



ØVRE EIKER
KOMMUNE

KOMMUNEPLAN

2015 - 2027

Egengodkjent: 02.09.2015

Vedtatt: 09.12.2015



Sammen skaper vi et livskraftig Øvre Eiker



INNHOOLD

1. SAMMEN SKAPER VI ET LIVSKRAFTIG ØVRE EIKER	5
2. OM KOMMUNEPLANEN	6
3. SATSINGSOMRÅDENE	
3.1. Visjon, verdier og attraktivitet	11
3.2. Regional drivkraft	12
3.3. By- og stedsutvikling	14
3.4. Barn og unge	18
3.5. Levekår og livskraft	20
3.6. Miljø, klima, energi og beredskap	22
3.7. Næringsliv, sysselsetting og kompetanse	24
4. BYEN OG TETTSTEDENE	
4.1. Hokksund	27
4.1.1. Røren	28
4.2. Vestfossen	30
4.3. Fiskum	32
4.4. Skotselv	34
4.5. Ormåsen	36
5. SPESIELT OM AREALDELEN	
5.1. Arealdelens hovedgrep	39
5.2. Detaljering og framstilling	39
6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER	
6.1. Innledning	47
6.2. Bestemmelser	47
6.3. Veiledende retningslinjer	58
7. KART	
7.1. Kommuneplankart	65
7.2. Temakart, byggehøyder	66
7.3.1. Temakart, gang/sykkelvei, Hokksund	67
7.3.2. Temakart, gang/sykkelvei, Hokksund og Røren	68
7.3.3. Temakart, gang/sykkelvei, Røren	69
7.3.4. Temakart, gang/sykkelvei, Vestfossen	70
7.3.5. Temakart, gang/sykkelvei, Fiskum	71
7.3.6. Temakart, gang/sykkelvei, Skotselv	72
7.3.7. Temakart, gang/sykkelvei, Ormåsen	73
8. VEDLEGG	
8.1. Sak: 90/15, Kommunestyret, 02.09.2015	76
8.2. Sak: 176/15, Kommunestyret, 09.12.2015	88

Revidert 9. mars 2016





1. SAMMEN SKAPER VI ET LIVSKRAFTIG ØVRE EIKER

Kommuneplanen er vårt viktigste styringsdokument. Alle kommunens planer og viktige prioriteringer tar utgangspunkt i kommuneplanens samfunnsdel. Gjennom arealplanen er det gjort valg av utbyggingsområder og gitt bestemmelser om hvordan utbygging kan skje.

Kommuneplanen ble endelig vedtatt i kommunestyret 9.12.2015. Det var ingen innsigelser til planen, og det står et enstemmig kommunestyre bak de langsiktige veivalgene for Øvre Eiker kommune.

Visjonen og verdigrunnlaget har en svært sentral plass i kommuneplanen. Det er derfor lagt stor vekt på medvirkning og dialog i arbeidet med planen. Kommuneplanen har egne kartutsnitt for Hokksund og tettstedene, og det angis hvilke oppgaver som skal prioriteres høyest for hvert av stedene. Dette gir mange innbyggere mulighet til å være med på å diskutere og prioritere innsatsen i sitt nærområde.

Øvre Eiker kommune er i vekst. Dette gir muligheter, men det utfordrer samtidig både arealbruk og tjenester. Kommuneplanen gir et godt grunnlag for å utnytte mulighetene som denne veksten gir, men den gir ikke svar på alle utfordringer.

Kommuneplanen er utarbeidet parallelt med utredningene om framtidig kommunestruktur. Etter planen skal dette arbeidet konkluderes høsten 2016. Utredningene har bekreftet at Øvre Eiker kommune er tett sammenvevd med nabokommunene, spesielt i retning av Drammen og Oslo. Dette gjelder arbeidsmarked, utdanning, bolig



og fritidsaktiviteter. Uavhengig av konklusjonen om kommunestruktur, vil det være avgjørende for Øvre Eiker kommune at det er et godt utviklet regionalt og interkommunalt samarbeid for samfunnsutvikling og gode tjenester til innbyggerne.

Øvre Eiker kommune er et knutepunkt for samferdsel. Det vil i de nærmeste årene bli gjort viktige valg for utbygging av vei og jernbane som vil påvirke vår kommune i stor grad. Disse arbeidene er ikke kommet så langt at løsningene kan kartfestes i denne kommuneplanen. Gjennom samarbeidet i Buskerudbyen er det etablert et fast samarbeid mellom transportmyndighetene og kommunene som bidrar til innflytelse og framdrift.

Kommuneplan for Øvre Eiker 2015 – 2027 gir et godt grunnlag for at Øvre Eiker kommune tar nye steg framover de neste årene. "Sammen skaper vi et livskraftig Øvre Eiker"!

Ann Sire Fjerdingsstad

Ann Sire Fjerdingsstad
Ordfører

Trude Andresen

Trude Andresen
rådmann

Sammen skaper vi et livskraftig Øvre Eiker



2. OM KOMMUNEPLANEN

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument. Den gir rammer for virksomhetenes planer og tiltak, og for bruk og vern av arealene i kommunen. Planperioden er 12 år, men perspektivet og konsekvensene er lengre. I hver valgperiode, vurderer kommunestyret kommuneplanen, legger en ny planstrategi og ser på i hvor stor grad kommuneplanen skal revideres.

PLANEN HAR SJU SATSNINGSOMRÅDER:

- Visjon, verdier og attraktivitet
- Regional drivkraft
- By- og stedsutvikling
- Barn og unge
- Levekår og livskraft
- Miljø, klima og energi
- Næringsliv, sysselsetting og kompetanse



Om samfunnsdelen

Ved utarbeidelse av denne planen, er det gjort en forsiktig rullering. Visjonen "Sammen skaper vi et livskraftig Øvre Eiker" og verdiene tilhørighet, samspill, mot og respekt videreføres. De overordnede langsiktige prioriteringene for vekst i hele kommunen, samordnet areal- og transport-system, sikring av grøntstruktur, fortetting og boligbygging i dagens byggeområder, ivaretagelse av natur og landskap og sikring av dyrket mark ligger fast.

Stedsutvikling er fortsatt hovedstrategien for samfunnsutviklingen med stor vekt på utvikling i Hokksund og tettstedene. Politikken innenfor LNF-områdene er ikke tatt opp til vurdering i denne rulleringen.

Øvre Eiker kommune ønsker å forvalte naturverdiene ved at det biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfoldet blir tatt vare på ved bærekraftig bruk.



Foto: ØEK



Foto: ØEK

Om arealdelen

Arealdelen inneholder ikke store endringer. Det er gjort en lettere gjennomgang av kart og bestemmelser etter det langt grundigere arbeidet som ble gjort ved sist revidering, etter innføring av ny plan- og bygningslov 1. juli 2009. Som et ledd i gjennomføringen av næringsplanen er det for eksisterende og nye næringsområder for plasskrevende næringer lagt til rette for fortetting, ved at byggehøydene og utnyttelsesgraden gjennomgående er harmonisert og/eller økt. Det er videre utarbeidet temakart for gang- og sykkelveier, byggehøyder i Hokksund, grøntstruktur, områder med fare for flom og kvikkleireskred.

Arealdelen (plankartene og planbestemmelsene) er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger. Det innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere. Videre gir kommuneplankartet hjemmelsgrunnlag for kommunens behandling av enkeltsaker vedrørende vern og utbygging. Arealdelen er virkemiddelet for å styre den langsiktige, fysiske utvikling av kommunen. I denne delen gjenspeiles noen av målene og strategiene fra satsingsområdene.

Regionale planer og statlige retningslinjer legger rammer for kommuneplanen. Øvre Eiker kommune deltar aktivt i samarbeidet om miljø, areal og transport i Buskerudbyen. Samarbeidet har vedtatt Areal- og transportplan for Buskerudbyen i 2013. Prinsippene i planen ivaretas i ny kommuneplan for Øvre Eiker.

Samhandlingsreformen og ny lov om folkehelsearbeid pålegger kommunen å jobbe systematisk med oversikt over folkehelsen, og ha kunnskap om hvilke faktorer som påvirker innbyggerne på godt og vondt. Dette kunnskapsgrunnlaget skal ivaretas i planverket.



Foto: ØEK



Foto: Buskerudbyen

3. SATSNINGSOMRÅDENE



3.1. VISJON, VERDIER OG ATTRAKTIVITET

Visjon

Visjonen "Sammen skaper vi et livskraftig Øvre Eiker" har i snart 20 år vært styrende for samfunnsutviklingen og tjenestene. Visjonen og det overordnede verdigrunnlaget videreføres i ny kommuneplanperiode. Dette grunnlaget skal utvikles videre og gis konkrete uttrykk i nært samspill med innbyggerne, lag, foreninger og næringsliv.

Attraktivitet

Attraktivitet og omdømme henger nært sammen og omfatter to dimensjoner:

- Hvordan Øvre Eiker, med byen, tettstedene og landskapet, oppfattes som sted å bo, arbeide og besøke.
- Hvordan organisasjonen Øvre Eiker kommune oppfattes som demokratibygger, samfunnsutvikler, tjenesteyter og arbeidsgiver.

Øvre Eiker kommune fikk i 2014 Europarådets utmerkelse for godt lokalt styresett. Vurderingen som lå til grunn viser at innbyggerne i stor grad har tillit til lokalt politisk arbeid og måten administrasjonen utfører sine oppdrag på. Dette gir et godt grunnlag for fornyet innsats med basis i visjon og verdigrunnlag.

Verdier

Kommunens overordnede verdigrunnlag er sammenfattet i Verdimanifestet.



VI VIL

- Holde visjonen og verdigrunnlaget høyt og fornye det i takt med utviklingen i samfunnet.
- Styrke lokaldemokratiet ved god dialog og tillitsfullt samarbeid med innbyggere, lag, foreninger og næringsliv.
- Styrke og videreutvikle stedsutviklingsmodellen med nærdemokrati som bidrar til aktive og helsefremmende lokalsamfunn.
- Utvikle kommuneorganisasjonen som profesjonell samfunnsutvikler, tjenesteyter og arbeidsgiver, med klar forankring i visjon og verdigrunnlag.
- Legge avgjørende vekt på omstilling for å sikre en bærekraftig kommuneøkonomi, med evne til å ivareta ønsket vekst og tjenester som innbyggerne etterspør.

3.2. REGIONAL DRIVKRAFT

Hokksund – et sterkt regionalt senter og knutepunkt

Øvre Eiker kommune og Hokksund by har en strategisk plassering langs hovedtransportårer, lokalisert mellom de tre øvrige byene i Buskerud: Drammen, Kongsberg og Hønefoss. Hokksund er et sterkt regionalt senter og knutepunkt. Dette er en status som er i samsvar med fylkeskommunens overordnede planer, og Areal og transportplan for Buskerudbyen.

Buskerudbyen

Prosjektet Buskerudbyen representerer en ny type samarbeidsregime, der statlige etater, Buskerud fylkeskommune og fem kommuner har inngått et forpliktende samarbeid om miljø, areal og transport i bybåndet fra Lier til Kongsberg. Grunnlaget er lagt for å kunne forhandle med statlige myndigheter

om en samlet transportpakke for området. For Øvre Eiker kommune er det avgjørende å finne løsninger for å styrke togtilbud og nødvendige investeringer i jernbane og det overordnede veinettet i området. Planlegging og bygging av ny trase for rv 35 fra Hokksund til Åmot har høy prioritet.

Regionalt samarbeid

Øvre Eiker kommune har et omfattende regionalt og interkommunalt samarbeid, og har samtidig solid tradisjon for å drive samfunnsutvikling og fornyelse av tjenestene i samarbeid med nabo-kommuner og i regionale fora. Disse erfaringene er et viktig grunnlag når kommunestyret skal gjøre viktige valg om kommunereformen. Gjennom Samarbeidsalliansen for Osloregionen og Vestregionen er Øvre Eiker kommune knyttet til et samarbeid for å utvikle Hovedstadsområdet.



Sykkelparkeringen ved Hokksund stasjon.



Foto: Buskerudbyen

VI VIL

- Bidra aktivt i det regionale samarbeidet og utnytte den regionale vekstkraften for å oppnå befolkningsvekst og næringsutvikling, og styrke knutepunktene og stedsutviklingen.
- Realisere en framtidrettet areal- og transportpakke for bybåndet i Buskerudbyen.
- Arbeide med kommunereformen med utstrakt medvirkning slik at det velges løsninger som tjener innbyggerne og næringslivet.
- Hente impulser og bygge kompetanse gjennom økt samhandling med miljøer utenfor Norge.

3.3. BY- OG STEDSUTVIKLING

Stedsutvikling

Stedsutvikling er den styrende strategien for samfunnsutviklingen i Øvre Eiker kommune. Modellen bygger på sterkt lokalt engasjement for utviklingen av tettstedene, og at det er nødvendig å ha en prioritet rekkefølgemellom stedene.

Skolene, og også barnehagene, er selve fundamentet for stedene. Gjennom behandlingen av skolebehovsplanen har kommunestyret stadfestet at alle tettstedene fortsatt skal ha sine skoler. Samarbeidet med idretten og øvrig kulturliv bidrar til at nye anlegg knyttes opp mot skolene.

Arbeidet med stedsutvikling bygger på at byen og tettstedene skal utvikle seg med trygg forankring i stedets historie og egenart. Kultur er en svært viktig del av stedsutviklingen. Samarbeidet med idretten har bidratt sterkt til at en helhetlig utbygging av skole, idrett og andre kulturaktiviteter er sett i sammenheng. Dette gjelder ikke minst byggingen av kunstgressbaner, samarbeidet om løypenettet og kjøring av skiløyper. Det er mange indikasjoner på at Øvre Eiker kommune har lyktes i stedsutviklingsarbeidet.



Foto: Irene Firing

Boligområde Lerbergmoen.

Boligbygging

Øvre Eiker kommune har hatt en årlig befolkningsvekst på mellom 1 og 2 % i perioden 2010 -2014. Måltallet i gjeldende plan er 1,3 %. Areal- og transportplanen for Buskerudbyen legger til grunn en befolkningsvekst i Øvre Eiker kommune på 4000 den neste 12 årsperioden. Det gir en årlig befolkningsvekst på ca 1,8%. Det er usikkerhet også nasjonalt om befolkningsutviklingen. Befolkningsutviklingen i Øvre Eiker har de siste 2 årene vært klart lavere enn dette.

Planstrategien viste til Areal- og transportplanen for Buskerudbyen der det er angitt at en økende andel av nye boliger skal bygges i Hokksund og Vestfossen som de sentrale knutepunktene i kommunen. Forslaget til boligprogram videreføres i hovedsak fra gjeldende plan, og veksten legges til Hokksund og Vestfossen. Det skal legges opp til betydelig utvikling i sentrumsområdene. Det vises her også til tilretteleggingen ved knutepunktet ved Darbu stasjon. Dette gir et økt fokus på tilrettelegging for boligbygging i gangavstand fra stasjonen. Skotselv har hatt en svært lav nybygging av boliger de siste årene. Nå er flere områder klargjort for bygging, og det forventes en høyere takt i boligbyggingen de første årene i perioden. Det er gjort en vurdering av alle arealer som er avsatt til boligbygging i kommuneplanen, og enkelte områder i Skotselv og Vestfossen er tatt ut av planen.

Det legges til grunn at det er avsatt tilstrekkelig arealer i kommuneplanen til boligbygging for å ivareta boligprogrammet de neste 12 årene. Det foreslås derfor ikke lagt inn større områder til boligbygging ved denne rulleringen. Unntaket er Loejordet i Vestfossen. For Hokksund er det pekt

på en utbyggingsretning mot øst og det er lagt inn to mindre områder i Harakollen.

Det er et mål at byen og stedene skal kunne tilby attraktive boliger til alle innbyggere. Det betyr at en må tenke på ulike livsfaser og familiesituasjoner. Også i Øvre Eiker består et økende antall husholdninger av én person.

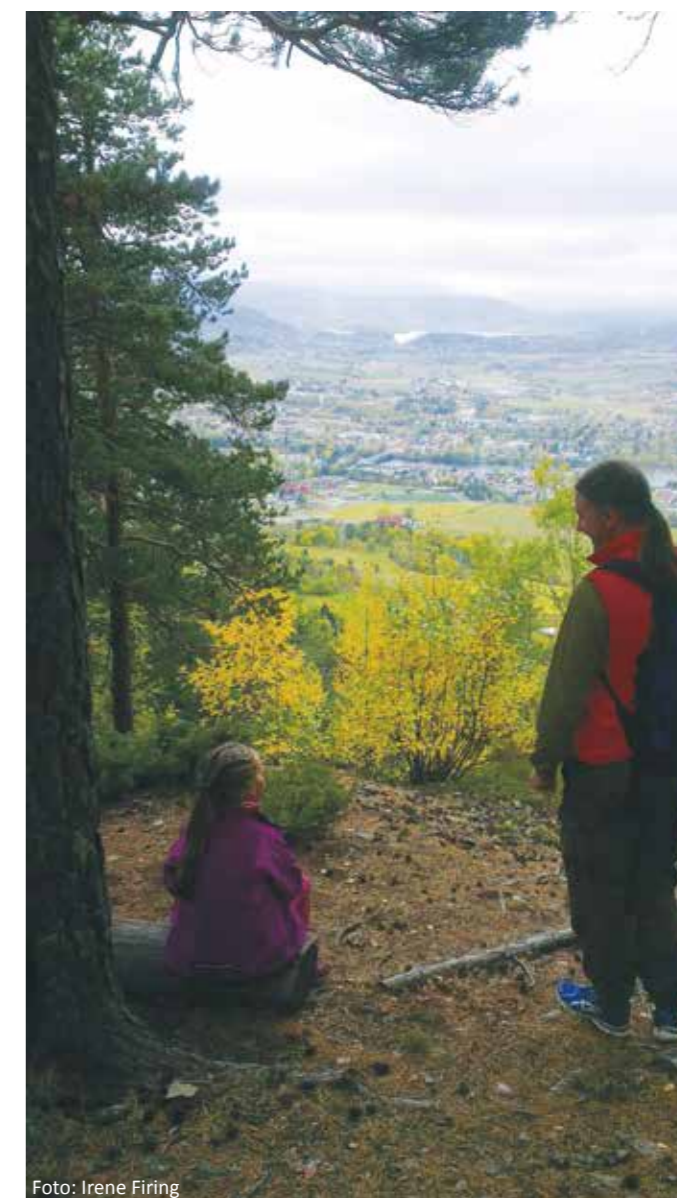
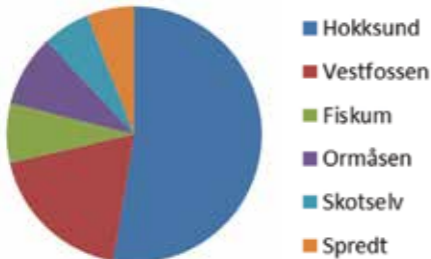


Foto: Irene Firing

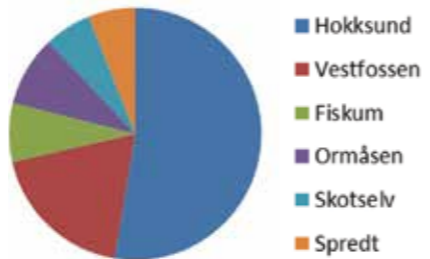
Utsikt fra Krukekollen.

Boligprogrammet

Tettsted	Vekstfordeling mellom tettstedene per år	Vekstfordeling mellom tettstedene over 12 år
Hokksund	70	840
Vestfossen	25	300
Fiskum	10	120
Ormåsen	12	144
Skotselv	8	96
Spredt	8	96
Tilsammen	133	1596



■ Hokksund
■ Vestfossen
■ Fiskum
■ Ormåsen
■ Skotselv
■ Spredt



■ Hokksund
■ Vestfossen
■ Fiskum
■ Ormåsen
■ Skotselv
■ Spredt



Utbygging av Harakollen.

Næringsutvikling

Økt tilrettelegging for næringsutvikling i og omkring sentrumsområdene er en viktig del av by- og stedsutviklingsarbeidet. I næringsplanen er handels- og sentrumsnæringene i Hokksund definert som et eget innsatsområde i inneværende og kommende planperiode, mens tilrettelegging for kulturnæringene er en høyt prioritert del av stedsutviklingsarbeidet i kulturhovedstaden Vestfossen.

Tilrettelegging for økt matproduksjon og nye næringer i landbruket er en gjennomgående satsning i næringsplanen, som bygger opp under utvikling og vekst i alle kommunens tettsteder. Tilrettelegging for næringsutvikling skjer i nært samarbeid med næringslivets egne organisasjoner og representanter for aktører i næringslivet.



Handel i Stasjonsgata.

VI VIL

- Videreføre og styrke by- og stedsutviklingen som overordnet grep i samfunnsplanleggingen.
- Legge vekt på hvordan beboere i de enkelte tettstedene i enda større grad kan stimulere til økt aktivitet og involvering av innbyggerne.
- At boligprogrammet skal styrke knutepunktene og legge til rette for miljøvennlig transport, samtidig som det skal sikres utvikling og vekst i alle kommunens tettsteder.
- At kulturlandskapet og dyrket mark skal ivaretas som sentrale verdier for våre innbyggere.

3.4. BARN OG UNGE

Barn og unge er vår fremste ressurs

Satsingsområdet "Barn og unge" handler om kommunens tjenester, tilbud og muligheter for aldersgruppa 0-18 år. Kommunen ønsker å presentere gode primærtjenester innenfor skole og barnehage, sammen med et kulturelt mangfold av aktiviteter på fritida. Supplerende støttefunksjoner innenfor familie og helseområdet skal også holde et godt faglig nivå, og fungere på en tilfredsstillende måte for alle. Barn og unge er kommunens fremste ressurs, og må foredles på beste måte for å utvikle Eiker-samfunnet videre.

Kunnskap og kompetanse

Grunnskolen og barnehagene i Øvre Eiker kommune har to relativt ferske visjoner som tydeliggjør og peker på kunnskap og kompetanse som den sentrale plattformen for å kunne leve et godt liv i dagens samfunn. Gjennomgripende innsats i tjenestene er rettet mot sosial kompetanse, anerkjennelse, mestring og personlig vekst både i barnehage og skole.

Som ung innbygger skal du oppleve å bli hørt, sett og verdsatt – og utvikle et positivt sjølbilde. Gjennom "Kompetanse for framtida" som barnehagevisjon, og skolevisjonen "Kunnskap gir muligheter", tilføres tyngde til skolens lokale hovedopdrag.

Innbyggerne i Øvre Eiker har relativt sett lavt utdanningsnivå, og undersøkelser viser at skolen lykkes bedre med det sosiale oppdraget enn det faglige. Øvre Eiker har et frafall fra videregående skole som er noe over landssnittet. Det å lykkes med grunnskoleløpet er en viktig forutsetning for å gjennomføre videregående opplæring.

På individnivå er det avgjørende med et visst kunnskapsnivå for at du skal kunne velge deg det livet du ønsker, og det er nødvendig at læringsløpet fra 0-16 inspirerer elevene til å velge videregående-, fag- og høgskole- eller universitetsutdanning. På ungdomstrinnet jobber elevene systematisk og individuelt i til sammen over 100 timer gjennom tre skoleår med faget utdanningsvalg, for å bli tryggere på egne yrkes og utdanningsvalg. Den nye yrkes- og utdanningsmessa, som også er et viktig ledd i næringsplanen, tilbyr elevene et møte med yrker de er nysgjerrige på, og en rekke utdanningsinstitusjoner innen yrkes- og høyskolefagene. 99% av ungdommen som går ut av ungdomsskolen starter på videregående opplæring.

Barnehage- og skoleeier i Øvre Eiker kommune har høye ambisjoner. Innsatsen er kunnskapsbasert, og det arbeides målrettet og langsiktig. Som ansatt i sektoren forplikter du deg til å delta aktivt i profesjonelle praksisfellesskap som er tuftet på kritisk refleksjon og faglige begrunnelser. Du må være villig til å utvikle egen praksis blant annet på bakgrunn av tilbakemeldinger fra kollegaer. Antallet barnehageplasser synes å være under kontroll i henhold til et sannsynlig behov. Det vil bli bygget en ny ikke-kommunal barnehage i Harakollen med antatt åpning høsten 2016. Skolekapasiteten utfordres kraftig i planperioden, og skolebehovsplan 2014-2030 viser behov for utbygging på begge Vestfossen-skolene, Hokksund barneskole, Røren skole og Ormåsen skole. Sagt med andre ord står kommunen foran et kapasitetsmessig skoleløft. Planlegging for utvidelse av Vestfossen barneskole og Vestfossen ungdomsskole er i gang, og nye utbygde skoler skal stå ferdig til skoleåret 2017/2018.

Kultur- og fritidstilbudet i Øvre Eiker kommune er allsidig om mangfoldig. Det prioriteres ressurser for at kommunen skal være kulturmessig attraktiv. Mye av aktiviteten skjer i frivillige lag og foreninger, og det legges vekt på ytterligere å utvikle

samhandlingen mellom kommunen og disse. Kulturtilbudene skal ha en lav terskel slik at alle har mulighet til å delta, samtidig som kvaliteten på tilbudene skal være så god at de blir valgt av barn og unge med ambisjoner.



Foto: ØEK

Skøytebane på tomten til Marthas Have.

VI VIL

- At alle barn og unge trives, opplever mestring og har personlig vekst.
- At alle elever benytter sine ressurser for best mulig læringsutbytte.
- At fritidstilbudet innen kultur og idrett er attraktivt for barn og unge og inkluderer barn og unge fra alle grupper i samfunnet.

3.5. LEVEKÅR OG LIVSKRAFT

Som kommuneplanområde omhandler levekår og livskraft de overordnede linjer knyttet til mulighetene for å leve det gode liv i Øvre Eiker. Innbyggere i alle aldre skal gis muligheten til å velge det gode liv for akkurat seg sjøl. Det kan handle om deltakelse i frivillige lag og foreninger, skate på skaterampe i Hokksund sentrum, aktivitet innen kultur og idrett, benytte et godt bibliotektilbud, Hokksund by- og laksefestival, påvirke lokalsamfunnsutviklingen, dra opp en laks fra elva eller nyte din kaffe latte på en fortausrestaurant.

Den kommunale tjenesteproduksjonen rettet mot barn, unge og eldre har mestring som fundament for innretningen på tjenestene. Mestring er essensielt for ethvert menneskes trivsel og utvikling. Alle trenger å mestre! I praksis betyr det at alle skal bli møtt som det unike mennesket de er. Innenfor eldreomsorgen vil det komme en dreining på tilbudet fra fokus på kompensierende tiltak, til å ha fokus på menneskenes iboende ressurser. Det vil bety at tjenesten vil bli innrettet mot å sette innbyggeren i stand til i større grad å mestre eget liv. Boform og bo-tilbud er et viktig momenter i denne sammenhengen. De fleste ønsker å bo lengst mulig hjemme, og leve livet i vante omgivelser. Det kommer en eldrebølge med en kraftig økning i befolkningen fra 67-79 år de nærmeste årene. Fra litt utpå 2020-tallet øker andelen eldre på +80 og kommunen må bruke tida fram til da på å omstille de tradisjonelle omsorgstjenestene. Det må utvikles nye og sammensatte tjenester for at det gode liv kan leves i eget hjem, også i livets siste etapper.

Øvre Eiker kommune sin folkehelseprofil forteller at det bør jobbes systematisk for å bedre folks helse! Folkehelse påvirkes av så vel samfunnsforhold,

som kunnskaper og holdninger hos den enkelte. En effektiv tilnærming må bygge på allianser mellom den enkelte innbygger og kommunen, der begge parter tar ansvar og bidrar. Dette innebærer en dreining av folkehelsearbeidet fra et sykdomsperspektiv til et forebyggende og påvirkningsperspektiv. Alle kommunens virksomheter skal arbeide for å fremme helsen til innbyggerne. Spesielt viktig er det å bygge gode helsefremmende lokalsamfunn, samtidig som det legges til rette for at innbyggerne kan foreta sunne valg og etablere gode holdninger.

Kommunen vektlegger å legge til rette for en god balanse mellom retten til å være individuell samtidig som fellesskapet blir ivaretatt. Det skal være godt for DEG å bo i Øvre Eiker, og DU må ta din del av ansvaret for at Øvre Eiker er en god kommune å bo i. Kommunen har et rikt frivillig organisasjonsliv med gode muligheter for å delta. Frivillighetsstrategien sikter også mot å knytte frivilligheten tettere på tjenesteproduksjonen som et supplement. Med en befolkning som holder seg friske lengre, kan det gi mening for mange pensjonister å inngå i en samarbeidskonstellasjon med kommunen. Et eksempel er prosjekt "Trå til" som henvender seg direkte til ungdom som jobber med frivillighet, hvor de kan få anbefalingsbrev av kommunen som kan legges ved søknader om opptak til utdanning i inn- og utland, og som vedlegg til jobbsøknader.

Innbyggermedvirkningen i utviklingen av lokalsamfunnet videreføres i det etablerte systemet med grendeutvalg på hvert sted som det formelle kontaktpunktet mellom kommune og innbygger. Demokratiundersøkelsen fra 2013 viser at Øvre Eiker kommune lykkes godt innenfor det

demokratiske styringssystemet. Engasjementet på hvert tettsted og positive følgekonssekvenser bekrefter at dialog er en av de viktigste hjørnesteinene i lokalsamfunnsbyggingen. Den skal videreutvikles og foredles i planperioden.

Kultur har en sentral plass i dette innsatsområdet. Gjeldende kulturstrategi skal videreføres. Samspillet mellom frivillig og kommunalt kulturliv må avstemmes, innrettes og koordineres på en slik måte at et godt og allsidig tilbud er tilgjengelig for innbyggerne. Øvre Eiker kommune skal fortsatt profilere seg på et godt kultur- og idrettstilbud, og vil prioritere ressurser til dette også i denne kommuneplanperiode.

Kirke, tros- og livssynssamfunn bidrar i stor grad til formidling og bevisstgjøring av viktige verdier i vårt samfunn. De er med på å skape trygghet og stabile oppvekstmiljø og gir innbyggerne møteplasser både i hverdager og viktige faser i livet, og er betydelige kulturbærere. I et flerkulturelt og flerreligiøst samfunn er det viktig å skape rom for dialog og forståelse der det utvikles toleranse og respekt.

Et konkurransedyktig, bærekraftig næringsliv med vekstkraft bygger i stor grad på de samme verdiene som resten av lokalsamfunnet, og kommunens

evne som tilrettelegger. Næringslivet i Øvre Eiker er i stor grad bygget opp av og med kommunens egne innbyggere, med stor lokalkunnskap og betydelig innsikt i historie, kultur og hva som skal til for at både innbyggere, ansatte og bedriftseiere skal trives og satse i Øvre Eiker. Medvirkning og samarbeid med næringslivets organisasjoner, som også er en del av frivilligheten, er derfor en av flere nøkler i arbeidet med å styrke kommunens generelle levekår og livskraft.



Foto: ØEK

VI VIL

- At Øvre Eiker kommune skal ha en gjennomgående positiv utvikling av folkehelseprofilen i planperioden.
- At kommunens andel av eldre innbyggere som lever "det gode liv" i eget hjem øker.
- At kultur-/idrettstilbudet skal oppfattes som attraktivt for kommunens innbyggere.
- Gjennomføre kulturstrategien og slutføre kommunedelplan for kulturminner.

3.6 MILJØ, KLIMA ENERGI OG BEREDSKAP

Klima- og energiplan for Øvre Eiker ble vedtatt i kommunestyret i 2009. Planen er fulgt opp spesielt med tiltak for redusert energibruk i kommunale bygg, samarbeidet om miljø, areal og transport i Buskerudbyen, og gjennom en aktiv skogbrukspolitikk. Arbeidet har gitt resultater, men oppfølgingen er kommet kortere på andre sentrale områder. Det er behov for å revidere Klima- og energiplanen.

Økt og kraftigere nedbør er forhold som kommunene må ta hensyn til i stadig sterkere grad for å unngå flomskader, ras mv. Revideringen av Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS), som er gjennomført parallelt med kommuneplanrulleringen, gjenspeiler denne prioriteringen. Økt og kraftigere nedbør får også konsekvenser for vann- avløpsanlegg, som må dimensjoneres for å ivareta dette. Plan for håndtering av overvann vil være en sentral del av dette arbeidet.



Foto: ØEK

Utsikt utover Drammenselva.

Dette gir behov for store investeringer framover. Vannforvaltning har vært et viktig område som oppfølging av EUs vanndirektiv. Forvaltningsplaner vil bli utarbeidet, og å følge opp disse handlingsplanene lokalt vil bli et sentralt satsingsområde i årene framover. Bedre vannkvalitet i vassdragene er viktig for den lokale bruken og for folkehelsen.

Øvre Eiker kommune har en mangfoldig og artsrik natur. Denne rikdommen skal forvaltes på en måte som ivaretar både bruk og vern. Utmarka og kulturlandskapet gir Øvre Eiker kommune særpreg og gir innbyggerne gode muligheter for friluftsliv og opplevelser. Laksefisket i Drammenselva er en stor verdi, og kommunen skal bidra til at det unike kultiveringsarbeidet kan videreføres.

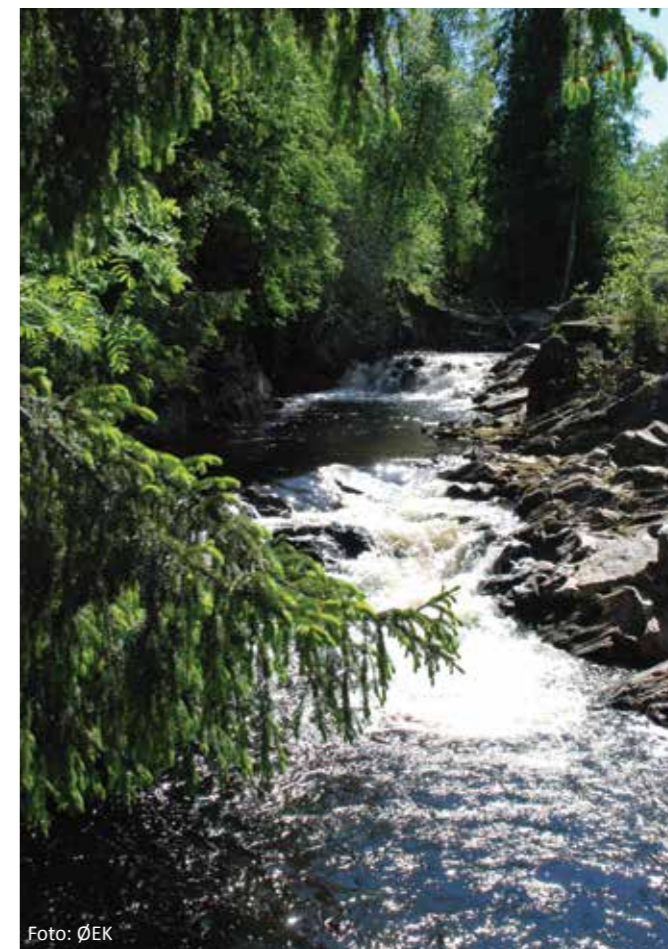


Foto: ØEK

Ekstrem nedbør kan gi stor vannføring i våre sideelver.

VI VIL

- Rullere Klima- og energiplan og sette mål for dette arbeidet som støtter opp under nasjonale mål for reduserte utslipp av klimagasser.
- Utarbeide ny Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) parallelt med rulleringen av kommuneplanen.
- Gjøre vurdering av grunnforhold under marin grense.
- Innrette kommunale tjenester slik at en forebygger skader av flom og ras.
- Forvalte skogen slik at tilveksten binder minst 30 000 tonn CO₂/år
- Prioritere oppfølging av tiltaksplaner for vassdragene.
- Sikre naturressursene, det biologiske mangfoldet og økosystemene, og ivareta og gjøre tilgjengelig de gode kvalitetene i kultur- og naturlandskapet.

3.7 NÆRINGS LIV, SYSSELSETTING OG KOMPETANSE

Telemarksforskning har på oppdrag fra Øvre Eiker kommune foretatt en overordnet nærings- og attraktivitetsanalyse av kommunen (TF 16/2013), med utgangspunkt i statistikk for perioden 2000-2012.

Høyest bostedsattraktivitet i Drammensregionen

En av rapportens hovedkonklusjoner er at Øvre Eiker har høyest bostedsattraktivitet i Drammensregionen, målt ved høyest netto innflytting og høyest vekst i antall arbeidsplasser. Dette er en svært viktig observasjon, med tanke på at bosetting er den viktigste indikatoren for å vurdere en kommunes attraksjonsverdi og utviklingskraft.

For øvrig kan rapportens hovedkonklusjoner oppsummeres slik:

- Befolkningen i Øvre Eiker vokser mer (18 %) enn i landet for øvrig (13 %).
- Antall arbeidsplasser vokser mer i Øvre Eiker (19 %) enn landet for øvrig (13 %):
- Privat sektor vokser mest (23 %), mot 13 % på landbasis.
- Arbeidsmarkedet for innbyggerne i Øvre Eiker er blant det mest robuste i landet:
- Kommunen har lav hjørnesteinsfaktor.
- Kommunen har lav bransjespesialisering.
- Høy andel inn/utpendling gir høy arbeidsmarkedsintegrasjon.
- Øvre Eiker har store lekkasjer i handels og besøksnæringene:
- En innbyggerundersøkelse i april 2014, utført av Norstat AS på oppdrag fra Øvre Eiker kommune, dokumenterer at handelslekkasjen i stor grad skjer til Nedre Eiker.

Øvre Eiker er med sin sentrale beliggenhet på Østlandet, en sterk og naturlig del av arbeidsmarkedet og næringslivet i aksene Kongsberg - Oslo.

Samme visjon som kommunen for øvrig

I kommuneplan for 2010-2022 ble Strategisk Næringsplan for Øvre Eiker 2011-2015 initiert, og næringsplanen ble vedtatt av kommunestyret i 2011. Arbeidet med å gjennomføre strategier og tiltak i næringsplanen har vært prosjektorganisert med Fagkomite 3 som styringsgruppe. Ved denne rulleringen av kommuneplanen videreføres kommunens næringspolitiske plattform under samme visjon som for kommune for øvrig:

- Sammen skaper vi et livskraftig Øvre Eiker.

Det overordnede målet for næringsarbeidet videreføres:

- Øvre Eiker er den mest attraktive næringskommunen i Nedre Buskerud.

Hovedmålene i næringsplanen legges til grunn også for den kommende kommuneplanperioden: Innsatsen fokuseres omkring følgende tema (i alfabetisk rekkefølge):

- Arealkrevende næringer
- Dialog med næringer og bedrifter
- Gründere og etablerere
- Handels og sentrumsnæringene
- Kommunal service
- Kulturnæringer
- Landbruksnæringer
- Yrkeskunnskap og utdanning

Arbeidet med å utvikle mål, strategier og aktiviteter for det enkelte innsatsområdet vil bli ledet av styringsgruppen, og skje gjennom et koordinert samspill med næringslivsorganisasjonene og kommunens egne fagmiljøer. Resultatene av arbeidet vil bli nedfelt i en ny strategisk næringsplan. Arbeidet med den nye næringsplanen vil ta utgangspunkt i igangsatte aktiviteter og erfaringer fra planperioden 2011-2015, og skal i tillegg vektlegge følgende:

- Legge forholdene til rette for et videreutviklet studietilbud ved Eiker videregående skole.
- Bruk av offentlige anskaffelser som verktøy for å fremme lærlingeplasser.
- Utvikling av bærekraftige rammebetingelser for næringsutvikling i låver og andre driftsbygninger i landbruket.

Kommunens næringspolitiske plattform er også forankret i Øvre Eiker Næringsråd, som representerer næringene i Øvre Eiker.

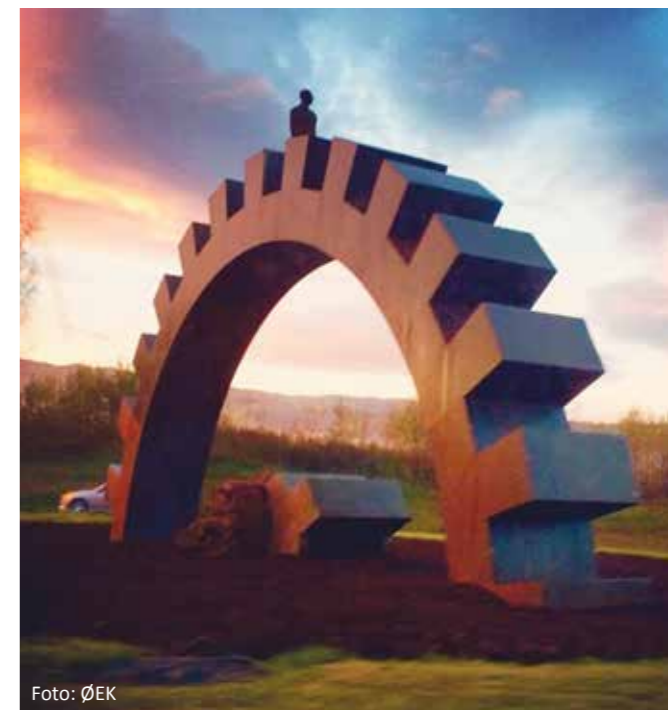


Foto: ØEK

Kunst omkring i ring.

VI VIL

- Bygge næringspolitikken ved å videreutvikle et nært samspill med næringer, bedrifter og grunneiere.
- Bidra til næringsutvikling i regionen og i Øvre Eiker kommune gjennom et aktivt og forpliktende regionalt samarbeid.
- Fortsette satsingen på stedsutvikling, tjenester og kommunal service som sentralt område for næringsutvikling.
- Videreføre satsing på næringsutvikling i landbruket og i kulturnæringene.
- Prioritere tilrettelegging av nye næringsarealer og dialog om utnyttelse av eksisterende arealer for næring.



4. BYEN OG TETTSTEDENE

4.1 HOKKSUND

– HANDEL OG OPPLEVELSER

Hokksund er et regionalt trafikalt knutepunkt. Hokksund skal vokse betydelig i årene framover. Det skal legges opp til en betydelig vekst i boliger og arbeidsplasser i sentrumsområdet, samtidig som det skal være egne områder for næringsutvikling og boligbygging utenfor sentrum. I tråd med næringsplanen er det et mål å tilrettelegge for en utvikling av Hokksund sentrum som “regionens mest attraktive sted for handel og sosialt samvær”. Kommunens hovedoppgave i denne sammenheng vil være å videreutvikle det offentlige rom, med særlig stor vekt på tilgjengelighet for alle typer trafikanter - og uterom for samvær, arrangementer, bevegelse og leik.

Byplan

Kommuneplanen legger grunnlag for slutføring av byplanen.

Samferdsel

Utformingen av det framtidige kollektivknutepunktet Hokksund med ny plattform, ny gangforbindelse, ny bussoppstilling og taxiholdeplass er under arbeid. Dette krever avklaringer fra Jernbaneverket om areal- og sporbehov i sentrum. Disse avklaringene foreligger foreløpig ikke. Planarbeid for ny trase for rv 35 fra Hokksund til Åmot er startet opp. Jernbaneverket varsler samtidig ønske om å knytte sammen Sørlandsbanen og Randsfjordbanen nord-vest for Hokksund. Oppstart av planarbeid for dobbeltspor Drammen – Hokksund er under forberedelse.

Samlet er det derfor mange svært viktige ramme-faktorer som ikke er avklart på et slikt nivå at det kan behandles i kommuneplanens arealdel ved denne rulleringen.

Fortetting – bolig og næring

I areal- og transportplanen for Buskerudbyen er det krav til kommunenes oppfølging gjennom egne kommuneplaner. Ønsket om en høyere arealutnyttelse nær knutepunktet ivaretas gjennom arbeidet med Byplanen og kommuneplanens bestemmelser. Det er videre gjort et arbeid med bestemmelser i kommuneplanen for utnyttelse av eksisterende næringsarealer utenfor sentrum. Det var videre forutsatt at det skulle settes tydeligere grenser for byens arealmessige utstrekning. Siden det ikke er foreslått å legge inn nye arealer, og siden det mangler vesentlige avklaringer vedrørende vei og jernbane, er det ikke sett som hensiktsmessig å fremme forslag om en slik avgrensning nå.

I planprosessen er det kommet forslag både om utvidelser av sentrumsområdet og utvidelser av boligområder utenfor sentrum. I tidligere kommuneplanprosesser er det avklart utbyggingsretning for Hokksund møt øst. Det er kommet forslag i planprosessen om behov for areal til idrettsformål på Lerberg og utvidelser av boligområdene på Østsida. Disse forslagene anses å være i samsvar med ønsket utbyggingsretning. Siden forslagene ikke er konsekvensvurdert, og behovene ligger noe fram i tid, vil det bli arbeidet videre med disse forslagene fram mot neste rullering av kommuneplanen. Det er videre gjort noen mindre utvidelser av sentrumsområdet.



Foto: Irene Firing

4.1.1 RØREN

Røren har mange kvaliteter med skole, barnehage, idrettsanlegg, butikk og et aktivt foreningsliv. Planer om utvidelse av butikken, bygging av fortau langs fv 61 og planer om boligbygging vil forsterke disse kvalitetene og legge til rette for en positiv sentrumsutvikling på Røren.

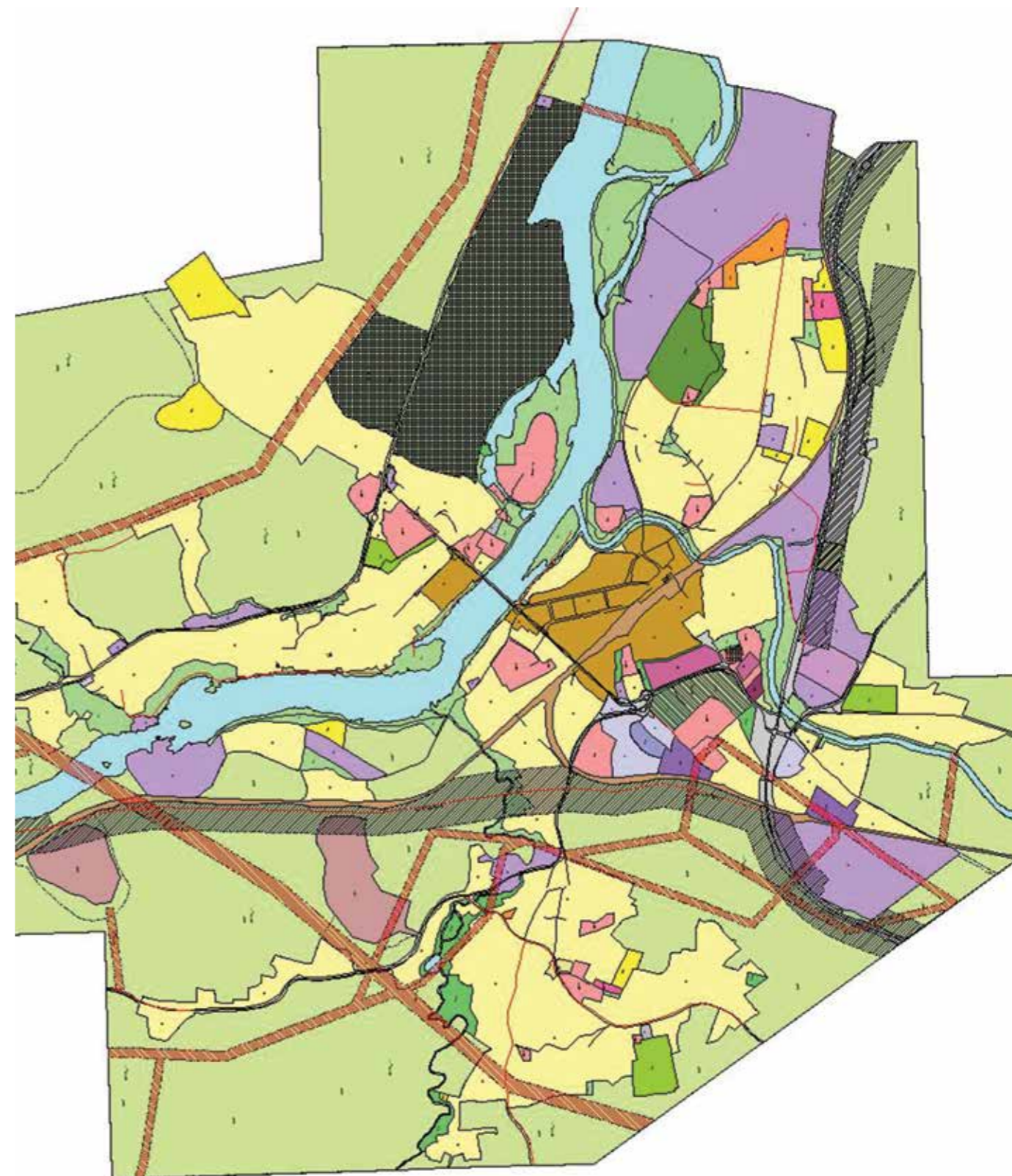
Grendeutvalget ønsker å gå videre med planlegging og videre opparbeidelse av friområdene langs Hoenselva. Det kan bli aktuelt å vurdere et sam-

arbeidsprosjekt for å utvikle området i sammenheng med at Øvre Eiker Energi skal konkludere hva som skal gjøres med demningen. Videre samarbeid om utvikling og bruk av løypene i Hoensmarka, har også stor oppslutning på Røren.

Røren er planmessig en del av Hokksund og det er felles program for boligbygging. Det skal tilrettelegges videre for å knytte Røren til Knutepunktet på Hokksund stasjon.



Røren barnehage som er utviklet i et nært samarbeid med kommunen og Eiker Kvikk.



Fullstendig kart med fargekoder finner du på: <http://www.ovre-eiker.kommune.no>

4.2 VESTFOSSEN – KULTURHOVEDSTADEN

Arbeidet med sentrumsplanen skal konkluderes på grunnlag av kommuneplanen. Åpningen av Jutebrua og gang- og sykkelveien til Torespæren gir nye utviklingsmuligheter for Vestfossen. Det store kommunale prosjektet blir ferdigstilling av siste etappe av Vestfossen Park. Alle disse prosjektene er viktige bidrag til utviklingen av Vestfossen som kulturhovedstad.

Framtidig bruk av lokalene etter Øvre Eiker Energi blir en viktig avklaring for Vestfossen sentrum. Det startes også opp planlegging av skoleutbygging som skal realiseres i løpet av få år. Utvikling av Loejordet vil være et viktig bidrag til å bygge opp omkring jernbanestasjonen og den videre

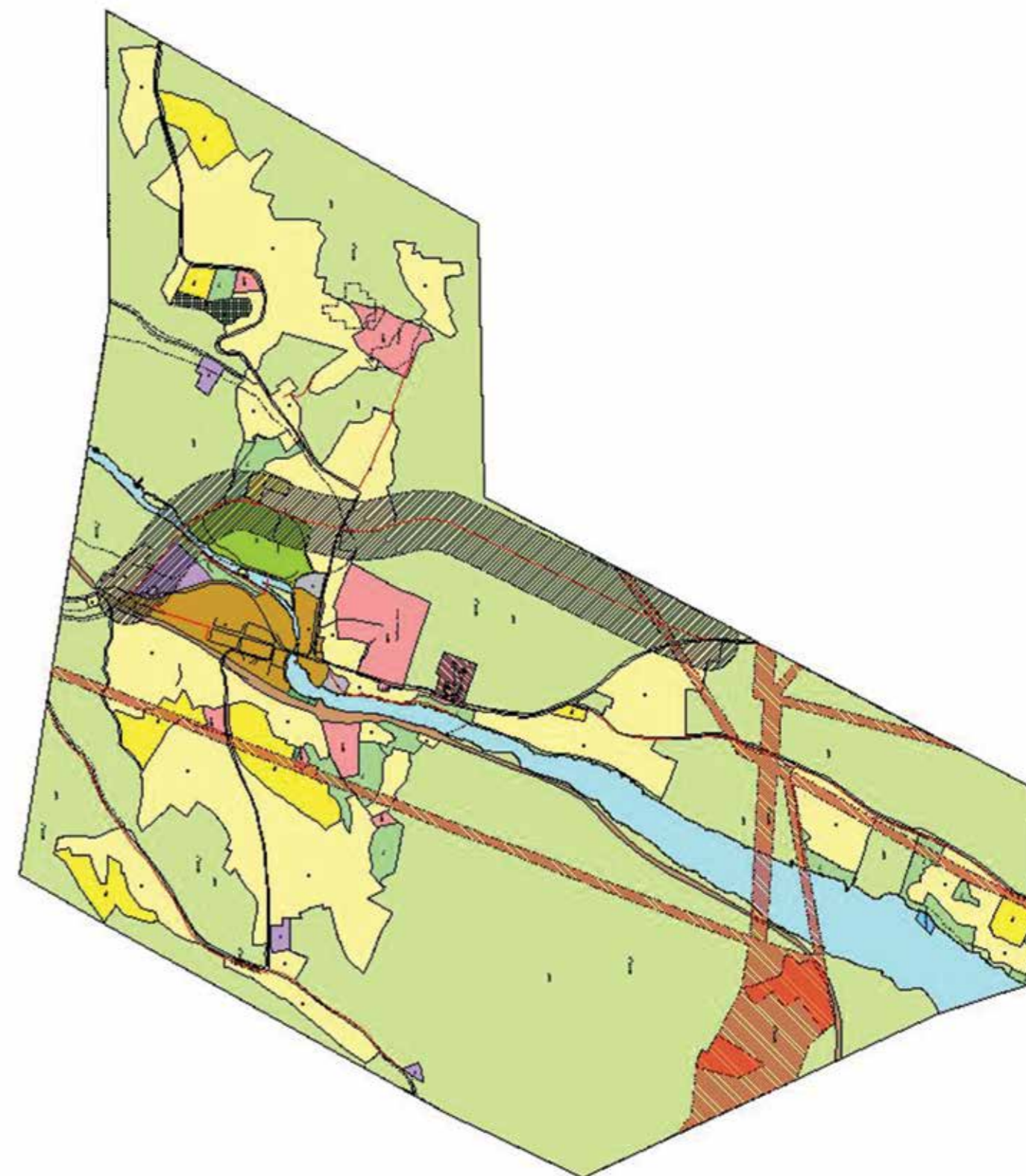
sentrumsutviklingen i Vestfossen. Området gir en mulighet til å planlegge et større sammenhengende boligområde i svært kort avstand til jernbanen.

Kommunen har vurdert å ta ut boligområdet øverst på Røkeberg. Grunneier som er tilskrevet ønsker at området fortsatt skal ligge inne. Kommunen har i tillegg fått inn fire innspill som ligger i tilknytning til samme område. Det er ønskelig å gjøre en grundig vurdering av Vestfossens utviklingsretning før nye områder tas inn. Med samme begrunnelse velger kommunen ikke å ta ut eksisterende område i denne omgang. Vann-, avløp og overvannssituasjonen har også betydning her.



Foto: MN, ØEK

Vårstemning i den nye parken i Vestfossen.



Fullstendig kart med fargekoder finner du på: <http://www.ovre-eiker.kommune.no>

4.3 FISKUM

– STEDET I DET ÅPNE LANDSKAP

Fiskum har hovedprioritet for stedsutviklingsarbeidet i kommunen den kommende perioden. Det er bygget opp et solid lokalt engasjement i arbeidet gjennom mange år. Bygging av nedføringsvei og gjennomføring av etterbrukstiltak langs avlastet vei skal etter planen gjennomføres i 2016 – 17. Prosjektet med Knutepunkt Darbu er slutført med unntak av undergangen, der det nå gjøres viktige avklaringer.

Grendeutvalget har gjort en stor jobb med å planlegge for en mulig ny flerbrukshall med tilhørende anlegg utendørs ved skolen. Det er bygget ny butikk, og det er tanker om ytterligere sentrumsfunksjoner knyttet til dette.

Planen for næringsområdet på Løken har vært ute til offentlig ettersyn. Etter høringen har planforslaget blitt bearbeidet og vil bli sendt ut til offentlig ettersyn under navnet Fiskum Næringspark. Sykkelveien mellom Hakavik og Eidsfoss er fullført med stor dugnadsinnsats

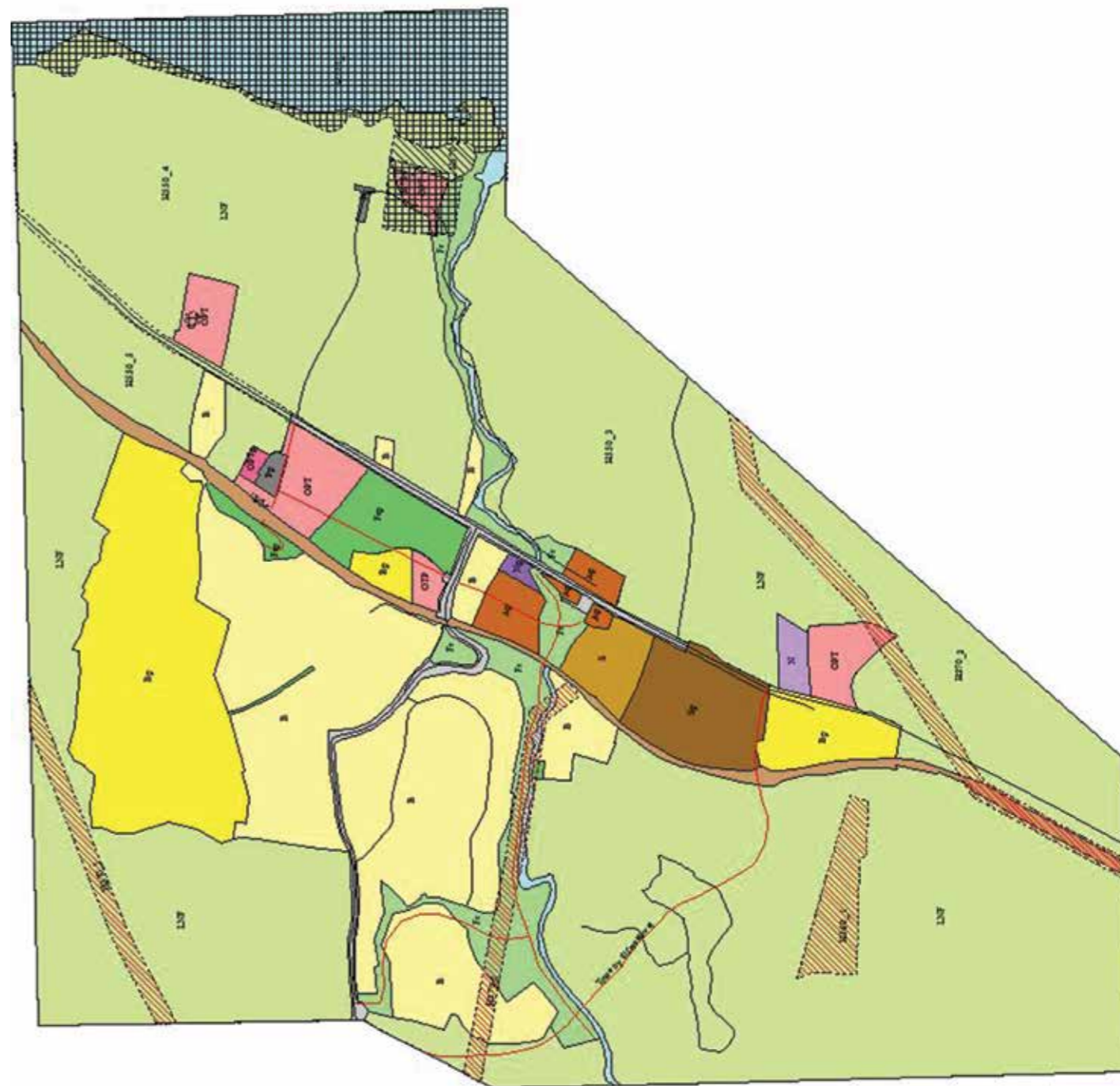
Boligprogrammet for Fiskum justeres forsiktig til 120 boliger i perioden. Det er stort potensial for boligbygging vest for stasjonen. Med ny undergang vil en slik utbygging være en vesentlig styrking av knutepunktet.

Sentrumsplanen for Fiskum gir fortsatt et godt plangrunnlag, og det foreslås kun mindre justeringer i arealplanen for Fiskum.



Foto: Fiskum grendeutvalg

Markeds- og familiedag i Anfindshølen.



Fullstendig kart med fargekoder finner du på: <http://www.ovre-eiker.kommune.no>

4.4 SKOTSELV – ELVELANDSBYEN MED TRYGGHET OG OPPLEVELSER

Skotselv Kulturhus er ferdigstilt med ny SFO og Kultursal, og det er bygget ny kunstgressbane ved anlegget. Med disse prosjektene er det formelle stedsutviklingsprosjektet i Skotselv fullført. Det er gjennomført store utbyggingsprosjekter i Bygdegata, også med vann – og avløpsanlegg. I tillegg er det gjennomført flere viktige nærmiljøprosjekter. Det har vært stor lokal mobilisering for å gjennomføre prosjektet. Det legges opp til en videreføring av samarbeidet med Grendeutvalget for å gjøre tiltak for å hente ut effekter av de store investeringene som er gjort i Skotselv gjennom stedsutviklingsprosjektet. Skotselv synliggjør også sin historie godt gjennom deltakelsen i "Ring of iron cities".

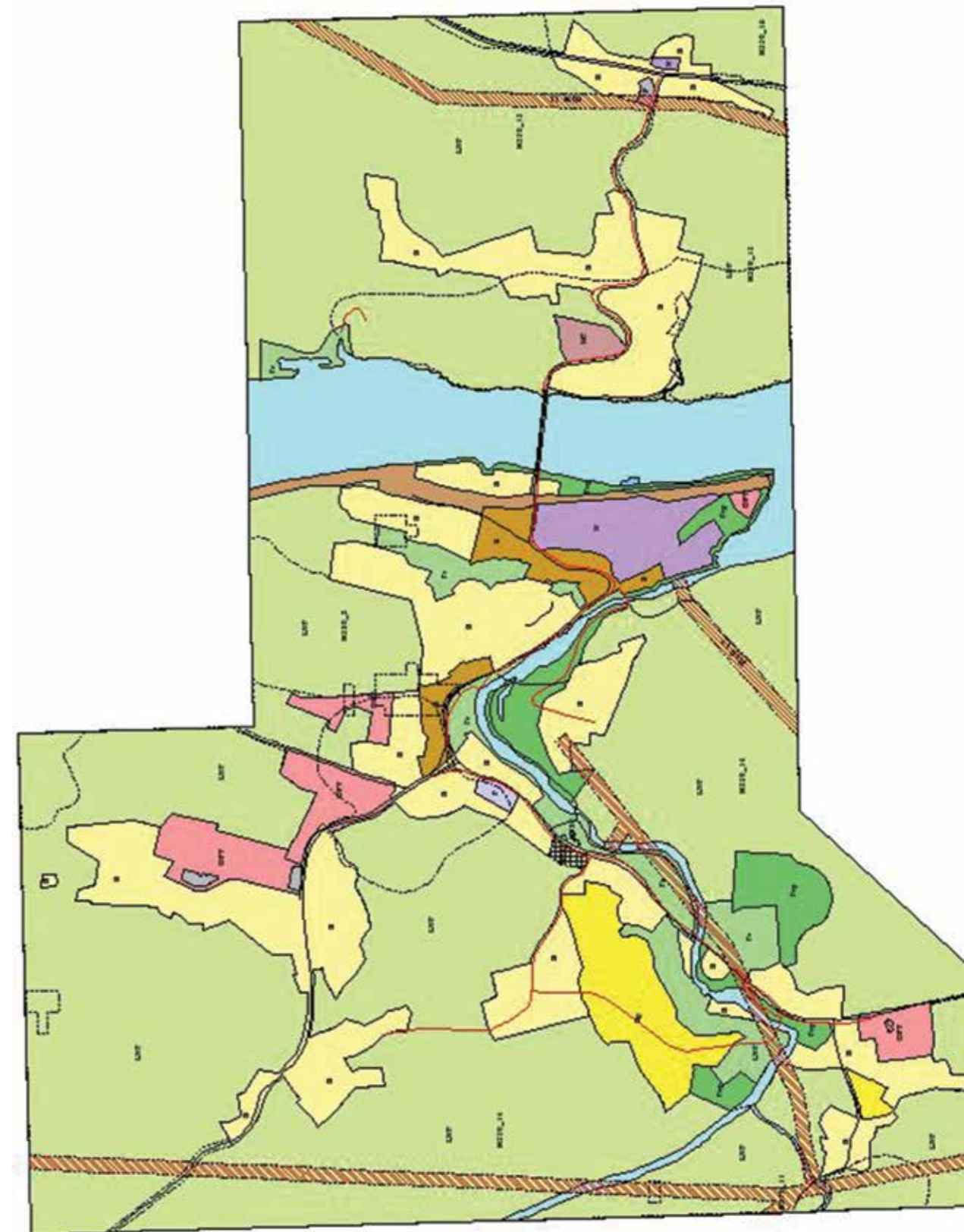
Det har vært lav boligbygging i Skotselv den siste perioden. Grunnlaget er nå annerledes, og det er områder i sentrum og i Tregata/Toppenhaug som nå klargjøres for utbygging. Boligprogrammet for Skotselv videreføres med 96 boliger i 12-årsperioden. Det forventes størst utbyggingstakt i første del av perioden.

Planlegging av ny trase for rv 35 fra Hokksund til Åmot kan åpne nye muligheter for Skotselv. Randsfjordbanen får ny oppmerksomhet, spesielt som avlastning for godstrafikken. Dette kan åpne for investeringer og dermed også annen bruk av banestrekningen i framtida.



Foto: ØEK

Åpning av SFO som er en viktig integrert del i det nye flerbuksanlegget i Skotselv.



Fullstendig kart med fargekoder finner du på: <http://www.ovre-eiker.kommune.no>

4.5 ORMÅSEN – STEDET I DET GRØNNE

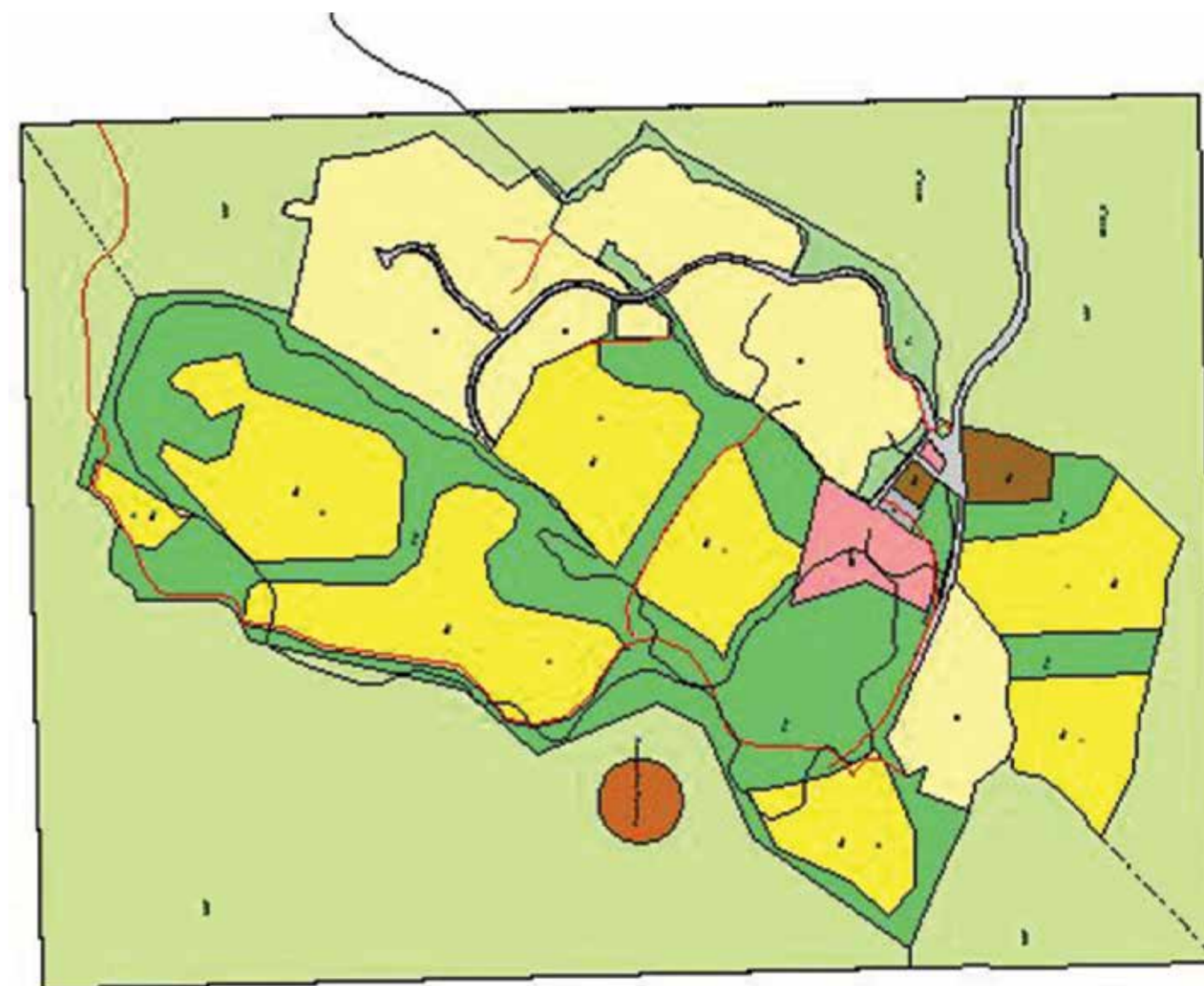
Det er stort behov for å klargjøre nytt boligområde i Ormåsen. Regulering av feltet B6 og aktivitetsområdet på myra ved skolen vil derfor bli gitt aller høyeste prioritet til planlegging. Nødvendig drenering av myra søkes løst i sammenheng med denne utbyggingen. Utbygging av SFO gjøres høsten 2015, og skolen løser sitt kortsiktige arealbehov på denne måten.

Eiker Ski har planer for utbygging av anlegget i Ormåsen, og ser at dette er planer som bygger godt opp under de lokale prioriteringene. Utfartsparkering vil bli prioritert for å tilrettelegge for de mange som bruker Ormåsen som utgangspunkt for skiaktiviteter. Økt busstilbud og utbedring av bussholdeplassen er prioriterte tiltak i Buskerudbysamarbeidet. Arealer for en eventuell framtidig butikk opprettholdes.



Foto: Sine Frødin, ØEK

Rockefest i Ormebolet naturbarnehage.



Fullstendig kart med fargekoder finner du på: <http://www.ovre-eiker.kommune.no>



5. SPESIELT OM AREALDELEN



Foto: Dagfinn Kolberg

5.1. AREALDELENS HOVEDGREP

- Areal- og transportplan for Buskerudbyen følges opp i kommuneplanen.
- Det legges vekt på samordnet areal- og transportsystem med vekt på kollektivnett, gang- og sykkelveier.
- Boligbygging skjer i dagens boligområder med fokus på fortetting.
- Vurdering av grunnforhold under marin grense vil bli gjennomført i planperioden i dialog med NVE.
- Det legges til rette for høy utnyttelse i områdene nær kollektivknutepunktene i Hokksund og Vestfossen.
- Det legges til rette for boligbygging i byen og i alle tettstedene. En større del av veksten skal skje i Hokksund og Vestfossen.
- Avsatte og uregulerte arealer til boligformål er vurdert. Arealer i Skotselv og Vestfossen er tatt ut av planen.
- Kontor, handel og virksomhet med mange ansatte legges fortrinnsvis i sentrumsområdene nær knutepunkt.
- Plasskrevende næringer og handel legges til næringsområdet på Fiskum eller andre næringsområder som ligger mindre sentralt og med god tilknytning til overordnet veinett.
- Arealer langs vann og vassdrag sikres for allmennheten. Natur og landskap ivaretas.
- Dyrket jord sikres for fremtiden, den beste jorda i LNF-områdene rundt byen og tettstedene er vist med hensynssone landbruk.
- Spredt boligbygging og hyttebygging videreføres fra gjeldende kommuneplan.

Forholdet til tidligere kommuneplaner og reguleringsplaner

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre, vedtatte reguleringsplaner der det er avvik mellom arealbruken på kommunekartet og reguleringsplanen. Reguleringsplaner som detaljerer kommuneplanens arealformål, samt regulerte friluftsmål, veier og tekniske anlegg skal fortsatt gjelde. Unntak er angitt i bestemmelsene.

5.2. DETALJERING OG FRAMSTILLING

Bebyggelse og anlegg er inndelt i underformål, slik at blant annet sentumsformål, næring, forretning, og tjenesteyting er vist særskilt. Grøntstruktur er benyttet på viktige grøntarealer og forbindelser til marka. Eksisterende arealbruk er vist som eksisterende arealformål. Arealer som ikke er ferdigregulert eller utbygd, samt nye utbyggingsarealer i planen, er vist med fremtidig arealformål.

Veier er vist med arealformål veg. Nye veglenker samt eksisterende og planlagte gang- og sykkelveier er vist med linjesymbol.

Trykte kart er illustrasjoner. Komplette kart i fullformat finnes på kommunenes hjemmesider: <http://www.ovre-eiker.kommune.no>

5.2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Eksisterende arealbruk og nye utbyggingsområder inngår i hovedformål bebyggelse og anlegg (§11-7). Arealer inkluderer tilhørende infrastruktur som friområder, fellesarealer, offentlig og privat tjenesteyting, veier og tekniske anlegg. Det er laget bestemmelser som styrer hvilke utbyggingsformål som tillates, og enkelte av dem er skilt ut for å vise detaljert formål.

Bolig

I planperioden er det utbyggingsreserver i Hokksund og alle tettstedene. Den største endringen skjer i Vestfossen hvor Loejordet avsettes til fremtidig boligformål.

- For å oppfylle målene om reduserte klimautslipp planlegges den største delen av boligveksten nær knutepunktene, Hokksund, Vestfossen og Fiskum (Darbu). Fortetting skal først og fremst skje i sentrumsnære områder.
- Det stilles strenge krav til kvalitet på felles uterom, leike- og grøntarealer. Tilgjengelighet skal sikres for alle.
- Når nye utbyggingsområder planlegges, skal det legges til rette for varierte botilbud som er tilpasset alle aldersgrupper og livsfaser. Dette for at folk skal kunne ha muligheten til å bo i samme området hele livet.
- Boliger for personer med særskilte behov skal fordeles i hele kommunen, men slik at det legges flere boliger i sentrale områder med godt tjenestetilbud. Behovet for tomter til bemannede boliger og institusjoner skal vurderes og sikres i reguleringsprosesser og gjennom utbyggingsavtaler. Boligsosial handlingsplan ligger til grunn.

Sentrumsområder

Kontorarbeidsplasser og regionale funksjoner skal legges nær sentrum og kollektivknutepunkter. På gateplan i sentrumsområdene bør det legges opp til publikumsrettede virksomheter av typen handel, service og håndverk som stimulerer livet i gata. Det er viktig at vindusflatene mot gateløpene ikke blendes, men forblir utstillingsvinduer eller ivaretar funksjoner som skaper liv. Det bør legges spesiell vekt på estetikk i bygningenes form, fasader og materialvalg, slik at gater og plasser blir understreket eller forsterket. Dette er spesielt viktig mot hovedgatene og offentlige plasser. Byggeskikk og byggetradisjoner i området skal vektlegges.

Der utbygging og nybygging skal integreres i ensartede gateløp og fasaderekker, bør fasaden utformes slik at gatens preg med horisontale og vertikale linjer følges, men gjerne med mer tidstypisk formspråk. Fargesetting bør ta hensyn til eksisterende farger.

For å støtte opp om handel og service i tettstedene og i Hokksund, må det tilrettelegges for en høy boligtetthet innenfor og rundt tettstedene. Utformingen av sentrum skal ivareta alle aldersgruppers behov for gode møteplasser med allsidige aktiviteter.

Næring

Handel, service- og kontorarbeidsplasser kan etableres i sentrumsområdene. Plasskrevende virksomheter lokaliseres til næringsarealer utenfor sentrum med god veitilknytning. Eksisterende, regulerte og nye næringsområder er vis på plankartet som næringsformål. Næringsarealene på Fiskum ved E 134 nærmer seg ferdig regulert. Områdeavgrensingen er fastsatt og vises i planen som fremtidig næringsareal.

Tjenesteyting

Arealformålet tjenesteyting omfatter offentlig og private arealer til barnehager, undervisning og institusjoner, herunder sykehjem, betjente omsorgsboliger, kulturinstitusjoner, kirker og bygninger for annen religiøs utøvelse, forsamlingslokaler og administrasjon.

Annen offentlig og privat tjenesteyting som for eksempel legesentre og treningsentre kan tillates gjennom regulering. Arealer for tjenesteyting inngår i sentrumsområdene. I følge prognosen for vekst som ligger til grunn, skal arealene som er lagt inn for barnehager og skole være tilstrekkelig. Ny skolebehovsplan omtaler behov for å øke antall plasser i Hokksund, enten ved nybygging eller utbygging av eksisterende skole. Det er arealer avsatt for begge løsningene. I løpet av planperioden vil det kunne bli behov for ytterligere arealer til idrettsformål. I Vestfossen vil det startes planlegging for utvidelse av skolene innenfor dagens avsatte areal. Utbyggingen av omsorgsplasser på Eikertun er et viktig løft for kommunen. Ferdigstillelse av dette prosjektet vil dekke behovet for sykehjemsplasser i planperioden.

Eksisterende skoler, barnehager (med unntak av familiebarnehager), sykehjem, omsorgsboliger, kirker og museer utenfor sentrumsområdene er vist med arealformål tjenesteyting. Arealene for tjenesteyting inngår også i hovedformålet bebyggelse og anlegg i sentrumsområdene.



Foto: ØEK



Foto: ØEK



Foto: ØEK



Foto: ØEK

Volleyballspilling på Branntomta.



Foto: TL, ØEK

Hytte, Aspeseter.



Foto: TL, ØEK

Låve, Aspeseter.

Utearealer for opphold, leik, rekreasjon og idrett

Friområder, grøntarealer og parker er en del av den lokale grøntstrukturen, og det ble utarbeidet egne temakart ved forrige rullering. Det er egne bestemmelser som angir uteoppholdsarealer. Eksisterende idrettsanlegg; stadioner, idrettshaller, fotballbaner, klubbhus og motorbaner er vist med arealformål idrett i plankartet. Idrettshaller lokalisert til skoler eller annen offentlig virksomhet inngår i areal avsatt til tjenesteyting og sentrumsområde. Nærmiljøanleggene er små og vises som oftest ikke som eget formål, men inngår i arealformål bebyggelse og anlegg generelt, tjenesteyting og grøntstruktur. Turløyper og lysløyper inngår i arealer avsatt til LNF- områder og grøntstrukturen vises som linjer. Kommunedelplanen for idrett og friluftsliv med handlingsprogram er førende for prioriteringer og etableringer av idretts-, nærmiljø og friluftsanlegg.

Fritidsbebyggelse

Det gjøres ingen endringer når det gjelder fritidsbebyggelse. Sone 3-områdene i gjeldende plan overføres på nytt plankart.

Skogshusvære

Kommunen har i flere perioder hatt retningslinjer for skogshusvære i kommuneplanen. Dette er tatt ut i denne planen. Årsaken er at det svært sjelden er behov for skogshusvære med moderne skogsdrift. Videre vil vurderingene alltid være begrunnet i behovet. Fjerningen medfører ingen faktisk endring av forvaltningen.

Råstoffutvinning

Oversikten er ajourført i samsvar med at alle områdene nå er regulert. Det foreslås å utvide masseuttaket ved Hokksund pukkverk med et nytt uttak for grus. Det er igangsatt prøveuttak gjennom dispensasjonsbehandling med nødvendige utredninger.

Områdene er:

- M1 Øvre Hoen grustak (Krillåsen)
- M2 Hoensmarka
- M3 Hønerudåsen
- M4 Stenset grustak
- M5 Burud pukkverk
- M6 Skarsberget pukkverk
- M7 Knive
- M8 Renningsåsen
- M9 Damåsen

Massedeponi

For å redusere transport skal utbyggingsområdene tilstrebe massebalanse. Eventuelle områder for lagring eller deponering av overskuddsmasser skal innarbeides i planene. Med utgangspunkt i innspill fra bransjen, samt erfaringer når det gjelder søknader om deponering av rene masser, er det tatt inn et eget større område for deponering av slike masser. Området er lokalisert ved Renningsåsen.



Foto: TL, ØEK

Råstoff til produksjon av biobrensel.



Foto: TL, ØEK

Uttak av sand og grus.



Foto: TL, ØEK

Produksjon av knuste steinmasser.

Kulturminner

Kulturvern – registrerte fornminner, fredede bygninger, kirker og verneverdige områder. Først registrert 1986 i kommuneplanen. Det pågår nå et arbeid med nyregistrering av kulturminner som en del av et større arbeid som skal ende opp i en kommunedelplan for kulturminner.

Nyregistreringen av automatisk fredede kulturminner vil bli innarbeidet i kommuneplanen før sluttbehandling. *

1. Bygdeborg – Ristvedt Slottet
2. 3 gravhauger – Bingsveien, Kvisle
3. Gravhaug – Ødeverp
4. Bygdeborg – Mår fjell
5. 3 gravhauger – Holte søndre
6. Gravhaug, usikker – Hære
7. Gravhaug – Knivebakken, Rv 35
8. Gravrøys – Knivebakken
9. 5 gravhauger – Nedre Dramdal
10. Gravhaug – Øvre Dramdalsvei
11. Bygdeborg – Slottåsen
12. 9 gravhauger – ved travbane
13. 3 gravhauger - ved Harstadveien
14. Gravhaug – syd for forrige ved Harstadveien
15. 2 gravhauger – Randsfjordbanen ved Skott/Kverk
16. 5 gravhauger – Burud (gammel fyllplass)
17. 3 gravhauger – Burud (gammel fyllplass)
18. Gravrøys – Burud
19. 20 gravrøyser – Burud ved Hvitstein
20. 5 gravhauger – Stenseth
21. 7 gravhauger – Hoensmarka
22. Gravhaug – Hoensmarka
23. Gravhaug, usikker – Eiker videregående
24. 5 gravhauger – Lerberg
25. Gravhaug – Lerberg
26. Gravhaug – Harakollen
27. Gravhaug – Klommesteinveien

28. Gravrøys – Klommesteinveien
29. 2 bygdeborger – Junger
30. 4 gravhauger – Bergshaugen
31. 5 gravhauger – Voldstadveien, Sørby
32. Gravhaug – Skistad
33. 2 gravhauger – Kirkeseter
34. Gravhaug - Kirkeseter
35. 2 gravhauger – Kirkeseter
36. 2 gravrøyser – Vestfosselvei
37. 4 gravhauger – Røkeberg
38. 8 gravhauger – Røkeberg, ved idrettsplass
39. 8 gravhauger – Besseberg
40. Gravhaug – Besseberg
41. 2 gravhauger – Røkebergveien
42. Gravhaug – Hologata
43. Ingen
44. 2 gravhauger – Petraborg
45. Gravhaug – Nyborg
46. Gravrøys – Grindaveien ved Sand
47. 6 gravhauger – Såsen
48. Bygdeborg – Forsvarsåsen, Brekke
49. 3 gravhauger – Karlsvang
50. 3 gravrøyser – Råenseterveien
51. Gravrøys – Råenseterveien, Svinetjern
52. Olavssteinene – Hyttefjell, Huldrebu
53. Gravrøys – Muggerud søndre
54. 2 gravhauger – Åssideveien, Vego
55. Bygdeborg – Skansen
56. Freda bygning – Hus 108 Dynge
57. Freda bygning – Jordmorhus, Dynge
58. Fiskum Gamle Kirke (middelalder)
59. Freda bygning – Fossesholm
60. Freda bygning – Bakke kapellangård
61. Kirke over 90 år – Haug kirke
62. Kirke over 90 år – Bakke kirke
63. Verneverdig område – Skarragruvne
64. Verneverdig område – Smellhaugen

* Det er gjort nyregistrering av alle automatisk fredede kulturminner.

Det oppdaterte kartgrunnlaget er ikke klart for publisering og vil bli publisert i kommunenes kartløsning så snart det er klart. Rettsvirkning følger av kulturminnelovens kap. II.

5.2.2. SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Europaveier og stamveier, andre veier, gang- og sykkelveier, hovednett for sykkel, kollektivtransport, parkering. Det er laget nye temakart for gang- og sykkelveier.

Teknisk infrastruktur

Teknisk infrastruktur omfatter anlegg og framføring av traseer for elektrisk kraft, fjernvarme, vann og avløpsanlegg og tele-/fibernet. Teknisk infrastruktur vises ikke med arealformål på plankartet. Luftstrekke tillates ikke i nye utbyggingsområder eller i bebygde områder der kabler og ledninger ligger i bakken. Eksisterende kraftledninger vises med hensynssone, fareområde og bestemmelser som hindrer bygging inn til disse.

5.2.3. GRØNNSTRUKTUR

Det er laget temakart for grønnstruktur, disse er kun registrering av status, og er ikke juridisk bindende.



Foto: Dagfinn Kolberg

5.2.4. LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF)

Landbruk, friluftsliv, naturvern, biologisk mangfold, kulturmiljøer. Det er små endringer i LNF-områdene. Sone 2-områdene og bestemmelser for spredt boligbygging i gjeldende plan overføres til nytt plankart. Dette med unntak av Fjerdingsstad, Horne og Burud II hvor reguleringsplaner er utarbeida og antall boliger synes å være oppfylt. Det er ikke gjort nye søk for å finne nye bebyggbare arealer innenfor disse kretsene.

5.2.5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

Bestemmelsene er justert og differensiert noe.

5.2.6. RISIKO OG SÅRBARHET

Vannforsyning, støy, skred, flom, stormflo, radon, forurensning i grunnen, miljømål. Ny ROS-analyse er under utarbeiding. Se kap. 3.6.

6. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER



Foto: Dagfinn Kolberg

6.1 INNLEDNING

Videreutvikling av et livskraftig Øvre Eiker er avhengig av at enkeltpersoner, familier, utbyggere og investorer ser muligheter innenfor de rammer som kommuneplanen legger, og ønsker å delta med sin innsats. Kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer trekker opp kommunens arealdisponering i et overordnet og langsiktig perspektiv. Hensikten er at det skal skape de beste forutsetninger for alle som ønsker å ha sitt tilhold og sin utvikling i Øvre Eiker.

Kommuneplankartene og planbestemmelsene er bindende for arealbruk og gir direkte rettsvirkninger jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 1-5 og 11-6. Det innebærer rettigheter og plikter for grunneiere og utbyggere. Videre gir kommuneplankartet hjemmelsgrunnlag for kommunens behandling av enkeltsaker vedrørende vern og utbygging. Arealdelen er styrende for all videre fysisk detaljplanlegging og utbygging i kommunen, og behandling av alle enkeltsaker må forholde seg til planens føringer og begrensninger som ligger i denne.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre, vedtatte reguleringsplaner der det er avvik mellom arealbruken på kommuneplankartene og reguleringsplanen (§1-5 (2)) Reguleringsplaner som detaljerer kommuneplanen, samt regulerte friluftsmål, veier og tekniske anlegg skal fortsatt gjelde.

Etter plan- og bygningslovens § 11-7 skal kommuneplankartene i nødvendig utstrekning vise arealformålene

- Bebyggelse og anlegg
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Grønnstruktur
- Forsvaret
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

- Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone.
Disse kan etter behov inndeles i nærmere angitte underformål.

Videre skal det i nødvendig utstrekning angis hensynssoner jf. § 11-8.

Kommunen legger til grunn at planbestemmelsene vil være et verktøy som gjør det mulig å nå forvaltningsmålene i naturmangfoldloven og EUs vanndirektiv.

6.2 BESTEMMELSER

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-9, § 11-10 og § 11-11 er det utarbeidet planbestemmelser. Planbestemmelsene er juridisk bindende. I tillegg er det for enkelte tema utarbeidet retningslinjer som ikke er juridisk bindende, men som vil ha en veiledende funksjon overfor tiltakshavere, eiere, brukere og myndigheter. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt i parentes. Henvisninger gjelder plan- og bygningsloven om ikke annet er angitt.

6.2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Disse bestemmelsene gjelder for de områdene som på plankartet er vist som eksisterende eller planlagte områder for bebyggelse og anlegg med underformål.

1. Plankrav § 11-9 nr. 1, § 11-10 nr. 1

Arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m og § 20-2 a, c og d samt fradeling til slike formål kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan. Det skal lages områdereguleringsplan når kommuneplan eller kommunedelplan ikke gir de overordnede disposisjoner som er nødvendig for detaljreguleringsarbeidet.

Unntak

Oppføring av nybygg, påbygg og tilbygg samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse samt bruksendring til boligformål innen eksisterende boligområder er unntatt fra plankravet dersom følgende kriterier er oppfylt:

- Bestemmelsene om utnyttelsesgrad, uteoppholdsareal og parkering må overholdes jf. pkt. 2, 5 og 6.
- Tomteareal for eneboliger, evt. enebolig med hybelleilighet skal ikke være mindre enn 750 m² i områder avsatt til bolig.
- Oppføring av inntil to boenheter i form av frittliggende småhus.
- Unntaket gjelder også fradeling av én eiendomsparcell. Dersom parsellen som deles fra er større enn 2,5 daa skal tiltaket likevel inngå i reguleringsplan eller detaljplan.
- Ved påfølgende, enkeltvis utbygging kan det ikke bygges mer enn to enheter innenfor samme felt uten at tiltakene inngår i reguleringsplan eller detaljplan.

Arealoverføring, jf. pbl. § 20-1, bokstav m, av et areal på inntil 2,5 daa mellom eiendommer regulert til samme formål og med samme tillatte bruk, unntas plankrav.

2. Utnyttelse § 11-9 nr. 5

Maksimal utnyttelsesgrad for boligområdene er % BYA=30% og for sentrumsområdene %BYA=50%. For regulerte industriområder gjelder tilsvarende %BYA=80%. Der høyere utnyttelsesgrad er hjemlet i reguleringsplan eldre enn kommuneplanen gjelder utnyttelsesgraden gitt i reguleringsplanen foran denne bestemmelsen. Forøvrig gjelder denne

bestemmelsen foran eldre reguleringsplaner med lavere utnyttelse, med unntak for følgende reguleringsplaner og detaljplaner:

- reguleringsplan Hakavik (01.09.1999) nr. 578
- reguleringsplan Hyttebebyggelse Hoensvannsveien (18.06.2003) nr. 590
- reguleringsplan Gårdsturisme Junger (27.09.2000) nr. 556
- detaljplan Bollerud I (18.11.2004) nr. 593
- detaljplan Horne (15.05.2002) nr. 588
- detaljplan Fjerdingsstad (17.04.2002) nr. 585
- reguleringsplan Buskerud Folkehøyskole Heimtun (15.06.2005) nr. 597
- reguleringsplan Gamle Hokksund (23.05.2007) nr 129

3. Byggehøyder § 11-9 nr. 5

Alle høyder er målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng, der ikke annet er angitt. For boligområdene gjelder generelt maksimum mønehøyde på 9 meter, gesimshøyde fra gjennomsnittlig planert terreng: 8 meter.

For sentrumsområdene gjelder generelt følgende maksimum byggehøyder:

- Hokksund: Se eget temakart, side 66. Bygninger over 14,5 meter byggehøyde (fem etasjer) skal ha tilbaketrukket øverste etasje mot hovedgatene Stasjonsgata, Rådugata og Vestre Brugate. Etsjen skal trekkes tilbake <60° målt overkant etasjeskiller og tak. Se skisse på temakart, side 66.
- Gamle Hokksund: 8 meter.
- Vestfossen og Skotselv: 10,5 meter.
- Ormåsen og Fiskum: 10,5 meter, forutsatt at tredjeetasjer er tilbaketrukket.

For regulerte industriområder gjelder generelt 13 meter gesims- og mønehøyde. Innenfor en avstand av 50 meter fra større vassdrag (Drammenselva, Vestfosselva (ut til drammenselva), Bingselva, Fiskumelva, Dørja og Hoenselva), gjelder reguleringsplanenes høydebestemmelser. Unntatt er alle reguleringsplaner vedtatt etter 01.01.15, samt det området som er avsatt til industri/forretning innenfor reguleringsplan for Kubberud industriområde (05.02.1987) nr. 56. Der høyere byggehøyde er hjemlet i reguleringsplan eldre enn kommuneplanen, gjelder byggehøyden gitt i reguleringsplanen foran denne bestemmelsen.

4. Rekkefølge § 11-9 nr. 4

Utbygging innenfor områdene for bebyggelse og anlegg kan ikke finne sted før eksterne og interne tekniske anlegg (veg, vann, avløp, el-forsyning, tilknytning til høyhastighets kommunikasjonsnett, gang- og sykkelveg vist på delplankartet) og samfunnstjenester (helse- og sosialtjenester, herunder barnehager, skoler og skolefritidsordninger) er etablert, jf. pbl. § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 2

Uteoppholdsareal skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med byggetiltaket. Det kan gis midlertidig brukstillatelse med konkret frist for ferdigstillelse. Planer for uteoppholdsareal er en del av de tekniske planene for et byggingssområde og skal godkjennes av kommunen.

I Ormåsen skal utbygging av delområdene for bolig skje i den nummerrekkefølge som er vist på delplankartet.

Utbygging av området Kolberghaugen i Vestfossen kan ikke skje før det er etablert gang- og sykkelveg

langs Fv73 i hele området til Skarragata. Tillatelser gitt i Planutvalgssak nr 87/07 unntas.

Før område avsatt til boligformål på Halshaugen tas i bruk, skal det etableres trafikksikker gangkryssing over fv 73.

5. Uteoppholdsareal § 11-9 nr. 5 og 8

For nye tiltak innenfor byggeområdene skal det dokumenteres hvordan uteoppholdsareal og grønstruktur er ivaretatt. Det samme gjelder for regulerte boligeiendommer der disse krav ikke fremgår av reguleringsplan.

Krav til uteoppholdsareal skal dekkes på tomten bygningen ligger på. Brukbart uteoppholdsareal skal være egnet til lekeareal og rekreasjon. I vurderinger av om uteoppholdsarealer er brukbart vil temaer som terreng, sol, støy, m.m. vektlegges.

For frittliggende småhus skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 200 m² pr. boenhet for boenheter større enn 55 m² BRA. For boenheter på 55 m² BRA eller mindre skal det avsettes slikt areal på minst 50 m² pr. boenhet. For flermannsboliger med mer enn to boenheter, rekkehus og kjedede eneboliger skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 150 m² pr. boenhet. For bolighus med mer enn 10 boenheter skal det avsettes slikt areal på minst 50 m² pr. boenhet.

For boenheter i sentrumsområdene skal det avsettes et brukbart uteoppholdsareal på minst 20 m² pr. boenhet. Private balkonger, terrasser og lignende kan medregnes, men kravene til lekeareal må oppfylles uavhengig av slike på bakkeplan.

Behovet for ulike typer leikeplasser skal vurderes konkret i forbindelse med utarbeiding av reguleringsplan. Det skal i hvert boligområde være tilfredsstillende:

- Sandlekeplass: mindre barn
- Kvartalslekeplass med ballspillmulighet, større barn
- Sentralt lekefelt/park
- Tilgang til urørte naturområder.

Sandleikeplassen er først og fremst viktig i tette, høyt utnyttede boligprosjekter. I planlagte eneboligområder vil lekebehovet for de minste i stor grad dekkes innenfor de enkeltes tomter. Kvartalsleikeplassen skal tilrettelegges for barn fra 6 års alder og skal dimensjoneres ut fra hvor mange unger som "tilhører" plassen, og gi gode muligheter for samleik.

I boligområder med større avstand enn 500 m til nærmeste friområde/park, eller i annet sammenhengende grøntareal åpent for allmenn ferdsel, skal det være sikret og opparbeidet et areal på minimum 1,5 daa til lek/park for strøket før det gis byggetillatelse for nye boliger.

Lekeplassene må få god plassering i forhold til hverandre og må lett kunne nås fra boligene. De skal utformes slik at de gir gode lekemiljøer. Lekeplassene skal plasseres trafiksikkert og ikke ved snuhammer, p-plass eller hovedvei. Lekeplasser bør knyttes til gangforbindelser. Transformatorbokser og høyspentlinjer skal ikke reguleres eller føres over lekeplasser. Lekeplasser bør plasseres på areal som det er lett å utnytte. Der andre krav til uteoppholdsareal er angitt i reguleringsplaner gjelder de fremfor de ovenstående.

Leikeplasser skal ha et utendørs støynivå som ikke overskrider $L_{den}=55dB$.

Krav til opparbeidelse av leikeplasser og eierskap av disse skal avklares i reguleringsplan.

6. Parkering § 11-9 nr. 5

Krav til parkeringsdekning ved regulering av nye prosjekter og der annet ikke fremgår av eldre reguleringsplaner.

Minimum antall parkeringsplasser
Pr. 1000 kvm for næringsbygg som kontor, handel, forretning 20.

For leiligheter/hybler og eneboliger:

Sentrumsområdene		Boligområdene	
< BRA=45m ² :	1,0	< BRA=45m ² :	1,5
BRA=45m ² - 75m ²	1,0	BRA=45m ² - 75m ²	2,0
> BRA=75m ²	1,0	> BRA=75m ²	3,0
egen bolig:	2,0	egen bolig:	3,0

Kommunen beregner et areal på $BYA=18m^2$ per parkeringsplass.

Ved felles parkeringsanlegg for 4 eller flere boenheter eller næringsbygg kan det gjøres individuelle vurderinger med hensyn på størrelse i hvert enkelt prosjekt, dog godkjennes ikke parkeringsplasser med areal mindre enn 2,5m.x5m.

Kommunen anbefaler at minst 10% av parkeringsplassene tilrettelegges for forflytningshemmede.

Det skal settes av nok areal til sykkelparkering. Minst 50% av plassene skal være overbygde og ha mulighet for fastlåsing.

6.2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

1. Høyspenningsanlegg § 11-9 nr 3, nr 6 og nr 7. § 11-10 nr 2

Luftstrekke tillates ikke i nye utbyggingsområder eller i bebygde områder der kabler og ledninger ligger i bakken.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf pbl § 11-7 nr 1, tillates det ikke å rehabilitere eksisterende luftstrekke. Ved behov for rehabilitering kreves anlegget lagt i bakken.

2. Avkjørsler § 11-9 nr. 3 og § 11-10 nr. 4 og byggegrense langs vei § 11-9 nr. 5

Byggegrenseavstanden angir den generelle byggegrenseavstanden som er lagt til grunn for vegruten som helhet. På den enkelte vegruten kan det finnes avgrensede strekninger som er gitt en avvikende byggegrenseavstand.

For kommunale veier er den generelle byggegrensen, regnet fra kjørebansens midtlinje, 15 meter. Der annen byggegrense er angitt i reguleringsplaner gjelder disse foran de generelle byggegrensene.

Ved utbygging skal det gjennom kanaliseringstiltak søkes å begrense antall avkjørsler til kommunale veier og til fylkesveinettet.

3. Høydebasseng Ormåsen §§ 11-7 nr.2 og 11-9 nr. 3, samt 11-11 nr 2.

Det tillates fremført vei og ledningsanlegg til område avsatt til høydebasseng nært bebyggelsen på Ormåsen.

4. Hensynssone langs fremtidig Rv35, Fv35 og nedføringsvei fra E134 til Fv73

Innenfor hensynssone langs overnevnte fremtidige veier tillates ikke tiltak som vanskeliggjør etableringen av veien.

6.2.3 GRØNNSTRUKTUR

I områder avsatt til grønnstruktur kan tillates enkel tilrettelegging for friluftsliv og opplevelse i form av tursti, fortøyningsbrygge, toalett og badeplass uten reguleringsplan etter vedtak i planutvalget. Det er en forutsetning at tiltaket er tilpasset natur og landskap og at hensyn til biologisk mangfold er ivaretatt.

6.2.4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNF(R)-OMRÅDENE)

§ 11-9 nr. 1 , 3 , 6 og 7, § 11-11 nr. 1 og 2.

LNF(R)-områdene omfatter størstedelen av kommunens arealer. Innenfor LNF(R)-områdene er det vanlig å skille mellom tre soner (sone 1, 2 og 3), hvorav sone 2 og 3 er særskilt angitt. Sone 1 er den delen av LNF(R)-områdene der det ikke gjennom bestemmelser er åpnet for spredt utbygging, mens det i sone 2 åpnes for spredt bolig- og ervervsbebyggelse og i sone 3 for spredt fritidsbebyggelse.

1. LNF(R) sone 1

Disse reglene gjelder for de områdene som på kommuneplankartet er vist som LNF(R)-områder og ikke er angitt som sone 2 eller 3. Reglene følger direkte av plan- og bygningsloven.

Innenfor disse områdene tillates ikke nyoppføring eller vesentlig utvidelse av spredt bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse. Deling tillates ikke med mindre tiltaket er tilknyttet stedbunden næring. (§ 26-1).

For driftsbygninger i landbruket, der det er behov for det og ikke er til vesentlig ulempe for naboer, tillates en gesimshøyde på inntil 11m og en mønehøyde på inntil 12m. I øvrige tilfeller vises det til maksimalhøydene i plbl. § 29-4.

Innenfor stedbunden næring tillates at eksisterende bebyggelse benyttes til annen næringsvirksomhet på nærmere vilkår jf. egen veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss.

2. LNF(R) sone 2

Disse bestemmelsene gjelder LNF(R)-områder angitt som sone 2, der det åpnes for spredt bolig- og ervervsbebyggelse. Sone 2-områdene er gitt følgende betegnelser: Bingen, Burud, Stenset, Hamre/Brekke, Bollerud, Åssida, Fiskum Sør, og Lurdalen.

Innenfor disse områdene er det tillatt med spredt bolig- og ervervsbebyggelse dersom tiltaket inngår i detaljplan. Detaljplan kan unnlates for bygging av en boenhet med evt. bileilighet på maks BRA=60m² på følgende (a – h) vilkår:

- Det bygges ikke nærmere enn 10 m fra dyrka eller dyrkbar mark og produktiv skog av høy bonitet regnet fra tomtegrense.
- Silhuett-, fjern- og nærvirkning kartlegges ved egne skisser. Horisontlinjer brytes ikke.
- Det skal legges spesiell vekt på vurderinger etter Naturmangfoldsloven.

- Tiltaket må ikke være nærmere (1) sikringszone rundt automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven § 6 eller (2) fredningsområde rundt vedtaksfredet kulturminne etter § 19 enn 10 m regnet fra tomtegrense.
- Minimumsavstand til etablerte ferdselsårer for friluftsliv i LNF(R)-områdene, som stier, skiløyper m.m. må være 20 m.
- Det bygges ikke i områder som i følge NGIs kartlegging er utsatt for flom eller jordras.
- Det kan ikke gjennomføres terrenginngrep, som grave- og sprengningsarbeider, trefelling eller lignende, før byggetillatelse er gitt. Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller for øvrig er verdifull skal bevares.
- Bestemmelsene til byggeområdene 6.2.1 pkt.1d, 2 (utnyttelse), 3 (byggehøyder), 5 (uteoppholdsareal), 6 (parkering) og bestemmelse til samferdsel og tekniske anlegg 6.2.2 (byggegrensener og avkjørslere) gjelder tilsvarende.

All bebyggelse som ikke tilknyttes kommunalt avløpsnett skal ha utslipp i henhold til forskrift for separate avløpsanlegg, eller i samsvar med krav stilt i rammetillatelsen fra Øvre Eiker kommune. Utslippsløsningen skal dokumenteres i henhold til ovennevnte krav før byggetillatelse gis. All bebyggelse som ikke er tilknyttet kommunalt vannverk skal ha tilfredsstillende vannforsyning med hensyn til kvalitet og kvantitet. Vannforsyningen skal dokumenteres i henhold til ovenstående før byggetillatelse gis. § 27-1 og § 27-2

Omfanget av ny spredt bebyggelse på alle områdene samlet er begrenset til 15 pr år og 5 totalt innenfor hvert enkelt sone 2-område. På område Stenset tillates totalt 2. Det legges opp til at en-

kelte av disse 15 kan oppføres utenfor sone 2-områdene etter dispensasjonsbehandling i tråd med egne retningslinjer.

Jordloven §§ 9 og 12 gjøres gjeldende i LNF(R) sone 2. (jordloven § 2 andre ledd)

3. LNF(R) sone 3

Disse bestemmelsene gjelder LNF(R)-områder angitt som sone 3. Innenfor denne sonen avgrenses det 4 mindre områder der det kan tillates feltutbygging med inntil 5 hytter pr. år. Disse områdene er Himsjø/Hoensvannet (30), Hakavika (8), Storleiv (7) og Hamre (5) (samlet antall i parentes). Det er krav om detaljplan for utbygging i feltområdene.

Hyttene skal tilpasses den allerede etablerte bebyggelsen og landskapet.

For eksisterende hytter som ligger i sone 3 områdene og som ikke oppfyller bestemmelsene eller som ligger i forbudssonene inkludert 100 meters-beltet vil det være forbudt med tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd, bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-2 bokstav a, c og d og 20-3 første ledd, bokstav a og d, og det vil være nødvendig å søke dispensasjon dersom det skal iverksettes tiltak som omfattes av nevnte lovparagrafer

I resten av sone 3 tillates det å bygge inntil tre hytter pr år. I de områdene som åpnes for spredt utbygging kan det bygges inntil en enhet på følgende (1 – 12) vilkår:

- Det bygges ikke nærmere enn 10 m fra dyrka eller dyrkbar mark og produktiv skog av høy bonitet regnet fra tomtegrense. Samme avstand gjelder i forhold til driftsveier i jord- eller skogbruket.
- Silhuett-, fjern- og nærvirkning kartlegges ved egne skisser. Horisontlinjer brytes ikke.
- Det skal legges spesiell vekt på vurderinger etter Naturmangfoldsloven.
- Det bygges ikke lenger unna eksisterende bilveg enn 100 m
- Tiltaket må ikke være nærmere (1) sikringszone rundt automatisk fredet kulturminne etter kulturminneloven § 6 eller (2) fredningsområde rundt vedtaksfredet kulturminne etter § 19 enn 10 m regnet fra tomtegrense.
- Minimumsavstand til etablerte ferdselsårer for friluftsliv i LNF(R)-områdene, som stier, skiløyper m.m. må være 20 m.
- Maksimal størrelse på tomtene er 1 500 m².
- Det tillates ikke opparbeidelse av bilvei.
- Størrelsen på fritidsboligene må tilpasses terreng og eventuelle andre hytter i området. Maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde er 5,0 m, begge målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Grunnmurens høyde bør ikke være over 1 m. Takvinkel skal være mellom 18 og 45 grader.
- Fritidsboligen skal bygges i trematerialer eller andre naturmaterialer som ikke er skjemmende for omgivelsene.
- Det tillates ikke innlagt vann uten at det er gitt utslippstillatelse.
- Det kan ikke gjennomføres terrenginngrep, som grave- og sprengningsarbeider, trefelling eller lignende, før byggetillatelse er gitt. Vegetasjon som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor eller for øvrig er verdifull skal bevares.

Jordloven §§ 9 og 12 gjøres gjeldende i LNF(R) sone 3. (jordloven § 2 andre ledd)

6.2.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG § 11-11 NR. 5

Det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd bokstav a, b, d, g, h, i, j, k, l og m, 20-2 bokstav a, b, c og d og 20-3 første ledd, bokstav a og d, nærmere enn 100 m fra strandlinje i vassdrag, målt i horisontalplanet ved gjennomsnittelig flomvannstand. Med vassdrag menes elver, bekker, vann og våtmark med helårs vannføring.

For de områder i kommuneplanen som er avsatt til eksisterende boligformål (ikke fremtidig) gjelder tilsvarende en avstand på 30m, men mot Drammenselva 50m.

Kommunale vann-, avløp- og overvannsledninger og nødvendige stikkledninger til disse kan tillates.

Arealoverføring mellom eiendommer, jf. pbl § 20-1 bokstav m, som i kommuneplan eller reguleringsplan er avsatt til samme formål og har samme bruk tillates.

6.2.6 FELLES BESTEMMELSER

1. Universell utforming § 11-9 nr. 5

I alle plansaker, uavhengig av plannivå, skal det redegjøres for hvordan hensynet til universell utforming og medvirkning fra Rådet for funksjonshemmede er ivarettatt.

2. Støy § 11-9 nr. 6

Støysonekart er utarbeidet langs noen riks- og fylkesveier i kommunen. Inntil gule og røde støysoner fullt ut er kartfestet i kommunen, stilles det krav om støydokumentasjon ved planlegging og søknad om ny støyfølsom arealbruk i områder som er utsatt for støy fra veitrafikk, jernbane eller andre støykilder og som ikke er omfattet av foreliggende støysonekart. Det stilles også krav om støydoku-

mentasjon ved planlegging av ny støyende virksomhet. Det vises for øvrig til veiledende Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442).

3. Estetikk og bevaringshensyn § 11-9 nr. 6 og 7

Byggverk skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse og ha høy kvalitet i arkitektur med hensyn til volum, form, farge og materialbruk. Det skal legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapsilhetter.

For byggverk som i seg selv eller som del av et bygningsmiljø i det ytre har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som bør bevares, kan kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved endring av bestående byggverk eller oppussing av fasade, og nekte riving. Med sikte på bevaring og/eller gjenoppretting av husets karakter kan kommunen kreve at husets takform, fasade, vinduer, dører, materialbruk og farger opprettholdes eller tilbakeføres.

For byggeområdene i tettstedene er det utarbeidet egne detaljplankart. Kommunedelplanene for hvert tettsted angir rettsvirkningen. Disse bestemmelser gjelder også for disse plankartene.

4. Kulturminner § 11-9 nr. 7

Alle forslag til planer innenfor området må sendes fylkeskommunens kulturavdeling til uttalelse jf. kulturminneloven §§ 8 og 9.

Tiltak som gjelder riving eller vesentlig endring av ikke fredet bygg eldre enn 1850 skal sendes fylkeskommunen for uttale senest fire uker før søknaden avgjøres, jf. kml § 25.

Dersom det under anleggsarbeid framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

Tiltak på fredete bygninger, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne innenfor hensynssone d) sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om.

De middelalderke kirkesteder er automatisk fredede kulturminner. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven.

5. Større varehandelsentra § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 2

For etablering av kjøpesentra eller forretningsvirksomhet for detaljhandel gjelder forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre fastsatt 27. juni 2008.

Kjøpesenter og forretningsvirksomhet for detaljhandel skal lokaliseres til områder avsatt til senterområde i kommunedelplanene. Unntak er etablering av forretningsvirksomhet for arealkrevende varer (møbler, hvitevarer og brunevarer med

interiørvarer) der dette er vist i reguleringsplan.

Nærbutikker med dagligvareprofil kan etableres utenfor sentre, forutsatt at de er tilknyttet boligområder. Størrelse og funksjon skal være tilpasset det lokale nærmarkedet og slik at butikkens marked ikke overlapper nærmarkedet til tettstedssenteret eller annen nærbutikk.

6. Råstoffutvinning § 11-9 nr 1

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-1 første ledd bokstav a,b,d,e,g,i,j,k,l, og m, 20-2 bokstav a, c og d og 20-3 første ledd, bokstav a og d, knyttet til masseuttak, kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan., jf 7.2.1

7. Tomtestørrelse § 11-9 nr. 5

I boligområdene, der tomtedeling ikke er regulert, er minste størrelse på nye boligtomter 750m².

8. Garasjer § 11-9 nr. 5

Maksimal størrelse for garasjer/uthus inkludert eventuell bod i byggeområdene er BYA=70m². Denne bestemmelse gjelder uregulerte områder og regulerte områder der det ikke er satt maksimalstørrelse for garasjer/boder. For garasjer på boligeiendommer i LNF-områdene settes en maksimal størrelse på BYA=70m².

Det tillates ikke boenhet(-er) i garasjebygg.

9. Beredskap og sikkerhet § 11-9 nr. 5 og 6 (Avbøtende tiltak, flom, vassdragsrelatert fare, skred og kvikkleire)

Flom

I flomutsatte områder skal krav til flomsikker høyde vist som hensynsone på kommuneplankartet, utarbeidet etter NVE 's flomsonekart for Drammen-

selva av 2005, kartblad Hokksund legges til grunn i områder avsatt til utbyggingsformål. I henhold til rapporten tillates det ikke nye bygninger eller bygningselementer lavere enn beregnet 200 års flom.

Ved utbygging skal flomforholdene alltid dokumenteres også for de områder som ikke er vist på flomsonekartet. Planbehandling kan gi grunnlag for unntak fra denne bestemmelsen.

Skred

Ved utarbeidelse av detaljplan kreves det dokumentasjon på at den geotekniske stabiliteten for planområdet og tilgrensende områder er tilstrekkelig vurdert.

Alle detaljplaner under marin grense må vurderes i forhold til kvikkleire.

Ved utbygging uten forutgående regulering i utbyggingsområder med risiko for kvikkleireskred, jfr. NGI rapport 20001008-19 og NGUs aktsomhetskart for steinsprang, skal det alltid foretas geotekniske utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates. Det vises til avsatte hensynssoner på kommuneplan-kartet som er sammenfallende med NGI rapport 20001008-19 og NGUs aktsomhetskart for steinsprang. Tilsvarende gjelder for områder med eldre reguleringsplaner hvor stabilitetsvurderinger ikke er utført.

Ved enkeltstående tiltak i løsmasseområder under marin grense som ikke omfattes av plankravet kan tiltak tillates etter forutgående vurdering av risiko for kvikkleireskred i tråd med NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred.

Skred i bratt terreng

Ved utarbeidelse av detaljplan i eller nært avsatte hensynssoner med aktsomhet mot steinsprang, snøskred og jord- og flomskred kreves det spesiell utredning for disse forholdene.

Ved utbygging uten forutgående regulering i eller nært avsatte hensynssoner med aktsomhet mot steinsprang, snøskred og jord- og flomskred skal det alltid utføres utredninger og undersøkelser i tråd med NVEs veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng, samt nødvendige sikringstiltak før bygging tillates. Det vises til avsatt hensynssoner på kommuneplankartet som er sammenfallende med NGUs aktsomhetskart for steinsprang, snøskred og jord- og flomskred. Tilsvarende gjelder for områder med eldre reguleringsplaner hvor vurderinger ikke er utført.

10. Energiøkonomisering § 11-9 nr 3,5,6 og 8

Utbygging med energireduserende løsninger og systemer for vannbåren oppvarming tilrettelagt for fornybare energikilder som bioenergi, jordvarme og grunnvann foretrekkes fremfor utbygging med tradisjonelle energiløsninger. Det kreves utredning av energiløsninger/varmeplan for alle nye bebyggelsesområder og større bygg enn 400 m².

11. Fjernvarmeanlegg § 27-5 og § 11-9 nr 3

Alle byggetiltak over 400 kvm BRA innenfor eventuelle fremtidige konsesjonsområder for fjernvarme skal knyttes til fjernvarmeanlegget. Dette gjelder også ved tilbygg, hovedombygging og bruksendring med samlet bruksareal over 400 kvm. Da omfattes hver enkelt bygning/bygningsdel av tilknytningsplikten. Det er et krav at vannbåren varme skal kunne dekke alt varmebehov i byggetiltaket som omfattes av bestemmelsen.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan som omfatter arealer innenfor eventuelle fremtidige konsesjonsområder skal det i planbestemmelsene vises til tilknytningsplikten. § 11-9 nr. 8

Tilknytningsplikt for byggeier betinges av at fjernvarmeselskapet påtar seg en forpliktelse til å tilby tilknytning til alle byggetiltak som nevnt i første ledd. Kommunestyret kan dispensere fra den gjensidige tilknytningsplikten, jfr retningslinjer, se veilevende retningslinjer 7.3.3. nr 3.

12. Utbyggingsavtaler § 11-9 nr. 2

Utbyggingsavtale vil være en forutsetning der det er aktuelt med infrastrukturtiltak (både grønn og teknisk infrastruktur) ut over det som kan pålegges tiltakshaver i medhold av plan- og bygningsloven, bl.a. §§ 18-1 og 18-2. Det samme gjelder miljø- og kulturtiltak (§ 28-1) og organisatoriske tiltak. Samtidig vil det være en forutsetning at krav til utbyggingen som følger av plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av denne i nødvendig grad utdypes i utbyggingsavtale. Dette vil bl.a. gjelde rekkefølgebestemmelser og utforming/tekniske krav.

Kommunens forventninger til slike avtaler er at følgende temaer reguleres:

- Teknisk og grønn infrastruktur
- Miljø- og kulturtiltak og organisatoriske tiltak
- Utforming/tekniske krav
- Kostnadsfordeling
- Ansvarsforhold
- Sikkerhetsstillelse ved evt. forskuttering
- Rekkefølge/fremdrift

Formålet med bruk av utbyggingsavtaler er bl.a. å realisere kommunens utbyggingsstrategi, i tråd med kommuneplanen og øvrige styringsdokumenter.

13. Forholdet til formålsangivelse i eldre planer

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre overordnede planer, eldre reguleringsplaner og eldre detaljplaner, med ovennevnte unntak jf. 6.2.1 pkt. 3 og 5 § 1-5 og § 11-6. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre, vedtatte reguleringsplaner der det er avvik mellom arealbruken på kommuneplankartene og reguleringsplanen (§1-5 (2)). Regulerings- og detaljplaner som detaljerer kommuneplanens arealformål, samt regulerte friluftsmål, veier og tekniske anlegg skal fortsatt gjelde.

14. Hensynssoner (§11-8)

Følgende hensynssoner er brukt i oversiktskartet:

Sikringssoner § 11-8 a, jfr. § 12-6

- Drikkevannforsyning. Grunnbrønn Skar (120) Klausulering.
- Nedslagsfelt drikkevann Kolbrekkvann og Glitre (110) Det vises til klausulering for disse områdene.
- Byggeforbud rundt vei.

Faresoner § 11-8 a, jfr. § 12-6

- Faresone Skytebane (360 Skytebane) - Fiskum og Myhrespiten.
- Faresone høyspenningsanlegg (370)
- Faresone steinsprang, kvikkleire, jord- og flomskred, snøskred og flomfare.

Soner med angitte særlige hensyn § 11-8 c, jf. § 12-6

- Landskap (550) - Se 7.3 Veiledende retningslinjer - 4. (L) Retningslinjer for verdifullt kulturlandskap (rundt tettsted)
- Naturmiljø (560) § 11-8 c, jf. § 12-6 Se 7.3 Veiledende retningslinjer 5. (N) Retningslinjer formsærlige verdifulle naturområder (gjelder 2 områder). Sirikjerke og Holtefjell.

- Friluftsliv (530) - Se 7.3 Veiledende retningslinjer - 6. (F) Retningslinjer for verdifulle områder for friluftsliv (gjelder 2 områder). Krukekollen i Hokksund og Kopperudåsen i Skotselv.
- Bevaring Kulturmiljø (570)
 1. Fossesholm Herregård,
 2. Utvidelse Fiskum gamle kirke
 3. Områder mellom Eikertun og Haug kirkegård
 4. Bakke kirkested (ID 83840), listeført kirke.
 5. Berg kirkested (ID 83870), kirkested med uavklart status.
 6. Vestfossen kirkested (ID 85813), ikke fredet kirkestedet, tidligere kirkested.
 7. Bingen kirkested (ID 83886), ikke fredet kirkested.
 8. Himsjødammen i Hoenvassdraget
 9. Hakavik kraftstasjon i Hakavikvassdraget
 10. Sundet koblingshus
 11. Flesaker transformatorstasjon
 12. Sundhaugen restaurant

Båndleggingsone (§11-8 d, § 12-6)

- Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (710) Golfbane Hokksund, og Løken næringsområde.
- Båndlegging etter lov om kulturminner(730)
 1. Darbu jernbanestasjon (ID 86468), vedtaksfredet jernbanestasjon.
 2. Hokksund jernbanestasjon (ID 86492), vedtaksfredet jernbanestasjon.
 3. Fiskum kirkested (ID 84141), automatisk fredet kirkested fra middelalderen.
 3. Haug kirkested (ID 84498), automatisk fredet kirkested fra middelalderen.
 4. Fossesholm (ID 86480), vedtaksfredet herregård.
 5. Dyngge – hus nr. 89 (ID 86493), vedtaksfredet bolighus.

6. Dyngge – hus nr. 108 (ID 86494), vedtaksfredet bolighus.
7. Lerbergmoen telthus (ID 86495), forskrifredet telthus.
8. Smedbrua (ID 86469), vedtaksfredet veiminne langs den gamle Sølveien til Kongsberg.

- Båndlegging etter andre lover (masseuttak – disse listes i kap 5.2.1)
- Båndlegging etter lov om naturvern (720)
 1. Hamrefjell Naturreservat fredet 16.11.1984 200 daa Mineraler
 2. Hagnes Naturminne fredet 15.01.1988 1 daa Fossilf. bergart
 3. Krekling Naturminne fredet 15.01.1988 4 daa Fossilf bergart
 4. Skarra Naturminne fredet 15.01.1988 1 daa Fosilf bergart
 5. Kolbergtjernmyra Naturreservat fredet 20.06.1986 550 daa Myr
 6. Fiskumvannet Naturreservat fredet 19.04.1974 1145 daa Våtmark
 7. Råen Naturreservat fredet 18.04.1986 15 daa Edellauvskog
 8. Sandsbekken Naturreservat fredet 18.04.1986 94 daa Edellauvskog
 9. Stavlum Naturreservat fredet 18.04.1986 17 daa Edellauvskog

6.3 VEILEDENDE RETNINGSLINJER

Retningslinjene under er kun av veiledende karakter og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen. I forhold til planbestemmelsene gir retningslinjene ytterligere holdepunkt og føringer for praktisering av planen (f.eks. ved utarbeiding av reguleringsplan etc.)

6.3.1 RETNINGSLINJER FOR STØRRE BYGNINGSVOLUM I BYGGEOMRÅDENE

- a. Store bygningsvolum bør utformes slik at bygningen virker oppbrutt i fasade og gesims.
- b. Bebyggelsen bør utformes slik at eksisterende bebyggelsesstruktur og landskapsform styrkes. Ta spesielle hensyn til bebyggelsens utforming mot viktige plassrom og gateløp, samt å styrke områdets typiske romforløp.
- c. Det bør legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrom blir understreket og forsterket. Dette er spesielt viktig mot hovedgater og offentlig plasser. Byggeskikk og byggetradisjoner i området vektlegges.
- d. Der utbygging og nybygging skal integreres i ensartete gateløp og fasaderekker bør fasaden utformes slik at gatens preg med horisontale og vertikale linjer følges, men gjerne med et moderne og mer tidstypisk formspråk.
- e. Fargesetting bør tilpasses områdenes eksisterende valører. Skrikende farger og kontraster bør unngås.
- f. På gateplan i sentrumsområder bør det legges opp til publikumsrettede virksomheter av typen handel, service og håndverk som stimulerer gatelivet. Det er viktig at vinduer ut mot gaten ikke blendes, men forblir utstillingsvindu.
- g. Parkering i sentrumsområdene skal fortrinnsvis skje under bakken.

6.3.2 RETNINGSLINJER FOR LNF(R)-OMRÅDENE

1. Retningslinjer for dispensasjon fra LNF(R)-formålet i sone 1 og utfyllende retningslinjer for spredt bolig- og ervervsbebyggelse i sone 2-områdene.

Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

- a) Overordnede føringer for arealbruken (evt. nasjonale og regionale planer, retningslinjer og vedtak (om vern, fredning e.l.) m.v.) kartlegges.
- b) Det bygges ikke i randsonene rundt tettstedene jf. grønn strek på kommuneplankartet.
- c) Det bygges ikke ved de store innfartsårene til kommunen. Det gjelder byggeforbudssone langs stamveiene med 100 m, riksveiene med 50 m og fylkesveiene med 15 m.
- d) Lokaliseringskriteriene gitt i bestemmelsene til sone 2-områdene gjelder tilsvarende.
- e) Avstand til dyrka mark og gårdstun, samt forholdet til driftsveger og til produksjonsform på nærliggende dyrka mark, kartlegges og vurderes.
- f) Bonitet på skogsmark og forholdet til skogsdrift og driftsveger for skogbruk kartlegges og vurderes.
- g) Innvirkning på viktige økosystemer og kretsløp (for bl.a. små- og storvilt (dyr og fugler), fisk, dyr i vassdrag og planter – særlig rødliste-arter) vurderes.
- h) Innvirkning på områder som er viktige av hensyn til biologisk eller geologisk mangfold vurderes.
- i) Fare for forurensning (bl.a. i form av støy, stråling, radongass eller (andre) utslipp til luft/ jord/vann, herunder ved flytting av masser) vurderes.
- j) Det bygges ikke i områder som er markert som verdifulle landbruks-, natur- eller friluftsområder eller områder med tilsvarende kvaliteter.
- k) Eksisterende veier benyttes og veiskjæringer unngås i størst mulig utstrekning.
- l) Vann- og avløpsløsning må tilfredsstillende kravene i bestemmelsene til sone 2-områdene.
- m) Adkomstsituasjonen og forholdet til trafikk-sikkerhet og tilgjengelighet bl.a. for utrykning, skoleskyss og renovasjon vurderes.
- n) Mulighetene for alternativ lokalisering vurderes.

2. Utfyllende retningslinjer for fritidsbebyggelse i sone 3-områdene

Følgende forhold dokumenteres og hensyntas:

- Dokumentasjon skal følge delings-/byggesaken.
- Innvirkning på viktige økosystemer og kretsløp (for bl.a. små- og storvilt (dyr og fugler), fisk, dyr i vassdrag og planter – særlig rødliste-arter) vurderes.
- Innvirkning på områder som er viktige av hensyn til biologisk eller geologisk mangfold vurderes.
- Det skal dokumenteres at drikkevannskilde har tilfredsstillende kvalitet
- Farger skal være naturtilpasset og skal gis i byggemelding. Takteking skal være tilpasset materialbruken og omgivelsene forøvrig og oppgis i byggemelding.
- Som hovedregel skal det installeres godkjent privatløsning for hytter. Før det gis byggetillatelse skal det kunne dokumenteres tilfredsstillende vannkilde. Hytteeierne må dekke utgiftene ved renovasjonsanlegg eller renovasjonsordninger.
- Fritidsbebyggelsen skal forøvrig legges slik at det blir størst mulig urørte utmarksarealer.
- Brygge på bebygd eiendom til sikring av eierens eller brukerens atkomst, kan tillates i områder hvor det ikke strider mot estetiske, landskapsmessige eller andre allmennhensyn. Brygger skal oppføres som enkle, lette konstruksjoner, som kan oppføres med minst mulig terreng-inngrep. Bryggetype og -utforming skal tilpasses de stedlige forhold, og brygger skal ikke være større enn at de dekker behovet for atkomst med en vanlig fritidsbåt.
- Inngjerding av hyttetomt er ikke tillatt. Der hvor hyttetomta ligger inntil vann skal det være fri ferdsel over tomta og langs strandlinja. Dersom det oppstår konflikt i forbindelse med husdyrs ferdsel, kan det gis tillatelse til inngjerding av selve hytta.

- Innenfor Glitres nedbørsfelt må man i tillegg etterleve de regler som er gitt i "Forskrift om forbud mot virksomhet som kan forurense Glitre som vannforsyningsystem. Innenfor alle drikkevannskilders nedbørsfelt må man etterleve regler i vedtatte restriksjoner og bestemmelser i klausuleringsvilkårene for å hindre forurensning.
- Forøvrig gjelder kommuneplanen, plan- og bygningsloven og byggeforskriftene. For øvrig gjelder kommuneplanen, plan- og bygningsloven, forurensningsloven og andre forskrifter som kan gjøres gjeldende.

I kommuneplanens arealdel kan LNF(R)-områdene ikke inndeles med rettslig bindende virkning overfor den enkelte bokstav L, N, F eller R. Vi kan likevel markere hvilke interesser som er mest fremherskende og gjennom retningslinjer gi signaler om dette til bruk i enkeltsaker.

Deler av LNF(R) er på plankartene vist i 3 underkategorier med hver sine retningslinjer:

L Særlig verdifullt kulturlandskap(rundt tettsted)

F Særlig verdifullt friluftsliv

N Særlig verdifullt naturområde

3. (L) Retningslinjer for verdifullt kulturlandskap (rundt tettsted)

Disse retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på plankartene som særlige verdifulle landskapsområder.

- Virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til kulturlandskap. Kulturlandskapet består av dyrka areal, automatisk fredete kulturminne, verdifulle bygningsmiljø, aller, steingjerder, ferdselsårer, beitemark, bjørkehager, tun og vannveier.

- Det skal kunne drives et regningsvarende landbruk, da dette er grunnlag for kulturlandskapet.
- Nødvendige veger og inngrep bør utformes slik at de eksponeres minst mulig sett fra tettstedet og nære beferda områder.
- I disse områdene er det særlig viktig å unngå nybygg og anlegg som ytterligere kan forstyrre helheten i landskapsveggene rundt tettstedet.
- I disse områdene skal det særlige tungtveiende grunner til for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser. Eventuelle søknader om dispensasjon skal følges av faglige områdeanalyser som viser at tiltaket ikke vil forstyrre vesentlige elementer i kulturlandskapet.

4. (N) Retningslinjer for særlige verdifulle naturområder (gjelder 3 områder)

Disse retningslinjene gjelder for de områdene som er markert på plankartet som særlig verdifulle naturområder.

- All virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til naturens egenverdi.
- Det skal kunne drives et regningsvarende skogbruk på arealer som ikke er båndlagt.
- Myrer og våtmarksområder skal i størst mulig grad bevares da de har avgjørende betydning for mangfoldet av økosystemer, landskap og friluftsliv.
- Det skal være tungtveiende grunner til for å gi dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om bolig- og hyttebygging i disse LNF(R)-områdene.
- Planlegging og utførelse av nye skogsveger og skiløyper meldes til kommunen og høres.
- Standarder for Levende skog legges til grunn ved skogbehandlingen.

5. (F) Retningslinjer for verdifulle områder for friluftsliv

Disse retningslinjene gjelder for områdene som er markert på plankartet med F som "særlig verdifulle områder for friluftsliv"

- All virksomhet i disse områdene bør ta hensyn til at de skal bevares som LNF(R)-områder, under særlig hensyn til friluftslivet.
- Det skal kunne drives et regningsvarende jord- og skogbruk
- Tiltak utover det som er nødvendig for et rasjonelt jord- og skogbruk og tilrettelegging for friluftsliv, bør ikke forekomme.
- I de mest sentrumsnære områdene bør det kunne tilrettelegges for friluftsliv med en relativt høy standard. De mest brukte stiene bør kunne opparbeides med en forholdsvis god framkomelighet. Dette gjelder områdene Kopperudåsen i Skotselv og Krukekollen i Hokksund. Ferdelsårer av kulturhistorisk betydning skal ikke endres.
- I de øvrige områdene bør tilrettelegging for friluftsliv skje på en enkel måte og med et minimum av fysiske inngrep. Slike områder er ikke avmerket nå.
- Friluftslivsorganisasjoner, grunneiere og kommunen bør samarbeide om planlegging av tilrettelegging av friluftsliv og anlegg av skogbilsveger.
- Etter hogst skal stier og løypetraser ryddes for kvist.
- Standarder for "Levende skog" legges til grunn for skogbehandlingen.

6.3.3 ANDRE RETNINGSLINJER

1. Retningslinjer for areal- og funksjonskrav og ivaretagelse av barn og unges interesser

- a. Felles uteoppholdsareal bør være tilgjengelig for alle og utformes i samsvar med kriterier for tilgjengelighet som er nedfelt i byggeforskriftene og vegnormalen der disse er egnet. Leike- og uteoppholdsareal bør være skjermet mot vind og snødrev, samt mot forurensning og helsefare, ikke være nordvendt og ikke ligge i skyggen større deler av dagen. Lekeplasser bør plasseres i tilknytning til og i sammenheng med andre ubebygde og vegetasjonsbærende arealer.
- b. Krav til opparbeiding av leikeareal er opparbeid og tilsådd grunn, huske- og klatremuligheter, sittebenk og nødvendig fallunderlag i hht.leikplassforskriftene.
- c. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak skal det sikres god tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, medregnet bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Bygninger og anlegg skal utformes slik at det kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig. Tilgjengelighetskriteriene nedfelt i byggeforskriftene, samt vegnormalen, kan gjøres gjeldende for alle uteområder der disse er egnet.
- d. Ved utforming av detaljplan bør ny bebyggelse plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig gangvegnett med trafikksikre og korte avstander mellom hovedinnganger og mellom hovedinnganger og parkeringsplasser.

- e. Ny bebyggelse bør ikke plasseres nær særlig verdifulle natur- og kulturlandskapselementer, arealer med forekomster av sjeldne planter og dyr.
- f. Før behandling av regulerings- og bebyggelsesplaner, samt byggesøknader for utbygging av mer enn 10 boenheter, skal nærmeste barnhage, barne- og ungdomsskole varsles og elevråd, FAU og ledelse gis mulighet til å uttale seg om dagens bruk av området samt planens hensyn til skolevei, lekeplasser og friareal. Barn og unges interesser skal omtales i eget avsnitt i saksframstillingen.

2. Retningslinjer om energiøkonomiserings tiltak (ENØK)

- a. Det må planlegges helhetlig mht fornybare energikilder for større tettbebyggelse.
- b. Stimulere til økt bruk av biobrensel og installasjon av varmepumper
- c. Alle regulerings saker skal inneholde energiredegjørelse.
- d. Bebyggelse skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken over levetid, og det skal stilles krav til energibærer, løsning og bruk.
- e. Oppvarming av ny bebyggelse skal fortrinnsvis være vannbåren, og om mulig tilknyttes fjernvarmeanlegg.
- f. Utbyggere oppfordres til oppføre nye bygg i henhold til NS 3700 som inneholder kriterier for passivhus og lavenergihus.

3. Retningslinjer for fjernvarmeanlegg

Dispensasjon kan gis dersom a) bygningens varmebehov er dekket av intern overskuddsvarme, og hvor det ikke er behov for å få tilført fjernvarme, eller b) det foretas hovedombygging og en tilknytning til fjernvarmeanlegget vil medføre uforholdsmessig store inngrep i bygningen, eller c) det av andre grunner vil være urimelig eller uhensiktsmessig å kreve eller tilby tilknytning.

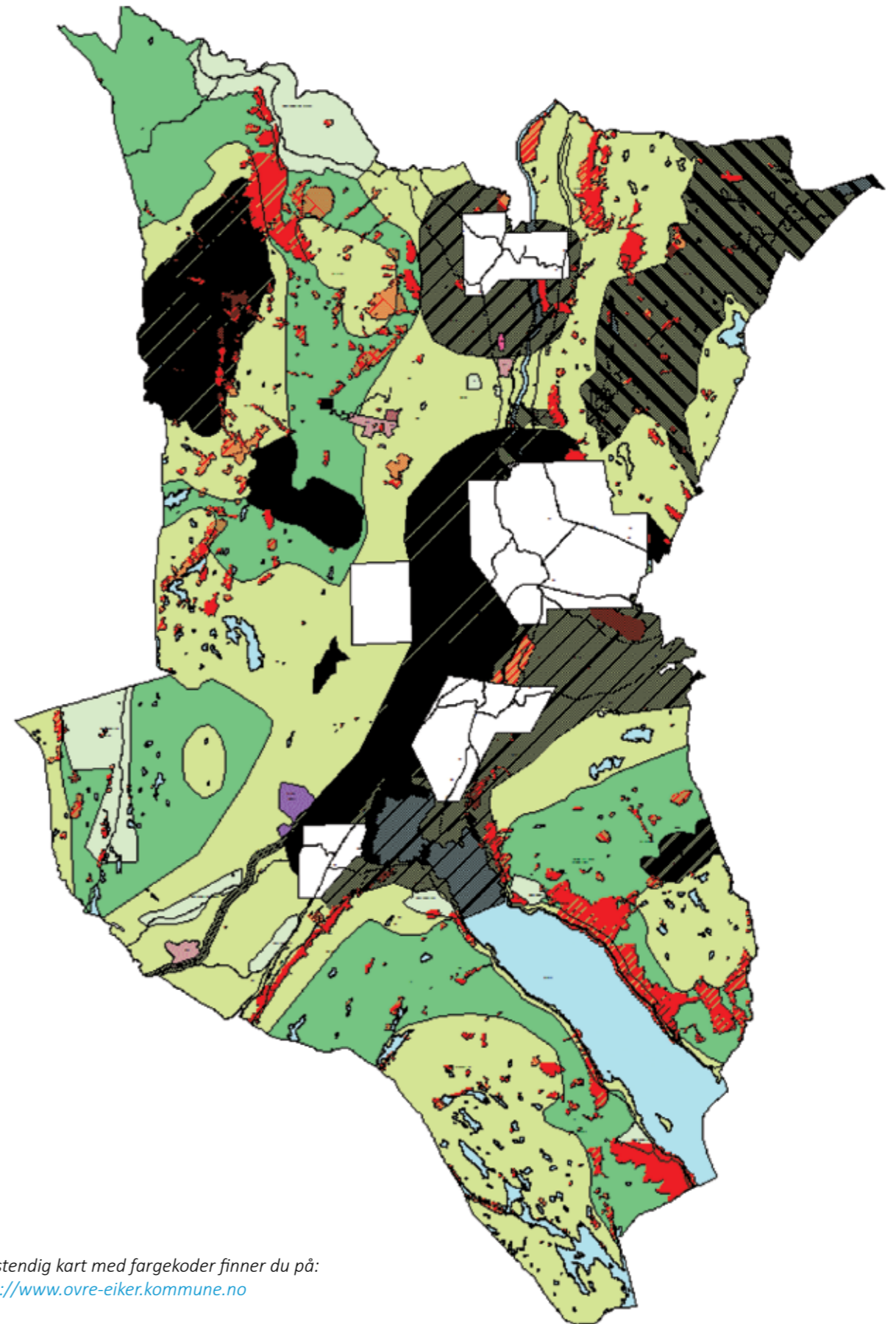
4. Markagrense er vist på kommunedelplankart, og setter grensen mellom eksisterende byggeområder og LNF(R)-områder.

5. Kommunegrensen er den juridiske plangrensen for arealdelen.

7. KART

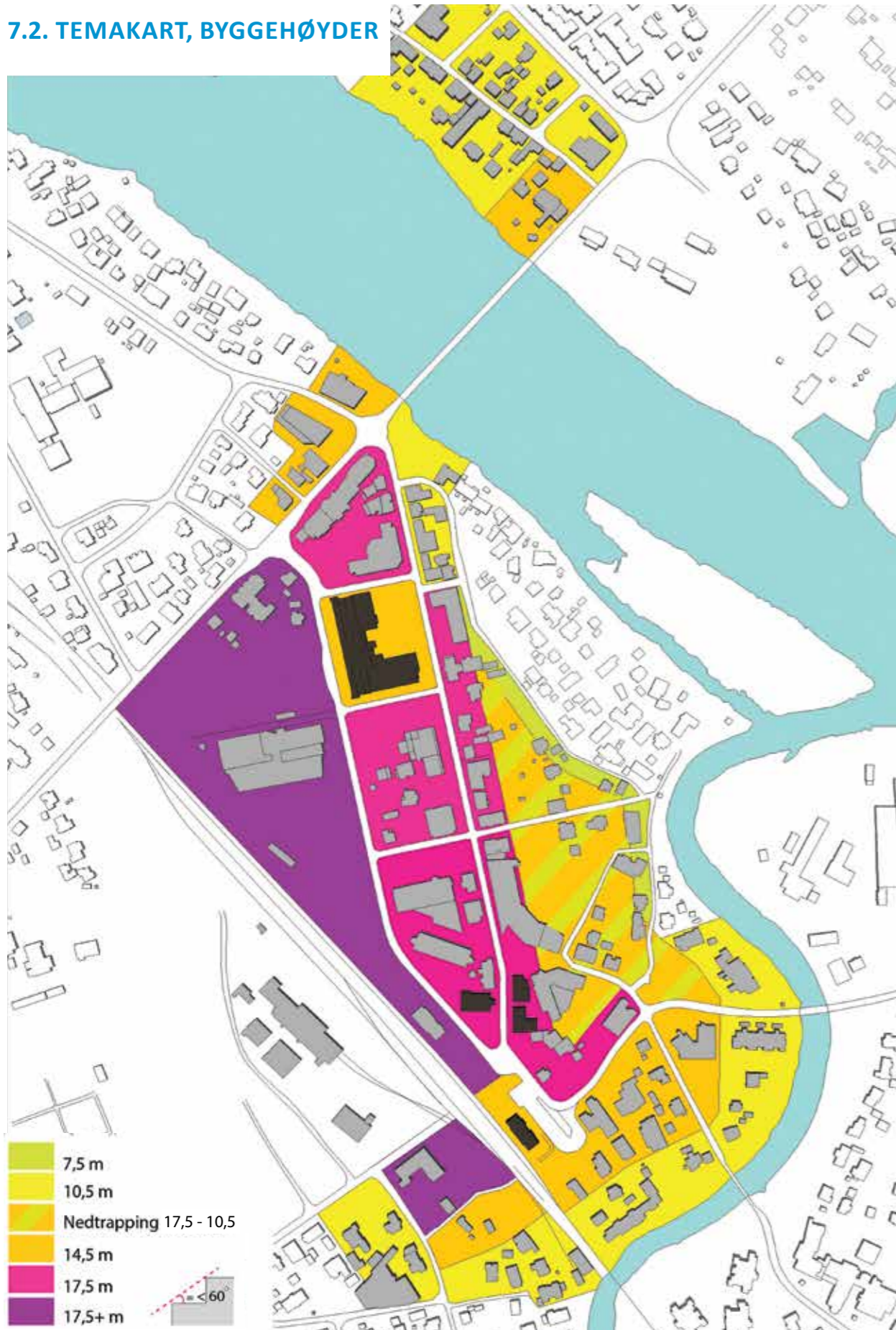
Trykte kart er illustrasjoner.
Komplette kart i fullformat finnes på kommunenes hjemmesider:
<http://www.ovre-eiker.kommune.no>

7.1. KOMMUNEPLANKART

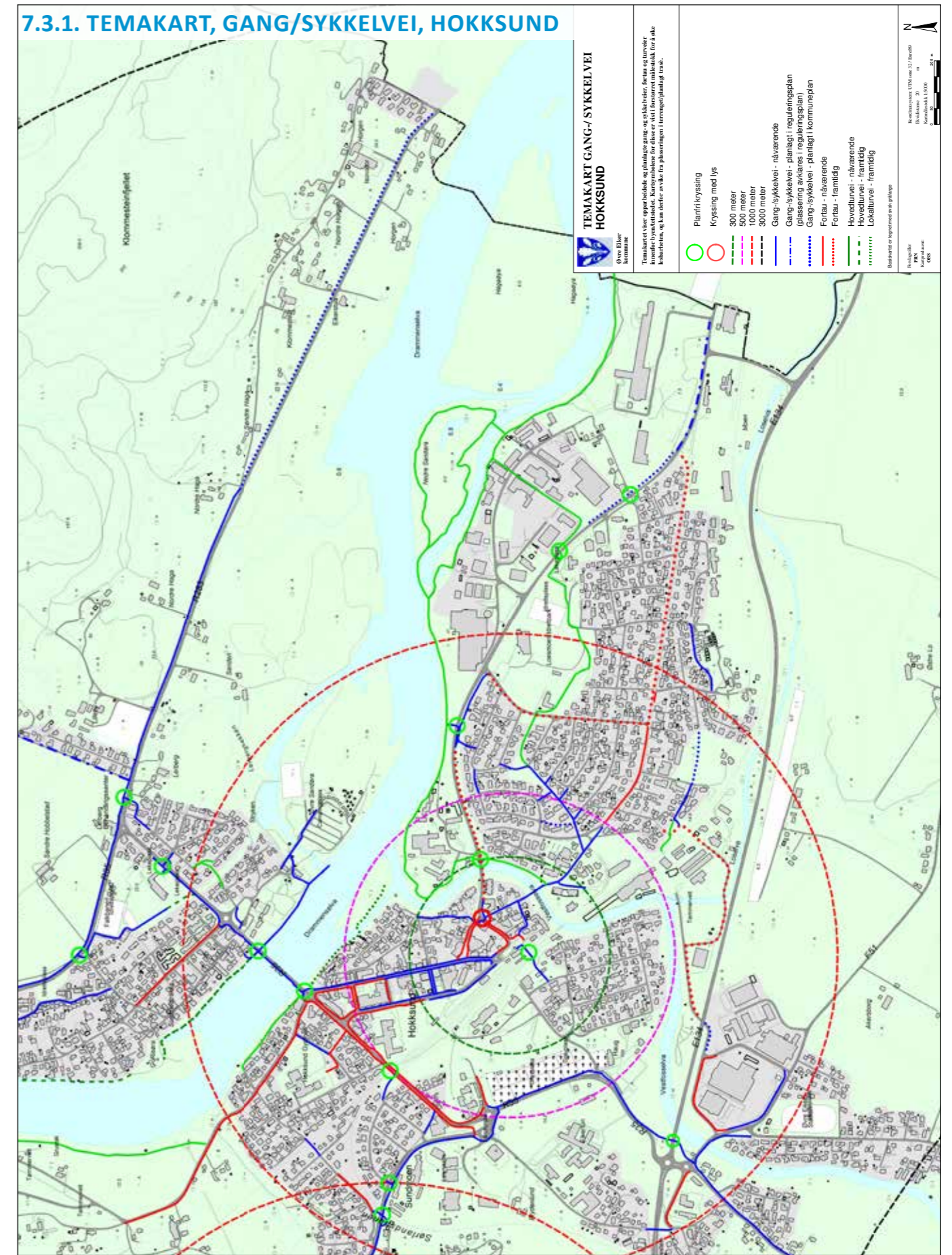


Fullstendig kart med fargekoder finner du på:
<http://www.ovre-eiker.kommune.no>

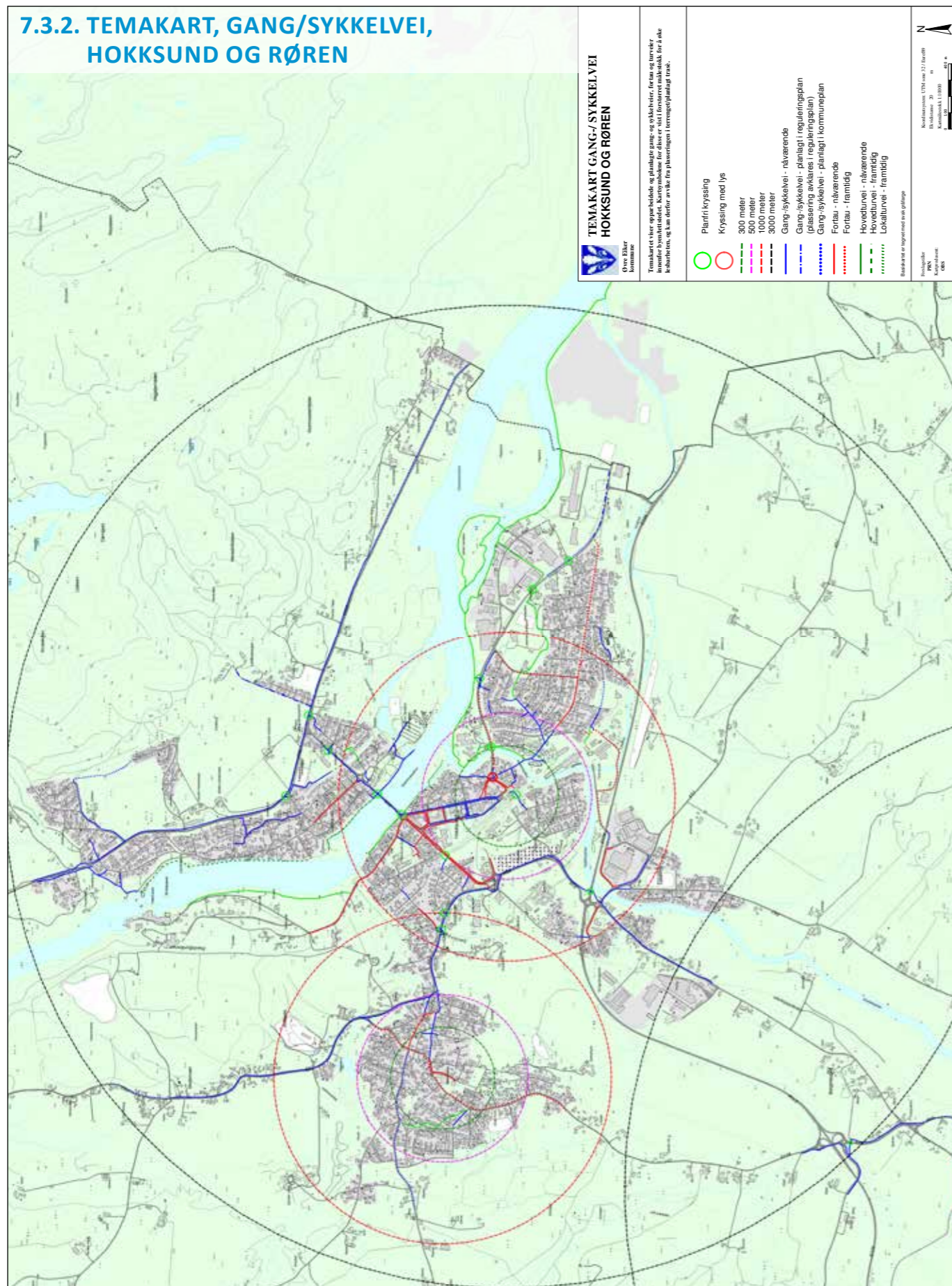
7.2. TEMAKART, BYGGEHØYDER



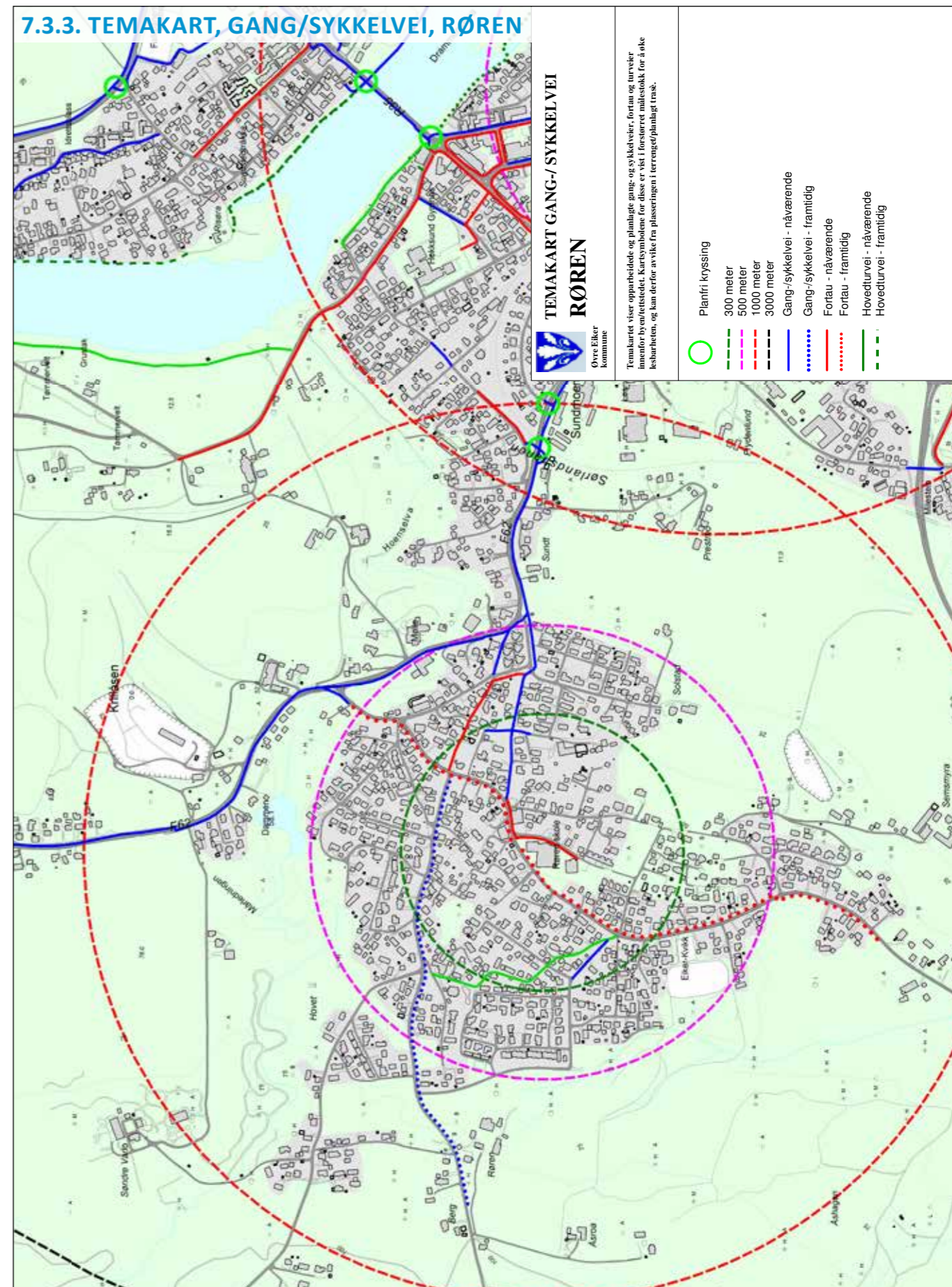
7.3.1. TEMAKART, GANG/SYKKELVEI, HOKKSUND



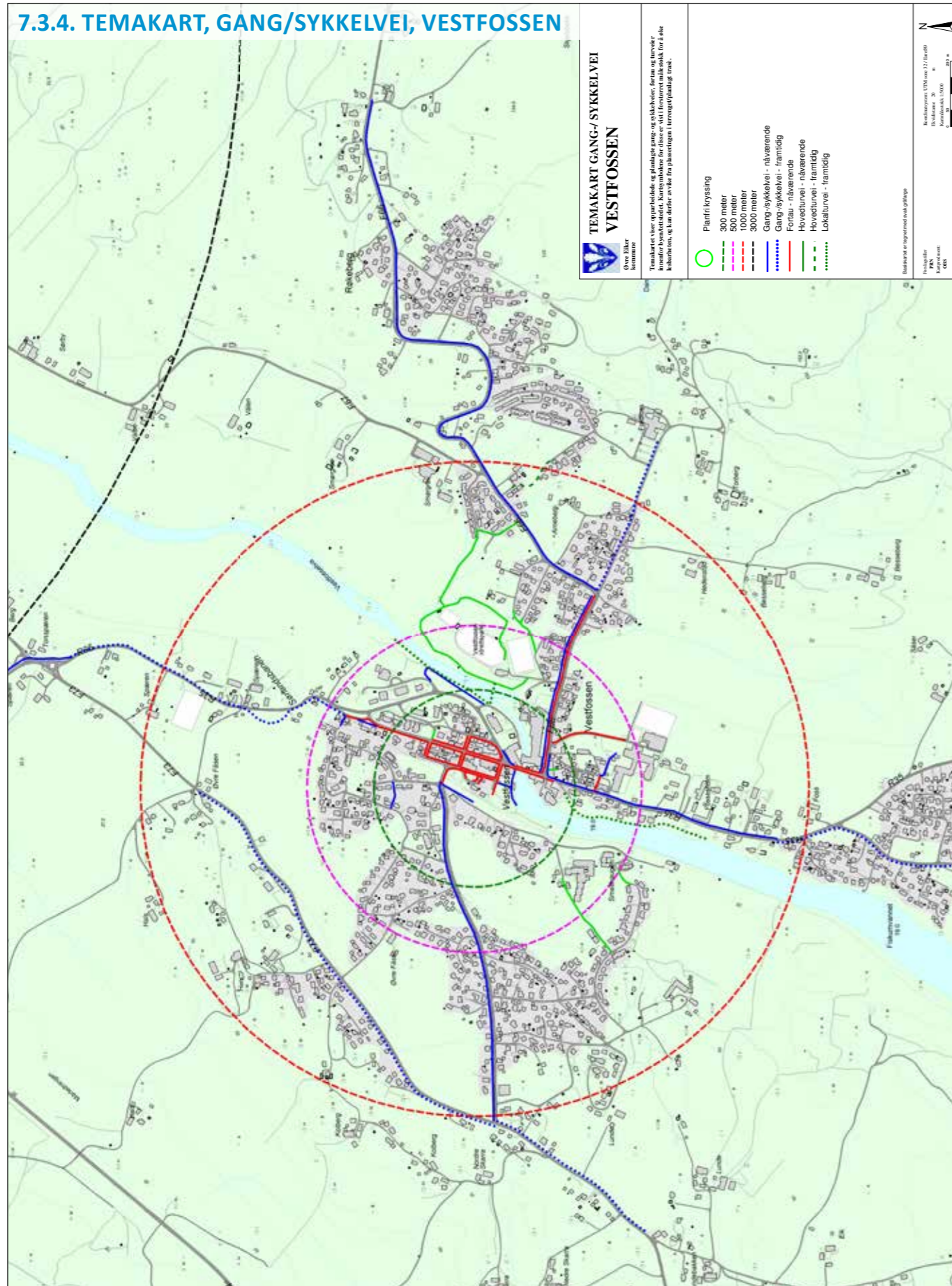
7.3.2. TEMAKART, GANG/SYKKELVEI, HOKKSUND OG RØREN



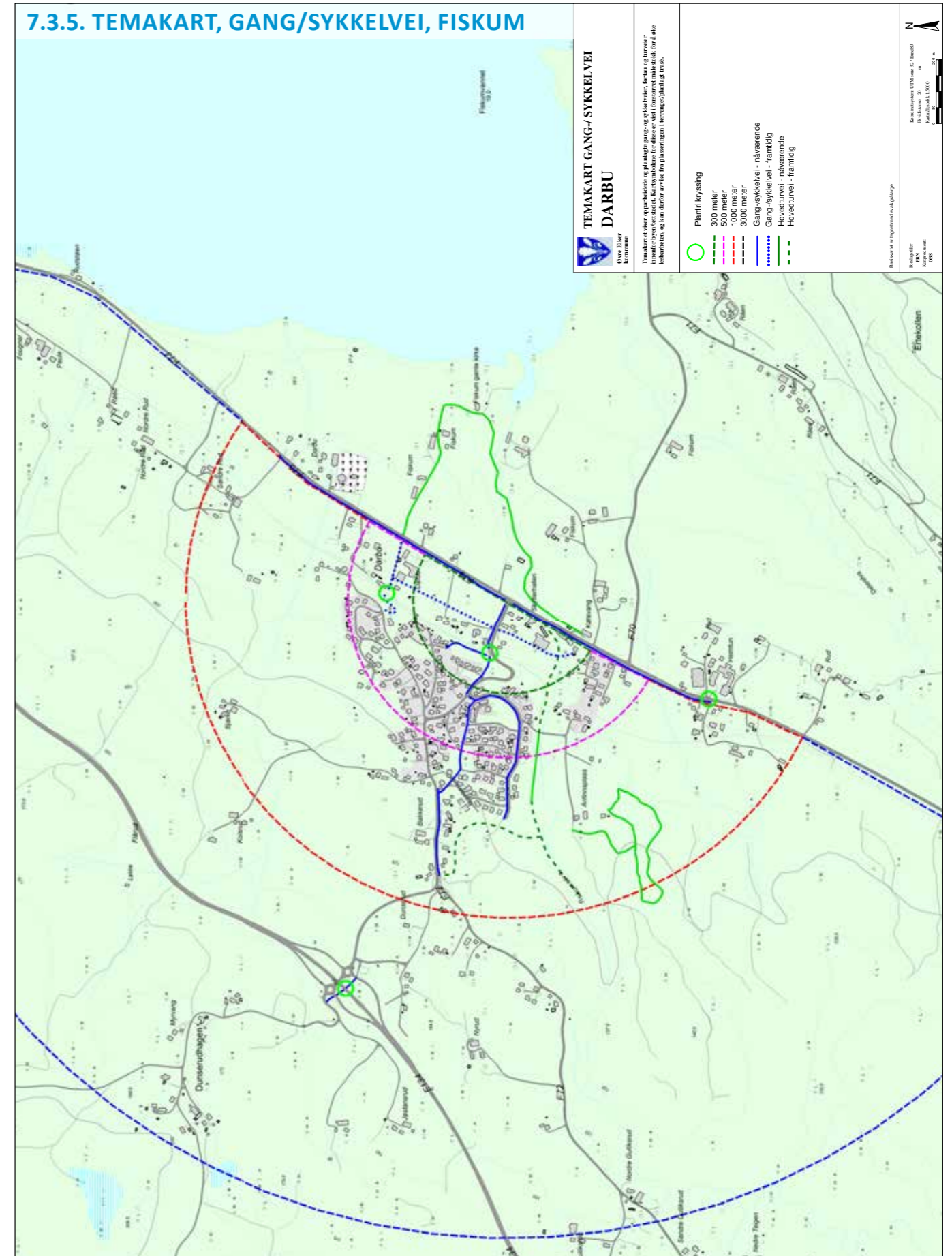
7.3.3. TEMAKART, GANG/SYKKELVEI, RØREN



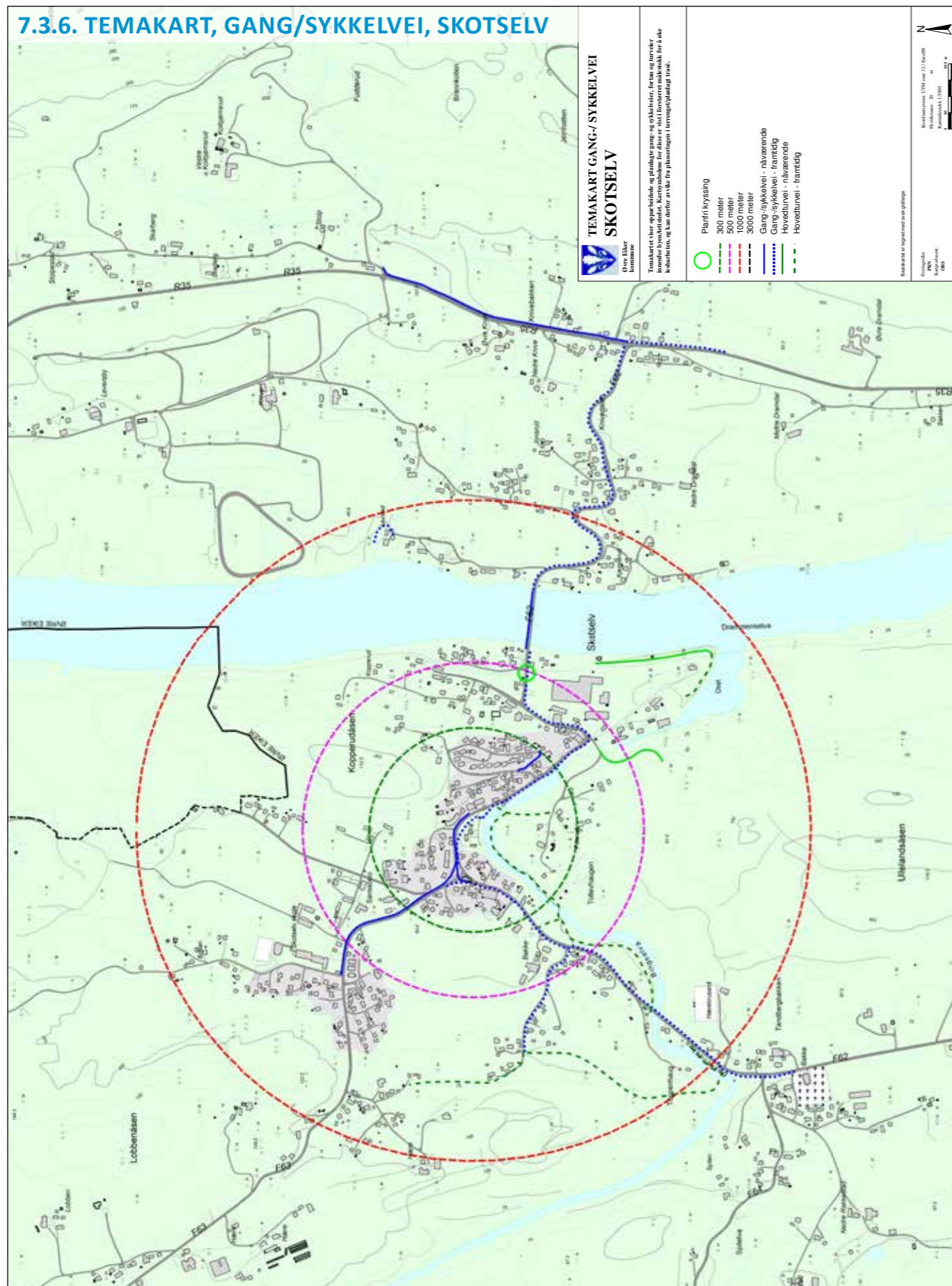
7.3.4. TEMAKART, GANG/SYKKELVEI, VESTFOSSEN



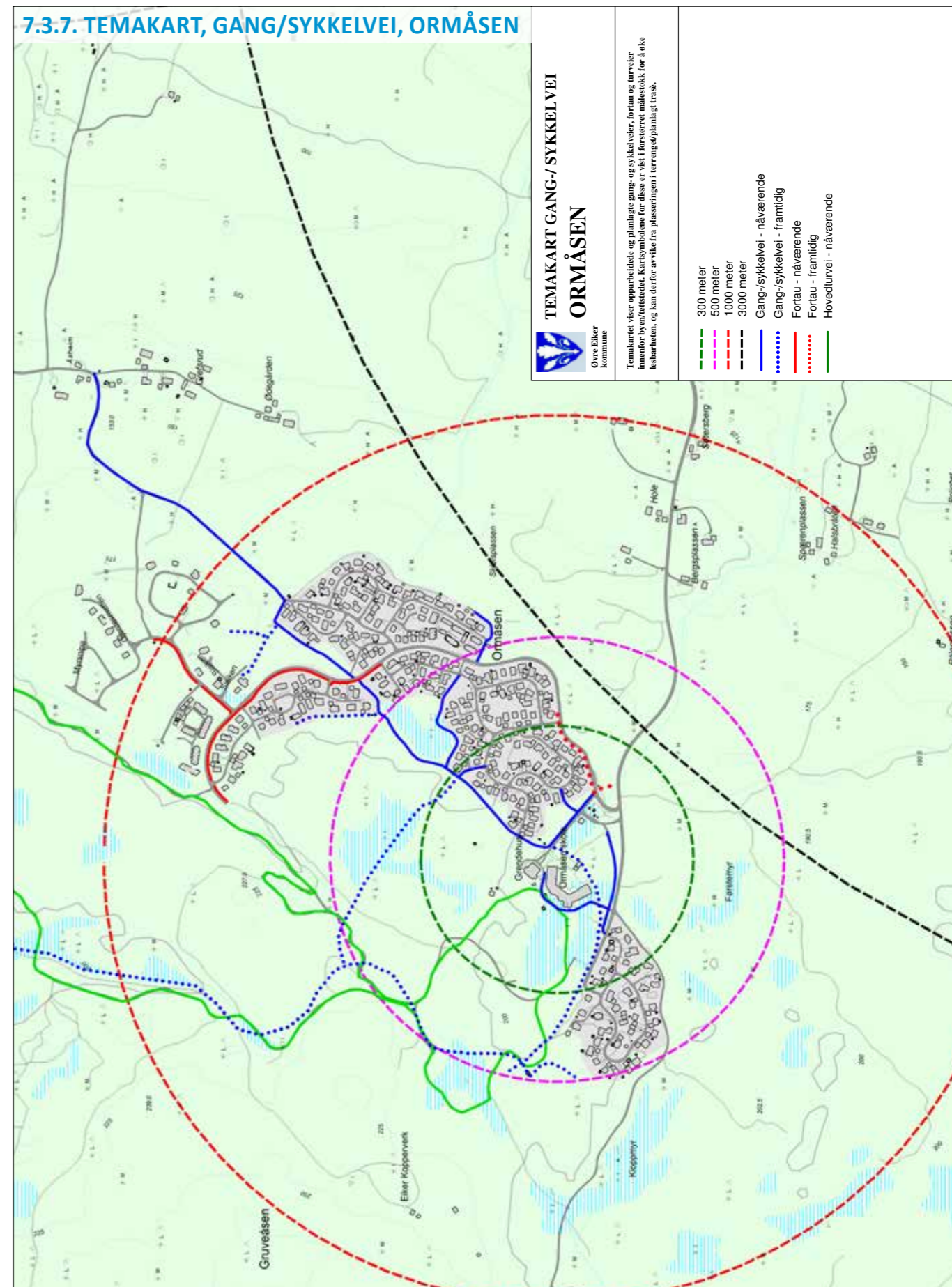
7.3.5. TEMAKART, GANG/SYKKELVEI, FISKUM



7.3.6. TEMAKART, GANG/SYKKELVEI, SKOTSSELV



7.3.7. TEMAKART, GANG/SYKKELVEI, ORMÅSEN





8. VEDLEGG

VEDLEGG:

Sak: 90/15, Kommunestyret, 02.09.2015

Sak: 176/15, Kommunestyret 09.12.2015

Vedlegg, ikke vedlagt:

Innkomne forslag med konsekvensvurdering finnes på kommunens hjemmeside: <http://www.ovre-eiker.kommune.no>





Egengodkjenning av kommuneplan for Øvre Eiker 2015-2027.

Saksordfører: Elisabeth Uggen

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
5/15	Kommuneplanutvalget	19.08.2015
90/15	Kommunestyret	02.09.2015

Saksopplysninger/vurderinger

Rådmannen vil med dette saksframlegget foreslå at Kommunestyret egengodkjenner ny kommuneplan for Øvre Eiker 2015-2027. Planen har vært grundig hørt gjennom to offentlige ettersyn.

Kommunestyret vedtok den 9.10.2012, K-sak 137/12, planstrategi for rullering av kommuneplanen. Strategien la opp til en forsiktig rullering av planen. Med utgangspunkt i dette vedtaket ble det fastsatt planprogram i kommunestyret 24.9.2014, K-sak 99/14.

Kort oppsummert sier planprogrammet at planen skal:

- Oppdateres etter nytt lovverk.
- Forankres i dagens visjon med fortsatt fokus på stedsutvikling.
- Legge grunnlag for større, kommende planprosesser som skolebehov, kulturminner, folkehelse, byplan Hokksund, sentrumsplan Vestfossen, knutepunktutvikling og ROS-analyse.
- Følge opp vedtak og konsekvenser av Buskerudbysamarbeidet.
- Skal vurdere innspill fra statlige og private aktører.

Med utgangspunkt i planstrategi og planprogram ble det utarbeidet forslag til ny kommuneplan. Forslaget ble behandlet i Kommuneplanutvalget 10.12.2014 – KPU-sak 5/14, og var ute til offentlig ettersyn i perioden 15.12.2014 – 16.2.2015.

Kort oppsummering av dette forslaget:

Samfunnsdel

- Videreføring av de syv satsingsområdene med et realistisk økonomisk utgangspunkt.
- Befolkningsvekst i planperioden = 1,8 % - dvs. 4000 innbyggere.

- Hovedvekts i knutepunktene Hokksund og Vestfossen, jf. areal-, og transportplanen og forpliktelsene i Buskerudbysamarbeidet.

Arealdel

- Totalt 19 endringer av dagens plankart.
- De største endringene: utvidelse av Harakollen med to områder, nytt idrettsanlegg på Lerberg, "Planteskolen" fra LNF-1 til næringsformål, mindre områder tas ut i Skotselv og Vestfossen, Øvre Eiker stadion tilbakeføres fra bolig til idrettsformål, utvidelse av sentrumsområdet i Hokksund, areal for nytt motorsportsanlegg i Hakavik og Loejordet i Vestfossen fra offentlig- til boligformål.

Bestemmelser

- Øking av utnyttelsesgrad og høyder i eldre, regulerte næringsområder.
- Fjerning av makismalstørrelse på hytter.
- Garasjestørrelse i byggeområdene økes til maksimalt 70 kvm.

Det kom totalt inn 48 høringsuttalelser til dette forslaget. Sammendrag og opplisting ligger vedlagt.

Forslaget ble etter høringen revidert og bearbeidet på en del punkter, og endringene var såpass vesentlige at Kommuneplanutvalget valgte å sende ut planforslaget på nytt offentlig ettersyn i perioden 5.5.2015 15.6.2015 – vedtak 22.4.2015, KPU-sak 3/15.

Endringer etter revisjonen - kort oppsummert:

- Tekstdelen endres på noen punkter:
 - Presisering av utviklingsretning i Hokksund, Harakollen – Ulleren.
 - Forslag om utvidelsen med to områder i Harakollen beholdes, og forslagene suppleres med konsekvensvurdering.
- Idrettsanlegget på Lerberg tas ut, men det understrekes at det er pga. manglende utredning.
- Et mindre boligområde tas inn på Steving, Vestfossen.
- Forslag til nye høydekart i Hokksund sentrum – tre alternativer.

Innfor høringsfristen for det reviderte forslaget, mottok kommunen 21 merknader. Sentrale og vesentlige merknader kommenteres i dette saksframlegget. Komplette liste med sammendrag av alle innspill ligger vedlagt.

I tillegg til flere råd og anbefalinger, fremmes det innsigelser til tre forhold i det reviderte planforslaget:

1. Harakollen boligområde nordvest – Fylkesmannen i Buskerud
2. Harakollen boligområde nordøst – Fylkesmannen i Buskerud
3. Motorsportanlegget ved Hakavik – Mattilsynet

Fylkesmannen begrunner innsigelsene i Harakollen ut fra flere forhold. Manglende dokumentasjon for konsekvensene av utvidelsen av boligfeltet er et forhold. Dette knyttes blant annet opp mot funn av den rødlistede arten Dragehode hvor Fylkesmannen skriver at "*enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av Dragehode er forbudt. Utvikling til boligområde er ikke forenlig med ivaretagelse av arten*". Videre vektlegger Fylkesmannen hensynet til friluftsinnteresser og at området i all hovedsak blir bilbasert, noe som strider mot hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen vurderer at dette spesielt gjelder området i nordvest.

Mattilsynet viser i sin uttalelse til "Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging", og fremmer innsigelse til Motorsportanlegget i Hakavik med henvisning til følgende hjemler:

- Plan og bygningslovens bestemmelser om saksgang for regionale og kommunale plansaker.

- Nasjonale føringer, retningslinjer og mål for beskyttelse av drikkevann.
- Drikkevannsforskriftens bestemmelser, særlig § 4.
- Vannforskriftens bestemmelser, særlig § 17.

NVE

Når det gjelder faglige råd, har det blitt viet spesiell oppmerksomhet til rådene fra NVE. Alvorlige hendelser rundt flom og skred har medført et spesielt fokus på disse forholdene. Kommunen har store kvikkleireområder, og flomutsatte boligområder i Hokksund. Kommunen har derfor hatt fokus på innsigelsene og rådene som NVE kom med i første høringsrunde.

Kartene er nå rettet opp med inntegning av faresoner, og bestemmelsene er forsterket med endringer og tilføyelser. Med dette utgangspunktet trekker NVE sine innsigelser fra første høringsrunde.

Statens vegvesen

Statens vegvesen hadde i første høringsrunde krav til flere endringer for ikke å stoppe planen med innsigelser. Totalt dreide dette seg om 12 forhold. Etter møte med Statens vegvesen har alle forholdene latt seg løse, og kommunen har blitt enige med vegvesenet om at dersom følgende tre punkter innarbeides i planen, vil ikke vegvesenet ha innsigelser:

- Inntegning av hensynssone E 134 og trasé for Rv 35
- Bestemmelse av trafikksikker gangkryssing til Halshaugen
- Bestemmelse om lokal atkomst til GBL til fremtidig rv. 35

Buskerud Fylkeskommune

Fylkeskommunen har tidligere spilt inn at de krever at bygninger som er vernet med eget vedtak, skal merkes på arealplanen. Totalt 9 bygninger. Dette hadde ikke blitt etterkommet, og fylkeskommunen gjentar derfor dette kravet.

Bygningene er nå tegnet inn på arealplanen med vernesoner.

Fylkesmannen

I tillegg til innsigelsen i to punkter kommer Fylkesmannen med sterk anmodning om å ta ut det foreslåtte boligområdet på Stevning ved Vestfossen med disse begrunnelsene:

- Negativ til omdisponering av landbruksarealer.
- Denne delen av Vestfossen ikke utviklingsretningen for boligbygging
- Ikke tilrettelagt for gående og syklende.

Rådmannen tar til etterretning at Kommuneplanutvalget ønsket å ta inn området med den delen av gartneriet som ligger på vestsiden av Grindaveien til et framtidig boligområde. Området begrenses av omliggende boliger. Det er viktig å understreke at det er egnetheten som et boligområde, og ikke endrede produksjonshensyn i landbruket som er begrunnelsen for å omdisponere arealet til boligformål. Rådmannen gjentar at jordbrukssjefen i første høringsrunde frarådet at området omdisponeres til boligformål.

Høydekart Hokksund sentrum

Omtrent halvparten av merknadene i den siste høringsrunden dreier seg om de foreslåtte høydekartene for Hokksund sentrum. Høydekartene skal danne grunnlag for kommende regulering. Merknadene kommer i all hovedsak fra grunneier og næringsdrivende i sentrum, samt beboere i Nøsteområdet. Kort oppsummert deles merknaden inn i to deler, der grunneierne/gårdeiere og næringsrivere støtter kartforslag alternativ 1. datert 7. mai, mens innbyggere ønsker at kartforslag datert 30.april legges til grunn for reguleringen.

GBL/Dalegården

Via arkitekt Nils Tveit har GBL bildeler kommet med merknad til at hele eiendommen ikke har fått status som industri/næring, og til at området nærmest elva ikke har blitt avsatt til fritidsbebyggelse. Det var eiers innspill og ønske ved oppstart av kommuneplanrulleringen, og innspillet gjentas nå. Det legges fram et historisk bildemateriale som blant annet viser at deler av eiendommen har lagret kasserte kjøretøyer over tid, og at det har vært oppført noe bygningsmasse tilknyttet denne virksomheten. Eiendommen ligger som LNF sone-1 i kommuneplanen.

Bildematerialet er ikke bevis på at det har vært gitt tillatelser eller rettigheter til slik bruk, og gir derfor ikke grunnlag for å endre kommuneplanens formål. Innspillet er vurdert fra et rent planfaglig ståsted når det gjelder næringsutvikling i kommunen. Statens vegvesen har i flere omganger hatt merknader til avkjøringen fra eiendommen og til rv 35, og har motsatt seg en økning av trafikken. Ved ny rv 35 krever Vegvesenet at eiendommen skal ha atkomst via lokalt veinett.

I forslag til ny kommuneplan som ble sendt ut til offentlig ettersyn 15.2.2014, ble det likevel tatt inn et mindre område til industri/næring. Det forslaget vil sikre drift i bygningen, og følger samme prinsipp som er fulgt i lignende saker med næringsbygg i LNF-områdene. Når det gjelder forslaget om å legge arealene nærmest elva til fritidsbebyggelse, vurderer rådmannen at dette ikke er en egnet lokalisering for et større område med hytter og fritidshus.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at forslag til Kommuneplan for Øvre Eiker 2015-2027 nå egengodkjennes. Forutsetningen er at kommunestyret må ta innsigelsene fra Fylkesmannen og Mattilsynet til følge ved å ta områdene i Harakollen og motorsportsanlegget i Hakavik ut av arealplanen i denne omgangen. Rådmannen foreslår at utvidelsen av Harakollen utredes fram til neste rullering, med utgangspunkt i uttalelsen fra Fylkesmannen. Det samme gjelder også idrettsanlegget på Lerberg som ble tatt ut etter første ettersyn.

Når det gjelder motorsportsanlegget i Hakavik minner Rådmannen om at det er fastsatt planprogram for et motorsportanlegg i Hakavik, K-sak 97/14. Planprogrammet lister opp de kravene forslagsstiller har fått om hvilke forhold som skal utredes når det utarbeides en reguleringsplan. Mattilsynet er kjent med planprogrammet og har uttalt seg til dette.

Dersom området vises i kommuneplanen, gir ikke dette tiltakshaver en enklere vei til en reguleringsplan. Prosessen vil bli den samme med eller uten området i arealplanen. Kommunen hadde i forkant av oppstart til kommuneplanen dialog med Fylkesmannen om området skulle vises på kommuneplankartet eller ikke. Konklusjonen var at siden det allerede var vedtatt et planprogram, var det mest riktig at det foreslåtte området ble vist i arealdelen siden det skal utarbeides en plan.

Konsekvensene ved å ta området ut av kartet, endrer derfor ikke det faktum at det er fastsatt planprogram med retningslinjer for en regulering. Dersom slik plan blir utarbeidet og egengodkjent av Kommunestyret i fremtiden, vil området vises i kommuneplanen når planen er godkjent. Rådmannen vurderer at konsekvensene ved å ta ut området fra arealplanen ikke endrer de vedtak som tidligere er gjort, og gir fortsatt KNA Eiker muligheten til å fremme reguleringsplan for et motorsportanlegg.

Når det gjelder alternativene til høydekart for Hokksund sentrum må Kommunestyret fatte vedtak om hvilket kart som skal legges til grunn for framtidig regulering. Begge høringene viser at det er ulike syn på hvor høye bygg som skal tillates i Hokksund og hvordan byen skal vokse. Partene som representerer grunneiere, og foreninger der disse er tilsluttet, foretrekker alternativ 1 datert 7. mai og vurderer dette som det mest fremtidsrettede og robuste forslaget. Høringssvarene fra innbyggere, foretrekker kartet som er datert 30. april. De begrunner at selv om de hadde foretrukket enda lavere byggehøyder i Hokksund, er dette forslaget det som ivaretar deres synspunkter på den beste måten.

Selv om nyansene i de tre alternativene virker små, forslår Rådmannen ut fra en samlet vurdering at forslaget datert 30. april vedtas. Dette forslaget har tatt utgangspunkt i både tilbakemeldingene fra det igangsatte byplanarbeidet og høringssvarene til første høring. Med denne begrunnelsen vil Rådmannen anbefale at dette forslaget legges til grunn for den kommende regulering. Rådmannen vurderer at en del detaljer rund nedtrapping og tilbaketrekking blir en del av den kommende reguleringen, hvor også tverrgatene inngår i samme vurdering.

Når det gjelder den vedlagte tekstdelen til kommuneplanen, gjenstår noe redigering og oppdateringer før utsendelse og publisering. For å øke lesbarheten i forbindelse med sluttbehandlingen, er endringer i bestemmelsene uthevet med rødt, og skal selvsagt fjernes før publiseringen. Det jobbes også med layout, bilder og kvalitetskontroll av tabeller og faktaopplysninger. Forord av Rådmann og ordfører skal også skrives. Selv om publiseringen i all hovedsak skal skje elektronisk, får kommunen stadig henvendelser om papirutgaver og vil derfor også trykke opp et mindre opplag.

Vedlegg

- 1 Kommuneplandokument for Øvre Eiker 2015-2027
- 2 Arealplan for Øvre Eiker 2015-2027
- 3 Utsnitt arealplan for Hokksund 2015-2027
- 4 Utsnitt arealplan for Vestfossen 2015-2027
- 5 Utsnitt arealplan for Fiskum 2015-2027
- 6 Utsnitt arealplan for Skotselv 2015-2027
- 7 Utsnitt arealplan for Ormåsen 2015-2027
- 8 Høringsuttalelser første høring
- 9 Merknader til annen gangs høring
- 10 Høydekart datert 30.4.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

- Planstrategi - K-sak 137/12
- Planprogram - K-sak 99/14
- Forslag til kommuneplanen – offentlig ettersyn første gang KPU-sak 5/14
- Forslag til kommuneplanen – offentlig ettersyn andre gang KPU-sak 3/15

Rådmannens anbefaling

Kommunestyret viser til PBL § 11-1 med rettsvirkning etter PBL § 11-6, og egengodkjenner ny kommuneplan for Øvre Eiker kommune 2015-2027. Planen har vært ute til offentlig ettersyn i perioden 5.5.2015 – 15.6.2015. Planen vedtas med de endringene som er foreslått i dette saksframlegget med tilhørende vedlegg.

Innsigelsen fra overordnede myndigheter imøtekommes på følgende møte:

- Innsigelser fra Fylkesmannen om utvidelse med to boligområder i Harakollen løses ved at områdene tas ut av arealplanen og tilbakeføres til LNF-sone 1.

- Innsigelse fra Mattilsynet om å vise et motorsportanlegg i Hakavik imøtekommes ved å ta dette ut av arealplanen og tilbakeføre det til LNF sone 1, med videre henvisning til det igangsatte reguleringsarbeidet.

Som grunnlag for regulering av Hokksund sentrum vedtas høydekart datert 30. april.

Begrunnelse

Kommunestyret skal jfr. PBL § 10-1 vurdere kommuneplanen minst en gang i løpet av hver valgperiode. Det er utarbeidet forslag til ny plan som har vært ute til offentlig ettersyn i to omganger. Planen er revidert og innsigelsene er etterkommet.

Behandling i Kommuneplanutvalget - 19.08.2015

Hans Kristian Sveaas (H) fremmet følgende forslag på vegne av H og Frp:

3: Høyder i Hokksund

Byggehøyde i Hokksund langs Vestre Nøstegate, mot spesialområdet, nedtrappes til 7,5 meter (gesims/mønehøyde) 15 meter fra Vestre Nøstegate slik angitt i reguleringsplanen. Det må foreta gradvis nedtrapping fra maximale 5 etasjer til 2 etasjer langs Vestre Nøstegate. På arealet mellom gesims/mønehøyde 17,5 meter langs Stasjonsgata og gesims/mønehøyde 7,5 langs Vestre Nøstegate (skravert gul/brun på kart datert 30/4-15) foretas gradvis nedtrapping fra 17,5 til 10,5 meter. Det skraverte området gis farge lilla/brun.

Begrunnelse:

Forslaget gir den nødvendige fortetting i Hokksund Sentrum, samtidig som avtrapping mot Vestre Nøstegate tar hensyn til det etablerte bomiljø i området.

4: Krav til parkeringsplasser for leiligheter og hybler i sentrumsområder settes til 1,0 pr leilighet uavhengig av størrelse.

Begrunnelse:

Forslaget er i tråd med ønsket om fortetting for å begrense bilbruken

Gard Firing (Ap) fremmet følgende forslag:

Setning om høydekart strykes og erstattes med:

- Høydekart for Hokksund sentrum blir ikke en del av kommuneplanen og arbeides frem i byplanen for Hokksund. Kommuneplanen tilpasses endringen.

Følgende tillegg fremmes:

- Nytt boligfelt på Stevning tas ut. Tilhørende ny rekkefølgebestemmelse fjernes.
- Sentrumsområdet på begge sider av Vestre Brugate og området på nedsiden av kirkegården tas ut og tilbakeføres opprinnelig formål.

Tillegg til Begrunnelse:

Det er ikke hensiktsmessig at høydekart for Hokksund er en del av kommuneplanen. Denne må arbeides frem og ses i sammenheng med byplanen for Hokksund.

Ved Stevning så må hensynet til jordvernet, utbyggingsretning og fortetting av Vestfossen og manglende tilrettelegging for gang- og sykkelvei, tilsa at området ikke skal bygges ut enda.

En spredning og fortetting av sentrumsområdet i Hokksund er ikke ønskelig. For å sikre et attraktivt og konkurransedyktig sentrum, så må sentrumsfunksjoner samles. En utvidelse av området vil potensielt kunne skade både etablert og fremtidig butikker, gi mindre attraktive sentrumsarealer og

begrense tilretteleggingen for besøkende. Områdene på hver side av Vestre Brugate representerer vesentlig utfordringer i forhold til veiløsninger.

Rådmannen fremmet følgende endrede anbefaling:

Forslag til Kommuneplan for Øvre Eiker kommune 2015-2027 har vært ute til offentlig ettersyn.

Forslaget vedtas med følgende endringer i arealdelen:

- Motorsportanlegget i Hakavik tas og ut opprettholdes som LNF-sone 1.
- Høydekartet for Hokksund sentrum datert 30. april legges til grunn, med den endring at det skraverte nedtrappingsområdet viser nedtrapping fra 17,5 meter til 10,5 meter.
- Parkeringsnorm for sentrumsområdene settes til 1 biloppstillingsplass per leilighet, uavhengig av størrelse.

Det er reist innsigelse mot følgende deler av kommuneplanens arealdel:

- Forslag om å utvide boligområdet i Harakollen ved å ta inn to nye områder, ett i nordøst og ett i nordvest.
- Motorsportanlegg i Hakavik

Kommunestyret fastholder forslaget om de to boligområdene i Harakollen, og imøtekommer innsigelsen mot motorsportanlegget i Hakavik.

Det må derfor gjennomføres mekling om områdene for boligbygging i Harakollen, jf. PBL § 5-6

De øvrige delene av forslaget til kommuneplanens arealdel, med ovennevnte endringer, vedtas med rettsvirkning jf. PBL § 11-16 første ledd andre punktum.

Begrunnelse:

Forslag til kommuneplan har vært ute til offentlig ettersyn. Kommunestyret vurderer at planen nå kan egengodkjennes, med unntak av de to foreslått boligområdene for utvidelse av Harakollen der kommunestyre vil gjennomføre mekling.

Harakollen ligger i ønsket og vedtatt utviklingsretning, det er sentrumsnært, truer intet friluftsliv, tvert i mot vil det gi flere tilgang til marka og turområdene bak. Kommuneplanen legger vekt på fortetting rundt kollektivknutepunktene, i tillegg må vi tilby bomuligheter for dem som ønsker noe bedre plass og landlige omgivelser. Det etableres pendlerparkering som tilrettelegger for kollektivtransport. Dette er i tråd med intensjonene i Buskerudbyens areal og transportplan som understreker at det skal legges til rette for pendlerparkeringer med gode overgangsmuligheter til kollektivtransport og et mangfoldig botilbud i alle prioriterte utviklingsområder, hvorav Hokksund er ett. Den samme areal og transportplan slår fast at boligtilbudet i hver kommune skal utvikles i retning av en balansert boligstruktur med både eneboliger, småhus/rekkehus og leiligheter og med boliger i ulike prisklasser. Vi fortetter i Hokksund sentrum, vi må også bygge eneboliger, terrasseleiligheter og småhus, Fylkesmannens krav og merknader vil bli ivaretatt i en reguleringsprosess.

Avstemming;

Det ble først stemt over forslag fremmet av Gard Firing. Forslagene fikk 3 stemmer. 7 stemte imot. Det ble så stemt over forslag 3: Høyder i Hokksund, fremmet av H. K. Sveaas. Dette ble vedtatt som innstilling for kommunestyret med 7 stemmer. 3 stemte imot. Det ble så stemt over forslag 4: Krav til parkeringsplasser osv. Dette ble vedtatt som innstilling for kommunestyret med 7 stemmer. 3 stemte imot. Til slutt ble det stemt over rådmannens endrede anbefaling. Denne ble enstemmig vedtatt, med unntak av kulepunkt 2 ang høydekart, som ble vedtatt med 7 stemmer som innstilling for kommunestyret. 3 stemte imot.

Vedtaks i Kommuneplanutvalget - 19.08.2015

Forslag til Kommuneplan for Øvre Eiker kommune 2015-2027 har vært ute til offentlig ettersyn.

Forslaget vedtas med følgende endringer i arealdelen:

- Motorsportanlegget i Hakavik tas og ut opprettholdes som LNF-sone 1.
- Høydekartet for Hokksund sentrum datert 30. april legges til grunn, med den endring at det skraverte nedtrappingsområdet viser nedtrapping fra 17,5 meter til 10,5 meter.
- Parkeringsnorm for sentrumsområdene settes til 1 biloppstillingsplass per leilighet, uavhengig av størrelse.

Det er reist innsigelse mot følgende deler av kommuneplanens arealdel:

- Forlag om å utvide boligområdet i Harakollen ved å ta inn to nye områder, ett i nordøst og ett i nordvest.
- Motorsportanlegg i Hakavik

Kommunestyret fastholder forslaget om de to boligområdene i Harakollen, og imøtekommer innsigelsen mot motorsportanlegget i Hakavik.

Det må derfor gjennomføres mekling om områdene for boligbygging i Harakollen, jf. PBL § 5-6

De øvrige delene av forslaget til kommuneplanens arealdel, med ovennevnte endringer, vedtas med rettsvirkning jf. PBL § 11-16 første ledd andre punktum.

Begrunnelse:

Forslag til kommuneplan har vært ute til offentlig ettersyn. Kommunestyret vurderer at planen nå kan egengodkjennes, med unntak av de to foreslått boligområdene for utvidelse av Harakollen der kommunestyre vil gjennomføre mekling.

Harakollen ligger i ønsket og vedtatt utviklingsretning, det er sentrumsnært, truer intet friluftsliv, tvert i mot vil det gi flere tilgang til marka og turområdene bak. Kommuneplanen legger vekt på fortetting rundt kollektivknutepunktene, i tillegg må vi tilby bomuligheter for dem som ønsker noe bedre plass og landlige omgivelser. Det etableres pendlerparkering som tilrettelegger for kollektivtransport. Dette er i tråd med intensjonene i Buskerudbyens areal og transportplan som understreker at det skal legges til rette for pendlerparkeringer med gode overgangsmuligheter til kollektivtransport og et mangfoldig botilbud i alle prioriterte utviklingsområder, hvorav Hokksund er ett. Den samme areal og transportplan slår fast at boligtilbudet i hver kommune skal utvikles i retning av en balansert boligstruktur med både eneboliger, småhus/rekkehus og leiligheter og med boliger i ulike prisklasser. Vi fortetter i Hokksund sentrum, vi må også bygge eneboliger, terrasseleiligheter og småhus, Fylkesmannens krav og merknader vil bli ivaretatt i en reguleringsprosess.

Protokolltilførsel fremmet av Hans Kristian Sveaas (H) på vegne av H og Frp:

2: Det foreslås følgende endringer i kommuneplanens tekstdel:

3.3 By og stedsutvikling

Boligbygging 3 avsnitt endres til:

Det legges til grunn at det er avsatt tilstrekkelig arealer i kommuneplanen til boligbygging for å ivareta boligprogrammet de neste 12 årene. Det foreslås derfor ikke lagt inn større områder til boligbygging ved denne rulleringen utover Harakollen i Hokksund og Loejordet i Vestfossen. For Hokksund er det pekt på en utbyggingsretning mot øst. Forslaget om en viss utvidelse av arealer avsatt til boligbygging i Harakollen, synes derfor naturlig. Kommuneplanen legger vekt på fortetting rundt kollektivknutepunktene, i tillegg må vi tilby bomuligheter for dem som ønsker noe bedre plass og landlige omgivelser. Det etableres pendlerparkering som tilrettelegger for kollektivtransport. Dette er i tråd med intensjonene i Buskerudbyens areal og transportplan som understreker at det skal legges til rette for pendlerparkeringer med gode overgangsmuligheter til kollektivtransport og et mangfoldig botilbud i alle prioriterte utviklingsområder, hvorav Hokksund er ett. Den samme areal og transportplan slår fast at boligtilbudet i hver kommune skal utvikles i retning av en balansert boligstruktur med både eneboliger, småhus/rekkehus og leiligheter og med boliger i ulike prisklasser. Vi fortetter i Hokksund sentrum, vi må også gi rom for å bygge eneboliger, terrasseleiligheter og småhus.

4. Byen og tettstedene

4.1 Hokksund

Siste avsnitt (5. Avsnitt) endres til:

I tidligere kommuneplaner er det avklart utbyggingsretning for Hokksund mot øst. Forslag om utvidelse av boligområdene i Harakollen er derfor tatt inn i planen. I fremtiden vil en videre boligutvikling fra Harakollen i retning Ullern være aktuell. Dette anses å være i samsvar med ønsket utviklingsretning. Kommuneplanen legger vekt på fortetting rundt kollektivknutepunktene, i tillegg må vi tilby bomuligheter for dem som ønsker noe bedre plass og landlige omgivelser. Det etableres pendlerparkering som tilrettelegger for kollektivtransport. Videre utbygging i Harakollen er i tråd med intensjonene i Buskerudbyens areal og transportplan som understreker at det skal legges til rette for pendlerparkeringer med gode overgangsmuligheter til kollektivtransport og et mangfoldig botilbud i alle prioriterte utviklingsområder, hvorav Hokksund er ett. Den samme areal og transportplan slår fast at boligtilbudet i hver kommune skal utvikles i retning av en balansert boligstruktur med både eneboliger, småhus/rekkehus og leiligheter og med boliger i ulike prisklasser. Fylkesmannens krav og merknader vil bli ivaretatt i en reguleringsprosess. Det er i planprosessen kommet forslag om areal til idrettsformål på Lerberg. Grunnet manglende utredning av alternativer og konsekvenser er forslaget ikke tatt inn i planen nå. Stor boligutbygging i Hokksund øst aktualiserer imidlertid behovet både for skoleutvidelse og idrettsanlegg med idrettshall i området. Utvikling av skole og idrettsanlegg i samme område vil bety betydelige sambruksfordeler. Det forutsettes at det iverksettes et utredningsarbeid med sikte på å realisere disse planer.

Behandling i Kommunestyret - 02.09.2015

Knut Kvale erklærte seg inhabil i henhold til fvl. § 6 andre ledd og fratrådte, kommunestyret talte 35 stemmeberettigede.

Etter behandling tiltrådte K. Kvale og kommunestyret talte 36 stemmeberettigede.

Gard Firing (Ap) fremmet følgende forslag (tidligere fremmet i kommuneplanutvalget):

Setning om høydekart strykes og erstattes med:

- Høydekart for Hokksund sentrum blir ikke en del av kommuneplanen og arbeides frem i byplanen for Hokksund. Kommuneplanen tilpasses endringen.

Følgende tillegg fremmes:

- Nytt boligfelt på Stevning tas ut. Tilhørende ny rekkefølgebestemmelse fjernes.
- Sentrumsområdet på begge sider av Vestre Brugate og området på nedsiden av kirkegården tas ut og tilbakeføres opprinnelig formål.

Tillegg til Begrunnelse:

Det er ikke hensiktsmessig at høydekart for Hokksund er en del av kommuneplanen. Denne må arbeides frem og ses i sammenheng med byplanen for Hokksund.

Ved Stevning så må hensynet til jordvernet, utbyggingsretning og fortetting av Vestfossen og manglende tilrettelegging for gang- og sykkelvei, tilsa at området ikke skal bygges ut enda.

En spredning og fortetting av sentrumsområdet i Hokksund er ikke ønskelig. For å sikre et attraktivt og konkurransedyktig sentrum, så må sentrumsfunksjoner samles. En utvidelse av området vil potensielt kunne skade både etablert og fremtidig butikker, gi mindre attraktive sentrumsarealer og begrense tilretteleggingen for besøkende. Områdene på hver side av Vestre Brugate representerer vesentlig utfordringer i forhold til veiløsninger.

Svein Ludvig Larsen (Sp) fremmet følgende forslag Kommuneplan tekstdelen " levekår og livskraft" på vegne av Sp:

Kirke, tros- og livssynssamfunn bidrar i stor grad til formidling og bevisstgjøring av viktige verdier i vårt samfunn. De er med å skape trygghet og stabile oppvekstmiljø og gir innbyggerne møteplasser både i hverdager og viktige faser i livet, og er betydelige kulturbærere. I et flerkulturelt og flerreligiøst samfunn er det viktig å skape rom for dialog og forståelse der det utvikles toleranse og respekt.

Kristoffer Røren (Sp) fremmet følgende forslag på vegne av Sp:

Område mellom Stasjonsgata og Rådhusgata gis byggehøyde: Gjennomsnittshøyde på 17,5 m pr eiendom. Dette vil gi et mer variert og spennende sentrum

Avstemming:

Det ble først stemt over forslag fremmet av S. L. Larsen. Dette ble vedtatt med 30 stemmer. 6 stemte imot.

Det ble så stemt over forslag fremmet av K. Røren. Dette fikk 4 stemmer. 31 stemte imot.

Det ble så stemt over forslag fremmet av G. Firing. Dette fikk 14 stemmer. 21 stemte imot.

Det ble til slutt stemt over kommuneplanutvalgets innstilling. Dette ble enstemmig vedtatt med unntak av kulepunkt 2 ang høydekart som ble vedtatt med 21 stemmer. 14 stemte imot.

Vedtak i Kommunestyret - 02.09.2015

Forslag til Kommuneplan for Øvre Eiker kommune 2015-2027 har vært ute til offentlig ettersyn.

Forslaget vedtas med følgende endringer i arealdelen:

- Motorsportanlegget i Hakavik tas og ut opprettholdes som LNF-sone 1.
- Høydekartet for Hokksund sentrum datert 30. april legges til grunn, med den endring at det skraverte nedtrappingsområdet viser nedtrapping fra 17,5 meter til 10,5 meter.
- Parkeringsnorm for sentrumsområdene settes til 1 biloppstillingsplass per leilighet, uavhengig av størrelse.

Det er reist innsigelse mot følgende deler av kommuneplanens arealdel:

- Forlag om å utvide boligområdet i Harakollen ved å ta inn to nye områder, ett i nordøst og ett i nordvest.
- Motorsportanlegg i Hakavik

Kommunestyret fastholder forslaget om de to boligområdene i Harakollen, og imøtekommer innsigelsen mot motorsportanlegget i Hakavik.

Det må derfor gjennomføres mekling om områdene for boligbygging i Harakollen, jf. PBL § 5-6

De øvrige delene av forslaget til kommuneplanens arealdel, med ovennevnte endringer, vedtas med rettsvirkning jf. PBL § 11-16 første ledd andre punktum.

Tillegg til tekstdelen:

Kirke, tros- og livssynssamfunn bidrar i stor grad til formidling og bevisstgjøring av viktige verdier i vårt samfunn. De er med å skape trygghet og stabile oppvekstmiljø og gir innbyggerne møteplasser både i hverdager og viktige faser i livet, og er betydelige kulturbærere. I et flerkulturelt og flerreligiøst samfunn er det viktig å skape rom for dialog og forståelse der det utvikles toleranse og respekt.

Begrunnelse:

Forslag til kommuneplan har vært ute til offentlig ettersyn. Kommunestyret vurderer at planen nå kan egengodkjennes, med unntak av de to foreslått boligområdene for utvidelse av Harakollen der kommunestyret vil gjennomføre mekling.

Harakollen ligger i ønsket og vedtatt utviklingsretning, det er sentrumsnært, truer intet friluftsliv, tvert i mot vil det gi flere tilgang til marka og turområdene bak. Kommuneplanen legger vekt på fortetting rundt kollektivknutepunktene, i tillegg må vi tilby bomuligheter for dem som ønsker noe bedre plass og landlige omgivelser. Det etableres pendlerparkering som tilrettelegger for kollektivtransport. Dette er i tråd med intensjonene i Buskerudbyens areal og transportplan som understreker at det skal legges til rette for pendlerparkeringer med gode overgangsmuligheter til kollektivtransport og et mangfoldig botilbud i alle prioriterte utviklingsområder, hvorav Hokksund er ett. Den samme areal og transportplan slår fast at boligtilbudet i hver kommune skal utvikles i retning av en balansert boligstruktur med både eneboliger, småhus/rekkehus og leiligheter og med boliger i ulike prisklasser. Vi fortetter i Hokksund sentrum, vi må også bygge eneboliger, terrasseleiligheter og småhus, Fylkesmannens krav og merknader vil bli ivaretatt i en reguleringsprosess.

Protokolltilførsel fremmet av Hans Kristian Sveaas (H) på vegne av H og Frp:

2: Det foreslås følgende endringer i kommuneplanens tekstdel:

3.3 By og stedsutvikling

Boligbygging 3 avsnitt endres til:

Det legges til grunn at det er avsatt tilstrekkelig arealer i kommuneplanen til boligbygging for å ivareta boligprogrammet de neste 12 årene. Det foreslås derfor ikke lagt inn større områder til boligbygging ved denne rulleringen utover Harakollen i Hokksund og Loejordet i Vestfossen. For Hokksund er det pekt på en utbyggingsretning mot øst. Forslaget om en viss utvidelse av arealer avsatt til boligbygging i Harakollen, synes derfor naturlig. Kommuneplanen legger vekt på fortetting rundt kollektivknutepunktene, i tillegg må vi tilby bomuligheter for dem som ønsker noe bedre plass og landlige omgivelser. Det etableres pendlerparkering som tilrettelegger for kollektivtransport. Dette er i tråd med intensjonene i Buskerudbyens areal og transportplan som understreker at det skal legges til rette for pendlerparkeringer med gode overgangsmuligheter til kollektivtransport og et mangfoldig botilbud i alle prioriterte utviklingsområder, hvorav Hokksund er ett. Den samme areal og transportplan slår fast at boligtilbudet i hver kommune skal utvikles i retning av en balansert boligstruktur med både eneboliger, småhus/rekkehus og leiligheter og med boliger i ulike prisklasser. Vi fortetter i Hokksund sentrum, vi må også gi rom for å bygge eneboliger, terrasseleiligheter og småhus.

4. Byen og tettstedene

4.1 Hokksund

Siste avsnitt (5. Avsnitt) endres til:

I tidligere kommuneplaner er det avklart utbyggingsretning for Hokksund mot øst. Forslag om utvidelse av boligområdene i Harakollen er derfor tatt inn i planen. I fremtiden vil en videre boligutvikling fra Harakollen i retning Ullern være aktuell. Dette anses å være i samsvar med ønsket utviklingsretning. Kommuneplanen legger vekt på fortetting rundt kollektivknutepunktene, i tillegg må vi tilby bomuligheter for dem som ønsker noe bedre plass og landlige omgivelser. Det etableres pendlerparkering som tilrettelegger for kollektivtransport. Videre utbygging i Harakollen er i tråd med intensjonene i Buskerudbyens areal og transportplan som understreker at det skal legges til rette for pendlerparkeringer med gode overgangsmuligheter til kollektivtransport og et mangfoldig botilbud i alle prioriterte utviklingsområder, hvorav Hokksund er ett. Den samme areal og transportplan slår fast at boligtilbudet i hver kommune skal utvikles i retning av en balansert boligstruktur med både eneboliger, småhus/rekkehus og leiligheter og med boliger i ulike prisklasser. Fylkesmannens krav og merknader vil bli ivaretatt i en reguleringsprosess.

Det er i planprosessen kommet forslag om areal til idrettsformål på Lerberg. Grunnet manglende utredning av alternativer og konsekvenser er forslaget ikke tatt inn i planen nå. Stor boligutbygging i Hokksund øst aktualiserer imidlertid behovet både for skoleutvidelse og idrettsanlegg med idrettshall i området. Utvikling av skole og idrettsanlegg i samme område vil bety betydelige

sambruksfordeler. Det forutsettes at det iverksettes et utredningsarbeid med sikte på å realisere disse planer.



Egengodkjenning av kommuneplan for Øvre Eiker 2015-2027, boligområder i Harakollen. Saksordfører: Elisabeth Uggen

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
176/15	Kommunestyret	09.12.2015

Saksopplysninger/vurderinger

Et enstemmig kommunestyre egengodkjente i sitt møte 2.9.2015, K-sak 90/15, kommuneplan for Øvre Eiker 2015-2027, med unntak av høydekart for Hokksund sentrum. Kommunestyret fastholdt forslaget om de to boligområdene i Harakollen som Fylkesmannen hadde reist innsigelse til. De øvrige delene av forslag til kommuneplanens arealdel ble vedtatt med rettsvirkning jf. PBL § 11-16 første ledd andre punktum. jf. PBL § 5-6. Vedtaket ble oversendt Fylkesmannen med anmodning om mekling.

Kommunen har hatt dialog med Fylkesmannen rundt begrunnelsene for innsigelsene. Det er oversendt ytterligere dokumentasjon på forhold som det ble reist innsigelse til, forekomsten av *Dragehode* som er en prioritert art. Etter denne dokumentasjonen har Fylkesmannen konkludert med at forekomsten ligger i en tilstrekkelig avstand fra avsatt utbyggingsområde, og frafaller sin innsigelse til begge de foreslåtte områdene.

Fylkesmannen skriver i sitt brev datert 3.12.2015:

“Med bakgrunn i at det lokale selvstyret i planleggingen er styrket og at kommunen har fått et større ansvar for å sikre nasjonale og viktige regionale interesser i sin planlegging, har Fylkesmannen etter en samlet vurdering kommet frem til at innsigelsene til utvidelsene ved Harakollen kan trekkes. Det blir derfor ikke et behov for å gjennomføre mekling og kommunestyrets vedtak av 2. september 2015 er derfor rettskraftig også for disse områdene”.

Selv om Fylkesmannen skriver at planen nå er rettskraftig også for de to områdene i Harakollen, velger Rådmannen likevel å fremme en sak, slik at kommunestyret kan fatte nytt vedtak. Rådmannen henviser til en kommentarutgave til PBL hvor det står: *“Når meklingen er avsluttet, skal saken tilbake til kommunen, og det skal fremmes sak for kommunestyret. Er partene kommet til enighet under meklingen, kan kommunestyret vedta planforslaget med rettsvirkning. (Plan- og bygningsrett 2. utgave Del 1 av Pedersen, Sandvik, Skaaraas, Ness og Os)”*

Med henvisning til behandlingen av K-sak 90/15 vil derfor Rådmannen anbefale at kommunestyret egengodkjenner kommuneplanens arealdel datert 07.12.2015 med utvidelse av to boligområder i Harakollen, med den begrunnelsen at innsigelsene nå frafalt.

Etter avtale med Ordfører legges saken direkte fram for kommunestyret.

1 Fylkesmannen trekker innsigelsene til kommuneplanen knyttet til utvidelsene av boligområdet ved Harakollen

2 Arealplan datert 07.12.2015

1 Fylkesmannen trekker innsigelsene til kommuneplanen knyttet til utvidelsene av boligområdet ved Harakollen

2 Arealplan datert 07.12.2015

1 Fylkesmannen trekker innsigelsene til kommuneplanen knyttet til utvidelsene av boligområdet ved Harakollen

2 Arealplan datert 07.12.2015

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Rådmannens anbefaling

Kommunestyret viser til PBL § 11-15 og egengodkjenner arealplan for Øvre Eiker datert 07.12.2015 med de delene som ikke ble vedtatt med rettsvirkning i K-sak 90/15, to nye planlagte boligområder i Harakollen.

Begrunnelse

Fylkesmannen har etter dialog med kommunen vedtatt å frafalle innsigelsene.



ØVRE EIKER
KOMMUNE

Sammen skaper vi et livskraftig Øvre Eiker