Lierstranda har stor kapasitet både til bolig- og næringsbebyggelse og kan ta imot hoveddelen av Liers prognostiserte vekst frem til 2040. Brakerøya kan sammen med andre sentrumsnære områder i Drammen, gjennom transformasjon, ta imot hoveddelen av veksten i Drammen. Sammen kan Lierstranda og Brakerøya styrke Drammen og Liers betydning som utviklingsområde sentralt på Østlandet.

Området ligger gunstig til for å utvikle fremtidsrettet næring med høy tetthet av arbeidsplasser. Det er kanskje, ved siden av Drammen sentrum, vår regions største mulighet til å utvikle et område som er attraktivt for kompetansebedrifter i konkurranse med andre byområder på Østlandet.

Visjon og mål for fjordbyen

Urban og bærekraftig

”Lierstranda/Brakerøya transformeres og urbaniseres til en fjordby med bolig-, nærings- og offentlig bebyggelse der sosial-/miljømessig/økonomisk bærekraft særlig vektlegges.”
(Vedtatt i Drammen bystyre 05.06.11 og Lier kommunestyre 06.09.11.)

Mål:

Fjordbyen skal være urban.

Området 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 være bærekraftig.

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

Fjordbyen skal knytte sammen land og sjø.

I fjordbyen skal det være gode grøntområder, både til rekreasjonsbruk og forbindelseslinjer til fjorden, naturområdene og kulturlandskapet.

Bolig

Drammensregionene utgjør et eget boligmarked. Prisene på bruktboliger er vesentlig lavere enn i Oslos nærmeste omegn og betalingsviljen for nye boliger er også lavere. Dette begrenser markedsmulighetene og det blir en utfordring å bygge boliger med god kvalitet, av riktig type og i et prisleie som kjøpere her i området kan akseptere.

For å gjøre området synlig i markedet som et attraktivt sted å flytte til bør vi vurdere å bygge et «fyrstårn»; boliger med god standard til en «OK» pris på et fint og sentralt sted. Den ytterste spissen på Tømmerterminalen peker seg ut med flott beliggenhet ute ved fjorden, nær Brakerøya stasjon og enda nærmere en ny stasjon. Beliggenheten er også slik at det vil kunne skjerms mot fremtidig byggeaktivitet i naboområdene. (NB: På Västra Hamnen i Malmö gjorde de det med Bo01, boligområde og – utstilling.)

Næring

Lierstranda og Brakerøya har potensial til å bli en attraktiv lokalisering for arbeidsplassintensive bedrifter. Området ligger tett på Drammen sentrum, har jernbanestasjon, god adkomst fra E 18 og flott beliggenhet ved Drammensfjorden. Området vil bli enda mer attraktivt når et nytt, stort områdesykehus blir bygd og nye Lierstranda stasjon og knutepunkt er etablert.

Begge kommuner har mål om å øke andelen arbeidsplasser for høyt utdannede for å begrense behovet for pendling.

Det er mange arbeidsplasser registrert på bedrifter på Lierstranda og Brakerøya, men store deler av området blir brukt av arealkrevende bedrifter med få arbeidsplasser. Det er ikke i tråd med Drammen og Liers kommuneplaner, og det er på lengre sikt naturlig at disse bedriftene finner annen lokalisering. Lokalisering for arealkrevende næring må ses i et regionalt perspektiv, der bl.a. Buskerud fylkeskommune er en naturlig samarbeidspartner. Kommunene vil, i samarbeid med regionale myndigheter, vurdere videre hvordan dette skal gjøres.

Det nye Vestre Viken sykehus på Brakerøya vil gi drakraft til realiseringen av resten av Fjordbyen. Et sykehus av denne størrelsen vil kunne skape liv og aktivitet som kan bidra positivt til nærliggende områder bare i kraft av antall mennesker som daglig vil oppsøke sykehuset. Det er også et potensial for at sykehuset tiltrekker seg helserelaterte arbeidsplasser som ser nytten av lokalisering tett til et stort områdesykehus.

Realisering av fjordbyen

Kommunale styringsmuligheter

Drammen og Lier kommuner har flere styringsmuligheter for realisering av Fjordbyen etter vedtak av Masterplan og Strategisk plattform:

- *Grunneier*: begge kommunene har betydelige eierinteresser i planområdet, dels direkte som grunneier, dels gjennom (del)eierskap av ulike selskaper med grunneierinteresser. Dette gjelder bl.a. Drammen Havn, Eidos Eiendomsutvikling AS og Drammen Eiendom KF.
- *Samfunnsaktør*: Kommunene kan være samarbeidspartnere med andre offentlige etater og private interessenter, og slik hjelpe til med framdrift, finansiering og realisering.
- *Planmyndighet*: Kommunene kan gjennom sin myndighet etter Plan- og bygningsloven utarbeide områdereguleringsplaner og behandle innsendte forslag til detaljreguleringsplaner og byggesaker, og på denne måten påvirke utviklingen i Fjordbyen.

Regionale og nasjonale myndigheter

Vi arbeider med å gjennomføre et møte med regionale myndigheter for å avklare spørsmål av regional interesse.

Medvirkning fra grunneiere og interessenter

Strategisk plattform med Masterplan er et felles politisk fundament for Drammen og Lier kommuner i det videre arbeidet med planlegging og realiseringen av Fjordbyen. Strategisk plattform med Masterplanen setter mål for utviklingen i området, men legger ikke arealbruken i delområdene fast og heller ikke fremdriften. Den gir grunnlag for å kommunisere målene overfor grunneiere, næringsliv og publikum. Etter politisk behandling og avklaring av felles mål og prosess for videre planlegging av området vil vi gjennomføre dialog med og informere grunneiere og andre interessenter.