

Vedtakssak til politisk utvalg

Saksnummer: 11/33
Saksbehandler: Dagny Marie Bakke

Organ:	Møtedato:
Kommuneplanutvalget	11.01.2011
Kommuneplanutvalget	17.02.2011
Eldrerådet	04.04.2011
Kommuneplanutvalget	16.06.2011
Kommuneplanutvalget	20.09.2011

Kommunedelplan for Slemmestad - Planforslag 2. gangs behandling

Saken avgjøres av: Kommuneplanutvalget

::: Sett inn innstillingen under denne linja ↓

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 11-14 vedtar Kommuneplanutvalget å tilrå rådmannens planforslag videre til Kommunestyret med følgende endringer:

::: Sett inn innstillingen over denne linja ↑

... Sett inn saksutredningen under neste overskrift ↓

Vedlegg:

1. **Fylkesmannen i Buskerud**, datert 22.8.11.
2. **Buskerud fylkeskommune**, datert 5.8.11.
3. **Akershus fylkeskommune**, datert 22.8.11.
4. **Asker kommune**, datert 11.8.11.
5. **Dnbnor Eiendomsutvikling AS / Link Arkitektur**, datert 13.7.11.
6. **Dnbnor Eiendomsutvikling AS / Kjetil Kolstad**, datert 23.8.11.
7. **Rortunet v/Halvorsen og Reine AS**, datert 3.8.11.
8. **Tåjeveien Vel**, datert 1.8.11.

9. **Røyken Historielag**, datert 1.4.11.
10. **Morten Elgin**, datert 20.7.11.
11. **Øistein Lillelien**, datert 21.7.11.
12. **Harald Melvold**, datert 14.7.11.
13. **Harald Melvold**, datert 20.7.11.
14. **Plankart**, datert 12.09.11
15. **Bestemmelser**, datert 12.09.11
16. **Planbeskrivelse**, datert 12.09.11
17. **Konsekvensutredning**
18. **Vedlegg til planbeskrivelse**

Sammendrag og konklusjon:

Det foreliggende planforslaget er et resultat av flere omganger med både politisk behandling og med høringsrunder. Strategien om å konsentrere utbygging i sentrum er forsterket etter denne siste høringsrunden, ved at men har vektlagt å prioritere tett bebyggelsen i sone 1 og strengere krav til utvikling i sone 2 og 3.

Rådmannen vil understreke at det i flere steder i planen f. eks Tåje og Odden (i Sone 3) er lagt inn en skravur som tilsier at området i fremtiden kan reguleres i forhold til plan- og bygningsloven f. eks til boligområde. Når en slik behandling er foretatt, vil planbestemmelsene for disse områdene endres tilsvarende.

Uttalelser og innspill har vært både positive og negative. Det er fremmet flere innsigelser både etter første og andre høringsrunde, de fleste fra fylkesmannen i Buskerud.

Innsigelser til planen etter annen høringsrunde er som følger:

Fylkesmannen har innsigelser til:

- Omgjøring av Havneparken til byggeområde i strid med nasjonale føringer
- Mangelfulle bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag ut fra nasjonale føringer
- For smal byggeforbudssone langs deler av området mot fjorden, ut fra nasjonal politikk for strandsonen
- Område for kjøpesenter 1B-K01 og upresise bestemmelser som åpner for kjøpesentre i strid med nasjonale og regionale føringer.

Asker kommune har innsigelser knyttet til samferdsel. De mener bestemmelsene ikke setter strenge nok begrensninger på utbygging i området. Gjennom konstruktiv dialog og forhandlinger med offentlige myndigheter har rådmannen kommet frem til et nytt planforslag.

Rådmannen mener at den foreliggende planens forslag til arealbruk og strategier gir et godt grunnlag for videre planlegging og utvikling i Slemmestad. Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

Bakgrunn og saksopplysninger:

Planforslaget ble første gang behandlet 17.februar 2011. Deretter lå det ute til offentlig ettersyn fra 18. februar til 1. april 2011. Store endringer ble foretatt etter uttalelser og innspill. Planen ble behandlet annen gang 16.juni 2011. Planforslaget ble da lagt ut til begrenset høring i perioden fra 17.juni til 3.august 2011.

Etter annen høringsrunde har det kommet inn merknader offentlige myndigheter og innspill fra grunneiere, lag, foreninger og privatpersoner (se nedenfor). (samlet 13 stk). Høringsfristen ble forskjøvet for de offentlige myndigheter som ba om det. Se oppsummering av innsigelser under ”sammendrag og konklusjon” og nedenfor under hvert enkelt innspill.

Det er gjort følgende endringer i planen (plankartet):

1. Byggeforbudssonen i sentrum er endret fra 10 til 20 meter
2. Byggeforbudssonen langs vassdrag er endret fra 10 til 20 meter langs Bøbekken fra havneparken til Rordammen og 30 meter fra Rordammen og videre til plangrensen.
3. Økt grøntsone: 1A-G01- Havneparken ved utløpet av Bøbekken, er endret til Parkformål.
4. Økt grøntsone: 1A-G02 - Grønntstruktur langs Bøbekken – fra havneparken til Rordammen 10 meter bredde. Fra Rordammen til plangrense 30 meter bredde.
5. Kjøpesenterområdene er omgjort til næring og handelsområder og flyttes til Sone 2.
6. Næringsområdene i 1B; her endres bestemmelsene, handel tas ut.
7. Eiendommene 38/536 og 38/494 på Odden endres til gult; 3-B05 og 3-B06.
8. 3-O04 – Slemmestad ungdomsskole – området utvides slik at det parkeringsområdet foran skolen kommer med.
9. 3-B03 – Skolebakken – det gule området utvides slik at det omfatter ny bolig i området, slik også situasjonen var i foreløpig gjeldende kommuneplan.
10. H710 – Området langs Slemmestadveien som er båndlagt for regulering, utvides til også å omfatte området fra Slemmestadveien ned Vaterlandsveien til fabrikktomta.
11. 1D-B01 – den grønne passasjen som er markert gjennom området ved Dølstua flyttes til utenfor tunet på Dølstua.
12. Innfartsparkering skal foregå på tre punkter, i sentrumssone 1, i området Rortunet og i tilknytning til næringsområdene ved Eternitveien ved Slemmestadveien.

Mer utfyllende om endring i bestemmelsene se vedlegg.

Planmaterialet inneholder følgende:

Plankart, dater 12.09.11

Bestemmelser, datert 12.09.11

Planbeskrivelse med div. vedlegg, datert 12.09.11

Konsekvensutredning, datert

Uttalelser og innspill etter høring 17. juni - 3.august med rådmannens kommentarer:

1. Fylkesmannen i Buskerud, datert 22.8.11. Saksnr:11/504 - 87

Innsigelser:

1. Innsigelse på omgjøring av Havneparken til byggeområde i strid med nasjonale føringer. KU ikke utført for dette område.

Rådmannens kommentar: havneparken forblir grønt, med formål park. Da vil det ikke lenger være krav om KU for dette område (se kart). Størrelse og utforming behandles videre i områdeplan for sone 1.

2. Mangelfulle bestemmelser om byggeforbud langs vassdrag ut fra nasjonale føringer.

Rådmannens kommentar: Ny bestemmelse formuleres som følger: "Langs Bøbekken settes en byggeforbudssone på 20 meter fra kant vassdrag (ved normal vannføring) fra sentrum og opp til Rordammen. Fra Rordammen og videre opp til grensen for planområdet settes forbudssonen til 30 meter fra kant vassdrag ved normal vannføring".

3. For smal byggeforbudssone langs deler av området, ut fra nasjonal politikk for strandsonen

Rådmannens kommentar: Nye bestemmelse formuleres som følger: "Fra Oddeberget og gjennom sentrum til Tåjestranda er byggeforbudssonen 20 meter, med unntak av havneparken innerst i bukta, her er byggeforbudsgrensen lik formålsgrense park. I resten av planområdet er byggeforbudssonen 100 meter".

4. Område for kjøpesenter 1B-K01 og upresise bestemmelser som åpner for kjøpesentre i strid med nasjonale og regionale føringer.

Rådmannens kommentar: Kjøpesenterområdene tas ut av planen. Istedenfor foreslås Næringsområder med vekt på arbeidsintensiv næring i sone 1B og Næringsområder med handel i sone 2.

Øvrige merknader fra Fylkesmannen og håndtering av disse:

Fylkesmannen har kommentarer til konsekvensutredningen. Hver enkelt arealbruksendring må konsekvensutredes og deler er mangelfulle. Dette er tatt til følge i det foreliggende planforslaget.

Øvrige kommentarer er innarbeidet i planforslaget.

2. Buskerud fylkeskommune

Datert 5.8.11. Saksnr:11/504 - 85

Fylkeskommunen kommenterer innsigelsen fra Akershus fylkeskommune og Asker kommune: I Oslo og Akershus er det lagt opp til en vekst i befolkning 4 – 500 000 i løpet av de neste 10 – 20 årene. Veksten i Slemmestad vil ikke prosentvis være i nærheten av dette. Kommunen på Hurumhalvøya er avhengige av trafikkløsninger i Akershus. Det kan ikke være slik at vekst i Akershus utelukker vekst i Røyken og Hurum. Det kan ikke bli slik at innsigelse som følge av vekt i trafikken hindrer arealutvikling i disse kommunene.

3. Akershus fylkeskommune

Datert 22.8.11. Saksnr:11/504 – 85

Omtales sammen med Asker kommunes innspill, under.

4. Asker kommune

Datert 19.8.11. Saksnr:11/504 – 89 (70)

Både Akershus fylkeskommune og Asker kommune har hatt innsigelser til planen knyttet til samferdsel/trafikk. Det er avholdt møter både med Akershus fylkeskommune og med Asker kommune. Begge er villige til å trekke innsigelsen hvis bestemmelsen § 3.1.2 om utbyggingstakt endres.

Rådmannens forslag til bestemmelse:

§ 3.1.2 Utbyggingstakt

”Det kan bygges ut med høy utnyttelse for boenheter i sone 1. Inntil 50 boenheter kan bygges ut i sone 1D. Inntil 50 boenheter kan bygges ut i sone 2 og 3 samlet. Før videre utbygging innenfor planområdet må det være bygget ut med minst 700 enheter i sone 1A.

Rådmannens kommentar: Røyken kommunen følger departementets anbefaling om å fortette i knutepunktene. Mangelfull eller dårlig utbygget infrastruktur i nabokommuner kan ikke være til hinder for utvikling i vår kommune. Planlegging og utbygging av infrastruktur og kollektivtilbud er et arbeid som pågår kontinuerlig. Det er en utfordring som nabokommuner må løse i samarbeid med statlige og regionale myndigheter.

5. Dnbnor Eiendomsutvikling AS / Link Arkitektur

Datert 13.7.11. Saksnr:11/504 - 72

Reagerer på at deres eiendommer på Odden og i Tåjeåsen ikke lenger ligger inne planen som gult.

Rådmannens kommentar: Fylkesmannen hadde i forrige runde av planbehandlingen lagt ned innsigelse mot boliger i disse områdene. Det er årsaken til at disse nå er avsatt til LNF-område og hensynssone i planen. Det er imidlertid langs Tåjeveien lagt inn mulighet for å etablere opptil 50 nye boenheter. På Dnbnor sine eiendommer i sentrumsområdene er utbyggingspotensialet betydelig.

6. Dnbnor Eiendomsutvikling AS / Kjetil Kolstad

Datert 23.8.11. Saksnr:11/504 - 86

Innspillet har følgende hovedpunkter:

1. Formål Tåje vurderes endret til fremtidig bolig, evet legges gjeldende KDP (KP)med foredeling mellom bolig og LNF-område inn som løsning i planen.

Rådmannens kommentar:

Området 3-LNF01 er lagt med en særlig skravur som indikerer at området skal vurderes etter plan og bygningsloven. Det vil si at her kan boligbebyggelse vurderes på nytt i fremtidig planarbeid etter at sentrum Sone 1 og 2 er bygget ut. Tåjeåsen er imidlertid ikke et satsningsområde for utbygging nå. Området er også satt til LNF- område i planen fordi det her må til grundigere undersøkelser knyttet til geologi og biologisk mangfold. I løpet av det siste året er det gjort unike og svært interessante geologiske funn i nærheten og ifølge geologer er det sannsynlig at det finnes interessante lokaliteter også på Tåje. Dette er kvaliteter som er viktige og registrere og få mer detaljert oversikt over frem til en regulering til boligområde tas opp.

2. Formål Odden vurderes endret i fremtidig plan.

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder Odden så er dette et område som er viktig og avsette areal til nære friluftsområder derfor er det avsatt et areal til park her; 3-FG02. Dette blir desto mer viktig når sentrum skal bygges ut i stor skala. Det er nærheten til disse områdene og til sjøen som må være en av attraksjonene i Slemmestad. I området 3-LNF03 kan boligbebyggelse vurderes på nytt i fremtidig planarbeid etter at sentrum Sone 1 og 2 er bygget ut.

3. Veiløsning gjennom Tåje frem til Tåjeveien vurderes innarbeidet i planen for å sikre en fremtidsrettet adkomst til felt 1D og kommunens friareal og for å begrense behovet for ekspropriasjon langs Tåjeveien.

Rådmannens kommentar:

Når det gjelder veiløsning til Tåjeområdet så vil det være mer naturlig at ny adkomst til bådhavn, badepark og eventuelle boliger gikk i samme trase som transport til boliger og virksomheter på fabrikktomta og til Norcems industrianlegg. Det skal utredes ulike adkomstløsninger.

7. Rørtunet v/Halvorsen og Reine AS

Datert 3.8.11. Saksnr:11/504 - 78

De er i sitt innspill opptatt av adkomst og parkeringssituasjonen for kjøpesenteret. Ønsker ikke status som innfartsparkering. Er redd dette vil skape utforutsigbare forhold.

De mener det bør vurderes å fjerne rundkjøring fra Slemmestadveien/Sundbyveien, den bør sees i sammenheng med kryssutforming av Slemmestadveien/Kirkealleen. Kirkealleen bør vurderes flyttet lenger øst for å få til bedre utnyttelse av eiendommen.

Påpeker at overgangen over bekken ikke er markert i kartet.

Slemmestad butikksenter ønsker å starte regulering av eiendommen og det ønskes større utnyttelse av eiendommen med boliger i tillegg til kjøpesenteret. Det understrekes at utviklingen av senteret må skje etappevis slik at senteret kan sikres kontinuerlig drift.

De ber om at bestemmelsene som omhandler parkering tas ut av teksten og at den erstattes av krav om regulering av tomta innen et bestemt forløp eller ramme.

Rådmannens kommentar: De fleste av de nevnte forholdene vil måtte vurderes i forbindelse med en område- eller detaljregulering av området. Det er også i kommuneplanen avsatt og foreslått areal som skal inngå i en reguleringsplan for Slemmestadveien med fortløpende av og på kjøringssveier.

8. Tåjeveien Vel

Datert 1.8.11. Saksnr:11/504 - 77

Mener at så mye som 50 enheter i Tåjeområdet strider mot visjonen for Slemmestad som kystby. Det er naturlig at ny bebyggelse, bådhavn og strand benytter adkomst vei gjennom kulvert. Da vil Tåjeveien kun ha behov for minimal opparbeiding.

Rådmannens kommentar: En fortetting i dette området er i samsvar med visjonene om Slemmestad som en levende kystby. En større tetthet i dette området skal bidra til å danne grunnlag for en videre utvikling av Slemmestad Badepark og bådhavn. Dette forholdet vil drøftes i videre planarbeid.

9. Røyken Historielag

Datert 1.4.11. Saksnr:11/504 - 52

Dette innspillet fra Røyken historielag omtales på nytt i denne sammenhengen på grunn av at noe av teksten i innspillet ikke var tilgjengelig i forrige runde.

Røyken historielag understreker i dette innspillet viktigheten av at de kulturmiljøer som er kartlagt i forbindelse med planarbeidet blir bevart. Det samme gjelder de deler av de øvrige kulturmiljøer der det finnes bygninger av høy og middels verdi.

De fremholder også at befolkningsveksten i Røyken er høy, og selv om det må skje en viss utbygging skulle det ikke være noen grunn til at utbyggingsinteressene skal gå foran verneinteressene.

Rådmannens kommentar: Det er foretatt omfattende registreringsarbeid i forbindelse med kommunedelplanarbeidet; det gjelder både av bygninger, bygningsmiljøer og kulturminner. De mest verdifulle områdene er markert som hensynssone. Verdifulle kulturminner i området vil i forbindelse med videre kommuneplanarbeid vurderes videre i et arbeid med kulturminneplan for kommunen.

10. Morten Elgin

Datert 20.7.11. Saksnr:11/504 - 71

Mener at det er galt, som det hevdes i planen, at buss og tog er bedre transport for de som arbeider utenfor sentrumskjernen. Det er flere muligheter for videre transport også fra Aker Brygge, både trikk og T-bane. Båttransport er både mer effektivt, tar mindre tid og mer komfortabelt enn buss og tog. Dette bør komme tydeligere frem i planen.

Rådmannens kommentar: Det arbeides i dag på flere plan for å oppnå bedre kollektivdekning i dette området inkludert bedre forhold for båttrafikken. På fabrikktomta foreslås også innfartsparkering for reisende med båt.

11. Øistein Lillelien, eier av 38/536

Datert 21.7.11. Saksnr:11/504 - 74 – Lillelien ber om at deler av eiendommen 38/536 som er avsatt til offentlig parkområde i planen heller markeres som bolig eller LNF-område. Det spørres også om hvorfor bare denne eiendommen er markert som hensynssone for bevaringsverdige bygningsmiljø; H570-11.

Rådmannens kommentar: Hele eiendommen avsettes til bolig i kommunedelplanen. Et større område på Odden er markert som hensynssone for bevaring av kulturmiljø, området omfatter også 38/494.

12. Harald Melvold

Datert 14.7.11. Saksnr:11/504 – 67

Ta opp spørsmål om formål på egen eiendom, mener at den som helhet bør markere som gult. Påpeker også at kyststien bør markeres bedre i kartet.

13. Harald Melvold

Datert 20.7.11. Saksnr:11/504 - 75

Ber om at hele eiendommen blir markert med gult, også uthuset.

Rådmannens kommentar: Hele eiendommen avsettes til bolig i kommunedelplanen.

Rådmannens samlede vurdering:

Det foreliggende planforslaget er et resultat av flere omganger med både politisk behandling og med høringsrunder. Forslag til arealbruk og strategier gir et godt grunnlag for videre planlegging og utvikling i Slemmestad.

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas slik det foreligger.

[... Sett inn saksutredningen over denne linja ↑](#)