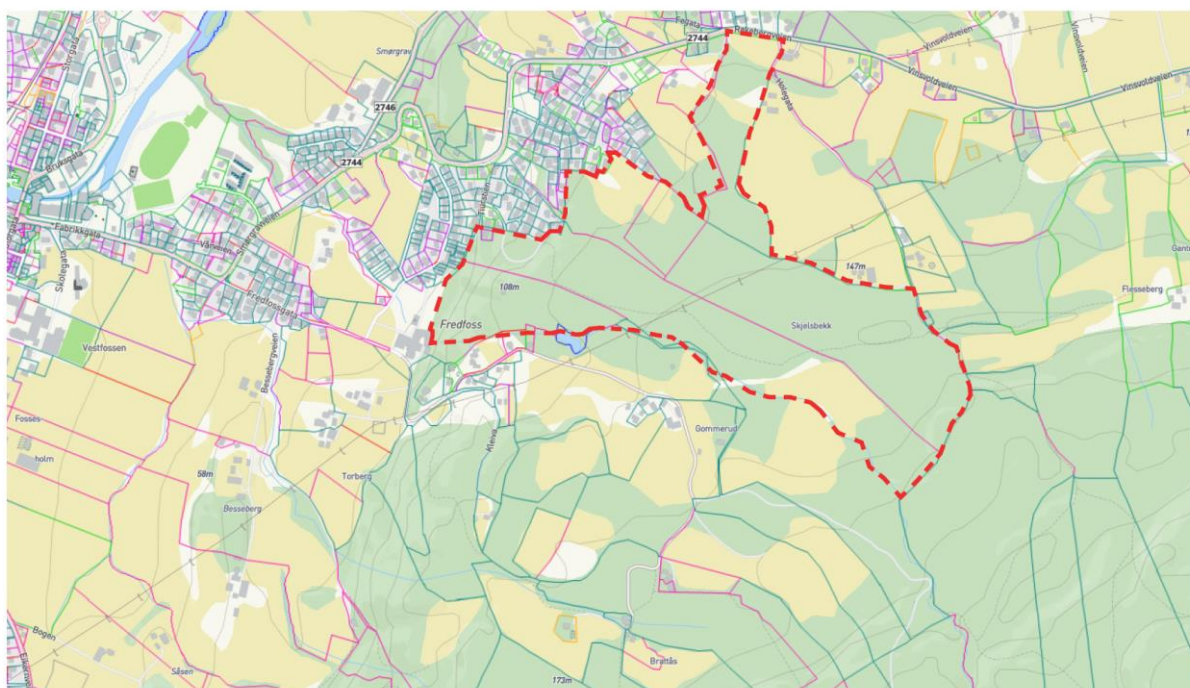


Røkeberg – Innspill til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Visjoner for utviklingen av området:

- Livskraftig nærområde med boligtilbud for alle faser av livet
- Deleløsninger og tilrettelegging for bærekraftig livsstil
- Netto 0-nedbygging av dyrka mark og urbane økosystem for kortreist mat

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



Avgrensning av aktuelt areal for nytt formål. Berørte grunneiere positive.

Øvre Eiker har hatt stor befolkningsutvikling de siste årene. Blant faktorene som har sikret denne veksten er oversiktlige lokalmiljøer, nærhet til grøntområder og natur, og tomteområder for de med behov for litt mer plass. Dette er kvaliteter som trekker folk til kommunen tett på de store byene og sikrer vekst. Vår erfaring er at dette er en utvikling som for Øvre Eiker sin del bare vil forsterkes om det settes av arealer tilpasset dette.

Beliggenhet

Innspillsområdet ligger i forlengelsen av etablerte boligfelt på Røkeberg. Området som inngår i forslaget avgrenses av Røkebergveien i nord, Møllabekken i sør og eksisterende boligfelt i vest. Området har nærhet til eksisterende kommunalteknisk og sosial infrastruktur med gangavstand til barnehage, skole, idrettsbaner, togstasjon, med mer. Området betjenes av bussruter som går i Røkebergveien.

En videre utvikling av Røkeberg vil kunne styrke stedets funksjon av å være et nærområde. Dette vil i sin tur åpne for flere nærtilbud. Forslagsstiller ønsker gjennom utviklingen av området å gjøre

Røkeberg til ei mer livskraftig grend tilrettelagt for en bred kjøpergruppe. Forslaget planlegges utviklet med selvbyggertomter og konsentrert småhusbebyggelse. Prosjektet vil detaljeres gjennom plan og antall enheter vil variere med boligtypologi og -sammensetning. Tiltaket vil gjennomføres i flere byggetrinn.

Adkomst

Adkomsten inn på området er tenkt fra Røkebergveien. Området har en orientering mot vest/nord-vest og er tilrettelagt for gode solforhold og utsikt. Røkeberg er et godt utgangspunkt for tilgang til turterreng og rekreasjonsarealer. Stiene som går gjennom området i dag vil bli forsøkt videreført eller lagt om slik at tilgangen på marka blir like god eller bedre enn dagens. En utvikling av området vil i begrenset grad utfordre landskapsbildet. Utbyggingen vil være synlig fra enkelte områder på vestsiden av Vestfossen. Nærvirkningene vil også være avgrenset grunnet topografien og at det området ligger

Området er avsatt til LNF-formål i dagens kommuneplan og består i hovedsak av produktiv skog, med to mindre dyrka areal.

Det er ønskelig å diskutere mulig omdisponering av dyrka mark og reetablering av disse i tilknytning til området. Ifølge NIBIOs karttjeneste «Kilden» er det flere arealer i nærheten som er egnet for oppdyrking. Forslaget er ikke avhengig av dette grepet, men det tilrettelegger for en mer hensiktsmessig oppstyking av arealer; boligutvikling i forlengelsen av eksisterende felt og mer sammenhengende felter med dyrka mark og bedret arrondering.

Attraktivt bomiljø

Det er en stadig økende interesse for å vite mer om hvor maten kommer fra og hvordan produksjonen foregår. Etterspørselen etter kolonihager er et godt eksempel på dette. Forslagsstiller ønsker å se nærmere på mulighetene for å etablere urbane økosystem hvor man kan produsere sin egen mat på området. Det er mulig å avsette arealer til slike formål som dekker både behovene til de som klarer seg med en pallekarm til de som ønsker andelslandbruk og dyrking i egne veksthus. Videre kan man se for seg et mindre mat/REKO-utsalg her. En slik satsning vil kunne bli en identitetsbærer og et viktig pedagogisk element for både store og små. Uavhengig løsning for dagens dyrka mark ønsker forslagsstiller å opprettholde andelen og sikre netto 0-nedbygging.

Gjennom fysiske tiltak primært, men også enkelte organisatoriske, vil det tilrettelegges for samarbeid mellom nye beboere, naboer, grendeutvalg, lag og foreninger. Gjennom eksempelvis et felleshus kan nærområdet samles, knytte kontakter og jobbe med felles prosjekter. Det er ønskelig å avsette plass til dagens og morgendagens delings- og samarbeidsløsninger. Typiske eksempler på dette er delingsbiler, lasteelsykler, pick-up-points, verktøy og utstyr, parselhager, veksthus m.m. For å sikre kontinuerlig utvikling av nærtilbud vil det etableres en velforening hvor beboerne gjennom kjøp av tomt eller utviklet boligenhet plikter å delta. Velforeningen sikres på den måten ressurser og kan satse på tilbudet.

En mulig utbygging vil åpne muligheten for utvidelse av eksisterende barnehage på Røkeberg. Forslagsstiller ønsker i den sammenheng å åpne for å etablere en satellitt av dagens barnehage dersom dette er ønskelig.

I Areal- og transportplanen for Buskerudbyen er det identifisert seks utviklingsområder hvor hoveddelen av fremtidig bolig- og arbeidsplassvekst skal skje. Vestfossen er pekt ut som ett av disse områdene, men begynner å få mangel på arealreserver til boligformål. I kommuneplanens boligprogram for Vestfossen legges det til grunn en vekst på 25 nye boliger i året frem til 2027. Etter gjennomføring av Fosenjordet, og Tummertjordet/Møllerhaven er det få reguleringsreserver av denne typen igjen i Vestfossen. Sentrumsnære arealer som ikke er bebygget er stort sett dyrka mark.

En videre utvikling av Røkeberg vil bidra til å svare ut dette behovet og imøtekomme forventet befolkningsvekst. Vestfossen har de siste årene hatt svært liten tilgang på selvbyggertomter og etterspørselen for disse er erfaringsmessig høy. Forslagsstiller ønsker derfor at det avsettes arealer for dette.

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL - Røkeberg

1. Grunnleggende informasjon

- a. Navn på forslagsstiller
Partum Eiendom AS sammen med berørte grunneiere
- b. Gnr/Bnr (se kart vedlagt, ref. 1.d.)
 - 23/1 – Anders Tore Sørby
 - 26/1 – Nils Smørgrav
 - 26/2 – Carl Erik og Cato Ursteg Smørgrav
 - 35/10 – Stiftelsen Fredfoss Kulturpark
 - 30/33 – Bjørg Kristoffersen
 - 30/2 - Tony Sandengen
- c. Nytt arealformål
Boligbebyggelse
- d. Oversiktskart som viser lokalisering av området
Se figur på side 1.
- e. Inntegnet avgrensning av aktuelt areal for nytt formål
Se figur på side 1.
- f. Kort om bakgrunnen for forslaget
Se 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)?
Ca. 2,7 km til Vestfossen stasjon.
- b. Hvis boligformål; hvilke type bolig er tenkt i området, og begrunnelse for dette.
Røkeberg har flere kvaliteter som barnefamilier finner tiltalende. Videre er prisnivået i Vestfossen pr dags dato lavere enn Hokksund, noe som vil gi et bredere tilbud i kommunen. Forslagsstiller ser derfor for seg hovedsakelig selvbyggertomter i kombinasjon med feltutbygging av konsentrerte småhus, enten i form av rekkehus, kjedede eneboliger eller fire-mannsboliger.
- c. Hvis boligformål; hva er avstanden til skole, barnehage, viktige arbeidsplasser?
Skole: 2,5 km til Vestfossen barne- og ungdomsskole.
Barnehage: 500 m til Røkeberg kultur- og naturbarnehage. 400 meter til Møllefossen barnehage (avhenger av om man går eller skal kjøre bil og hvor i området man er).
Viktig arbeidsplasser: 5 km til Hokksund, 18 km til Drammen og 22 km til Kongsberg.
- d. Hvordan er kollektivtilbudet i området?
Buss fra holdeplassen Smia som ligger i umiddelbar nærhet av adkomsten inn på området. Noe varierende frekvenser gjennom døgnet (flere avganger morgen og ettermiddag). Vestfossen togstasjon ligger ca. 2,5 km unna. Timesavganger med tilleggsavganger rushtid morgen og ettermiddag. En utbygging i dette området vil forsterke grunnlaget for å kunne satse på et kollektivtilbud med økt frekvens.
- e. Hvilke energikilder er tenkt benyttet for utbyggingsområdet?
Ivaretas av enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift/TEK.

3. Trafikkforhold/trafikksikkerhet

- a. Har det aktuelle arealet rettslig sikret atkomst til offentlig vei, eller må atkomst skje over annen eiendom?
Adkomst vil skje fra offentlig vei. Det er i dag to «etablerte» traseer fra Røkebergveien inn mot området som er aktuelle. Hvilken av disse som er mest egnet vil utredes videre. Rettslig adkomst er sikret i en av de.
- b. Er det sikker skolevei?
Ja. Fortau går fra Hologata og ned til Vestfossen barne- og ungdomsskole.
- c. Er det gang-, og sykkelfelt i området og til/ fra aktuelle målpunkter?
Ja, i retning Vestfossen, i retning Mjøndalen (ca 6.5 km) er det ikke eget sykkel/gangfelt.
- d. Vil utbyggingsområdet bli utsatt for støynivå over definerte grenseverdier, jf. Nei. Området ligger langt fra dominerende støykilder. Røkebergveien/Vinsvoldveien forbi området har relativt liten trafikk. Ifølge Statens vegvesen sitt Vegkart er det en ÅDT på 1900 (i 2019).

4. Jordvern

Øvre Eiker Kommune har verdifulle jordbruksarealer flere steder i kommunen.

Jordvernhensyn 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. Det etableres tilstrekkelig med buffer imellom.
- 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 et område som i hovedsak er avsatt til LNFR i kommuneplanen. Området som inngår i forslaget inneholder produktiv skog og noe dyrka mark. Forslagsstiller ønsker å unngå tap av dyrka mark som følge av utbyggingen. En eventuell omdisponering av dyrka mark for mer hensiktsmessig fordeling av arealer vil opparbeides/reetableres i nærheten. Prinsippet vil være å erstatte en nedbygd m² mot oppdyrking av en m² annet sted av tilsvarende kvalitet. Det finnes flere områder i nærheten som er egnet. Forslaget er ikke avhengig av en slik omdisponering, men forslagsstiller ønsker en dialog på dette.

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?
Området er kartlagt med verktøyet Natur i Norge i 2018. Følgende funn ble gjort:
- Kalkrik alm-lind-hasselskog av lav lokalitetskvalitet (gjelder gnr/bnr 23/1), svært lav lokalitetskvalitet (gjelder 30/2 og 26/1) og høy lokalitetskvalitet (gjelder 26/2 og 26/1)
- Kalkrik myr- og sumpskogsmark av moderat lokalitetskvalitet. (gjelder ca. 3,5 mål av 26/2)

Ifølge artsdatabanken til Miljødirektoratet er det gjort funn av arter med forvaltningsinteresse i området. I hovedsak gjelder dette ulike typer sopp og noen innslag av karplanter. Av observasjonene som er rødlistet er det få funn av truede naturtyper (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar). Unntaket fra dette er mot

områdets avgrensning i sør-øst hvor det er gjort flere funn av blant annet myrflangre, en karplante som er kritisk truet.

- b. Vil utbyggingsforslaget stykke opp sammenhengende naturareal?
Delvis. Søker gjennom utviklingen å ivareta koblingen fra eksisterende boområder inn til marka.
- c. Vil det kunne oppstå konflikt med overordnet grønnstruktur?
Det er ingen etablert grønnstruktur i området, men området inneholder markaområder. Tilgangen på disse områdene søkes forenklet og forsterket gjennom forslaget.
- d. Berøres viktige kulturlandskap og på hvilken måte?
Forslaget omfatter ikke definerte kulturmiljøer, jfr. Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer.

7. Friluftsliv

Muligheter for friluftsliv krever sammenhengende friluftsområder med god tilgjengelighet.

- a. I hvilken grad er området brukt i friluftslivssammenheng?
Området ligger helt inntil eksisterende boligområde og er naturlig nok et område man enten kan gå i eller igjennom på vei til Røkebergtjern eller videre inn i skauven.
- b. Vil en utbygging kunne føre til privatisering av friluftsområder?
Det er ingen kartlagte friluftsområder iht. Miljødirektoratets metode for kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder.
En utbygging vil naturlig kunne gjøre en mindre del av området til friluftsområde, men forslagsstiller vil sette søkelys på å opprettholde tilgangen/korridorer igjennom i det videre planarbeidet.
- c. Påvirker utbyggingsforslaget stier, turveier eller "grønne veiføringer"?
Ja, se punkt a) og b).
- d. Bryter utbyggingsforslaget en sammenhengende grønnstruktur mellom bebygde områder?
Nei. Se for øvrig punkt 5b).

8. Hensyn til barn og unge

- a. I hvilken grad er området i bruk av barn og unge i dag?
Røkeberg barnehage har sin «utesatellitt» Engatoppen lengst nord øst i området. Det er her etablert varmetue, lavo og bålplass. Ved en eventuell omregulering av området må man finne et nytt område med tilsvarende nærhet til barnehagen som Engatoppen har i dag.
- b. Bruker skolen området til uteundervisning/ turområde?
Nei, men Røkeberg barnehage bruker en liten del av området. Se punkt over.

9. Kulturminner/kulturmiljø

- a. Berører utbyggingsforslaget eldre bevaringsverdig bygningsmiljø? Og på hvilken måte?
Nei, ingen kjente.
- b. Berører utbyggingsforslaget kjente kulturmiljøer/kulturminner/fornminner? Og i så fall på hvilken måte?
Ble funnet et arkeologisk minne i form av en kokegroplokalitet langs Røkebergveien i 2002. Påtruffet ved sjakting og gravd ut med en gang (fjernet). Ellers ingen kjent registrerte.

- c. Er det kulturmark/beitemark med verdifull vegetasjon, steingjerder, med mer i området?
Helt nord i området er det en registret flere truede blomster og planter.
- 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?
Den delen av Røkeberg som grenser til området er utviklet de siste tiårene og inneholder de fleste stilarter. Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for høy andel selvbyggertomter uten for store begrensninger hva gjelder stilart. Byggehøyder, utnyttelsesgrad, m.m. vil harmonere med øvrige deler av Røkeberg.
Tilpasning til naturlandskapet vil tilstrebes å gjøres uten unødvendig store terrengtilpasninger. Området påvirker i liten grad horisonten til øvrig bebyggelse og interessepunkter. Utbyggingen vil være synlig fra vestsiden av Vestfossen.
- b. Hvilke terrenginngrep vil utbyggingen kreve?
Generell opparbeidelse av veier, infrastruktur og tomter. Tilstreber en bebyggelse som følger området 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?
Vei og fortau går fra sentrum og helt opp til øverste aktuelle angrepspunkt. Med unntak av skole vil erfaringsvis nødvendige investeringer i nevnte punkter bli overlatt til utbygger.
- b. Hvor langt er det til eksisterende vann - og avløpsnett?
Det er vann og avløpsnett i umiddelbar nærhet, men omfanget av utbyggingen vil kreve oppgraderinger både knyttet til vann, spillvann og ikke minst overvann.

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. Deler av området i sør ligger i aktomhetssone for flom
- b. Er det rasfare i området?
Nei.
- c. Finnes mistanke om radonfare?
Nei. Området i sin helhet ligger i sonen «Moderat til lav aktsomhet».
- d. Høyspentledninger i området?
Ja. Området grenser mot høyspent i sør.
- e. Annet?
Grunnforhold: Ifølge NGUs løsmassedatabase består området av følgende typer:
 1. Forvittringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
 2. Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet.

Området består i hovedsak av type 1 og en mindre del i sør av type 2.

Jfr. NGUs berggrunnskart består området av følgende typer:

- Kalkstein, tykkbenket, meget finkornet, med Orthoceras
- Kalkstein øverst, lysegrå, 0,6 m. Nederst leirskifer, mørkegrå med graptolitter, alunskifer og spredte stinkkalkbolle.
- Slamstein og slamskifer med varierende mengde av kalkknoller, 80 m, Elnesformasjonen, og øvre Didymograptusskifer

Området ligger under marin grense.

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

Annen informasjon: Det foreligger arealinformasjon som er tilgjengelig i offentlige databaser. Liste med link til relevante dokumenter ligger på kommunens hjemmeside/ kommuneplan. Kommunen vil søke å bistå forslagsstillere med relevant informasjon fra egne kilder der det er nødvendig, ut over det som fremkommer i offentlige databaser.