

DETALJREGULERINGSPLAN HOLTH ØVRE EIKER KOMMUNE

PLANPROGRAM



Miljø- og landskapsgeograf Silje M. Lian Skreprud
Landskapsarkitekt Joar-André Halling

Innholdsfortegnelse

1. Mål og rammer	4
1.1. Innledning.....	4
1.1.1. Bakgrunn.....	4
1.1.2. Formål med planarbeidet	4
1.1.3. Vurdering av utredningsplikt	5
1.1.4. Innkomne merknader ved planoppstart.....	5
1.1.5. Endringer etter offentlig ettersyn.....	5
1.2 Planområdet.....	6
1.2.1. Beliggenhet og avgrensning.....	6
1.2.2. Eierforhold	7
1.2.3. Bebyggelse, anlegg og infrastruktur	8
1.2.4. Landskap, geologi og ressurser	8
1.2.5. Naturmangfold.....	10
1.2.6. Kulturlandskap, kulturmiljø og kulturminner	11
1.2.7. Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området.....	11
1.3 Planstatus og andre rammebetingelser	12
1.3.1. Gjeldende bebyggelses-/reguleringsplaner.....	12
1.3.2 Kommunale planer	13
1.3.3 Regionale planer (ikke uttømmende).....	13
1.3.4. Nasjonale føringer og retningslinjer (ikke uttømmende).....	14
1.3.5 Andre føringer og veiledere.....	14

1.3.6 Aktuelle lover og forskrifter	15
2. Problemstillinger	16
2.1 Antatte problemstillinger og foreløpige vurderinger	16
2.1.1 Forholdet til kommuneplanens arealdel	16
2.1.2 Trafikksikkerhet	17
2.1.4 Grunnforhold	17
2.1.5 Forholdet til samordnet areal- og transportplan, statlige/regionale føringer og retningslinjer	17
3. Krav til planprosess og utredninger	19
3.1 Utredningsalternativer	19
3.1.1. 0-alternativet	19
3.1.2. Alternative planforslag.....	19
3.2 Utredningstemaer i konsekvensutredning og virkninger av tiltaket	19
3.2.1 Naturmiljø og naturmangfold	19
3.2.2 Arealressurser	20
3.2.3 Bebyggelse og landskap	20
3.2.4 Nærmiljø, friluftsliv og daglig bruk av området.....	20
3.2.5 Kulturmiljø og kulturminner	21
3.2.6 Infrastruktur – kryss og trafikkanalyse	21
3.2.7 Miljø og forurensning	21
3.2.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse	21
3.3 Metode.....	22
3.3.1. Utredningsmetode for konsekvensutredning.....	22

3.3.2 Utredningsmetode for ROS-analyse 22

3.4 Videre planprosess og medvirkning..... 22

1. Mål og rammer

1.1. Innledning

1.1.1. Bakgrunn

På vegne av tiltakshaver Bjørn Borgersen Eiendom AS har Plan & Ressurs AS v/landskapsarkitekt Joar-André Halling og miljø- og landskapsgeograf Silje M. Lian Skreprud fått i oppdrag å utarbeide detaljreguleringsplan Holth, Øvre Eiker kommune. Planen utarbeides også i samarbeid med 3D Make AS v/Bjørn Myrene, som bistår med utarbeidelse av konsept/3D-illustrasjoner senere i prosessen.

Det ble gjennomført oppstartmøte med Øvre Eiker kommune 18. april 2023, og kommunen vurderte at planforslaget ikke vil være i tråd med kommuneplanens arealdel. Det oppstår derfor krav til planprogram og konsekvensutredning (KU). Mer om utredningsplikten følger i kap. 1.1.3.

1.1.2. Formål med planarbeidet

Hovedformålet med planen er å regulere området som i dag består av Holth Pensjonat på eiendom gnr./bnr. 77/263 i Øvre Eiker kommune om til frittliggende og konsentrert boligbebyggelse med et kombinert arealformål. Byggeområde kan med andre ord planlegges med ene- og tomannsboliger og bebyggelse som kjede- og rekkehusbebyggelse, samt mindre «lavblokker» inntil tre plan. Planen skal også medta eksisterende adkomstveger til området, Fiolveien, Blomsterveien og Roseveien, slik at gang- og kjørevegforbindelser forbedres, og for å forbedre trafiksikkerheten for fremtidige beboere. De regulerte breddene vil kunne berøre en rekke eiendommer langsmed vegene og er vist på forslått planområde.

I reguleringsplanen skal det fokuseres på å skape et attraktivt bomiljø, med universell utforming og tilpasset personer i alle aldersgrupper. Området skal reguleres med gode leke- og utomhusarealer for å sikre trivsel og god livskvalitet for beboere. Det vil også fokuseres på å tilrettelegge området med blågrønne løsninger, både for å skape et grunnlag for biologisk mangfold og for å håndtere overvann lokalt. Som nevnt skal også trafiksikkerheten i området bedres, og det er ønskelig å bl.a. tilrettelegge for gang- og sykkelveg mellom Blomsterveien nord i planområdet og Staudeveien i sør.

Reguleringsområdet ligger sentralt i et stort og etablert boligfelt, og av denne grunn vil ikke tiltaket skille seg i stor grad ut fra omkringliggende bebyggelse, men heller gi mulighet for flere å bosette seg her. I sør grenser planområdet til jordbruksarealer.

Kort oppsummert skal planen:

- Tilrettelegge for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse.
- Øke trafiksikkerheten internt i planområdet og i forbindelse med omkringliggende boligområder.
- Sikre gode uterom med blågrønne løsninger og interne lekeområder for barn og unge.

Planprogrammet beskriver temaer det settes fokus på i videre planarbeid, dette inkluderer landskap og terreng, natur, friluftsliv, trafiksikkerhet og barn og unges interesser, alt dette sett i sammenheng med omgivelsene.

1.1.3. Vurdering av utredningsplikt

Ettersom planforslaget ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel utarbeides det planprogram (dette dokumentet) og konsekvensutredning iht. plan- og bygningsloven (PBL) § 4-1 og 4-2, samt forskrift om konsekvensutredning.

Iht. PBL § 4-3 skal det også utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planer som tilrettelegger for utbygging. I tillegg skal kravene i naturmangfoldloven kap. II vurderes. Mer detaljer om utredningstemaer beskrives senere i dette dokumentet.

1.1.4. Innkomne merknader ved planoppstart

Merknader fylles inn etter planoppstart.

Adressat	Merknader	Planleggers kommentarer

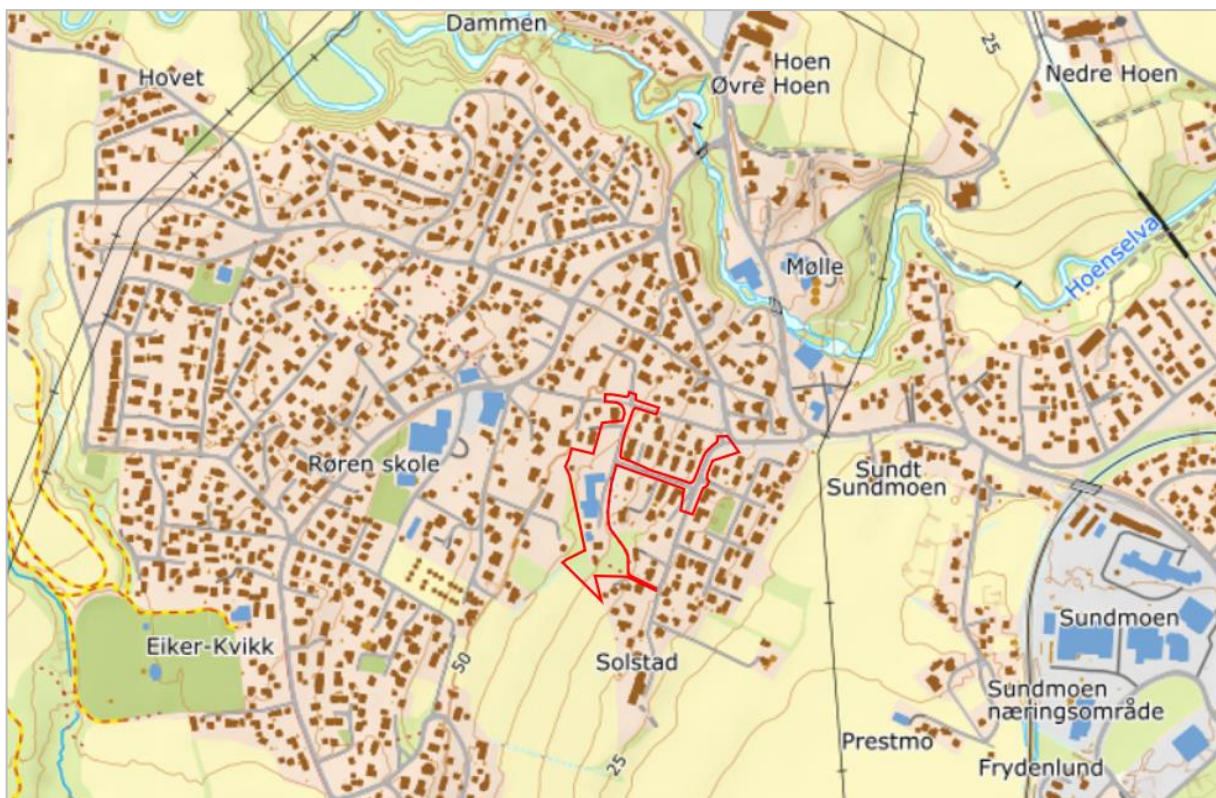
1.1.5. Endringer etter offentlig ettersyn

Endringer etter offentlig ettersyn beskrives i dette avsnittet.

1.2 Planområdet

1.2.1. Beliggenhet og avgrensning

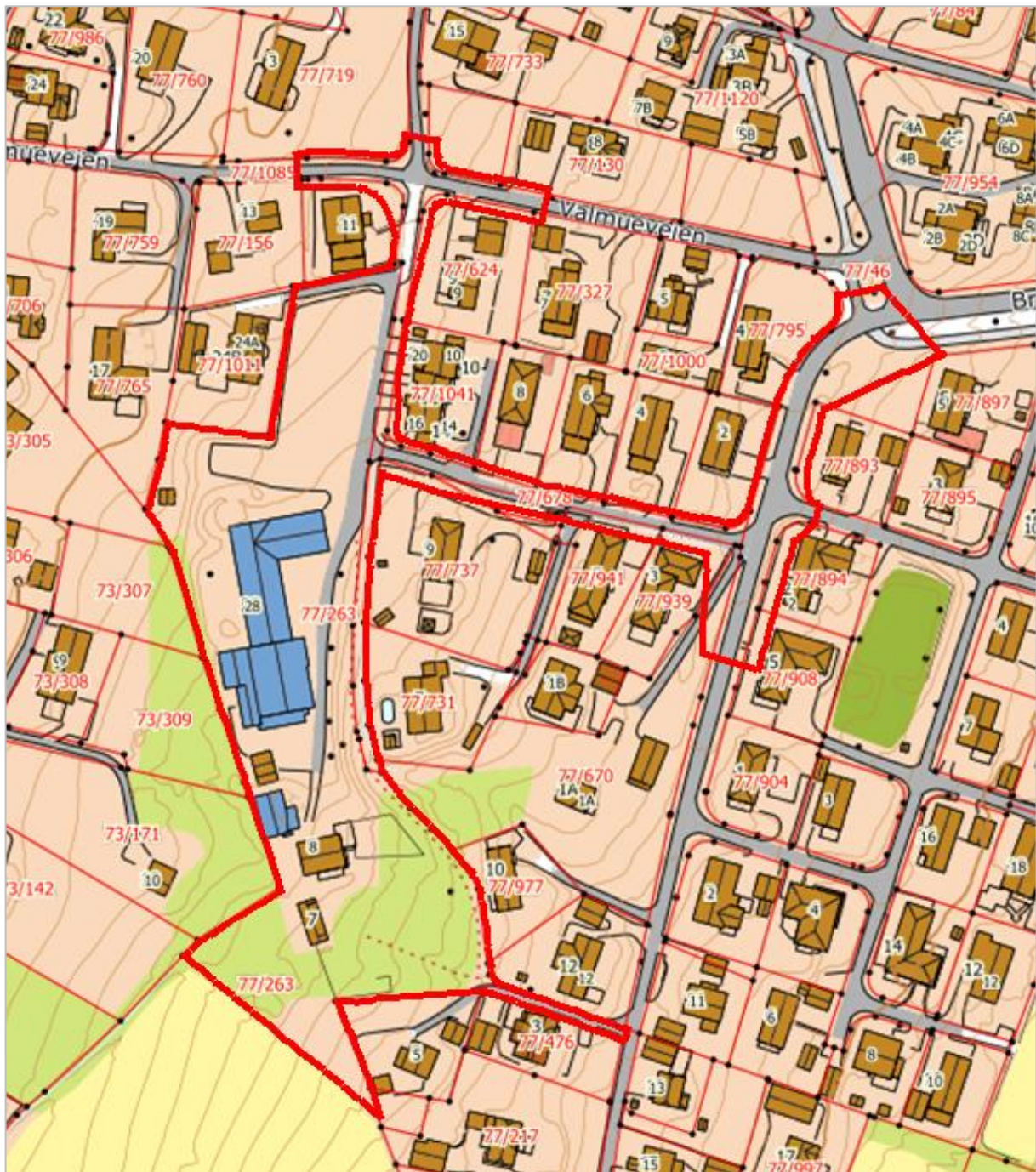
Planområdet er beliggende i et tettbebygd område på Semsmoen/Røren i Hokksund, Øvre Eiker kommune. Planarealet er på nåværende tidspunkt ca. 16 946 m². Planområdets eksakte avgrensning vil måtte vurderes nærmere etter varsling av detaljreguleringsplan, men planområdet er i forbindelse med varsling avsatt mer romslig slik at det er mulig å sikre at nye og trygge trafikkløsninger kan reguleres i tilknytning til selve utbyggingsområdet. Planområdet vil sannsynligvis innskrenkes senere.



Figur 1.1. Planområdets beliggenhet i Hokksund. Kilde: Norgeskart

1.2.2. Eierforhold

Planområdet omfatter hovedsakelig tiltakshavers eiendom gnr./bnr. 77/263. I tillegg medtas mindre deler av eiendommene gnr./bnr. 77/1085, 77/46, 77/476, 77/678 m.fl. i forbindelse med regulerte kjøreveger og tilrettelegging for gang- og sykkelveger. En del eksisterende boligtomter i forbindelse med disse vegene er vil også berøres når total vegbredde med sideareal inreguleres senere i prosessen.



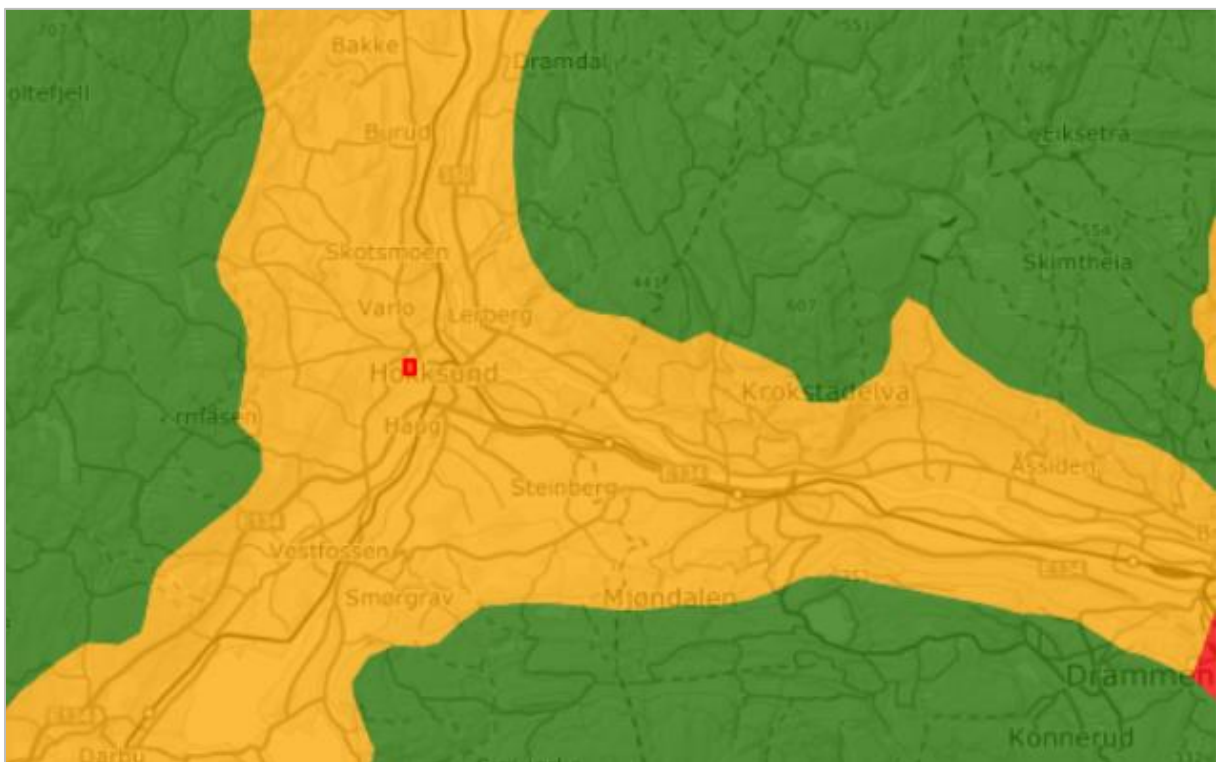
Figur 1.2. Eiendommer som medtas i planområdet. Kilde: Gemini Terreng/Norgeskart

1.2.3. Bebyggelse, anlegg og infrastruktur

Innenfor planområdet dominerer Holth pensjonat som består av ett stort bygg og noen mindre driftsbygninger, og boligbebyggelse. Uteområdene består ellers av store gruslagte/asfalterte flater, eksempelvis parkeringsplasser på den nordlige og østlige siden av pensjonatet, samt naturmark på den sørlige og vestlige siden. Planområdet medtar også eksisterende kjøreveger. VA og teknisk infrastruktur er tilgjengelig på eiendommene.

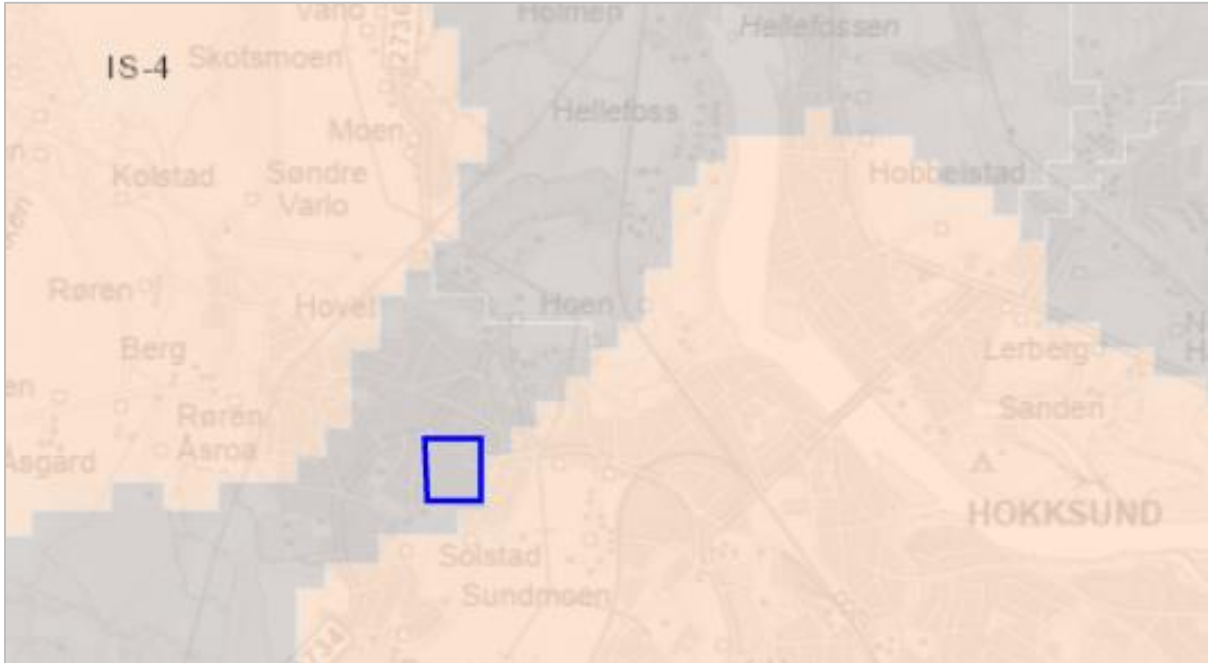
1.2.4. Landskap, geologi og ressurser

Planområdet er preget av bylandskapet i Hokksund med varierende bebyggelse og anlegg, men også delvis rurale områder mellom bebyggelsen (noen landbruksarealer i influensområdet), og større grønnstrukturer mellom bebyggelsen. I følge Norsk institutt for bioøkonomi er planområdet beliggende innenfor landskapsregion «Låglandsdalføra i Telemark, Buskerud og Vestfold», og som kjennetegnes av å være en relativt homogen landskapsregion med dalsider som består av barskog og blandingskog med dalbunner som har mosaikker av åkere, beitearealer og skog.



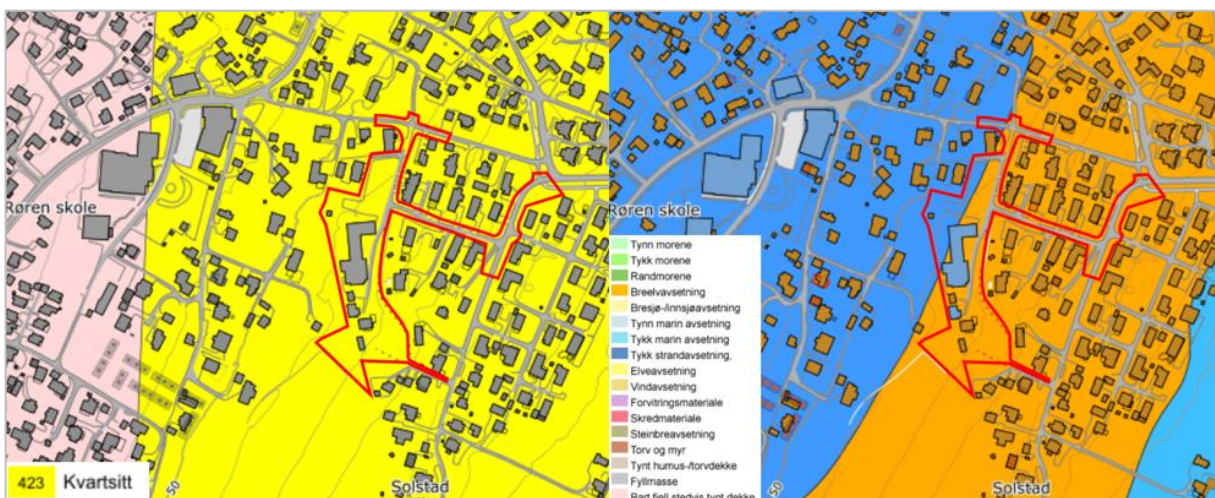
Figur 1.3. Planområdet i landskapsregion «Låglandsdalføra i Telemark, Buskerud og Vestfold». Kilde: NIBIO

Majoriteten av planområdet ligger innenfor det Artsdatabankens kartleggingssystem «Natur i Norge» karakteriserer som landskapstype «Småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tettsted». Denne landskapstypen kjennetegnes av slake høydeforskjeller i landskapet og å være dominert av skogdekke, vann, vassdrag og våtmark. Landskapet er tydelig påvirket av intensivt arealbruk som inkluderer større tettsteder, småbyer og tett fritidsbebyggelse, noe som stemmer med virkeligheten.



Figur 1.4. Planområdet i landskapstype «Småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tettsted». Kilde: Miljødirektoratet

Berggrunnen i planområdet består av kvartsitt med sammenhengende løsmassedekke av marin strandavsetning og breelvavsetning. Kartgrunnlag fra NGU viser at planområdet ligger under marin grense med «middels» og «stor» sannsynlighet for at det er marin leire/kvikkleire i grunnen. Planområdet grenser til områder som viser «svært stor» sannsynlighet for marin leire/kvikkleire i grunnen.



Figur 1.5. Planområdet i berggrunnskart (t.v.) og løsmassekart (t.h.). Kilde: NGU

Planområdets arealressurser består delvis av høybonitets løvskog i vest og sør, men ellers bebygde og kultiverte/menneskepåvirkede arealer. I sør grenser planområdet til fulldyrket jord, men arealet ligger utenfor planavgrensningen, og berøres ikke av fremtidig detaljreguleringsplan.



Figur 1.6. Arealressurser i planområdet. Kilde: NIBIO

1.2.5. Naturmangfold

Det er innenfor planområdet registrert ett artsfunn i Artsdatabanken, *Helcostizus restaurator*, en type veps uten norsk artsnavn. I nærområdene til planområdet er det gjort en rekke artsfunn av både livskraftige og rødlistede arter. I forbindelse med videre reguleringsarbeid vil det bli gjennomført naturmangfoldundersøkelse av området slik at kunnskapsgrunnlaget styrkes og at kravene i naturmangfoldloven §§ 8-12 oppfylles.

1.2.6. Kulturlandskap, kulturmiljø og kulturminner

Planområdet er ikke registrert med noen kulturminner eller kulturmiljø, og ligger heller ikke innenfor kulturlandskap. Det er ikke kjent om området er arkeologisk undersøkt fra før, men det kan komme krav om undersøkelse av Viken Fylkeskommune i forbindelse med videre planprosess.

1.2.7. Rekreasjonsverdi og daglig bruk av området.

Foruten Holth pensjonat er området brukt som gjennomfartsåre for gående og syklende, og som er tilknyttet eksisterende vegtraséer. Planområdet ligger ikke innenfor registrert friluftsområde, og det er heller ikke registrert kartlagte turstier. Nord for planområdet, i Tranggata, er det registrert en sykkelrute. Nærmeste kartlagte friluftsområde er «Hoenselva-Drammenselv til Løkka» verdisatt som «svært viktig» friluftsområde som brukes mye av skoler og barnehager, og har kvaliteter som store terrengvariasjoner langs stier og fiske- og bademuligheter. Dette området ligger nord for planområdet.

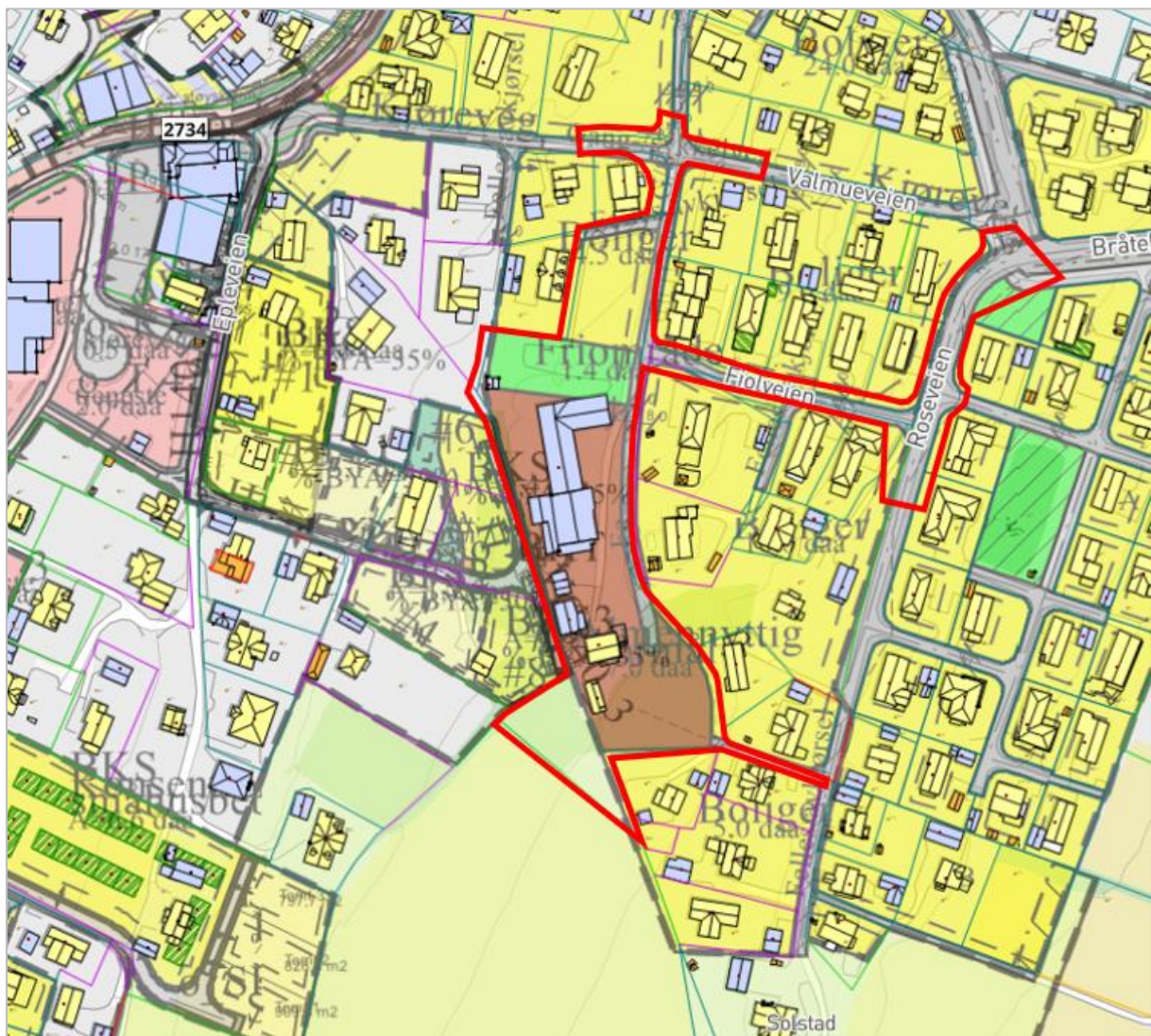
Nærmeste naturlige større aktivitets- og lekeplasser er sannsynligvis områdene tilknyttet Røren skole som ligger rett vest for planområdet. I sørvestlig retning, ca. 15 min. gange, ligger også Eiker Kvikk stadion med aktivitetstilbud som fotball, sykkeltraining, friidrett, trimgruppe m.m.

1.3 Planstatus og andre rammebetingelser

På de neste sidene vil det kort redegjøres for rikspolitiske retningslinjer, lover og forskrifter, overordnede planer og føringer, gjeldende regulerings- og kommuneplaner, samt eventuelle andre planer under arbeid som er relevante for planforslaget (ikke nødvendigvis uttømmende liste).

1.3.1. Gjeldende bebyggelses-/reguleringsplaner

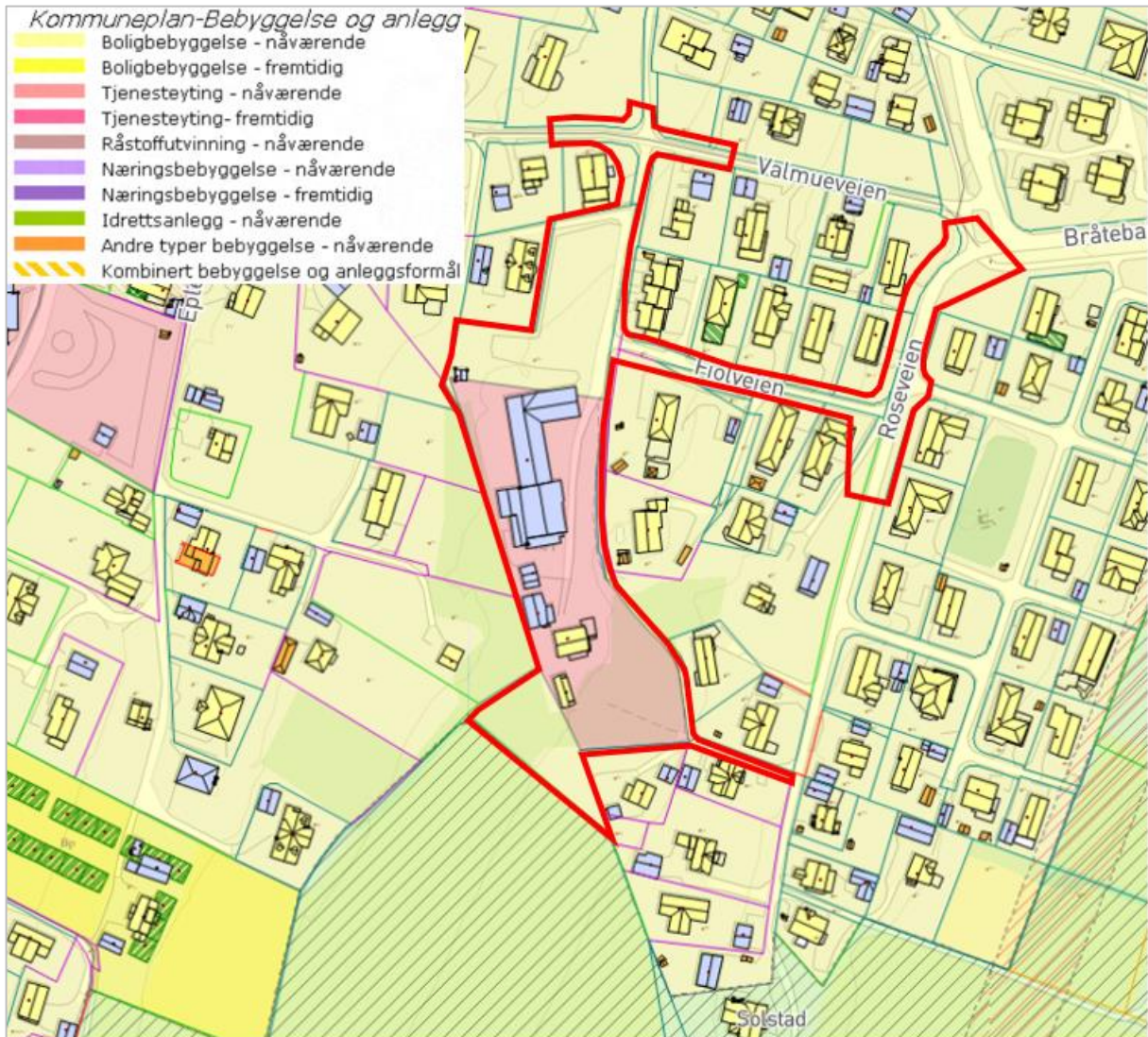
Planområdet medtar «Reguleringsplan for Bråtabakken» (id0041) og «Reguleringsplan for Bråtenfeltet (id0027), og er tilliggende «Detaljregulering for gbnr. 73/12, 73/117 m.fl., Epleveien, Tirilveien, Hokksund» (id0677). Arealformålene består av byggeområder for «boliger» og «allmenntilrettelegging», «offentlig friområde» og «kjøreveg».



Figur 1.6. Gjeldende reguleringsplaner i og i nærheten av planområdet. Kilde: Øvre Eiker kommune

1.3.2 Kommunale planer

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til arealformålene «Boligbebyggelse – Nåværende» og «Offentlig eller privat tjenesteyting – Nåværende».



Figur 1.7. Planområdet i kommuneplanens arealdel. Kilde: Øvre Eiker kommune.

1.3.3 Regionale planer (ikke uttømmende)

- Areal- og transportplan Buskerudbyen 2013–2023
- Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018 – 2035
- Strategi for idrett og friluftsliv i Buskerud (2014)
- Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion 2022 - 2027

1.3.4. Nasjonale føringer og retningslinjer (ikke uttømmende)

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- ABC-prinsippet for fysisk planlegging
- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Regjeringens klimamelding
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2012.
- Stortingsmelding. Meld. St. 14 (2015-2016) Natur for livet.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019–2023

1.3.5 Andre føringer og veiledere

- Den Europeiske landskapskonvensjonen, ikrafttredelse 1. mars 2004.
- Temaveileder DSB: samfunnssikkerhet i plan- og bygningsloven (2011).
- Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) veiledere «Flaum- og skredfare i arealplanar», «Sikkerhet mot skred i bratt terreng nr. 8 2014» og faktaark «Hvordan ta hensyn til klimaendringer i arealplanleggingen nr. 3 2015».
- FNs mål for bærekraftig utvikling
- Konvensjonen om biologisk mangfold
- Veileder om barn og unge i plan og byggesak
- By- og tettstedsnær grønnstruktur i arealplanlegging
- Grønn infrastruktur i arealplanlegging
- Miljødirektoratets veileder M-1941 om Konsekvensutredninger for klima og miljø
- Hvordan ta hensyn til klimaendringer i plan?, Miljødirektoratet
- Medvirkning i planlegging, Kommunal- og distriktsdepartementet (2014)
- Klima- og energiplanlegging, Miljødirektoratet
- Klimavennlig lokalisering i arealplanlegging, Miljødirektoratet
- Karbonrike arealer i arealplanlegging, Miljødirektoratet
- Klimatilpasning i arealplanlegging, Miljødirektoratet

1.3.6 Aktuelle lover og forskrifter

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)
- Lov om jord (jordloven)
- Lov om vassdrag og grunnvann (vannressursloven)
- Forskrift om rammer for vannforvaltningen (vannforskriften)
- Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelighetsloven)
- Forskrift om konsekvensutredninger

2. Problemstillinger

2.1 Antatte problemstillinger og foreløpige vurderinger

2.1.1 Forholdet til kommuneplanens arealdel

Som nevnt er ikke planforslaget i tråd med kommuneplanens arealdel. Avviket ligger i at det planlegges for boligbebyggelse i et område som er avsatt til «Offentlig eller privat tjenesteyting», tilsvarende det som finnes i området i dag, og som representerer Holth pensjonat. Ved å regulere området til boligbebyggelse vil man i større grad eliminere muligheten til å utvikle området for tjenesteyting i fremtiden, selv om kommuneplanen fortsatt vil åpne for dette etter en reguleringsplan er godkjent med boligbebyggelse.

På nåværende tidspunkt vurderes det at boligbebyggelse i dette området vil være en naturlig utvikling for bydelen, ettersom majoriteten av omgivelsene består av boligbebyggelse, og nærområdene har både barnehage, skoler og diverse aktivitetstilbud som gjør det attraktivt for barnefamilier og andre å bosette seg der.

Holth pensjonat vil ved videre utvikling fjernes til fordel for utbygging av boliger. Dette fører da naturligvis til at en mister overnattings- og serveringstjenestene knyttet til driften av pensjonatet, samt arbeidsplassene pensjonatet skaper. Det skal i tilknytning til dette nevnes at har vært begrenset drift av pensjonatet de siste årene.

Det er i kommuneplanens arealdel ønske om å tilrettelegge for ytterligere sentrumsutvikling på Røren, som er nærområdet til planområdet for denne planen. Denne sentrumsutviklingen ønskes gjennomført ved å bl.a. tilrettelegge for flere boliger.

Behovet for overnattings- og serveringssteder vurderes av planlegger til å dekkes i nærområdene. Kun 5 min. kjøring unna Holth pensjonat ligger Langebru Gjestegård AS som tilbyr samme tjenestene. Nærmere Hokksund sentrum finnes ytterligere to serverings- og overnattingsteder, Sanden Hotell AS og Hokksund Camping AS, og som begge ligger på andre siden av elven ved Hokksund bro.

Annen «offentlig og privat tjenesteyting», eksempelvis tilknyttet helsetjenester og/eller servicenæringer, anses også dekket av andre, tilsvarende områder for «Offentlig eller privat tjenesteyting» og/eller kombinerte arealformål i kommuneplanens arealdel, og det anses på nåværende tidspunkt at en omregulering til boligformål ved Holth pensjonat ikke har negative konsekvenser sett fra et overordnet perspektiv.

2.1.2 Trafikksikkerhet

Trafikksikkerheten i planområdet vurderes av planlegger å være noe uoversiktlig, spesielt for myke trafikanter. Manglende gang- og sykkelfelt og fortau langsmed kjørevegene som leder inn og ut planområdet som kan skape farlige situasjoner for myke trafikanter. Ytterligere boligutbygging gjør også at det blir flere myke trafikanter som ferdes i området og/eller mellom bydelene.

Planen skal tilrettelegge for trygg trafikkavvikling ved at det skal ses på muligheter for å regulere inn dedikerte gang- og sykkelvegtraséer, eventuelt fortau, til de delene av byggeområdene som anses mest benyttet av myke trafikanter, og for å sikre gode, trygge forbindelser internt i byggeområdet. Dette vil eksempelvis kunne synliggjøres i forbindelsen mellom Valmueveien og Staudeveien. Andre adkomstveger vil kunne ha funksjon som kombinert kjøreveg og gang- og sykkelveg i tråd med dagens situasjon. Sistnevnte må ses opp imot konsekvensene av å regulere brede felt med parallelt fortau og kjøreveg, og hvilke påvirkning dette har for private eiendommer og eiendomsgrenser.

Fortau langs FV61 Semsmoveien, som ligger ca. 150 meter vest for planområdet, er ferdigstilt. Dette bidrar til å forsterke trafikksikkerheten ytterligere i nærområdene, som er utelukkende positivt.

2.1.4 Grunnforhold

Området ligger under marin grense og det er derfor mulighet for marin leire/kvikkleire i grunnen. Det er gjennomført geotekniske undersøkelser i tilgrensende reguleringsplan ved Tirilveien, og resultatene viser tilfredsstillende områdestabilitet i det undersøkte området.

Selv om grunnforholdene er tilfredsstillende på naboeiendommen, er ikke dette enstydig med at det er like grunnforhold innenfor planområdet for denne planen. Det vil derfor være behov for geotekniske undersøkelser i videre planprosess.

2.1.5 Forholdet til samordnet areal- og transportplan, statlige/regionale føringer og retningslinjer

Planforslaget anses å være i tråd med samordnet areal- og transportplan på flere nivåer, bl.a. fordi planen legger opp til en fortetting i allerede etablert boligfelt, og transformasjon av fra før utbygde arealer. Planen legger også opp til en høy arealutnyttelse ved kunne tilrettelegge for konsentrert bebyggelsene, herunder kjede- og rekkehusbebyggelse og «lavblokker».

Det er også kort veg til fritidsaktiviteter, matbutikk, friluftsområder osv. som gjør at beboere kan benytte seg av klima- og miljøvennlige transportformer fremfor å benytte bil. Planlegger anser at planen bidrar til å kunne styrke bruk av gang- og sykkel som fremkomstmidler, og som er positivt for folkehelsen, miljøet og klimaet.

3. Krav til planprosess og utredninger

3.1 Utredningsalternativer

3.1.1. 0-alternativet

Iht. forskrift om konsekvensutredninger skal det redegjøres for følgene av ikke å realisere tiltaket (0-alternativet). 0-alternativ tar utgangspunkt i dagens situasjon, og omfatter i tillegg forventede endringer uten tiltaket i analyseperioden. Alle konsekvenser som blir utredet i de ulike alternativene vil derfor ses i forhold til 0-alternativet.

I denne planen vil altså 0-alternativet gjenspeile eksisterende situasjon, og defineres som forventet utvikling av eksisterende situasjon.

3.1.2. Alternative planforslag

I videre planprosess vil det i samråd med tiltakshaver utarbeides eksempler på mulighetsstudier, konsepter/skisser som viser eksempler på hvordan planområdet kan disponeres med forskjellige utnyttelsesgrad, utforming av bebyggelsen etc. Skissene danner grunnlaget for utvikling av endelig planforslag som skal presenteres til førstegangsbehandling. 3D-visualiseringer og terrengsnitt som synliggjør ny og eksisterende bebyggelse i nærområdene vil også vedlegges mulighetsstudiet.

3.2 Utredningstemaer i konsekvensutredning og virkninger av tiltaket

Planen skal konsekvensutredes iht. Miljødirektoratets veileder M-1941 «Konsekvensutredninger for klima og miljø».

Ytterligere virkninger av tiltaket og/eller andre temaer som ikke dekkes av denne veilederen utredes i planbeskrivelsen. Temaer som er relevante og som antas å ha betydning for miljø og samfunn er listet nedenfor. For noen av temaene er vil det bli benyttet eksterne konsulenter for å styrke kunnskapsgrunnlaget for utredningen, eksempelvis naturfaglig utredning.

3.2.1 Naturmiljø og naturmangfold

Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn ved beslutninger som berører natur. For å sikre at kravene i nevnte paragrafer blir ivaretatt skal det gjennomføres naturmangfoldundersøkelse i løp av sommeren/tidlig høst 2023. Det vil i det videre planarbeidet også spesielt fokuseres på områdene vest for Holth pensjonat og områdene som grenser til den fulldyrkede jorden sør for pensjonatet (utenfor

planområdet). Det kan i disse overgangssonene eksempelvis innreguleres en «grønn buffer» i form av vegetasjonsskjerm mellom utbyggingsområdet og den fylldyrkede jorden, og som bidrar til å skape en klar avgrensning mellom arealformålene, i et område som kan utgjøre et viktig økosystem for biologisk mangfold.

Det er potensiale for at planforslaget kan tilrettelegge med blågrønne løsninger slik at overvannsløsninger ivaretas lokalt, samtidig som dette bidrar med blågrønne leke- og uteoppholdsarealer for beboerne. Blågrønne løsninger kan også etableres i form av takterrasser, ved bruk av sedumtak eller lignende på hele eller deler av bebyggelsen. For overvannshåndtering og biologisk mangfold vil disse løsningene være meget attraktive, og samtidig skape et hyggelig bomiljø

3.2.2 Arealressurser

Planområdet ligger tilgrenset arealer med fulldyrket jord, men innenfor planområdet er det ingen dyrket eller potensiell dyrkbar jord. Planområdets vestre og sørlige deler består av løvskog med høy bonitet. Deler av denne skogen vil være nødvendig å fjerne ved utbygging av boliger, men det er ønskelig å bevare noe vegetasjon der det er mulig, eksempelvis spesielt store og/eller gamle trær (eventuelt rødlistede trær). Tiltaket vurderes til å ikke ha spesielt stor negativ virkning på de arealressursene som finnes i planområdet.

3.2.3 Bebyggelse og landskap

Som en del av planarbeidet skal tiltakets virkning på landskapsbildet vurderes med ulike mulighetsstudier/3D-visualiseringer, og som vil bidra til å redegjøre for bebyggelse og landskap både innenfor planområdet, men også synliggjøre konsekvensene til nabobebyggelsen og influensområdet forøvrig. Det skal også gjøres en vurdering av hvordan nye bygninger best kan plasseres og utformes for å harmonere med omkringliggende bebyggelse. Målet med disse vurderingene er også å visualisere et konsept, og hvor de viktigste tiltakene kan hjemles i planbestemmelser og plankart.

3.2.4 Nærmiljø, friluftsliv og daglig bruk av området

Planområdet ligger som nevnt ikke innenfor kartlagt friluftsområde, og har ingen utpregede friluftsverdier. I nærområdene er det flere aktivitetstilbud og kartlagte friluftsområder. På bakgrunn av dette vurderer planlegger allerede nå at tiltaket ikke vil ha negativ innvirkning på nærmiljø og friluftsliv, men heller positivt styrke mulighetene for at flere kan benytte nærområdene, samt å tilrettelegge for bedre trafiksikkerhet for myke trafikanter.

3.2.5 Kulturmiljø og kulturminner

Dersom det oppstår krav fra Viken Fylkeskommune skal det gjennomføres arkeologiske undersøkelser. Om det blir funnet automatisk fredete kulturminner avsettes disse med hensynssone i plankartet, eventuelt bestemmelsesområde med rekkefølgebestemmelse om frigivelse.

3.2.6 Infrastruktur – kryss og trafikkanalyse

Dagens trafikksituasjon anses å ikke være tilstrekkelig sikker med hensyn til myke trafikanter. I forbindelse med videre reguleringsplanprosess skal derfor adkomstforholdene utredes nærmere, og det skal utarbeides tiltak for å bedre trafikksikkerheten i planområdet, og for å forbedre den interne mobiliteten i boligfeltet på Semsmoen/Røren.

3.2.7 Miljø og forurensning

Det planlagte tiltaket anses ikke å innebære spesielt utpregede risikofaktorer for miljøet. De påvirkningene som utbygging av boliger kan innebære vil utredes i konsekvensutredningen, og det settes fokus på å hindre eventuelle negative virkninger tiltaket kan ha på miljøet. Det vil gjennom planbestemmelser settes krav til relevante risikoreduserende tiltak.

3.2.8 Risiko- og sårbarhetsanalyse

I følge PBL § 4-3 skal det i alle reguleringsplaner for utbygging gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Hensikten er å få en oversikt over planens egnethet som utbyggingsformål, hvilken risiko det eventuelt innebærer at planen blir gjennomført, og samtidig foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer. I tilknytning til arbeidet med planprogrammet har vi inntil videre vurdert følgende temaer som aktuelle:

- Trafikkulykke
- Kvikkleireskred
- Brann i bygning og anlegg
- Overvann/urban flom, herunder risiko for erodering ved mye nedbør

3.3 Metode

3.3.1. Utredningsmetode for konsekvensutredning

For konsekvensutredning bruker Plan & Ressurs AS Miljødirektoratets veileder M-1941 «Konsekvensutredninger for klima og miljø». Dette er en veileder som bruker anerkjente metoder for å beregne virkninger av planer og tiltak på klima og miljø. Veilederen skal brukes for å kartlegge klima- og miljøtema, sette verdier og vurdere påvirkninger og konsekvenser av tiltak og planer. Utredningen skal klarlegge verdi, påvirkning og konsekvensgrad for tiltaket sammenliknet med «0-alternativet».



Figur 3.1. Veileder M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Kilde: Miljødirektoratet

3.3.2 Utredningsmetode for ROS-analyse

Metoden i ROS-analysen er hentet fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin temaveileder «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging – kartlegging av risiko og sårbarhet». I denne veilederen vurderes både eksisterende og fremtidige forhold. Det gjennomgås en sjekkliste av punkter i denne analysen. ROS-analysene utarbeides som en del av planbeskrivelsen.

3.4 Videre planprosess og medvirkning

Planprogrammet utlegges på høring parallelt med varsling av igangsettelse av arealplanarbeid, og vil i ettertiden fastsettes av kommunestyret før videre planarbeid iverksettes. Planarbeidet følger for øvrig en ordinær reguleringsplanprosess, men som tidligere beskrevet utarbeides det en egen konsekvensutredning for denne planen.

Medvirkning vil skje i forbindelse med nabovarsling, og senere når planforslaget utlegges på høring og offentlig ettersyn. Vis situasjonen tilsier det, kan det også være aktuelt å ha folkemøte med berørte naboer eller spesielle interessegruppe. Dette kan eksempelvis bestå av befaring og/eller vise til konseptskissene i prosessen.

Prosess detaljregulering	Forventet fremdrift
Oppstartsmøte	18.04.2023
Innsendelse av forslag til planprogram til Øvre Eiker kommune	Juni 2023
Kunngjøring og varsling av oppstart planarbeid med forslag til planprogram	Sommer/tidlig høst 2023
Evt. åpent informasjonsmøte/medvirkning	Anses ikke nødvendig i først omgang
Høringsperiode planprogram	Sommer/tidlig høst 2023
Fastsettelse av planprogram	Høst 2023
Innsendelse av planforslag	Siste halvdel av 2023 / først halvdel av 2024
Høringsperiode planforslag	Vinter/vår 2024
Evt. åpent informasjonsmøte/medvirkning	Anses ikke nødvendig på nåværende tidspunkt, men kan bli aktuelt.
Vedtak detaljreguleringsplan	Vår/Sommer 2024

REV01D. 31.08.2023

Silje M. Lian Skreprud
Miljø- og landskapsgeograf
Plan og Ressurs AS

Joar-André Halling
Landskapsarkitekt
Plan og Ressurs AS