

Slemmestad 2030



Kommunedelplan for Slemmestad Forslag til planprogram

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

Mars, 2009



Innholdsfortegnelse

1. Innledning	3
2. Planprogram og kommunedelplan	5
3. Problemstillinger og utfordringer.....	5
3.1. Industribebyggelse – historie og identitet	5
3.2. Trafikk, infrastruktur og kollektivbetjening.....	6
3.3. Bomiljø.....	6
3.4. Næringsutvikling.....	7
3.5. Fellesfunksjoner og behov	8
3.6. Landskap og grønnstruktur	8
3.7. Miljø og klima.....	9
4. Visjon - Slemmestad 2030:.....	10
5. Mål og føringer for planarbeidet.....	10
5.1. Om mål og føringer	10
5.2. Boligutvikling og bomiljø	11
5.3. Offentlige rom, gater og plasser.....	12
5.4. Næringsutvikling.....	12
5.5 Trafikk og infrastruktur.....	13
5.6. Sosial infrastruktur – offentlige funksjoner.....	14
5.7. Landskap og grønnstruktur	14
5.8. Miljø og klima.....	15
5.9 Om rekkefølgekrav og krav til innhold i reguleringsplanene	16
6. Utrednings- og kunnskapsbehov.....	16
1) Trafikk, grønnstruktur og arealbruk	16
2) Transformasjonsanalyse / bevaringsplan bebyggelse	17
3)Nærings- og handelsanalyse.....	17
4) Sosial infrastruktur, offentlige fellesfunksjoner.....	17
5)Bomiljø og estetikk	17
6) Miljøforhold.....	17
7. Planprosess.....	18
7.1. Forprosjekt, 2008.....	18
7.2. Fremdrift 2009.....	18
7.3. Organisering.....	19
7.4. Medvirkning	19
7.5. Konsekvensutredning - utbyggingsstrategier og alternativer	20
8. Planens geografiske avgrensning.....	21
9. Overordnede planer og retningslinjer.....	22
10. Nasjonale mål og retningslinjer.....	22
11. Oversikt over vedtatte reguleringsplaner i planområdet og tilgrensende områder.....	23

1. Innledning

Målsettingen i politisk handlingsplan 2009 – 2012 (1/12 – 2008) er at kommunedelplan for Slemmestad skal utarbeides i løpet av 2009, og vedtak i plansaken skal senest skje første halvår 2010:

“Det skal legges til grunn en visjon om stedsutvikling basert på stedets naturgitte og kulturelle forutsetninger, som skal være med å fremelske kreativitet, positiv utvikling og unike levekår”.

Det foreliggende planprogrammet er utformet på bakgrunn av en lengre prosess som startet våren 2008. Vi har forsøkt å gjenspeile de intensjoner, behov og ønsker som var bakgrunnen for at planarbeidet ble satt i gang. Vi har fått ytterligere innblikk i dette gjennom kontakt med lokalbefolkning, seminar i juni 2008, møter med grunneiere, politikere mm.

1.1 Bakgrunn og situasjonen i dag.

Slemmestads tid som et levende industristed varte i ca 100 år, fra 1888 til 1989. Sementfabrikken var i mange år en sentral maktfaktor og en viktig inntektskilde for Røyken kommune. Fabrikken i nært samarbeid med frivillige organisasjoner, sto for bygging av boliger, skole, idrettsanlegg, badeanlegg og kirke.

Etter nedleggelsen av sementfabrikken på 1980 - tallet har det vært forholdsvis lite utvikling i det gamle industristedet. Det ble utarbeidet en kommunedelplan for Slemmestad i 1987/88 og i forlengelsen av den en arkitektkonkurranse. Det kom inn mange gode og visjonære forslag, men ingen av disse ble realisert. Noe senere ble det bygget boliger (95 leiligheter) på Odden.

I begynnelsen av dette århundret har kulturen inntatt stedet, Slemmestad har blitt et kulturelt sentrum i Røyken kommune.

Den gamle sekkefabrikken huser nå bibliotek, sementmuseum, kulturhuset "Sekkefabrikken" og et geologisenter. Det gamle "Hotell Norge" benyttes av kulturskolen. Flere kunstnere har oppdaget potensialet i den gamle indutribebbyggelsen, noen av lokalene brukes som atelier. Næringsdrivende av ulike slag har sett muligheter her og noen lokaler benyttes til forretning og kontor.

Slemmestad – Bødalen (med Sydskogen) er det største tettstedet i Røyken kommune. I dette området er det pr. 23.01.09; 6229 innbyggere. Innenfor planområdet, som omfatter sentrale deler av Slemmestad er det 1251 innbyggere. Selv om det bygges ut mye rundt Slemmestad har det altså skjedd lite i Slemmestad sentrum. Etter at Rortunet kjøpesenter ble bygget har mye av fokuset, liv og aktivitet flyttet seg dit. Skal man få liv i sentrum igjen må den fysiske kontakten mellom sentrum og Rortunet bli bedre.

I kommuneplanen for 2006 – 2020 (22.02.07) er hele det gamle industriområdet både ved havna og fabrikktomten avsatt til fremtidig sentrumsområde. Dypvannskaien er fortsatt i bruk, båter kommer inn og det foregår fortsatt lossing og transport av sement. I tillegg er det et betongblandeverk på området. For å få til en varig og god løsning i dette området er det viktig å diskutere løsninger som ivaretar de ulike interesser i området.

Tåje er et stort område som ligger mellom Slemmestad sentrum og Bjerkås. Her er det store områder som er avsatt til bolig (150, blandet) i Kommuneplanen, det meste av området eies av Dnbnor. Tidligere reguleringsplaner for området, "Tåjeåsen" av 1985 og "Kutangen og del av Tåje" fra 1994, ble opphevet i vedtak om dele- og byggeforbud (22.01.2008). Meningen med vedtaket var å åpne opp for ny regulering av området.

1.2 Mål og visjon

Kommunens mål med planarbeidet er å arbeide frem en kommunedelplan som gir rom for å utvikle det potensialet som ligger i det tidligere industristedet, Slemmestad. Kommunen vil i løpet av planperioden arbeide for at de ulike aktører og interesser samles om en felles visjon / mål for utvikling av Slemmestad. Denne felles visjonen må bygges opp rundt det potensialet som ligger i Slemmestad dag og som synliggjøres enda klarere i løpet av prosessen.

Slemmestad har potensial til å utvikles til en attraktiv liten by ved Oslofjorden. Beliggenheten ved fjorden er unik, sentralt i Oslofjordregionen. Stedet har et flott havnebasseng med gode forhold for både store og mindre båter. Tilrettelegging og styrking av kollektivtrafikken både over land og sjø er viktig for utviklingen av stedet.

I Slemmestad er det arealer nok til å etablere mange nye virksomheter og arbeidsplasser innenfor flere næringer f.eks kunnskapsbedrifter, kultur og turisme. Det er en del eldre bebyggelse både industri og administrasjons- og velferdsbygg som kan være attraktiv til gjenbruk i flere sammenhenger.

Visjonen må forankres i stedets historie og identitet som industristed, samt den unike beliggenheten. Betong som materiale er sterkt til stede og fungerer som et bindeledd til stedets industrihistorie. Geologien i området er også særpreget, Slemmestad ligger sentralt i Oslofeltet, og det er mange svært interessante forekomster i området.

Planprogrammet tar utgangspunkt i en utvikling frem mot 2030, hvor en legger rammer for en langsiktig stedsutvikling:

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".*

2. Planprogram og kommunedelplan

Planprogrammet skal avklare rammer og forutsetninger, klargjøre formålet med planarbeidet, samt redegjøre for utbyggingsstrategier, alternativer og antatte problemstillinger som vil bli belyst. Det må også redegjøres for hvilke utredninger som er nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag.

Planprogrammet er en start både på arbeidet med et planforslag og en konsekvensutredning.

Planprogrammet skal:
definere målsettingene med planarbeidet
gi klare handlingsmål (arbeidsmål)
definere planens innhold
gi formelle rammer
identifisere viktige områder som må utredes
videreføre/ skape visjon

Kommundelplanen skal være et utgangspunkt for en helhetlig utvikling av Slemmestad sentrum. Planen skal gi utfyllende og detaljerende rammer i forhold til kommuneplanen. Planen skal gi en viss grad av fleksibilitet for utforming av reguleringsplaner og bebyggelsesplaner.

Planen skal være robust i forhold til skiftende ytre rammer og angi en langsiktig utviklingsstrategi.
Kommunedelplanen skal avklare overordnede problemstillinger uten å foreslå konkrete løsninger. Overordnet gatestruktur, rammer for bygningshøyder og utnyttelse mv. bør avklares i kommunedelplanen. Mer detaljerte løsninger avklares i forbindelse med reguleringsplan.

3. Problemstillinger og utfordringer

3.1. Industriebbyggelse – historie og identitet

Slemmestads identitet knytter seg til den 100 år lange historien som industristed, dermed også til betong som materiale. Dette kommer til uttrykk i mye av den gjenværende fabrikkbebyggelsen.

Hva bør bevares av denne bebyggelsen og hva kan fjernes, hva kan gjenbrukes til nye funksjoner? En del av bebyggelsen knyttet til fabrikkhistorien, både arbeiderboliger, velferds- administrasjons og produksjonsbygg bør vurderes bevart. Det er varierende kvalitet og verdi på dette og mye kan med fordel erstattes med nyere bygningsmasse.

I forhold til å ivareta stedets identitet, kan det være viktig å ta vare på noe av den mest verdifulle og karakteristiske bebyggelsen.

Fylkeskommunen har allerede gjort vurderinger av bebyggelsen sentralt i Slemmestad. Bygningsmassen må også vurderes i forhold til bruk i nye sammenhenger, til andre funksjoner. Det er vanskelig å ta vare på

bygningssmasse uten å åpne for ny bruk. Noe av bebyggelsen har allerede fått ny mening gjennom å gi rom for kultur av ulike slag.

3.2. Trafikk, infrastruktur og kollektivbetjening

Det er stort behov for en oppgradering av veinettet i området. Det gjelder overordnet infrastruktur for biltrafikk, kollektivtrafikk (buss og båt), sykkeltrafikk og gangtrafikk.

I dag foregår transporten av sement gjennom sentrum av Slemmestad. Dette er en arealkrevende virksomhet og den genererer en del støy. Alternative løsninger bør vurderes, en mulighet som har vært foreslått å lede denne tungtrafikken gjennom Tåje-åsen og ut i Eternittveien.

For å gjøre Slemmestad sentrum mer attraktivt både for potensielle og fremtidige beboere må kollektivtilbudet bedres. Det går i dag en pendlerbåt mellom Oslo og Slemmestad. Anløpet for denne båten bør flyttes nærmere sentrum og knutepunktet for buss, samt tilgang på større plass til parkering. Bussforbindelsen bør bli bedre. Muligheten for å åpne Boligveien for trafikk bør utredes, dette vil sikre bedre bil- og busskontakt til Slemmestad sentrum, dette vil også knytte Rortunet og Slemmestad sentrum direkte sammen, uten omkjøring via RV 165. Boligveien bør utformes som miljøgate for å ivareta alle typer trafikanter.

Tilgjengeligheten for gående og syklende må også bedres, gjennom utbygging av gang og sykkelveinettet. Gang og sykkelvei langs Bøbekken må realiseres.

3.3. Bomiljø

3.3.1 Universell utforming

Det er viktig at man i utformingen av det fysiske miljøet ivaretar kravet om tilgjengelighet for alle. I utformingen av offentlige rom, gater plasser og bygninger og i de fleste boliger, må dette kravet ivaretas.

3.3.2 Boligområder

Slemmestad og omegn er allerede i dag et populært boområde, den største befolkningskonsentrasjonen i Røyken befinner seg i området Slemmestad - Bødalen, også beboere i de tilgrensende områder i Asker har en nærhet til Slemmestad og benytter tilbud i dette området.

I de siste årene har vi sett en utvikling med utbygging av boliger i sentrumsnære områder og nye boligområder i Bødalen, samtidig som selve sentrum i stor grad har ligget uforandret. De største utbyggingene har skjedd i Heimannsåsen, på jordene i nærområdet til Rortunet kjøpesenter, det store byggefeltet Eikeleina i grensen mellom Slemmestad og Bødalen. Det har også vært en del fortettingsprosjekter i eksisterende eldre eneboligområder i Slemmestad syd. Eksisterende eneboligbebyggelse sør og øst for sentrum bør bevares med enhetlig bebyggelsesstruktur.

I de fleste byggeprosjekter i dag er det en stor utfordring å ivareta kravet til uteoppholdsarealer og parkering. Det samme gjelder kravet til lekearealer.

3.3.3 Offentlige rom i Slemmestad

I forbindelse med en større utbygging av boliger i Slemmestad sentrum er det behov for gode offentlige inne og uterom. Utforming av gater, plasser og offentlige bygg bør gjenspeile stedets historie, kultur og natur i materialbruk og form. En enhetlig og mer urbant utformet gatestruktur med fokus på god fremkommelighet og myke trafikkanter bør vurderes.

3.4. Næringsutvikling

Røyken har i dag et allsidig næringsliv. Det er registrert rundt 1500 bedrifter i kommunen. Av disse er det ca 850 innenfor service og handel, ca.540 innen for industri og ca.100 innenfor primærnæringene. Omtrent 1000 av disse er enmannsbedrifter! (fra Næringsplanen for Røyken)

Av store og arealkrevende virksomheter i Slemmestad i dag har vi Norcem og Norbetong som holder til i den nordlige delen av havneområdet, Kranor på arealer på fabrikktomten som de leier av Dnbnor. Maskinpakking som ligger ved Rortunet er også en stor og viktig arbeidsplass i Slemmestad.

I sentrum har Slemmestad brygge flere leietakere, både innen handel og service. På Odden, i sentrum, i Boligveien og Skoleveien er det tilbud innenfor helse.

Det er også flere bedrifter innenfor verksted /service /bil. Innenfor Rortunet kjøpesenter er det både butikker og en del servicefunksjoner.

I grenseområdet til Asker har vi på hver side av grensen store næringsområder (størst i Asker), Bjerkås Næringspark. I dette området vil det være behov for å finne gode løsninger i samarbeid med Asker kommune.

3.4.1. Hvordan trekke folk og virksomheter til Slemmestad?

For å "selge" stedet bør en satse på det unike ved Slemmestad. En satsning på kultur og opplevelser, samtidig med en opprusting av de offentlige rommene, vil kunne gjøre det mer attraktivt å drive næringsvirksomhet, bo eller bare besøke Slemmestad. Det er også store ubrukte arealer og tomme/ledige lokaler tilgjengelig. Etablering av arbeidsplasser lokalt kan også redusere behovet for transport, utpendling fra kommunen.

3.4.2. Tilrettelegging / etablering av nye arbeidsplasser i Slemmestad (Røyken)

Kommunen har besluttet at videre utvikling av næringslivet foruten på Follestad næringspark, først og fremst skal konsentreres til de fire største tettstedene i kommunen: Røyken, Spikkestad, Slemmestad og Åros.

Det er i dag mangel på næringstomter i nabokommunene til Røyken, derfor har det vært en økende etterspørsel etter slike de siste årene. Næringsarealene på Follestad (ca 400 mål) er beregnet til arealkrevende industrivirksomhet, produksjon og lager. Disse arealene kan imøtekomme noe av denne

etterspørselen. Næringstomtene i tilknytning til Slemmestadveien egner seg for næringsvirksomheter med mindre transportbehov.

I Slemmestad har man verdifulle og sentrale arealer som burde være svært attraktive til utbygging av kontorarbeidsplasser innenfor kunnskapsbaserte næringer. Spesielt er fabrikktomten egnet til slike etableringer.

3.4.3. Handel og privat servicenæring

Det bør legges til rette for mer forretningsvirksomhet i Slemmestad sentrum. Det kan være spesialforretninger, (som kan leve i godt samkvem med Rortunet) eller flere tilbud innenfor private servicenæringer (helse, velvære etc). Det vil det antakelig være en økende etterspørsel etter denne typen virksomheter og de vil kunne finne en naturlig plass i et nytt sentrum i Slemmestad.

For å skape en god balanse og sammenheng mellom Slemmestad sentrum og Rortunet kjøpesenter bør kontakten mellom disse bli bedre både visuelt og fysisk. Boligveien bør vurderes åpnet for gjennomgangstrafikk og gangveinettet langs Bøbekken bygges ut.

3.4.4. Nye virksomheter knyttet til kultur og turisme

Det vurderes nå å etablere et nytt og større Geologisenter i Slemmestad. Et senter med fokus på Oslofeltet og det unike ved dette. Dette "Oslofeltet geologisenter" kan utformes som et møtested for geologiinteresserte og forskere, og som et opplevelsessenter for barn, unge og for turister. Samtidig må det kunne fungere som et møtested for lokalbefolkningen. Turistkontor kan lokaliseres sammen med geologisenteret. Det er naturlig også å se på muligheten for et hotell i Slemmestad sentrum, lokalisert nær havna. Det bør også avsettes arealer til kulturhus med bibliotek og sementmuseum samt kino i Slemmestad.

3.5. Fellesfunksjoner og behov

I forbindelse med en større utbygging i Slemmestad må man se på behovet for fellesfunksjoner og sørge for at det avsettes arealer til dette i planen. Det gjelder skoler og barnehager, sykehjem, omsorgsboliger og eldrecenter.

Ny skole (i Bjerkåsområdet) må vurderes og kan eventuelt bli et samarbeidsprosjekt mellom Asker og Røyken kommune.

Når det gjelder idrett og fritid, må også behovene vurderes på nytt i forbindelse med en større utbygging/ utvikling. Det kan dreie seg om å avsette arealer til idrettshall, svømmehall eller lignende.

Men med økt befolkning må det vurderes om flere offentlige funksjoner og servicetilbud bør plasseres sentralt i Slemmestad.

3.6. Landskap og grønnstruktur

3.6.1. Grønnstruktur

Det er i dag mange attraktive grønne områder i Slemmestad, de mest attraktive ligger naturlig nok nær sjøen. Flere av disse er utsatt for press med

hensyn til utbygging. I forbindelse med planarbeidet må det vurderes hvilke områder som skal avsettes til grønt og forbli grønne gjennom regulering. Det er viktig å sikre gode rekreasjonsområder, samtidig som man ivaretar det biologiske mangfoldet. Grønne korridorer også på tvers, fra fjorden og inn i markaområdene må sikres. I forbindelse med Vaterlandsplanen (Slemmestad sentrum) er det vedtatt at Bøbekken skal åpnes. I den forbindelse er avløpsnettets planlagt oppgradert for å bedre vannkvaliteten i vassdraget.

3.6.2. Silhuettvirkning, byggehøyder

Det er viktig at det unike fjordlandskapet i Slemmestad bevares. Ny bebyggelse må ikke fortrenge eller skjemme ut den karakteristiske silhuetten i Slemmestad. Man skal derfor være forsiktig med terreng inngrep, og være bevisst på hvilke byggehøyder som tåles i de ulike områdene. På fabrikktomten kan det tåles ganske høy bebyggelse på grunn av beliggenheten inn mot en fjellvegg. Byggehøyder i de forskjellige områdene bør fastsettes i planen.

3.6.3. Kulturlandskap, gamle hus og hager

Eksisterende husmannsplasser, gamle eplehager og hager med historisk verdi i Tåje området og på Odden bør vurderes bevart. Slemmestads eldste husmannsplass ligger på Tåje.

3.7. Miljø og klima

3.7.1. Energibruk

En større utbygging i Slemmestadområdet krever at man vurderer energibruk på flere områder. Det gjelder tiltak for å redusere transportbehov generelt, ved rasjonell og gjennomtenkt utbygging av infrastruktur som hovedveier, gang/sykkelveier.

Energibruk kan også reduseres ved gjennomtenkt utforming av bebyggelse, bevisst valg av materialer og byggemetoder og ved bruk av fornybare energikilder. Ulike muligheter bør vurderes, som vannbåren varme i bygg og geovarme.

3.7.2. Støy/forurensing

- Støy fra industrivirksomheten på havna.

Sentralt i Slemmestad er det i dag en del klager på støy fra sementbiler og fra lossing av sement fra båter. Det er spesielt beboerne i Odden boligsameie som klager på dette. Dette er et problem som må tas alvorlig. De som driver virksomheten i dag må vurdere å innføre mer moderne og mindre støyende alternativer både i forbindelse med lasting og transport av sement. Ved videreføring av industrivirksomhet, etablering av ny virksomhet og nye boligområder må det gjøres en helhetlig vurdering av støy og støynivåer.

- Støy fra sterkt trafikkerte veier

Slemmestadveien utgjør nok det største støyproblemet i dag, økt utbygging vil mest sannsynlig ikke bare føre til mer trafikk på denne veien men også på en del lokalveier/ boligveier. Hvilke veier dette gjelder må utredes og ulike tiltak må vurderes. Det må være et mål at man har støyverdier i samsvar med

støyretningslinjene og at nye utbyggingsområder plasseres på grunnlag av kunnskap om støy.

3.7.3. Byggegrunn, geologi og grunnforhold

- Radon

I områdene rundt Slemmestad er det store forekomster av alunskifer og en del granitter som avgir radongass. Videre stedsutvikling må baseres på kunnskapen om dette og virkninger på befolkningens helse.

- Leire

På flatene i elvedalen rundt Bøbekken kan det forekomme kvikkleire? Boligveien ble i sin tid stengt på grunn av at grunnen ikke tålte belastningen fra trafikken. Ved nybygging og opprusting av veier må det tas hensyn til lokale grunnforhold.

- Forurenset grunn

Innenfor planområdet kan det forekomme forurenset grunn både på land og i sjøen. En del av denne forurensningen er knyttet til sementfabrikkens virksomhet. Noe av dette er allerede kjent, men det er kanskje forhold som er ukjente for oss i dag, dette bør utredes nærmere.

- Flomfare - springflo

Flomfaren knyttet til Rordammen som ligger langs Bøbekken i nærheten av Rortunet kjøpesenter er i Kommunens ROS - analyse vurdert som svært liten. Områdene langs kysten kan i noen tilfeller være utsatt for Springflo. Nyplanlegging innenfor området må ta hensyn til fremtidige stigninger i havnivået.

3.7.4. Massehåndtering, gjenbruk av masser

Av miljøhensyn er det viktig med gjenbruk av masser lokalt.

4. Visjon - 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".*

5. Mål og føringer for planarbeidet

5.1. Om mål og føringer.

Føringer kan være:

Regionalt nivå; lover og regler, rikspolitiske retningslinjer, fylkesplaner etc.

På lokalt nivå; kommunale planer og retningslinjer. Det kan være kommuneplan, strandsoneplan, byggeskikkveileder, formingsveileder, politiske vedtak med mer.

På lokalt nivå er det også det vi legger inn av intensjoner i planarbeidet. Det kan være konkrete forslag til tiltak eller forslag til tema og problemstillinger som bør utredes nærmere i planarbeidet.

Visjonen Slemmestad 2030 kan nås ved et langsiktig arbeid hvor en gradvis realiserer målsettinger fastsatt i plan. Det utarbeides hovedmål for de enkelte hovedtema boligutvikling og bomiljø, Næringsutvikling etc. Disse blir omtalt nærmere under neste punkt:

- Slemmestad er et godt sted å bo for alle
- Slemmestad er en attraktiv møteplass; "en liten by ved fjorden"
- Næringslivet har muligheter for utvikling
- Transportsystemet er effektivt og miljøvennlig
- Slemmestad har nærhet til de viktigste fellesfunksjoner og tilbud
- Det er en sammenhengende grønnstruktur
- Strandområdene er tilgjengelige for allmennheten
- Slemmestad er en ren og ryddig småby med miljøet i fokus
- Kulturen blomstrer i Slemmestad

5.2. Boligutvikling og bomiljø

Hovedmål: "Slemmestad er et godt sted å bo for alle"

Handlingsmål: Nye boligområder skal utvikles med tanke på å oppnå et variert boligtilbud. Nye boligområder / bomiljøer skal utformes og opparbeides med høy estetisk kvalitet.

Vedtatt byggeskikksveileder for Røyken skal være førende for utvikling av eksisterende og nye boligområder.

Det skal legges til rette for gode møteplasser/ offentlige rom og et variert tilbud av leke og aktivitetsarealer for barn i forbindelse med nybygging / fortetting.

Boliger i Slemmestad sentrum og på fabrikktomten bør vurderes oppført med høy tetthet.

Boligutviklingen i sentrum og på fabrikktomten må sees i sammenheng med utvikling av næring og handel. Næringsvirksomhet i 1 etasje er viktig for å få til et "levende sentrum".

Det bør ikke tillates blokkbebyggelse i eldre etablerte eneboligområder. I eksisterende boligområder bør man vurdere å kun legge opp til moderat fortetting med utgangspunkt i en overordnet plan.

I boligområder med høy tetthet bør det være krav til parkeringskjeller.

Det bør etableres gode bindeledd mellom nye boligområder og eksisterende grøntområder /friluftsområder. Det etableres et nettverk av gangveier og sykkelveier som bidrar til redusert bilbruk og gir gående og syklende hovedprioritet.

5.3. Offentlige rom, gater og plasser

Hovedmål: *"Slemmestad er en attraktiv møteplass; "en liten by ved fjorden".*

Handlingsmål: Eksisterende og nye offentlige rom; gater, plasser og parker skal strammes opp og ha en klar, sammenhengende struktur, og de skal opparbeides med høy kvalitet.

For å skape gode møteplasser / uteområder i Slemmestad er følgende punkter viktig å ta hensyn til:

- trygge og gode trafikk løsninger
- sonedeling, mellom ulike trafikkanter, biler, busser, syklende, gående, rullestolbrukere etc.
- solide og gode materialer i gategulvet
- hyppige innslag av grønt, blomster, busker og trær.
- mange og gode steder å sitte
- solide, funksjonelle og vakre gatemøbler, benker, belysning, lyktestolper, pullerter, sykkelstativ mm.
- kunst, skulpturer med mer
- tydelige skiller mellom privat og offentlige soner
- klimatiske forhold
- god kontakt mellom inne- og utendørs arealer

Utforming av gater, plasser og offentlige bygg bør gjenspeile stedets historie, kultur og natur i materialbruk og form.

Boligveien opparbeides til miljøgate. Dette er et viktig bindeledd mellom gamle Slemmestad sentrum og Rortunet kjøpesenter som må forsterkes og aktiviseres.

Flere gater opparbeides med prioritet for gående og syklende og det legges tilrette for gateparkering.

Området rundt havnen opparbeides.

Det skal stilles krav til gateutforming, med material- fargebruk og gatemøblering mv, retningslinjer skal utarbeides.

5.4. Næringsutvikling

Hovedmål: *"Næringslivet har muligheter for utvikling".*

Handlingsmål: Det skal tilrettelegges for en variert næringsutvikling.

I tråd med politisk handlingsplan for Røyken skal man satse på kultur og kreative næringer i Slemmestad.

Det skal tilrettelegges for utvikling av flere arbeidsplasser lokalt i Slemmestad, det gjelder både nede i sentrum og på fabrikktomten og i områdene langs Slemmestadveien som er avsatt til næring.

Det bør vurderes å legges til rette for mer detaljhandel i Slemmestad sentrum og å skape en god balanse mellom kjøpesenteret og Slemmestad sentrum.

Åpning av Boligveien for trafikk er en forutsetning for å skape en god kontakt mellom Sentrum og Rortunet kjøpesenter.

Man bør vurdere å etablere større kontorarbeidsplasser innenfor kunnskapsbaserte næringer på fabrikktomten.

Forretningsevirsomhet som ikke er transportkrevende kan etablere seg på næringsarealer langs Slemmestadveien. Næringsvirsomhet med stort transportbehov skal lokaliseres til Follestad.

Utviklingen av næringslokaler må sees i sammenheng med utvikling av bolig og bystrukturer.

Det bør vurderes å avsette tomt til:

- nytt hotell
- geologisenter og turistkontor
- kulturhus, bibliotek og sementmuseum

5.5 Trafikk og infrastruktur

Hovedmål: *“Transportsystemet er effektivt og miljøvennlig”*

Handlingsmål: Veier, gater og turstier skal opparbeides med høy kvalitet

Hovedveinettet utformes med tanke på å legge til rette for effektiv transport med privatbil, kollektiv, sykkel og til fots.

Det bør arbeides videre med ideen/visjonen om en bybane / togforbindelse mellom Slemmestad og hovedstaden.

Kommunalt og privat veinett utformes for å gi gående, syklende og kollektivtrafikk prioritet.

Det bør vurderes å etablere minst en ny rundkjøring, helst to, ved innkjøringen fra Slemmestadveien til Slemmestad sentrum, Vaterlandsveien og til Rortunet kjøpesenter.

Kryss Eternittveien /Slemmestadveien bør vurderes utbedret. Hovedadkomsten til Slemmestad er inn Vaterlandsveien: En eventuell ny rundkjøring her kan utarbeides som en portal til Slemmestad, det kan plasseres en skulptur eller et industriminne midt i rundkjøringen som representerer Slemmestads historie som industristed og sentrum for sement produksjon. Vaterlandsveien mot sentrum bør strammes opp og opparbeides med trerekke.

Boligveien bør vurderes åpnet for gjennomkjøring, en eller toveis. Dette kan være med på å knytte området rundt Rortunet kjøpesenter nærmere til sentrum og havnen.

Muligheten for å åpne Boligveien for busstrafikk skal også utredes, dette for å sikre bedre busskontakt til Slemmestad sentrum.

Anløpssted for hurtigbåt bør vurderes flyttet lenger inn i havneområdet, nærmere det nye knutepunkt for buss som er vedtatt flyttet i reguleringsplan for Vaterland.

Kollektivtilbudet: Dette utvikles med større holdeplass, flere avganger med buss og båt.

Sykkel og gangtrafikk – tilbudet utvides der det er mulig. Gang og sykkelvei langs Slemmestadveien bør prioriteres.

Det skal bygges gangvei langs Bøbekken fra Rortunet til sentrum.

Behovet for tilrettelegging av parkeringsplasser må vurderes både i forbindelse med utvikling av boliger, næring og knutepunkter for kollektivtrafikk.

5.6. Sosial infrastruktur – offentlige funksjoner

Hovedmål: *"Slemmestad har nærhet til de viktigste fellesfunksjoner og tilbud"*

Handlingsmål: *Det skal tilrettelegges for fellesfunksjoner i nærmiljøet som ivaretar befolkningens behov på de vesentligste områder.*

Planen skal ivareta behovet for skoler og barnehager, sykehjem, omsorgsboliger og eldrester og andre fellesfunksjoner

Men med økt befolkning må det vurderes om en del flere offentlige funksjoner og servicetilbud bør plasseres sentralt i Slemmestad. (mange viktige funksjoner er idag ivaretatt i Rortunet kjøpesenter).

Det bør vurderes å avsettes tomt til:

- fremtidig kulturhus for Røyken kommune
- svømmehall
- idrettshall

5.7. Landskap og grønnstruktur

Hovedmål: *"Det er en sammenhengende grønnstruktur og strandområdene er tilgjengelige for allmennheten".*

Handlingsmål: *Det skal utvikles en velfungerende grønnstruktur med turveier, parker og friluftsområder med høy kvalitet.*

Det må sikres grønne korridorer(på tvers) fra fjorden og inn i markaområdene.

Med en stor utbygging av boliger er behovet for rekreasjonsområder stort. Det må vurderes hvilke områder som skal avsettes til grønt og forbli grønne gjennom regulering. Det må sikre gode rekreasjonsområder, samtidig som man ivaretar det biologiske mangfoldet.

Det bør vurderes om deler av Tåjeområdet bør fremstå som et parkanlegg. Det gjelder både deler av de høyereliggende, skogkledte områdene og områdene langs sjøen, hvor det er et stort potensial for å bygge en større bade- friluftspark. En utbygging av fabrikkområdet aktualiserer ikke bare spørsmålet om park i Tåjeområdet, men også om etablering av park og grønt innenfor fabrikktomten.

Etablering av sammenhengende grøntområder er viktig både på langs og på tvers, fra fjorden og inn i marka.

Trerækker langs de viktigste ferdselsårene bør opparbeides.

Det må gjøres vurderinger av hvilke byggehøyder og tetthet som tåles i de ulike områdene. (På fabrikktomten kan det muligens tåles ganske høy og tett bebyggelse på grunn av beliggenheten inn mot enn fjellvegg. Ny bebyggelse må ikke fortrenge eller skjemme ut den karakteristiske silhuetten i Slemmestad, man bør derfor være forsiktig med terreng inngrep, byggehøyder og tetthetsgrad).

Det skal etableres/ opparbeides sammenhengende turveier langs sjøen og fra fjorden og inn i markaområdene. Det gjelder blant annet turvei langs Bøbekken og turvei gjennom Tåje. Kyststien opparbeides og utvikles med bla.a mer informasjon langs stien.

Friluftsområder i strandsonen bør rehabiliteres og opprustes med nye trapper, benker og infotavler, skilting og merking. Det gjelder både på Tåje og Oddenområdet.

Historisk viktige bygninger og bygningsmiljøer bør vurderes bevart for fremtiden.

Utearealene i næringsområdene skal opparbeides og fremstå som parkanlegg.

Mulighetene og virkninger av utfylling i sjø bør undersøkes. Utfylling kan være aktuelt inne i havnebassenget, i forbindelse med ny dypvannskai lenger ute i havneområdet og på Tåje, hvor det allerede er fylt opp en god del.

5.8. Miljø og klima

Hovedmål: " *Slemmestad er en ren og ryddig småby med miljøet i fokus*"

Handlingsmål: Man må tenke helhetlig, langsiktig og miljøvennlig, der store områder som skal bebygges.

Klimahensyn skal være førende ved valg av energiforsyning. Det kan innebære tilrettelegging for fjernvarme og CO2 – nøytrale energibærere.

Bebyggelsen skal utformes med sikte på et lavt energiforbruk i driftsfasen.

Det skal tilstrebes lokal massebalanse og gjenbruk av masser innenfor planområdet.

Slemmestad og områdene langs sjøen skal tilpasses en fremtidig havnivåstigning.

Hensynet til biologisk mangfold må ivaretas.

I forbindelse med planlegging av utbyggingsområder må det foretas støyanalyser lokalt. Langs Slemmestadveien og i områder som grenser inn mot eventuelle ny byggeområder, f.eks i Tåje.

5.9 Om rekkefølgekrav og krav til innhold i reguleringsplanene

Rekkefølgebestemmelser er tiltak som skal bygge opp under handlingsmålene, og kan være aktuelle i forbindelse med utbygging. Det kan dreie seg om krav til opparbeidelse av lekeplasser eller bidrag til opprusting av veier og gater med mer. Rekkefølgekrav vurderes i forbindelse med planarbeidet.

Detaljering og krav til innhold reguleringsplanene bør også vurderes

Det bør stilles konkrete krav til innsendt materiale i forbindelse med reguleringsplaner og byggesaker i tråd med kommunen øvrige krav.

6. Utrednings- og kunnskapsbehov

1. Trafikk, grønnstruktur, arealbruk og befolkningstetthet.
2. Transformasjonsanalyse / bevaringsplan bebyggelse
3. Nærings- handelsanalyse
4. Sosial infrastruktur, offentlige fellesfunksjoner
5. Bomiljø og estetikk
6. Miljøforhold

1) Trafikk, grønnstruktur og arealbruk

Det må gjøres en overordnet analyse av trafikksituasjonen i Slemmestad. Denne analysen må sees i sammenheng med grønnstruktur og arealbruk for øvrig.

Bebyggelsesstruktur og tetthet, type bygningsvolumer og høyder i de forskjellige områder som er omfattet av planen og hvor tett man kan bygge i ulike områder må utredes.

Størrelse på arealer og hvor stor andel av arealene som skal nyttes til de ulike funksjoner, offentlige arealer, næringsarealer og boligarealer må vurderes. Eventuelt delfelt for videre regulering vurderes. Det samme gjelder grad av tetthet for videre bygging, samt bygningshøyder.

2) Transformasjonsanalyse / bevaringsplan bebyggelse

Noe av det særpregende ved Slemmestad er bebyggelsen knyttet til fabrikk. Det er både arbeiderboliger, administrasjons- og velferdsbygg og det er rene fabrikk- produksjonsbygninger og kontorer.

Denne bygningsmassen må registreres og det må vurderes muligheter for gjenbruk, ny bruk av eksisterende fabrikkbygninger, eventuelt bevaring.

3) Nærings- og handelsanalyse

Behov for areal til næring må utredes. Hva er potensialet i området? Hvor store næringsarealer bør avsettes i kommuneplan, hvilke typer av næring er det mulig å få etablert f.eks i Slemmestad sentrum? I forbindelse med dette skal omfanget av handelslekkasje kartlegges.

(Samarbeid med Røyken næringsråd)

4) Sosial infrastruktur, offentlige fellesfunksjoner

Behovet for skoler og barnehager, sykehjem, omsorgsboliger og eldrecenter må utredes.

Behovene for idrett og fritidstilbud vurderes på nytt. Det kan dreie seg om å avsette arealer til idrettshall, svømmehall eller lignende.

Sentrumsfunksjoner, offentlige funksjoner. Mange viktige funksjoner er ivaretatt i Rortunet kjøpesenter. Men med økt befolkning må det vurderes om en del flere offentlige funksjoner og servicetilbud bør plasseres sentralt i Slemmestad, hvilke funksjoner kan være aktuelle?

Nytt kulturhus og bibliotek kan være uproblematisk å plassere i sentrum men hva med postkontor og vinmonopol?

5) Bomiljø og estetikk

Gatebruksplan/ plan for utvikling av miljøgater, Defineringsplan av ulike gatetyper, funksjoner.

Designprofil/formingsveileder

Plan for møblering av de offentlige rom; gater, plasser og parker i Slemmestad.

6) Miljøforhold

Energibruk, muligheter for utbygging av alternative energikilder må utredes (fjernvarme etc).

- Støy og forurensning

Sentralt i Slemmestad er det i dag en del klager på støy fra sementbiler og fra lossing av sement fra båter. De som driver virksomheten i dag må vurdere å innføre mer moderne og mindre støyende alternativer.

Økt utbygging vil mest sannsynlig ikke bare føre til mer trafikk på Slemmestadveien men også på en del lokalveier/ boligveier. Hvilke veier dette gjelder må utredes og ulike tiltak må vurderes. Tiltak både på utsatte lokalveier og på Slemmestadveien må vurderes.

- Byggegrunn

- grunnforhold
- forurenset grunn
- flom
- massehåndtering, gjenbruk av masser

- Universell utforming

Utearealer og bebyggelse skal tilrettelegges med universell utforming.

7. Planprosess

7.1. Forprosjekt, 2008

Røyken kommunen tok våren 2008 initiativ til et forprosjekt til kommunedelplanen. Meningen med forprosjektet har vært å avdekke og å klargjøre noen av de sentrale temaer og problemstillinger som er viktige å arbeide videre med i planarbeidet. Det ble utarbeidet en forprosjektrapport, juni 2008.

I forbindelse med forprosjektet ble det arrangert et seminar, 5.juni i Sekkefabrikken i Slemmestad, sentrale aktører, grunneiere og lokalbefolkning ble invitert til å delta.

Dialogmøte med berørte statlige/regionale myndigheter ble arrangert høsten 2008.

7.2. Fremdrift 2009

Raskeste realistiske fremdrift med planprosessen skisseres som følger:

1) Forslag til planprogram legges ut til offentlig ettersyn februar/mars 2008. Myndigheter, organisasjoner og enkeltpersoner og andre berørte parter får da mulighet til å uttale seg til programmet.

2) Høringsfristen er 6 uker. Når forslaget har vært til behandling og innkomne uttalelser er behandlet, skal planprogrammet fastsettes av den kommunale planmyndighet innen 10 uker etter høringsfristens utløp.

3) Planprogram vedtak mai / juni 2009.

4) Når planprogrammet er vedtatt, vil utredningsarbeidet knyttet til planen starte opp.

5) Første gangs behandling av planforslag, med påfølgende høring/ offentlig ettersyn, desember 2009.

6) Endelig vedtak i løpet av første halvår av 2010

7.3. Organisering

Kommuneplanutvalget fungerer som styringsgruppe i planarbeidet – planavdelingen rapporterer jevnlig til denne gruppen. Retningen i planarbeidet kan på den måten justeres fortløpende.

Arbeidsgruppen vil bestå av sentrale personer i planarbeidet, men den bør ikke bestå av mer enn 4 – 6 personer, disse kan byttes ut underveis etter behov. Offentlige myndigheter (fylkeskommunen) og konsulenter innenfor ulike fagfelt, grunneiere eller representanter for disse er aktuelle i tillegg til representanter fra ulike avdelinger i kommunen.

Referansegruppen vil bestå av representanter fra ulike organisasjoner, lag, vel og foreninger, grunneiere og andre enkeltpersoner mfl.

7.4. Medvirkning

Det er viktig for kommunen å involvere lokalbefolkningen i planprosessen. I forbindelse med forprosjektet til kommunedelplanen var representanter fra kommunen tilgjengelige på biblioteket to ettermiddager i mai 2008. Dette ble annonsert i lokalavisen. Vi mottok mange innspill, både muntlige og skriftlige fra lokalbefolkningen. Sentrale aktører, grunneiere og lokalbefolkning ble invitert til å delta på et seminar i Sekkefabrikken som ble arrangert 5. juni 2008.

Barn og unge i Slemmestad har også, jfr. Rikspolitiske retningslinjer vedrørende barn og unges medvirkning i planprosesser, fått anledning til å komme til orde. Skoler og barnehager har registrert arealer som er av betydning for dem både i forbindelse med deres aktiviteter både på dagtid og i fritiden.

Gjennom prosjektet "Drømmefabrikken", et samarbeidsprosjekt mellom kommunen og Sekkefabrikken kulturhus har barn og unge fått mulighet for å formidle sine drømmer og ideer om fremtidens Slemmestad. Prosjektet ble gjennomført høsten 2008. Utstilling ble arrangert i Sekkefabrikken kulturhus i november 2008?

Formell medvirkning: Når forslag til planprogram og senere planforslag legges ut til offentlig ettersyn har lokalbefolkningen mulighet til å komme med skriftelige innspill.

I løpet av prosessen vil det også bli arrangert folkemøter. Representanter fra ulike organisasjoner, lag, vel og foreninger vil bli invitert til å møte i en referansegruppe og vil der ha mulighet for å uttrykke sine meninger.

7.5. Konsekvensutredning - utbyggingsstrategier og alternativer

Alle kommunedelplaner der det angis utbyggingsformål skal behandles i henhold til forskrift om konsekvensutredninger (T-1446) og plan- og bygningsloven (pbl, lov av 14.06.1985, sist endret 12.05.2006). Formålet er å sikre at hensynet til naturressurser, miljø og samfunn, ivaretas tidlig i planprosessen. Planprogrammet angir hvilke temaer som er aktuelle i en konsekvensutredning og kan derfor sees som et første steg i slik prosess. Konsekvensutredningen vil ta utgangspunkt i dagens situasjon.

I forbindelse med konsekvensutredningen vil ulike utbyggingsstrategier og alternativer bli vurdert. Det kan være vurderinger av konsekvenser av ulike omfang av og tetthet i utbygging både i bolig- og næringsbebyggelse, lokale og regionale konsekvenser for endringer i arealbruk, innbyggertall, transportmønstre, handels- og næringsstruktur osv.

Det kan være hensiktsmessig å dele inn planområdet i delområder for å skille mellom områder med ulike problemer, behov og forutsetninger for utvikling. Det kan også være at ulike områder må utbygges i en bestemt rekkefølge.

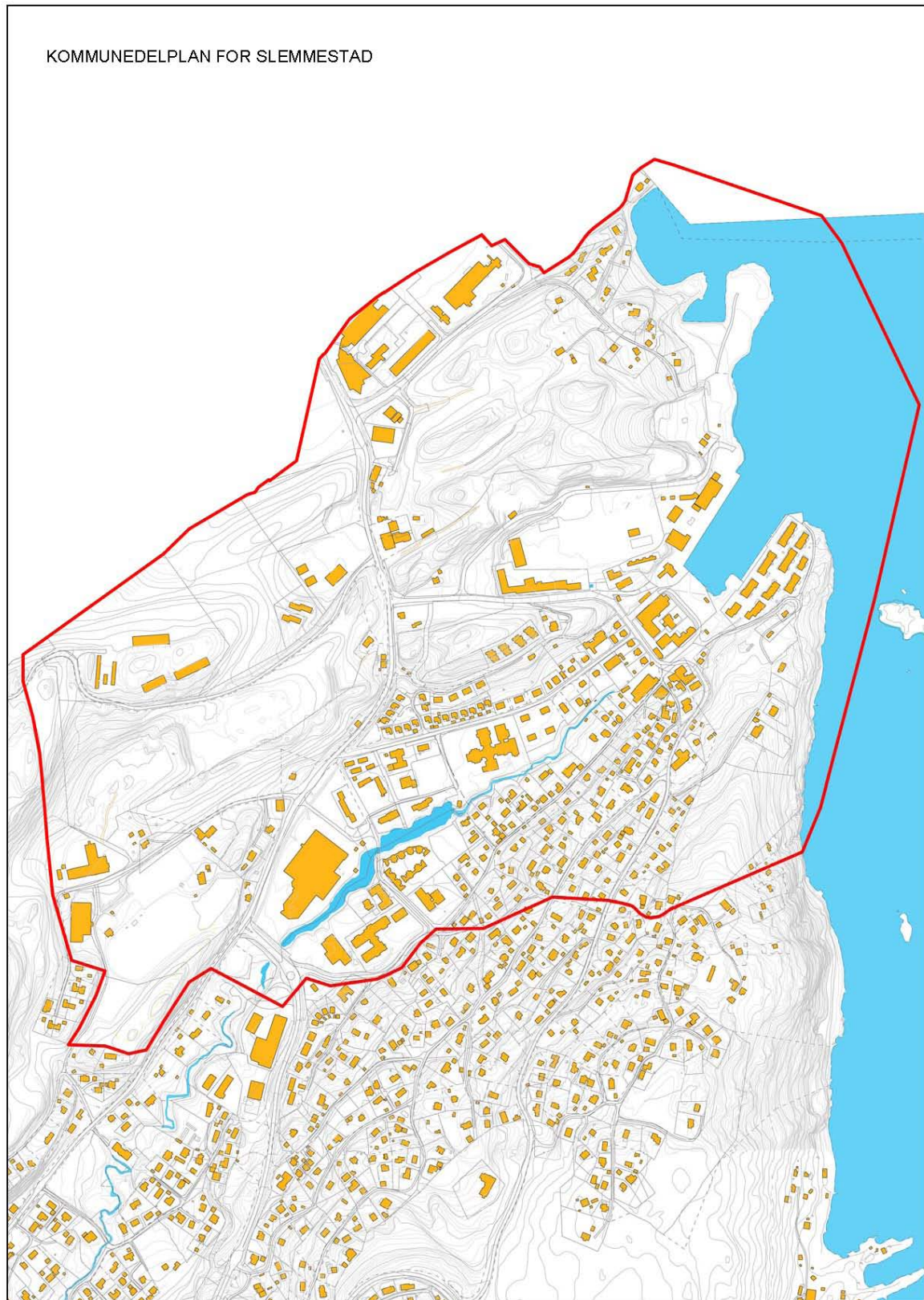
Forslag til inndeling i delområder:

- 1) Sentrum med havna og fabrikkområdet ved havna
- 2) Fabrikktomta
- 3) Porten til Slemmestad, Vaterlandsveien og Heimannsåsen
- 4) Området ved Rortunet kjøpesenter, Boligveien, Bøbekken og Odalsveien.
- 5) Tåje-området
- 6) Odden
- 7) Næringsområdene langs Slemmestadveien og Eternittveien.
- 8) Eksisterende eneboligområder.

Det kan være spesielle problemer knyttet til disse områdene som må vurderes og utredes spesielt. Det kan være spørsmålet om det fortsatt skal foregå virksomhet knyttet til sement i Slemmestad.

8. Planens geografiske avgrensning

Kart, planavgrensning



9. Overordnede planer og retningslinjer

Plandokumentet skal i henhold til forskrift om konsekvensutredninger kap.2 redegjøre for forholdet til kommunale, fylkeskommunale og andre regionale og nasjonale planer som er relevante i forhold til den aktuelle planen.

Lokale planer og lignende med relevans for planarbeidet:

- Kommuneplanen for Røyken 2006 – 17, samfunnsdelen
- Kommuneplanens arealdel(14.11.2006 og 22.02.2007).
- Forprosjekt til kommuneplanen for Slemmestad, Røyken kommune (5. juni 2008)
- Forslag til kommuneplan for Slemmestad 1988 – 2000(06.04.1988)
- Idèkonkurransen om Slemmestad(norske arkitektkonkurranser 284)
- Tilgjengelighet til strandsonen i Røyken (prosjektrapport 2001)
- Kulturplan – Røyken kommune - 2000 – 2010
- Naturred rapport om Bøbekken, Slemmestad Ungdomsskole v/ Torgeir Kirkerud (10.11.1999) Rapporten omhandler Bøbekken som friluftsliv og turområde og som naturområde og i forhold til fiskeressurser
- Kommuneplan for friluftsliv og idrett
- Forvaltningsplan for Tåje og Slemmestadåsen (vern og utvikling)

Nasjonale og regionale planer:

Fylkesplan for Buskerud 2005 - 2008

Verneplan for Oslofjorden, delplan Buskerud. (MD 14.12.2007)

10. Nasjonale mål og retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer om "Barn og planlegging" (for styrking av barn og unges interesser i planlegging) T-1/95, MD

Rikspolitiske retningslinjer om: "Samordnet areal- og transportplanlegging" (for å redusere transportbehovet og styrke kollektivtrafikken) T-5/93, MD

Rikspolitiske retningslinjer for planlegging i kyst- og sjøområder i Oslofjordregionen.

Retningslinjer:

- Støy i arealplanleggingen (T-1442 MD)
- Universell utforming

11. Oversikt over vedtatte reguleringsplaner i planområdet og tilgrensende områder.

Reguleringsplaner	Vedtak
Bjerkås-Almedalen	
Fylling Nilsemarka	23.10.2008
Ødergårdsmarka	16.08.1984
Morberg Prestebolig	21.08.2008
Boligveien-Odalsjordet-Heimannåsen	16.09.1993
Prestenga	14.11.1989
Bøbekken	17.08.1978
Reg.endr. for Del av Bøbekken	09.01.1987
Del av Bøbekken	10.12.1981
Engebråten	24.04.2008
Gang/Sykkel vei Boligvn - Eternitt veien	07.03.1982
GS - Veg Rv 165	05.09.2008
Murtorgtomta - Slemmestad	27.04.1983
Nilsemarka	27.05.1971
Nye Heimannsåsen	14.02.2002
Reguleringsendring Odalsjordet	22.06.2006
Odden Del av Slemmestad Sentrum	31.10.1991
Oksenenga / Odalsjordet	08.05.1980
Prestenga	17.07.2003
Slemmestad butikksenter endring A	15.12.2005
Slemmestad Butikksenter	27.11.1997
Slemmestad Idrettspark	02.04.1992
Sørmarka	19.11.1990 Utenfor
Vei Slemmestad - Morberg	01.11.1976
Vaterland	23.11.2008