

Kirkealeen – Innspill til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Hensikten med innspillet er å endre dagens LNF-formål til offentlig privat tjenesteyting / bolig.



Avgrensning av aktuelt areal for nytt formål

Området planlegges utviklet med eldretun/omsorgsboliger/bolig tilpasset voksne med ønske om å bo nærmere kommunens sentral for tjenestetilbud.

Området er avsatt til Friområde i dagens kommuneplan og inneholder i dag en blandet skog. Det er plassert i nærhet av eksisterende kommunalteknisk og sosial infrastruktur og ligger nært Hokksund sentrum. Det er gangavstand til de fleste fasiliteter og ca. 500 meter til togstasjonen. Forholdene ligger godt til rette for å benytte seg av klimavennlig transport.

Eiendommen er noenlunde flat og har gode solforhold. Området ligger i nærheten av Eikertun og enkelte beboere der bruker dette som friområde.

Fremtidig bebyggelse på området er tenkt lagt langs med Kirkealeen og Chr IVs vei. På den måten ønsker forslagsstiller å bevare mye av dagens skog samtidig som denne skjermes for trafikkstøy. Skogen tynnes noe for økt tilgjengelighet og for å tilrettelegge for sansehager og ulike soner. Sørøver vil det opprettholdes en buffer av vegetasjon/skog mot jordene. Dette er et grep for å bevare den visuelle opplevelsen av kulturmiljøet rundt Haug kirke. Fra kirken vil denne veggen av vegetasjon skjerme kulturmiljøet for ny bebyggelse på området, samt bebyggelsen på industriområdene i bakkant. En utvikling vil redusere andelen skog på området, men heve kvaliteten av hensyn til rekreasjonsformål.

Alle prognoser indikerer en økning av andelen eldre fremover. Dette kommer raskt og planleggingen av arealer bør tilrettelegge for dette. På området er det tenkt et konsept for de som stort sett klarer

seg selv, men kan føle at det er utrygt, upraktisk eller ensomt å bo i eget hjem. Formålet er hensiktsmessig gitt områdets lokalisering. Det er naturlig å se nærmere på synergier og samarbeid med Eikertun.

Faktadel - Innspill

1. Grunnleggende informasjon
 - a. Navn på forslagsstiller
Partum Eiendom AS sammen med grunneier Opplysningsvesenets fond (OVF).
 - b. Gnr/bnr
Del av 77/1
 - c. Nytt arealformål
Boligbebyggelse/ tilrettelagt eldre. /omsorgsbolig/ Offentlig privat tjenesteyting
 - d. Oversiktskart som viser lokalisering av området
Se oversiktskart på side nr. 1.
 - 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 deler av dagens Friområde til boligbebyggelse / offentlig privat tjenesteyting. Se beskrivelse på side 1.

2. Miljø og klimabevisst arealforvaltning
Øvre Eiker kommune ønsker å minske byspredning for å spare dyrka mark og verdifull grønnsstruktur ved effektiv arealutnyttelse.
 - a. Hva er avstanden til Hokksund eller nærmeste tettsted (Vestfossen, Darbu, Skotselv, Ormåsen)?
0,5 km til Hokksund stasjon.
 - b. Hvis boligformål; hvilke type bolig er tenkt i området, og begrunnelse for dette.
Boliger tilrettelagt eldre. Det er tenkt et konsept for de som stort sett klarer seg selv, men kan føle at det er utrygt, upraktisk eller ensomt å bo i eget hjem. Formålet er hensiktsmessig gitt området lokalisering. Det er naturlig å se nærmere på synergier og samarbeid med Eikertun.
 - c. Hvis boligformål; hva er avstanden til skole, barnehage, viktige arbeidsplasser?
Ikke relevant.
 - d. Hvordan er kollektivtilbudet i området?
God. Togstasjon 500 meter unna. Flere bussholdeplasser i nærheten.
 - 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?
Tenkt fra Christian IVs vei.
 - b. Er det sikker skolevei?
Ja.
 - c. Er det gang-, og sykkelveier i området og til/ fra aktuelle målpunkter?
Ja.
 - d. Vil utbyggingsområdet bli utsatt for støynivå over definerte grenseverdier, jf. Forslagsstiller ønsker å skape en stille sone mot vest og sør ved hjelp av bebyggelse.
Grepet er forklart på side 1.

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?

Tilrettelegges for en buffer av vegetasjon/skog sørover for å skjerme/opprettholde kulturmiljøet rundt Haug kirke

- b. Bidrar utbyggingsforslaget til nedbygging av dyrka mark, og eller verdifull matjord? Nei. Området er dyrkbart ifølge Nibios «Kilden».

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. Ifølge artsdatabanken til Miljødirektoratet er det gjort ett funn av arter med forvaltningsinteresse i området. Funnet er en sopptype som er rødlistet, men ikke truet.

- b. Vil utbyggingsforslaget stykke opp sammenhengende naturareal?

Nei. Forslagsstiller ønsker å bevare et sammenhengende skog/friområde som et tun omkranset av bebyggelse mot Kirkealeen og Chr. IVs vei.

- c. Vil det kunne oppstå konflikt med overordnet grønnstruktur?

Nei.

- d. Berøres viktige kulturlandskap og på hvilken måte?

Området inngår i kulturmiljøet «Haug kirke» som har svært høy verneverdi. Området omfattet av innspillet er omtalt i fagrappporten for kulturmiljøet og det er fremhevet at skogen har funksjon som skjerm mot industriområdene og anlegg i bakkant.

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, men som friområde og rekreasjon.

- b. Vil en utbygging kunne føre til privatisering av friluftsområder?

Nei.

- c. Påvirker utbyggingsforslaget stier, turveier eller "grønne veiføringer"?

Det er tråkk gjennom området. Se beskrivelse på side 1 for konseptet som er tenkt.

- d. Bryter utbyggingsforslaget en sammenhengende grønnstruktur mellom bebygde områder?

Nei.

8. Hensyn til barn og unge

- a. I hvilken grad er området i bruk av barn og unge i dag'?

Brukes ikke/kun i liten grad av barn og unge?

- b. Bruker skolen området til uteundervisning/ turområde?

Nei?

9. Kulturminner/kulturmiljø

- a. Berører utbyggingsforslaget eldre bevaringsverdige bygningsmiljø? Og på hvilken måte?

Nei. Kulturmiljøet «Haug kirke» ligger sør for området. Haug kirke er fredet. Det samme gjelder to områder med spor etter forhistorisk bosetting.

- b. Berører utbyggingsforslaget kjente kulturmiljøer/kulturminner/fornminner? Og i så fall på hvilken måte?

Det er registrert ett kulturminne på sørspissen av området. Dette er et kullfremstillingsanlegg fra etterreformatorisk tid. Fremtidig bebyggelse vil ikke berøre dette minnet.

Sørover vil det opprettholdes en buffer av vegetasjon/skog mot jordene. Dette er et grep for å bevare den visuelle opplevelsen av kulturmiljøet rundt Haug kirke. Fra kirken vil denne veggen av vegetasjon skjerme kulturmiljøet for ny bebyggelse på området, samt bebyggelsen på industriområdene i bakkant.

- 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 a) og b). Området inngår i kulturmiljøet «Haug kirke» hvor det inngår flere kulturminner. Disse er omtalt i egen fagrapport.

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 lokalisering i kulturmiljøet «Haug kirke» legger klare føringer for utbyggingen. Se beskrivelse av aktuelle grep ved 9 b)

Utbyggingen vil være synlig fra Sundsmoen og omkringliggende områder i nord og øst.

- b. Hvilke terrenginngrep vil utbyggingen kreve?

Generell opparbeidelse av interne veier, infrastruktur og tomt/fotavtrykk bebyggelse.

11. Kommunal økonomi, teknisk-, og sosial infrastruktur

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

Nei.

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

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

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?

Usikker aktsomhetszone jfr. radonkart.

d. Høyspentledninger i området?

Nei.

e. Annet?

Grunnforhold: Ifølge NGUs løsmassedatabase består området av følgende typer:

1. Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)

Jfr. NGUs berggrunnskart består området av «Kvartsitt, ren til feltspatførende, stedvis med muskovitt, biotitt og/eller sillimanitt, fin- til grovkornet» Området ligger under marin grense.

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