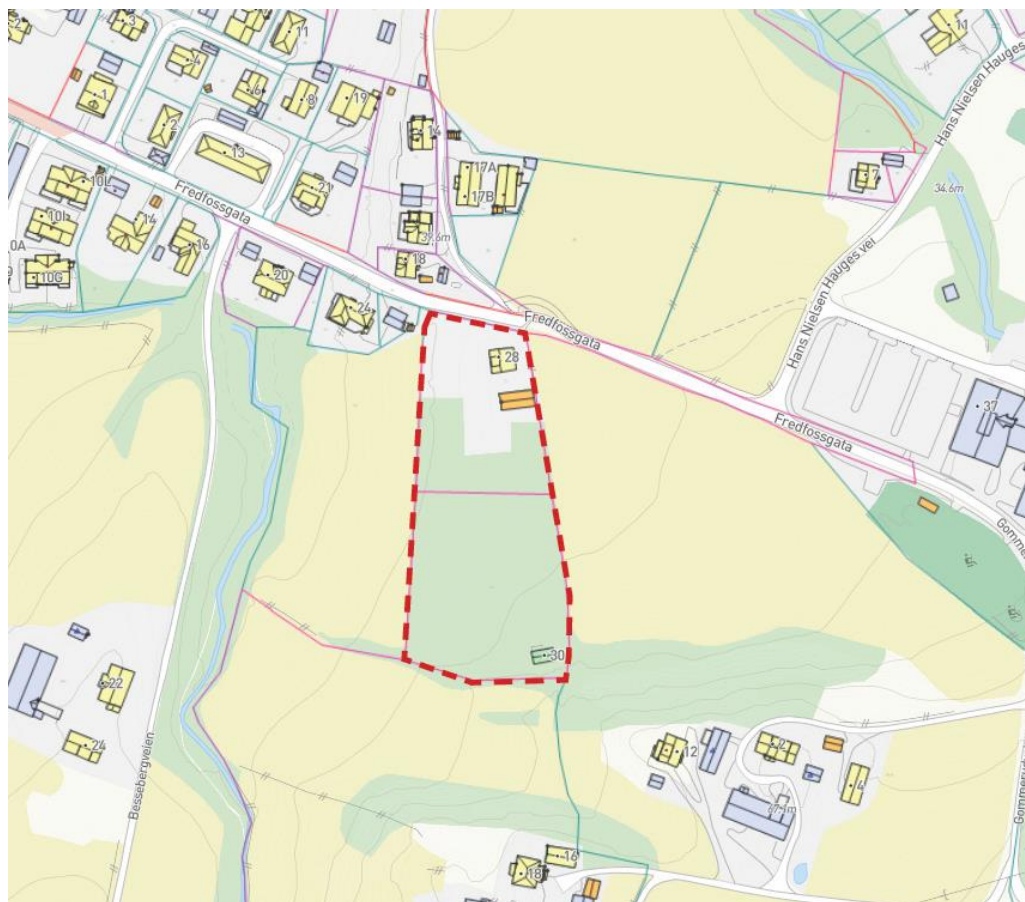


Fredfossgata 28-30 – Innspill til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Hensikten med innspillet er å endre dagens LNF-formål til fremtidig boligbebyggelse.



Avgrensning av aktuelt areal for nytt formål

Forslaget planlegges utviklet med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedede eneboliger eller fire-mannsboliger. Prosjektet vil detaljeres gjennom plan, men tomtestørrelsen indikerer et potensiale rundt 20 enheter. Antall enheter vil variere med boligtypologi og -sammensetning.

Området har en plassering med nærhet til eksisterende kommunalteknisk og sosial infrastruktur. Det ligger nært Vestfossen sentrum og vil kunne bidra til å bygge opp under og styrke servicetilbud her. Det er gangavstand til RVS-parken, barnehage, barne- og ungdomsskole, med mer. Det er i overkant av 1 km. til togstasjonen og forholdene ligger godt til rette for å benytte seg av klimavennlig transport. Ifølge prinsippmodell i ATP for Buskerud (ikke konkretisert for hvert utviklingsområde) er prioritert sone for boligvekst innenfor 1,5 km fra kollektivknutepunkt.

Eiendommen heller mot vest og har gode solforhold. Kort vei til turterreng og rekreasjonsarealer. Området ligger i tilknytning til etablert bebyggelse på Arneberg og Fredfosshagan/Hans Niensens Hauges vei. Området har i dag ingen forbindelse med etablerte tråkk eller turterreng. En utvikling her vil derfor ikke redusere tilgangen på rekreasjonsarealer. Videre vil utviklingen i liten grad utfordre landskapsbildet. Området er skjermet av vegetasjon og topografi/terrenget for øvrig i vest og i sør.

Området er avsatt til LNF-formål i dagens kommuneplan og har de siste årene vært benyttet til produksjon av juletrær. Forslaget omfatter to gårds- og bruksnumre som begge inneholder

bebyggelse. På eiendommen ut mot Fredfossgata er det et bolighus og et større uthus. Eiendommen på innsiden inneholder bebyggelse, men har ikke vært bebodd på en stund. Sistnevnte eiendom ble fradelt i 1953 og situasjonen fra den gang samsvarer med dagens. Planavdelingen har gjort en vurdering av disse forholdene i forbindelse med salg i 2018. Det ble bekreftet at eiendommene kan betraktes som boligeiendommer, men at en større utvikling vil måtte forankres gjennom et forslag ved rullering av kommuneplan.

En eventuell oppdyrking av området (nå: hogstfelt) til dyrka mark er mulig, men lite i hensiktsmessig i kontekst arrondering og eiendomsforhold. Både grunneier og forslagsstiller er opptatt av å unngå nedbygging av dyrkbar mark. Dersom omdisponeringen vedtas vil det derfor dyrkes opp et felt i Åshagan som i dag er uegnet for jordbruk (hogstfelt med noe fjell i dagen). På denne måten vil man øke kapasiteten for matproduksjon innad i kommunen samtidig som et sentrumsnært område som ligger brakk, frigs til boligformål.

Med utgangspunkt i områdets historikk i form av eiendomsinndeling, eksisterende boligbebyggelse og bruk de siste årene er forslagsstiller av oppfatning at den foreslåtte formålsendringen ikke vil skape presedens for omdisponering av øvrig LNF-areal i kommunen.

Forslagsstiller kan gjennom utviklingen av området bidra til å forlenge fortauet innover Fredfossgata. Dette muliggjør tilkobling av Hans Niensens vei og bebyggelse inne på dette feltet (ca. 50 enheter). Tiltaket i seg selv, men også for omgivelsene, vil dermed kunne ha positiv effekt.



Oversiktskart

Veiledende tema og spørsmål – Basert på Øvre Eiker kommune sin veileder for innspill til kommuneplanens arealdel (publisert 10.09.2020):

1. Grunnleggende informasjon
 - a. Navn på forslagsstiller
Grunneier Arne Stenshorne sammen med Partum Eiendom AS.
 - b. Gnr/bnr
27/11 og 27/42
 - c. Nytt arealformål
Boligbebyggelse
 - d. Oversiktskart som viser lokalisering av området
Se oversiktskart på side nr. 2.
 - e. Inntegnet avgrensning av aktuelt areal for nytt formål
Se avgrensning på side nr 1.
 - f. Kort om bakgrunnen for forslaget
Hensikten med innspillet er å endre dagens LNF-formål til fremtidig boligbebyggelse.
Se beskrivelse på side 1 og 2.

2. Miljø og klimabevisst arealforvaltning
Øvre Eiker kommune ønsker å minske byspredning for å spare dyrka mark og verdifull grønnstruktur ved effektiv arealutnyttelse.
 - a. Hva er avstanden til Hokksund eller nærmeste tettsted (Vestfossen, Darbu, Skotselv, Ormåsen)?
5 km til Hokksund.
 - b. Hvis boligformål; hvilke type bolig er tenkt i området, og begrunnelse for dette.
Det er flere kvaliteter i nærområdet som barnefamilier finner tiltalende. Videre er prisnivået i Vestfossen også egnet for førstegangsetablerere. Forslagsstiller ser derfor for seg en kombinasjon av konsentrerte småhus i form av rekkehus eller kjedede eneboliger og fire-mannsboliger. Tomtestørrelsen indikerer et potensiale rundt 20 enheter, men vil variere med boligtype.
 - c. Hvis boligformål; hva er avstanden til skole, barnehage, viktige arbeidsplasser?
Skole: 1 km til Vestfossen barne- og ungdomsskole.
Barnehage: 250 m til Møllefossen barnehage.
Viktig arbeidsplasser: 5 km til Hokksund, 20 km til Drammen og Kongsberg.
 - d. Hvordan er kollektivtilbudet i området?
Buss fra holdeplassene Betel eller Arneberggata. Begge ca. 400 meter unna. Noe varierende frekvenser gjennom døgnet (flere avganger morgen og ettermiddag). Vestfossen togstasjon ligger ca. 1,1 km unna. Timesavganger med tilleggsavganger rushtid morgen og ettermiddag.
 - e. Hvilke energikilder er tenkt benyttet for utbyggingsområdet?
Ivaretas av enhver tid gjeldende byggeteknisk forskrift/TEK.

3. Trafikkforhold/trafiksikkerhet
 - a. Har det aktuelle arealet rettslig sikret atkomst til offentlig vei, eller må atkomst skje over annen eiendom?
Dagens atkomst inn på eiendommen er tenkt benyttet.
 - b. Er det sikker skolevei?

Delvis. Mangler ca. 290 meter med fortau fra krysset Fabrikkgata/Smørgravveien og opp til området.

- c. Er det gang-, og sykkelfelt i området og til/ fra aktuelle målpunkter?
Delvis. Se punkt over.
- d. Vil utbyggingsområdet bli utsatt for støynivå over definerte grenseverdier, jf. Nei. Området ligger langt fra dominerende støykilder. Fredfossgata forbi denne eiendommen har relativt liten trafikk. Ifølge Vegkart til Statens vegvesen ble det fastsatt en ÅDT på 1061 i 2018 på strekningen forbi dette området.

4. Jordvern

Øvre Eiker Kommune har verdifulle jordbruksarealer flere steder i kommunen.

Jordvern hensyn tillegges stor vekt ved valg av langsiktig utbyggingsmønster. Kommunen vil ofte kreve en buffersone mellom landbruksareal og annet formål.

- a. Ligger utbyggingsområdet nært inntil dyrka mark, er det tenkt på tilstrekkelig med buffer i mellom?
Ja. Vil etableres tilstrekkelig med buffer imellom. Forslagsstiller ønsker å diskutere planens avgrensning mot jordbruksarealene i vest og øst.
- b. Bidrar utbyggingsforslaget til nedbygging av dyrka mark, og eller verdifull matjord? Både den som er i drift i dag og den som har god kvalitet for oppdyrking?
Eiendommen ligger i kommuneplanens LNF sone 1. Hoveddelen av området er de siste tiårene brukt til dyrking av juletrær. Skogen har ikke vært skjøttet de siste årene og ble hugget ned i 2019.
Grunneier ønsker å erstatte nedbyggingen av LNF-arealer med oppdyrking annet sted i kommunen. Prinsippet vil være å erstatte en nedbygd m² mot oppdyrking av en m² annet sted av tilsvarende kvalitet. Et aktuelt område for opparbeidelse av dyrkbar mark er i Åshagan hvor grunneier har eiendom.

5. Biologisk mangfold/grønnstruktur/kulturlandskap

Viktige leveområder krever bevaring av større sammenhengende naturområder, verdifulle kulturlandskap, med mer;

- a. Ligger utbyggingsområdet i, eller nær et kartlagt område med viktig biologisk mangfold?
Ikke kartlagt. Eiendommen består i hovedsak av tidligere juletreproduksjon og har antatt lav økologisk verdi. Ifølge artsdatabanken til Miljødirektoratet er det ikke gjort funn av arter med forvaltningsinteresse i området.
- b. Vil utbyggingsforslaget stykke opp sammenhengende naturareal?
Nei. Juletrærne grenser til et mindre bånd av naturlig vegetasjon i sør. Juletrærne er dyrket frem med formål om salg og inngår sånn sett ikke forslagsstillers oppfatning av naturareal.
- c. Vil det kunne oppstå konflikt med overordnet grønnstruktur?
Se punkt over. Det er ingen etablert grønnstruktur i området, men området grenser til noe vegetasjon i sør.
- d. Berøres viktige kulturlandskap og på hvilken måte?
Berører ikke et definert kulturlandskap, men ligger i nærheten av et kulturmiljø. Se punkt 9b.

7. Friluftsliv

Muligheter for friluftsliv krever sammenhengende friluftsområder med god tilgjengelighet.

- a. I hvilken grad er området brukt i friluftslivssammenheng?
Området er ikke brukt i friluftssammenheng.
- b. Vil en utbygging kunne føre til privatisering av friluftsområder?
Nei.
- c. Påvirker utbyggingsforslaget stier, turveier eller "grønne veiføringer"?
Det er ingen «tråkk» eller stier gjennom området.
- d. Bryter utbyggingsforslaget en sammenhengende grønnstruktur mellom bebygde områder?
Nei. Se punkt 5b.

8. Hensyn til barn og unge

- a. I hvilken grad er området i bruk av barn og unge i dag'?
Brukes ikke av barn og unge.
- b. Bruker skolen området til uteundervisning/ turområde?
Nei.

9. Kulturminner/kulturmiljø

- a. Berører utbyggingsforslaget eldre bevaringsverdig bygningsmiljø? Og på hvilken måte?
Nei. Kulturmiljøet «Torberg» ligger sør for området. Her er det flere verneverdige bygg med verneverdi fra middels til svært høy. Se for øvrig redegjørelse i punkt b) under.
- b. Berører utbyggingsforslaget kjente kulturmiljøer/kulturminner/fornminner? Og i så fall på hvilken måte?
Området som inngår i forslaget omfattes delvis av et definert kulturmiljø, jfr. Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer. Søndre halvdel (27/42) inngår i kulturmiljøet «Torberg» (nr. 22) som har høy verneverdi. Forslagsstiller er ikke kjent med bakgrunnen for at denne eiendommen er innlemmet i det definerte kulturmiljøet. Den inneholder ikke verneverdig bebyggelse, men omfatter begynnelsen/«foten» av en markant skrent opp mot Torberg-tunene. Skrenten er omtalt i fagrapporten for kulturminner og antas å være årsaken. Etersom kulturmiljøet er avgrenset av eiendomsgrensene er hele 27/42 tatt med. Forslagsstiller ønsker ikke å gjøre tiltak i denne skrenten og er av oppfatning at bebyggelse nede på flaten (ca. 20 høydemeter) ikke vil påvirke kulturmiljøets verdi. Det er tidligere funnet to flintøkser i et skap ifm. dødsbo på gården. Avdøde var samler av diverse gjenstander og funnkontekst/-sted er usikker.
- c. Er det kulturmark/beitemark med verdifull vegetasjon, steingjerder, med mer i området?
Nei.
- d. Kjenner man til kulturminner/fornminner i nærområdet i dag?
Se punkt b).

10. Landskapsestetikk

Godt samspill mellom bebyggelse og landskap resulterer ofte i spennende steds karakterer. Det er ønskelig at steder skal beholde sin lokale identitet og på den måten motvirke tendensen til ensretting.

- a. Hvordan vil utbyggingsområdet tilpasses det bebygde landskapet og naturlandskapet det blir en del av?

Områdets geometri og orientering legger klare føringer for utbyggingen. Forslagsstiller vil tilstrebe et uttrykk som harmonerer med den omkringliggende bebyggelsen.

Vegetasjon i sør mot Torberg-tunet og langs bekken langs Bessebergveien begrenser fjernvirkningene av utbyggingen. Utbyggingen vil være synlig fra Fredfoss og omkringliggende områder i øst. Bebyggelsen bør følge orienterende byggehøyder i nærområdet.

- b. Hvilke terrenginngrep vil utbyggingen kreve?

Generell opparbeidelse av interne veier, infrastruktur og tomter. Tilstreber en bebyggelse som følger områdets orientering og helning mot vest. Dette vil redusere behovet for terrenginngrep.

11. Kommunal økonomi, teknisk-, og sosial infrastruktur

- a. Utløser forslaget behov for kommunale investeringer på vann/avløpssektor, skole, gang- sykkelvei eller annen infrastruktur?

Det mangler fortau fra krysset Fabrikkgata/Smørgravveien opp til området og videre. Forslagsstiller ønsker en dialog med kommune rundt etableringen av dette og ev. utbyggerbidrag.

- b. Hvor langt er det til eksisterende vann - og avløpsnett?

Ligger i Fredfossgata. Det er eksisterende kommunalt vann- og avløpsanlegg i området. Det forutsettes at kapasiteten er tilstrekkelig også etter etablering av boligbebyggelse på planområdet.

12. Beredskap og sikkerhet

Kan arealdisponeringen ha betydning for økt ras -, og flomfare, stråling eller andre risikofaktorer? Da må en se på om:

- a. Er området flomutsatt?

Nei.

- b. Er det rasfare i området?

Nei.

- c. Finnes mistanke om radonfare?

En mindre del av området i nord-vest ligger i yttergrensen av aktsomhetssone «særlig høy aktsomhet». Størstedelen av området ligger i sonen «Moderat til lav aktsomhet».

- d. Høyspentledninger i området?

Nei. Nærmeste høyspent ligger 160 meter unna.

- e. Annet?

Grunnforhold: Ifølge NGUs løsmassedatabase består området av følgende typer:

1. Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.
 2. Forvittringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
- Området består i hovedsak av type 1 og en mindre del i sør av type 2.

Jfr. NGUs berggrunnskart består området av «Tykt morenedekke og glasifluviale avsetninger. Uinndelt.» Området ligger under marin grense.

Det er ikke kjent at det finnes problematiske grunnforhold med hensyn til stabilitet i området.