

# Kystbyen

## Slemmestad 2030



### BESTEMMELSER TIL KOMMUNEDELPLANEN FOR SLEMMESTAD I RØYKEN KOMMUNE PBL § 11-5

Vedtatt 01.12.2011

#### Visjon for Slemmestad 2030:

*”Slemmestad er en **levende** liten by med **nærhet** til fjorden og **grønne** attraktive rekreasjonsområder. Det er et sted med identitet og særpreg, knyttet til unik geologi, stolt industrihistorie og et blomstrende kulturliv”.*



Røyken kommune

## **Forslag til bestemmelser for kommunedelplan for Slemmestad**

Hjemmel for bestemmelser er plan- og bygningsloven av 25.juni 2010 nr. 48 (pbl) kapittel 11, jfr. § 11-5. Kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene er sammen med plankartet, et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdyper bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

Kommunedelplanbestemmelsene er utfyllende i forhold til bestemmelsene i kommuneplanen, til plan- og bygningsloven og andre gjeldende lovverk, retningslinjer mv. som forvaltes av andre myndigheter.

Rettsvirkninger av kommunedelplanen følger av pbl § 11-5

### **Innholdsfortegnelse**

Forslag til bestemmelser for kommunedelplan for Slemmestad .....	2
§ 1. INTENSJON OG HENSIKT MED PLANEN (pbl § 11-6) .....	3
§ 1. 1 Planavgrensning.....	3
§ 1.2 Soner og delområder .....	3
§ 2 PLANKRAV (Plan – og bygningslovens § 11-9 nr 1). .....	5
§ 3 - FELLESBESTEMMELSER .....	5
§ 3.1 Rekkefølgebestemmelser (Plan- og bygningslovens § 11-9 nr.4 kap.18 og 27) .....	5
§ 3.1.1 Utbyggingsrekkefølge .....	5
§ 3.1.2 Sikring av innfartsparkering .....	5
§ 3.1.3 Utbyggingstakt .....	5
§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG .....	5
§4.1 - Boligbebyggelse.....	5
§ 4.2 – Sentrumsformål .....	5
§ 4.4 – Næringsbebyggelse.....	6
§ 4.5 – Næring og handel .....	6
§ 4.6 – Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting .....	7
§ 5 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR .....	7
§ 5.1 - Parkeringsplasser, parkeringshus, innfartsparkering.....	7
§ 6 GRØNNSTRUKTUR.....	7
§ 7 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (Pbl§11-7 nr5) .....	7
§ 7.1 Bestemmelser for områdene Tåjeåsen 3-LNF01 .....	7
§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE .....	8

§ 8.1 Bestemmelser for byggeforbudssonen langs vassdrag .....	8
§ 8.2 Bestemmelser innenfor byggeforbudssonen i 100 – meter i strandsonen.....	8
§ 9 HENSYNSSONER (§11-8).....	8
§9.1 Sikrings-, støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko .....	8
§9.3 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med angivelse av interesse.....	9
§9.4 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet .....	10

## § 1. INTENSJON OG HENSIKT MED PLANEN (pbl § 11-6)

Planens hensikt er å tilrettelegge for en bærekraftig og miljøvennlig utvikling i Slemmestad, med fremtidsrettet bolig- og næringsutvikling, og bomiljøer med høy kvalitet. Planen skal bidra til at stedet øker sin attraktivitet og styrker sitt omdømme. Arena for handel, næring, kunnskap, kultur og opplevelser skal styrkes. Slemmestads sentrumsområde skal ha et pulserende, levende og mangfoldig liv som gir økt trivsel og livskvalitet for alle brukere.

### § 1.1 Planavgrensning

Avgrensningen av planen er vist på plankart datert 6. juni 2011.

### § 1.2 Soner og delområder

Slemmestadplanen er inndelt i tre områder, sone 1, sone 2 og sone 3. Under disse er det egne underområder gitt bokstaver. Soner og delområder fremkommer på kartet. Formålet med inndeling i soner og delområder er å gi klare signaler om hvor man vil bygge ut først og hvor tett man vil bygge ut i de ulike områdene.

B = Bolig	FL = Felles lekeareal	P = Parkering
O = Offentlig	G = Grønnstruktur	I = Idrettsanlegg
S = Sentrumsområde	N = Næring	LNF = Landskap, natur og friluftsområde
FG = Felles grønt/park	K = Kjøpesenter	BO = Badeområde

#### Sone

##### Sone 1A Sentrum – S0

- 1A -S01 – Vaterland
- 1A-S02 – Fabrikkområdet ved havna
- 1A-S03 – Fabrikktomta
- 1A-S04 – Odden
- 1A-FG01 – Havnepark
- 1A-G02- Grønnstruktur (Bøbekken)

- Sone 1B: Næringsområdene langs Slemmestadveien
  - 1B-N01-Næringsbebyggelse langs Slemmestadveien, mellom Asker grense og Vaterlandsveien
  - 1B-N02- Næringsbebyggelse langs Slemmestadveien, syd for Vaterlandsveien
- Sone 1C: Industriområdet til Norcem
  - 1C-N01
- Sone 1D: Boligområdet Tåjeveien/Tåjestranda
  - 1D-B01
- Sone 1E: Båthavn
  - 1E-BS01
- Sone 1F: Slemmestad badepark
  - 1F-FG01
  - BO2 - Badeområde

## **Sone 2**

- 2-O01- Skole, barnehage, eldrecenter, kirke med mer
- 2-O02- Barnehage
- 2-O03- Helseinstitusjon
- 2-G01- Høydedrag Heimannsåsen
- 2-G02- Grønt ved enden av Boligveien
- 2-G03-Turveitrase
- 2-G04 - Grøntstruktur langs Bøbekken, fra sentrum til Rordammen. 10 meter
- 2-G05 - Grønnstruktur langs Bøbekken, fra Rordammen og til plangrensen, 20 meter
- 2-B01- Heimannsåsen, Boligveien
- 2-B02- Odalsveien småhusbebyggelsen
- 2-B03- Odalsveien- konsentrert boligbebyggelse
- 2-B04- Doktorboligen
- 2-B05 - Heimen
- 2-N01- Næringsbebyggelse Eternittveien (innfartsparkering)
- 2-N02 - Næring og bolig ved Rortunet (innfartsparkering)
- 2-P01- Evjetun, eiendom syd for Rortunet (innfartsparkering)

## **Sone 3**

- 3-O01- Nilsemarka mot Asker grense
- 3-O02- Lillelien, ved ungdomsskolen
- 3-O03- Areal ved idrettsbanen
- 3-O04- Ungdomsskolen
- 3-O05 - Eiendommen til Gant på Slemmesradåsen
- 3-G01- Høydedrag, Nilsemarka på grensen til Asker
- 3-G02- Høydedrag mellom idrettsparken og Slemmestadveien
- 3-G03- Høydedraget på Tåjeåsen
- 3-FG01-Nilsemarka folkepark
- 3-FG02-Odden parkanlegg
- 3- I01- Idrettsparken
- 3-B01-Nilsemarka
- 3-B02- Nilsemarka
- 3-B03- Ved "skolene" og Slemmestadveien
- 3-B04-Nyveien Ødegårdsmarka
- 3-B05-Odden, Melvold
- 3-B06-Odden, Lillelien
- 3-LNF01-Tåjeåsen
- 3-LNF02- Odden/Slemmestadåsen
- 3-LNF03- Slemmestadåsen
- BO1 - Badeområde

## **§ 2 PLANKRAV (Plan – og bygningslovens § 11-9 nr 1).**

Om ikke annet er spesifikt angitt gjelder kommuneplanens bestemmelser i hele området. Kommunedelplanen har utfyllende bestemmelser der det er nødvendig.

I følgende område er det krav om områdegulering før tiltak.

- Sone 1

I følgende områder er det krav om område eller detaljregulering før tiltak:

- Sone 2, B04, B05, K01, P01
- Sone 3 O01, O02, O03, B02, LNF01, LNF03,

## **§ 3 - FELLESBESTEMMELSER**

Fellesbestemmelsene gjelder for hele planområdet dersom ikke annet er spesifisert.

### **§ 3.1 Rekkefølgebestemmelser (Plan- og bygningslovens § 11-9 nr.4 kap.18 og 27)**

#### **§ 3.1.1 Utbyggingsrekkefølge**

Rekkefølgen på utbygging i planområdet er sone 1, deretter sone 2 og sist sone 3.

#### **§ 3.1.2 Sikring av innfartsparkering**

Utvidelse av eksisterende eller nye handelstilbud i sone 2, 2-No1 og 2-N02 kan ikke skje før innfartsparkering er opparbeidet eller sikret.

#### **§ 3.1.3 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 kan skje innenfor planområdet må det være bygget ut minst 700 enheter i sone 1A, fortrinnsvis i delområdene: S01 – Vaterland, S02 – Fabrikktomta ved havna og S03 – Fabrikktomta. Deretter må nye løsninger for samferdsel i Spikkestadkorridoren være vurdert i samarbeid med berørte kommuner og fylkeskommuner.

## **§ 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§4.1 - Boligbebyggelse**

Det kan oppføres boligbebyggelse i sone 1D. Det kan fortettes med tett småhusbebyggelse i eksisterende eneboligområde langs Tåjeveien. Konsentrert bebyggelse kan vurderes i grenseområdet til sentrumssone 1A og 1C.

I sone 2-B01, B-02, B-03, B-05 og i Sone 3-B-01, B-03 kan det fortettes i tråd med kommuneplanens bestemmelser om konsentrert bebyggelse i fortettingsområder

### **§ 4.2 – Sentrumsformål**

Dette omfatter Sone 1A. Formålet i tillegg til kommuneplanen er handelssenter, forretninger, tjenesteyting og boligbebyggelse, hotell/overnatting, grøntareal, parker og kyststi.

Det tillates handelssenter på 1A-S03 – Fabrikktomta med tilhørende parkeringsanlegg.

Det kan tillates enkeltbygg i Sone 1A og 1C, som er høyere enn angitt i kommuneplanen bestemmelser om høyde, inn mot skjæringen på "fabrikktomta" 1A-S03 – Fabrikktomta, mot høydedraget på Tåjeåsen - 3-G03. Plassering og tilpasning må vurderes i det videre reguleringsplanarbeidet for feltet. Enkeltbygg i Sone 1C kan ha sentrumsformål.

I sentrumsområdet skal detaljert plassering av bebyggelse, gater, offentlige plasser, parker og lekeplasser bestemmes i forbindelse med en områdeplan. Planbeskrivelsen legger føringer for utforming av sentrumsarealene.

Havnefronten skal tilrettelegges for publikum som Havnepromenade, med mulighet for opphold, aktiviteter og rekerasjon fra spissen på Odden (S04) via Havneparken, langs S02 – Fabrikktomta ved havna og til Norcems industrianlegg 1C-N01 (fortrinnsvis gjennom dette anlegget). Havnepromenaden skal være tilgjengelig for allmennheten. Bredden på Havnepromenaden 20 meter, tilsvarende byggegrense mot sjø.

Kyststien skal sikres gjennom sentrumsområdet med en trase gjennom industriområdet til Norcem1C-N01 (samme som Havnepromenaden) og i tillegg med en trase rundt Norcems industrianlegg 1C-N01.

Ubebygde deler av området tillates ikke benyttet til lager, restvarer eller avfall generelt.

#### **§ 4.4 – Næringsbebyggelse**

Det tillates industri og lagervirksomhet i sone 1C (ikke håndverksvirksomhet). Med industri forstås mottak av sement fra båt, lagring av sement og videre distribusjon med bulkbil.

I sone 1B, 1B-N01- og i 1B-N02 tillates kontor og arbeidsintensiv næring, service og verksted. (ikke handel)

Parkering skal foregå i kjeller og i parkeringshus.

Ubebygde deler av området tillates ikke benyttet til lager, restvarer eller avfall generelt.

#### **§ 4.5 – Næring og handel**

Dette omfatter Sone 2-No1 og 2-N02. Områdene tillates benyttet til forretning /offentlig tjenesteyting/trafikkareal, herunder innfartsparkering. I 2-N02, tillates også bolig (Rortunet).

I disse områdene tillates handel med plasskrevende varer som møbler, biler, motorkjøretøy, trelast, salg fra planteskoler/ hagesentre.

Parkering skal foregå i kjellerplan, parkeringshus, og inntil 25 % av det totale antallet parkeringsplasser skal plasseres på bakkeplan.

Det tillates næringsvirksomhet i 1. etasje på parkeringshus, innfartsparkering.

Den ubebygde del av tomte tillates ikke benyttet til lager, restvarer eller avfall generelt.

## **§ 4.6 – Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting**

Sone 3-O01, Nilsemarka mot Asker grense, avsettes til fremtidige offentlige formål.

Sone 3-O0, Lillelien (ved ungdomsskolen), avsettes til framtidig tomt til skoleformål.

Sone 3-O03, Areal ved idrettsbanen avsettes som framtidig offentlig formål.

## **§ 5 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **§ 5.1 - Parkeringsplasser, parkeringshus, innfartsparkering**

Innfartsparkeringer etableres i de 3 handelsområdene:

1A - Sentrum

2-N01-Næringsbebyggelse Eternitveien (Slemmestadsenteret)

2-N02 (Rortunet) og 2-P01- Evjetun, (eiendom syd for Rortunet)

## **§ 6 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 6.1 Grøntdrag langs Bøbekken**

Langs Bøbekken markeres et grønndrag på 10 meter fra kant vassdrag (ved normal vannføring) i sentrum, 1A-G02 og opp til Rordammen, 2-G04. Fra Rordammen og videre opp til grensen for planområdet, 2-G05 er det markerte grønndraget på 20 meter. Alle tiltak i dette området er søknadspliktige unntatt fasadeendringer.

### **§ 6.2 Parkområdet ved havna**

Det etableres en havnepark, 1A-G01 ved utløpet av Bøbekken, på nordsiden i en størrelse på ca 500 kvm.

### **§ 6.3 Parkområdet på Odden 3-FG02**

Det skal utarbeides en detaljplan for parkområdet som sikrer allmenn tilgjengelighet og et allsidig tilbud av parkrelaterte funksjoner.

## **§ 7 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (Pbl§11-7 nr5)**

### **§ 7.1 Bestemmelser for områdene Tåjeåsen 3-LNF01**

Tåjeåsen skal vurderes som nærrekreasjonsområde. Geologi og biologisk mangfold skal registreres i området og danne grunnlaget for videre vurdering av området i forhold til bruk eller vern?

## § 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

### § 8.1 Bestemmelser for byggeforbudssonen langs vassdrag

Langs Bøbekken settes en generell byggeforbudssone på 20 meter fra kant vassdrag på begge sider (ved normal vannføring) fra utløpet og opp til Rordammen. Fra Rordammen og videre opp til grensen for planområdet er forbudssonen på 30 meter.

Ved utregning av BYA på enkelttomter kan arealet innenfor byggeforbudssonen mot bekken regnes med.

Innenfor forbudssonen kan det tillates mindre tiltak som fasadeendringer, boder, lekehus etc.

Langs hele Bøbekken anlegges turvei på begge sider. Kantvegetasjon ivaretas.

En helhetlig plan for området skal utarbeides og ivareta forhold som allmennhetens tilgjengelighet til bekken, biologisk mangfold, skjøtsel av kantvegetasjon, etablering av mindre parkområder og lekeplasser samt legge til rette for kryssing av Bøbekken der det er ønskelig.

Detaljtegninger for tiltak som berører Bøbekken, skal oversendes Fylkesmannen og NVE for vurdering etter vannressursloven. Tiltak som direkte berører bekkenkrever også behandling etter lov om laksefisk og innlandsfisk.

### § 8.2 Bestemmelser innenfor byggeforbudssonen i 100 – meter i strandsonen

Fra Oddeberget og gjennom sentrum til Tåjestranda 1F er byggeforbudssonen 20 meter, med unntak av havneparken innerst i bukta, her er byggeforbudsgrensen lik formålsgrænse park.

I resten av planområdet fra plangrense i syd til Oddeberget og fra Tåjestranda 1F til plangrense i nord er byggeforbudssonen 100 meter.

Det kan tilrettelegges for enkel ferdsel og friluftsliv i strandsonen og i område F1 kan anlegg for dette formålet samt anlegg knyttet til marina og servering tillates. Det avsattes areal til kyststi med en bredde på minst 3 meter.

## § 9 HENSYNSSONER (§11-8)

I hensynssoner gjelder hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal. Det kan være angitt flere soner for samme areal. Følgende hensynssoner er avmerket (med begrunnelse):

### §9.1 Sikrings-, støy og faresoner med angivelse av fareårsak eller miljørisiko

Hensynssone	Kode	Nr	Lokalitet	Fareårsak/miljørisiko
Støy, rød sone	210	1	Slemmestadveien, Rustadveien og	Retningslinjer T-1442 og støykart fra statens vegvesen,



			Sundbyveien	region sør.
Sikringszone, Havnivåstigning	100	1	Langs hele strandsonen også i sentrum	Sonen ligger på hele området under kote 2,5 meter over havet. Havnivåstigning/klimaendringer

### §9.3 Sone med særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønstruktur, landskap, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø med angivelse av interesse

Hensynssone	kode	Nr	Lokalitet	Begrunnelse
Bevaring naturmiljø	560	560-1	Slemmestadveien, nord for Statoil-stasjonen	Hensyn geologisk forekomst
Bevaring naturmiljø	560	560-2	Slemmestadveien sør for Statoil	Hensyn geologisk forekomst
Bevaring naturmiljø	560	560-3	Heimannsåsen, østsiden av veien	Hensyn geologisk forekomst
Bevaring naturmiljø	560	560-4	Vaterlandsveien, svingen ved Slemmestad gård	Hensyn geologisk forekomst
Bevaring naturmiljø	560	560-5	Lillelien/Skolebakken	Hensyn geologisk forekomst, rasmark
Bevaring naturmiljø	560	560-6	Nordmarka	Hensyn rik svartorsumskog
Bevaring naturmiljø	560	560-7	Bøbekken: generell byggeforbudssone på 20 meter fra utløpet og opp til Rordammen. Fra Rordammen til plan grensen 30 meter	Hensyn biologisk mangfold
Slemmestadveien V	560	560-8		Hensyn biologisk mangfold
Snipeveien	560	560-9		Hensyn biologisk mangfold
Hensyn grønstruktur	540	540-1	Havneparken	Hensyn grønstruktur og biologisk mangfold
Bevaring kulturmiljø	570	570-1	Slambassengene	Transformasjon industribygg.
Bevaring kulturmiljø	570	570-2	Siloe, nye og gamle	Transformasjon industribygg
Bevaring kulturmiljø	570	570-3	Administrasjonsbygningene med mer	Hensyn bevaringsverdig bygningsmiljø
Bevaring kulturmiljø	570	570-4	Slemmestad gård	Hensyn bevaringsverdig bygningsmiljø
Bevaring kulturmiljø	570	570-5	Tangogårda og Drosjebua	Hensyn bevaringsverdig bygningsmiljø
Bevaring kulturmiljø	570	570-6	Formannsgårda i Boligveien 4,6,7 og 9 nærmest sentrum	Hensyn bevaringsverdig bygningsmiljø

Bevaring kulturmiljø	570	570-7	Brungårda – Boligveien 11a, 11 b, 11c, 12,14,16 og 18	Hensyn bevaringsverdig bygningsmiljø
Bevaring kulturmiljø	570	570-8	Heimannsgårda	Hensyn bevaringsverdig bygningsmiljø
Bevaring kulturmiljø	570	570-9	Kirken og Heimen	Hensyn bevaringsverdig bygningsmiljø
Bevaring kulturmiljø	570	570-10	Skolene	Hensyn bevaringsverdig bygningsmiljø
Bevaring kulturmiljø	570	570-11	Odden/Nesset	Hensyn bevaringsverdig bygningsmiljø

### §9.4 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven eller andre lover, eller som er båndlagt etter slikt rettsgrunnlag, med angivelse av formålet

Hensynssone	kode	Nr	Lokalitet	Begrunnelse
Båndlegging for videre regulering	710	710-1	Tåjeåsen	Forhold knyttet til biologisk mangfold og geologi må utredes nærmere. Må vurderes i forhold til annet lovverk, spesielt naturmangfoldsloven.
Båndlegging i påvente av vedtak	710	710-2	Odden/ Slemmestadåsen	Forhold knyttet til biologisk mangfold og geologi må utredes nærmere. Må også vurderes i forhold til annet lovverk, m.a. naturmangfoldsloven.
Båndlegging i påvente av vedtak	710	710-3	Næringsområde og bådhavn	Tiltak må konsekvensutredes etter annet lovverk
Båndlegging i påvente av vedtak	710	710-4	Område vest for idrettsbanen (3-G02)	I påvente av vedtak etter naturmangfoldsloven
Båndlegging for videre regulering	710	710-5	Slemmestadveien gjennom planområdet	Etablering av sykkel- og gangvei, kollektivfelt, nye kryssløsninger.
Båndlegging etter lov om naturvern	720	720-1	Slemmestadåsen – Morberg (Odden, deler av området fra park til plangrense).	Vernet etter naturvernloven - naturreservat
Båndlegging etter lov om naturvern	720	720-2	Kutangen (Område på Tåjestranda)	Vernet etter naturvernloven- naturreservat
Båndlegging etter lov om naturvern	720	720-3	Slemmestad naturminne (I svingen ved inngang til fjellet I Nyveien)	Vernet etter naturvernloven

#### §9.3.1 Bestemmelse til 710-4 Området ved idrettsbanen:

Det tillates ikke bygge- eller anleggstiltak som kan forringe de geologiske forekomstene i området.