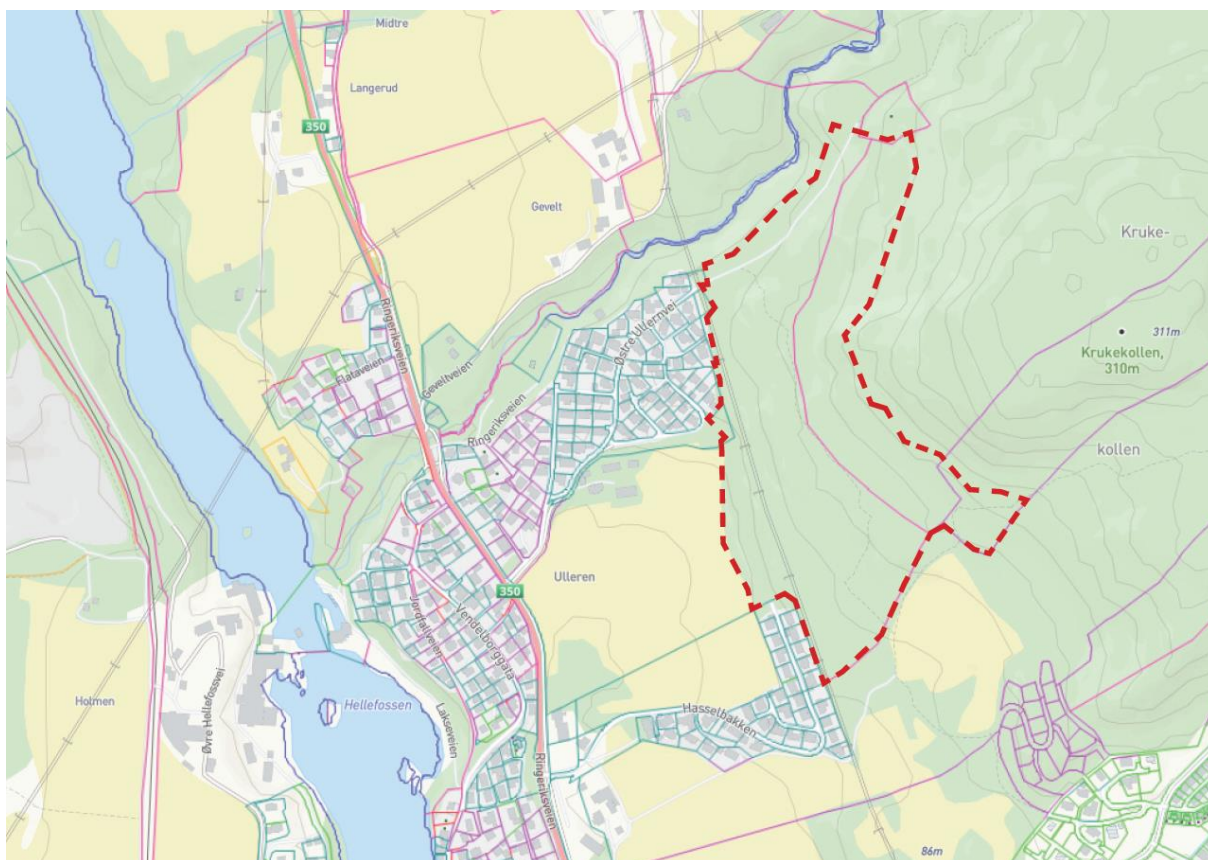


Ullernskogen – Innspill til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Visjoner for utviklingen av området:

- Livskraftig nærområde med styrkede lokaltilbud og stedsidentitet
- Innovative mobilitetsløsninger og tryggere kobling mot RV35
- Tilrettelegge for deleløsninger, fellesskap og frivillighet

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



Avgrensning av aktuelt areal for nytt formål. Det er inngått avtaler med alle berørte grunneiere.

Øvre Eiker har hatt stor befolkningsutvikling de siste årene. Blant faktorene som har sikret denne veksten er oversiktlige lokalmiljø, nærhet til grøntområder og natur, og eiendommer 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.

Avstand

Ullernskogen ligger mellom 1,2 og 2,5 km fra sentrum av Hokksund mellom og i forlengelsen av ferdig utviklede felter på Ullern og i Hasselbakken. Området grenser også til Harakollen som har vært under utbygging siden 2014 og hvor det begynner å bli få tomtereserver igjen. Området har nærhet til

eksisterende kommunalteknisk og sosial infrastruktur med få minutters gange til skole, barnehager, idrettsbaner, skiløyper, skitrek med mer.

Attraktivt bomiljø

En utvikling av Ullernskogen vil kunne binde sammen eksisterende boligområder og på den måten ytterligere bygge opp under de tilbudene man har på Østsida.

Området er sentrumsnært samtidig som det tilbyr muligheter for dem som ønsker bedre plass og landlige omgivelser. Ullernskogen har orientering mot sør-vest, har svært gode sol- og utsiktsforhold og lite støy. Områdets funksjon som portal til Finnemarka skal videreføres og forsterkes.

En utvikling av området vil i begrenset grad utfordre landskapsbildet som preges av eksisterende bebyggelse mot Krukekollen ruvende i bakkant. Den er og med å dempe fjernvirkningene. Nærvirkningene vil være avgrenset grunnet topografien og at området ligger høyere enn omkringliggende bebyggelse.

Ullernskogen er avsatt til LNF-formål i dagens kommuneplan og består av blandingsskog. Området grenser til dyrka mark mot sør-øst og i vest og det vil her avsettes tilstrekkelige buffere mot dette formålet. Det er ingen bebyggelse i området.

Området som inngår i forslaget har alle forutsetninger for å kunne bli et attraktivt område med høy bokvalitet. Området planlegges i hovedsak utbygd med selvbyggertomter og konsentrert småhusbebyggelse. Antall enheter vil variere med boligtypologi og -sammensetning. Tiltaket vil gjennomføres i flere byggetrinn.

Adkomst

Hva angår adkomsten til området er det flere alternativer. Man kan samle alt i en adkomst, eller man kan spre det på flere veier. Samlet sett må dette vurderes videre i samråd med kommunen og berørte interessenter. En klar ambisjon bør være at valgt trase bidrar til en løsning som forenkler og trykker koblingen mot RV35. På den måten vil utviklingen av området også komme eksisterende boligområder til gode. Skisse med aktuelle traseer er vist på siste side.

Barrierer knyttet til transport og behov for kjøring er en av årsakene til at mange blir inaktive. I nærområdet til Ullernskogen er det allerede mange fritidstilbud og gjennom utviklingen av området vil det kunne etableres flere.

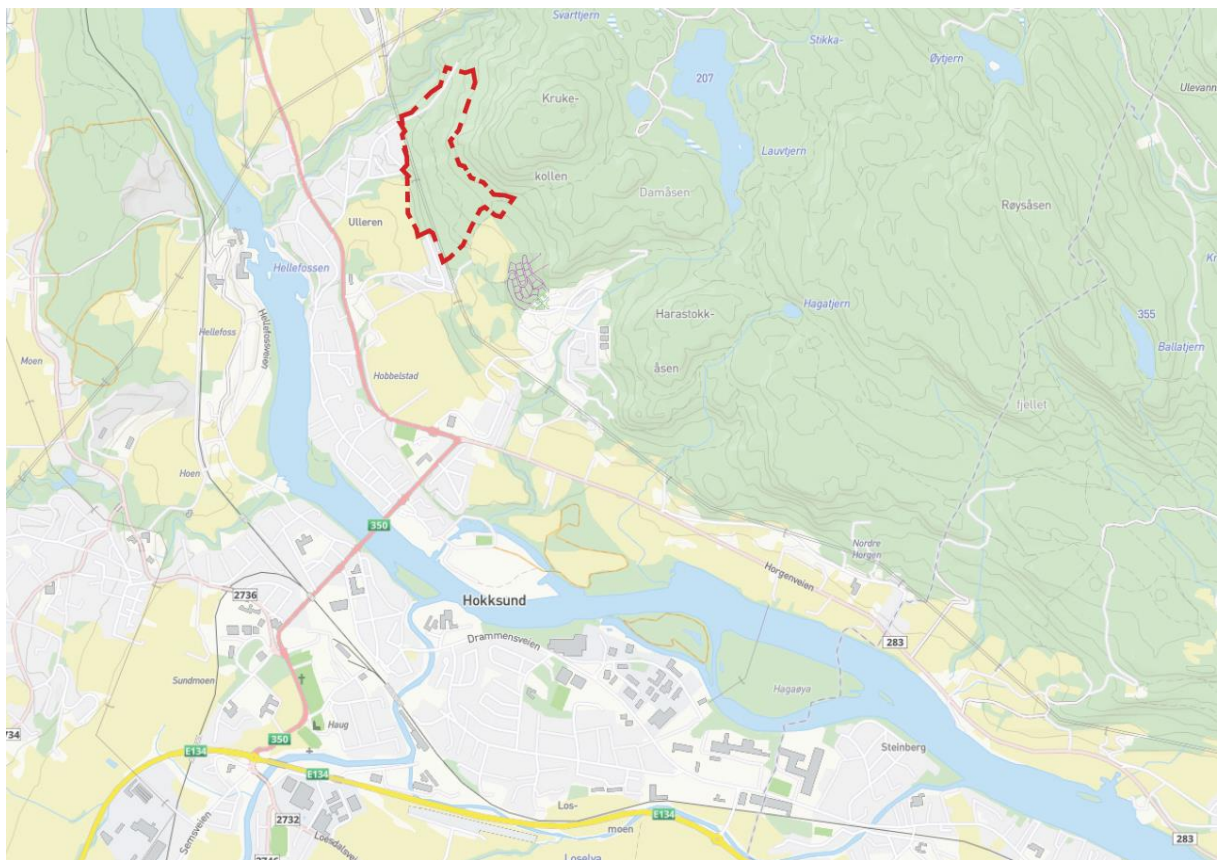
Vår erfaring fra Harakollen er at pliktig medlemskap i velforeningen og der tilhørende medlemskontingent gir velforeningen slagkraft og ressurser til å drifte fellesarealer for fysisk aktivitet og at de kan utvikle de videre. Det være seg lokaler til sambruk mellom forskjellige fritidsaktiviteter eller ski og turløyper. Et annet kan være fellesthus/grendehus hvor nærområdet samles, knytte kontakter og jobbe med felles prosjekter. En fungerende velforening vil dermed kunne fremme felleskap, lokalt samhold og styret tilhørighet.

Forslagsstiller ønsker å utvikle et livskraftig sted med godt bomiljø og et bredt utvalg av nærtilbud. Gjennom fysiske tiltak primært, men også enkelte organisatoriske, vil det tilrettelegges for samarbeid mellom nye beboere, naboer, grendeutvalg, lag og foreninger. Vi tror det fremover vil være større vilje til å dele/ samarbeide om forskjellige løsninger for transport og utstyr. Typiske eksempler på dette er delingsbiler, lasteelsykler, pick-up-points, verktøy og utstyr, parselhager, m.m. Sentrale

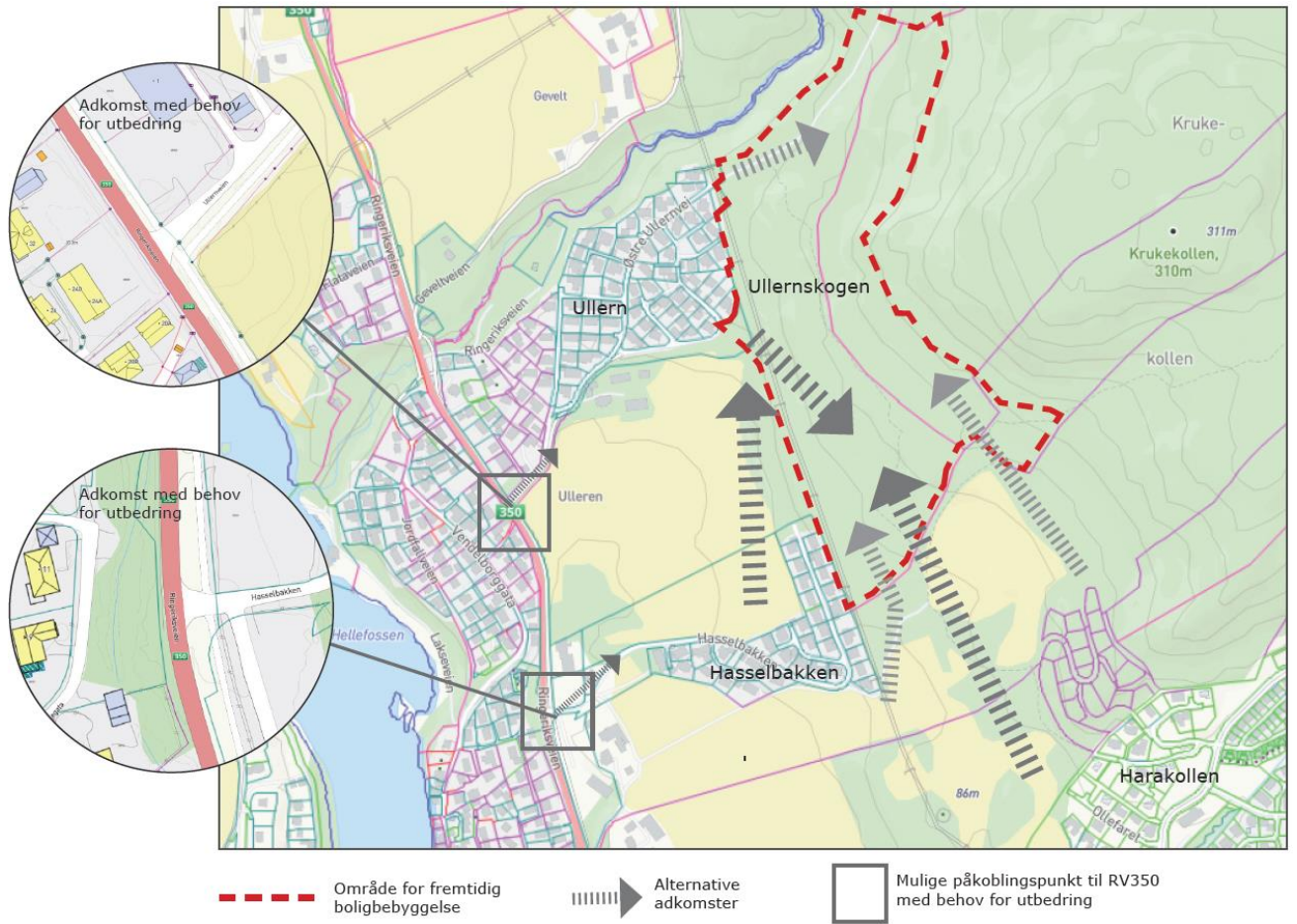
punkter i det nye området må dermed settes av til dette. Forslagsstiller er i dialog med en andelsgård som er tenkt å kunne betjene feltet med kortreist mat i sesong. Dette vil også være et tilbud for de som ønsker å bli bedre kjent med hvor maten kommer fra og hvordan den produseres. Her kan det også legges til rette for egne parsellhager.

Når området er ferdig utbygd vil Ullern, Ullernåsen og Hasselbakken utgjøre et område med mange nok enheter til at en trase/rute for offentlig kommunikasjon igjennom feltene er liv laga. Dersom man på det tidspunktet ser det mulig å koble seg på Harakollen i en eller annen fremtidig trase ville man ha kunnet fått til runde som ville tatt med seg hele Østsida – være seg enten til/ fra barneskolen eller som alternativ til bil.

Ullernskogen ligger i ønsket og vedtatt utviklingsretning, det er sentrumsnært, har god tilgang på marka og kan utløse positive effekter for omkringliggende områder gjennom god stedsutvikling.



Oversiktskart som viser lokalisering av området



Alternative traseer for adkomst.

FAKTA DEL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

1. Grunnleggende informasjon

- a. Navn på forslagsstiller
Partum Eiendom AS sammen med berørte grunneiere
- b. Gnr/bnr
99/1 – Ole Runar Håkestaad
96/1 – Knut Harald Horgen
96/24 – Paal Wilhelm Harbitz
- c. Nytt arealformål
Boligbebyggelse
Mulig noe næringsbebyggelse, se punkt 3.a)
- d. Oversiktskart som viser lokalisering av området
Se side 2.
- e. Inntegnet avgrensning av aktuelt areal for nytt formål
Se 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)? Målinger gjort fra punktet i planområdet som ligger nærmest.
I luftavstand: 1,2 km (til bybrua)
I gangavstand: 1,4 km (til bybrua)
- b. Hvis boligformål; hvilke type bolig er tenkt i området, og begrunnelse for dette.
Frittliggende småhus, konsentrert småhus og terrassert bebyggelse. Naboområdene består i hovedsak av frittliggende småhus og noe konsentrert bebyggelse.
Forslagsstiller ønsker boligmangfold og et variert tilbud.
- c. Hvis boligformål; hva er avstanden til skole, barnehage, viktige arbeidsplasser?
Skole: ca. 1 km til Hokksund barneskole og 2 km til Hokksund ungdomsskole.
Barnehage: 500 meter til Harakollen barnehage og 1 km til Lerberg barnehage.
Viktig arbeidsplasser: 2 km til Hokksund stasjon, 18 km til Drammen og 23 km til Kongsberg.
- d. Hvordan er kollektivtilbudet i området?
Buss fra holdeplassene Vendelborg (ca 600 m), Falkbanen eller Lerbergkrysset eller Hokksund skole. Begge ca. 1 km unna. Noe varierende frekvenser gjennom døgnet (flere avganger morgen og ettermiddag). Hokksund togstasjon ligger ca. 2,5 km unna. Timesavganger med tilleggsavganger rushtid morgen og ettermiddag.
Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for etablering av shuttle-/matebuss som i framtiden kan betjene Harakollen, Hasselbakken, Ullern i tillegg til prosjektområdet.
- e. Hvilke energikilder er tenkt benyttet for utbyggingsområdet?
Forslagsstiller ønsker å se på mulighetene for å avsette delfelter til egenprodusert fornybar energi. Områdets orientering gjør det godt tilrettelagt for solenergi spesielt. Ved hjelp av batteriløsninger og microgrids kan området bli selvforsynt med energi i

perioder. Forslagsstiller har startet en dialog med Øvre Eiker Energi for løsningene nevnt over.

3. Trafikkforhold/trafiksikkerhet

- a. Har det aktuelle arealet rettslig sikret atkomst til offentlig vei, eller må atkomst skje over annen eiendom?

Atkomst vil skje over annen eiendom. Det finnes flere muligheter for adkomst som vist i skissen på side 4. Disse må vurderes videre i samråd med kommunen og andre berørte interessenter.

Dersom hovedadkomst fra Hasselbakken og utbedret kobling mot RV350 ønskes det en utvidelse av næringsarealene i bunnen av Hasselbakken. Dette gjelder skogsområdene på nordsiden av Hasselbakken og langs etter riksveien. Forslagsstiller har avtale på disse områdene.

- b. Er det sikker skolevei?
Etableres i forbindelse med adkomstløsning. Lags eksisterende Rv 350 er det separat gangvei.
- c. Er det gang-, og sykkelfelt i området og til/ fra aktuelle målpunkter?
Fremt til aktuelt tilkoblingspunkter er det etablert separat gangvei. Videre inn i felte etableres det i forbindelse med adkomstløsning.
- d. Vil utbyggingsområdet bli utsatt for støynivå over definerte grenseverdier, jf. Nei. Området ligger et stykke fra dominerende støykilde i området, RV35. Utviklingen internt på området vil sikre overensstemmelse med gjeldende forskrifter av hensyn til støy/ T-1442.

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?
På et kort strekke. Vil 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?
Området som inngår i forslaget omfatter ikke dyrkbar mark, men avhengig av valgt adkomstløsning vil man kunne berøre dette. Nedbygging må begrenses til et absolutt minimum erstattes/reetableres annet sted. Prinsippet vil være å erstatte en nedbygd m² mot oppdyrking av minimum en m² av tilsvarende kvalitet. Hva angår mulig dyrkbart areal angir NIBIO et areal på i overkant av 50 daa beliggende øst i området.

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?

Ifølge artsdatabanken til Miljødirektoratet er det gjort funn av følgende arter med forvaltningsinteresse (kriterie for utvalg):

- Krattsoleie (nær trua art)
- Smalfrøstjerne (nær trua art)
- Ask (trua arter)
- Alm (sårbar)

Området utgjør en mindre del av et større beiteområde - Harastokkåsen til Brennkollen

- b. Vil utbyggingsforslaget stykke opp sammenhengende naturareal?
Forslaget omfatter naturareal, men som fortsatt vil være sammenhengende også etter utvikling.
- c. Vil det kunne oppstå konflikt med overordnet grønnstruktur?
Det er ingen etablert grønnstruktur i området, men området inneholder bymark/markaområder. Tilgangen på disse områdene søkes forenklet og forsterket gjennom forslaget ved at det settes av tilstrekkelige korridorer hvor grøntstruktur bevares.
- 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?
Svarttjernbakken (forlengelsen av Østre Ullernvei) er hovedadkomsten opp/ ned fra marka og er i aktiv bruk. Flere større og mindre stier i området brukes aktivt i friluftslivssammenheng. Og gapahukområdet er et friluftslivsmål.
- 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 eventuell utbygging vil ikke stykke opp og privatisere friluftsområder. Med forslaget søkes det å forsterke og forenkle tilgangen på marka.
- c. Påvirker utbyggingsforslaget stier, turveier eller "grønne veiføringer"?
Ja. Eksisterende stier og turveier vil bli forsøkt videreført, eventuelt lagt om. Dagens ferdsel mellom Ullern, Hasselbakken og Harakollen skal opprettholdes.
- d. Bryter utbyggingsforslaget en sammenhengende grønnstruktur mellom bebygde områder?
Det er ingen etablert grønnstruktur i området, men området inneholder bymark/markaområder. Tilgangen på disse områdene søkes forenklet og forsterket gjennom forslaget.

8. Hensyn til barn og unge

- a. I hvilken grad er området i bruk av barn og unge i dag'?
Maurtua barnehage har en gapahuk og bål plass i området mot jordet på Hobbelstad Nordre i sørøstre ende av foreslått utbyggingsområde.
Det må igjennom planarbeidet vurderes om denne skal re lokaliseres til et nytt sted eller om man setter av tilstrekkelige arealer rundt eksisterende plassering. Vil uansett være behov for skjerm mot dyrket mark i sørøst. Området er som tidligere nevnt adkomst til marka/skogen som strekker seg innover i Finnemarka.
- b. Bruker skolen området til uteundervisning/ turområde?
Ikke som forslagsstiller kjenner til. Skoleelevene går gjerne oppover bakkene gjennom Harakollen og opp mot Lautjern. Fra skolen er dette den tryggeste, korteste og mest naturlige veien til marka.

9. Kulturminner/kulturmiljø

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

Nei. Ingen kjente bevaringsverdige bygg eller bygningsmiljø innenfor området eller i umiddelbar nærhet.

- b. Berører utbyggingsforslaget kjente kulturmiljøer/kulturminner/fornminner? Og i så fall på hvilken måte?
Forslaget omfatter ikke registrerte (kjente) kulturmiljøer, kulturminner eller fornminner.
- c. Er det kulturmark/beitemark med verdifull vegetasjon, steingjerder, med mer i området?
Området utgjør en mindre del av et større beiteområde - Harastokkåsen til Brennkollen. Se punkt 5.a. Arealene som ligger utenfor utmarksgjerdet er i dag ikke i bruk til beitedyr.
- d. Kjenner man til kulturminner/fornminner i nærområdet i dag?
Kulturminneregistreringer ved Oseberg. Registreringene ligger utenfor området omfattet av dette forslaget.

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?
Området vil være forlengelse av eksisterende bebyggelse på Ullern og Hasselbakken, i tillegg til områdene imellom. Boligtypologien (frittliggende eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse) vil harmonere med det som er bygget fra før.
- b. Hvilke terrenginngrep vil utbyggingen kreve?
Tilpasning i forbindelse med adkomst inn på området og interne veier og infrastruktur. Lokale terrenginngrep ved hver enkelt eiendom/tomt. Forslagsstiller ønsker å redusere omfanget av terrenginngrep så langt det lar seg gjøre. Dette vil redusere fjernvirkningseffektene og behovet for inn- og utkjøring av masser.

11. Kommunal økonomi, teknisk-, og sosial infrastruktur

- a. Utløser forslaget behov for kommunale investeringer på vann/avløpssektor, skole, gang- sykkelvei eller annen infrastruktur?
Med unntak av skole vil erfaringsvis nødvendige investeringer i nevnte punkter bli overlatt til utbygger. Dersom bygging av ny(e) kryss langs Rv 350 inngår i prosjektet bør det sees på en kostnadsfordeling mellom de som har nytte av tiltaket.
- b. Hvor langt er det til eksisterende vann - og avløpsnett?
Det er kommunalt Va nett i både Ullern, Hasselbakken og Harakollen.
Oppgraderingen må forventes.

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?
Deler av området ligger i aktsomhetszone for snøskred.
- c. Finnes mistanke om radonfare?
Varierer mellom usikker, lav og moderat aktsomhet.
- d. Høyspentledninger i området?
Ja. Området vil i hovedsak ligge på oversiden/østsiden av traseen.

e. Annet?

Grunnforhold: Ifølge NGUs løsmassedatabase består området av følgende typer:

1. Forvittringsmateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen
2. Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet
3. Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)
4. Bart fjell

Jfr. NGUs berggrunnskart består området av følgende type:

Leirskifer, mergel og kalkstein, ordovicisk alder

Området ligger under marin grense.

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