

Planbeskrivelse Detaljregulering for Sætre Sentrum

Til politisk behandling



Utarbeidet av: Halvorsen og Reine AS for Conceptor Eiendomsutvikling AS
Dato: 25.06.15

Innholdsfortegnelse

PLANBESKRIVELSE DETALJREGULERING FOR SÆTRE SENTRUM	1
INNHOLDSFORTEGNELSE	2
VEDLEGG 3: FORSLAGSTILLERS PRESENTASJON AV PLANFORSLAGET	3
1 FORSLAGSTILLERS PRESENTASJON	3
1.1 BAKGRUNN	3
1.2 PLANSTATUS	3
1.2.1 OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANSTATUS	3
1.3 EKSISTERENDE FORHOLD	9
1.3.1 FORSLAGSTILLERS STEDSANALYSE	9
1.4 PLANFORSLAGET	23
1.4.1 REGULERINGSFORMÅL, GRAD AV UTNYTTING, BEBYGGELSENS PLASSERING OG HØYDER	23
1.4.2 ØVRIGE FORHOLD SOM SIKRES I KART OG BESTEMMELSER	26
1.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	35
1.5.1 FORSLAGSTILLERS REDEGJØRELSE FOR KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET.	35
3 FORSLAGSTILLERS ARGUMENTASJON	49
3.1 FORSLAGSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE	49
3.2 ILLUSTRASJONER	56
2 PLANFORSLAGET - NØKKELOPPLYSNINGER	57
INNKOMNE UTTALELSER/RÅD VED OPPSTART AV PLANARBEIDET.	58

Vedlegg 3: Forslagstillers presentasjon av planforslaget

1 FORSLAGSTILLERS PRESENTASJON

1.1 BAKGRUNN

Sætre sentrum er regulert i "Områdeplan Sætre Øst" med planID 2128. Områdeplanen legger opp til at Sætre sentrum skal utvikles til bolig, handel og næring. Det skal være fokus på gode, offentlige uterom og ivaretagelse av viktige kulturverdier. Det legges også opp til videreføring av kyststien samt en bedre tilgjengelig havnefront. Gjeldende plan setter krav til utarbeidelse av detaljert reguleringsplan.

Planarbeidet vil videreføre formål angitt i gjeldende plan, og vil vurdere videre/ mer detaljert infrastruktur, trafikkmønster, kollektivtrafikk, vei- og gateløp, bygningstypologi, båthavn, kulturmiljøer og verneverdig bebyggelse, naturområder, offentlige rom og friområder.

Hensikten med planarbeidet er å videreutvikle gjeldende områdeplan for Sætre sentrum, og utnytte områdets store verdier og potensialer knyttet til sjø, elv, kulturmiljø og næringsliv.

FORHÅNDSVURDERING AV PLANFORSLAG FOR SÆTRE SENTRUM

Forespørsel om oppstart av planarbeid ble behandlet i planutvalget i Hurum kommune 16.12.14, saknr. 67/14 «Forhånds vurdering av planforslag for Sætre sentrum». Det ble fattet vedtak som følger:

VEDTAK

"Planutvalget vedtar at arbeidet med detaljregulering for Sætre sentrum videreføres."

Plan og byggs kommentarer og evt suppleringer

1.2 Planstatus

1.2.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer / Statlige planbestemmelser og retningslinjer

"2014 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging"

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk og effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, og legge til rette for verdiskapning og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

"2011 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsoner langs sjøen"

Retningslinjene følger opp den nye plan- og bygningsloven, der byggeforbudet i 100- metersbeltet langs sjøen er videreført og strammet inn. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig utbygging langs sjøen. I 100- metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det åpnes for å foreta ytterligere differensiering i kommuneplanens arealdel og eventuelt i regional plan av områder innad i kommunen. Det vil være enklere å få tillatelse til å bygge i områder i kommuner med lite press, og vanskeligere i områder der presset er stort. Spørsmålet om bygging skal også vurderes i forhold til allmenne interesser, som natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap.

Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst kommuneplanen.

”2009 Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene”

Den statlige retningslinjen setter nasjonale mål for klima- og energiplanleggingen i kommuner og fylkeskommuner. De skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

”1995 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen”

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven

Kommunen skal bl.a. utarbeide retningslinjer, bestemmelser eller vedtekter om omfang og kvalitet av arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt.

”1994 Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag”

Retningslinjene gjelder vassdragsbeltet og et område på inntil 100 meters bredde langs sidene av disse og andre deler av nedbørfeltet som har betydning for vassdragets verneverdi. Dette innebærer bl.a. å unngå inngrep som reduserer verdien for landskaps-bilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø. Friluftslivsverdien skal sikres, særlig i områder nær befolkningsskonsentrasjoner. Det betyr også å sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

Kommunene har som planmyndighet det primære ansvar for utvikling av arealbruk i og ved vernede vassdrag og skal legge retningslinjene til grunn for planlegging.

”Behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/12”

Retningslinjer gir anbefalte støygrenser ved etablering av boliger og andre støyfølsomme formål.

”Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming”

Universell utforming innebærer en inkluderende planlegging og utforming av produkter og omgivelser. Universell utforming legger til grunn mangfoldet i mennesket og tilstreber løsninger som kan brukes av alle.

"Naturmangfoldsloven"

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden. Målet er at mangfoldet av naturtyper ivaretas innenfor dens naturlige utbredelsesområde og at økosystemers funksjoner, struktur og produktivitet ivaretas så langt det anses rimelig. Videre at artene og deres genetiske mangfold ivaretas på lang sikt. Enhver skal opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet i strid med målene i loven.

"NVEs retningslinjer nr 2-2011: Flom og skredfare i arealplaner- revidert mai 2014"

Beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i arealplaner.

"Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand, Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007)"

Beskriver at vassdrag skal forvaltes gjennom helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. I plan- og bygningslovens §1-8 er det fastsatt at bygging og landskapsinngrep ikke skal tillates på arealer som har betydning for andre formål, for eksempel friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø og landskap og allmenne interesser.

"Veiledning til forskrift av 26. Juni 2002 nr. 922 om håndtering av eksplosjonsfarlig stoff"

Omhandler håndtering av eksplosjonsfarlige stoffer, og hvilke hensyn som skal tas i bebygde soner som ligger i eventuell trykksone.

Gjeldende overordnede planer*"Regional planstrategi for Buskerud 2009-2012" (06.12.2012)*

Beskriver ønske om å utvikle Buskerud til et fylke med høy kompetanse basert på forskning, innovasjon, variert næringsliv, effektivt og miljøvennlig transportsystem, attraktive byer og lokalsamfunn der barn og unge trives og kan skape en fremtid. Samt å utvikle lokalsamfunnene til dynamiske kultursentra der barn og voksne kan leve i et sosialt og utviklende miljø.

"Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur" (okt. 2003)

Fylkesdelplanen skal være et grunnlag for dialog, samarbeid og partnerskap mellom kommune, stat og fylkeskommune i utviklingen av byer og tettsteder i fylket. Planen inneholder retningslinjer, forslag og ideer til ulike metoder, prinsipper og strategier som kan være til hjelp i kommunenes arbeid med handel, service og senterstruktur.

"Kommunedelplan for Hurum kommune 2007-2019" (12.02.07)



Utsnitt fra Kommuneplan for Hurum kommune

Planen omhandler langsiktige utfordringer, mål og strategier for lokalsamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon. Planen består av en samfunnsdel og arealdel.

Samfunnsdelen med utgangspunkt i visjon "Hurum- trivsel gjennom mangfold og flott natur" definert målformuleringer og strategier. Disse er knyttet til temaene:

- det gode lokalsamfunn
- befolkning og kommunal tjenesteproduksjon
- nærings, bolig- og rekreasjonskommunen.

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å realisere Kommunestyrets visjon, mål og strategier slik dette kommer frem i kommuneplanens samfunnsdel. Det fremgår at lokalsamfunnene skal være trygge og inkluderende med muligheter for livsutfoldelse og kulturopplevelse. Lokalsentrene i Tofte og Sætre skal sammen med nærsentrene være en styrke for livet i alle kommunens lokalsamfunn. Hurum skal tilby hyggelige boområder og stimulerende områder for turisme og næringsutvikling. Natur og kultur representerer rekreasjonskvaliteter for så vel innbyggere som besøkende.

"Kommunal planstrategi" (11.12.2012)

Definerer en oppfølging av kommuneplanenes mål om områdeutvikling, erstatter "Arealstrategi for Sætre Sentrum"(2007). Det ble bestemt at det skulle utarbeides to områdereguleringer for Sætre- en for øst og en for vest.

"Kommunedelplan for kulturminner" (31.10.06)

Gjelder for områdene med verneverdige kulturminner- og miljøer (herunder også historiske veifar), samt for verneverdige enkeltbygg og anlegg. Kommunedelplanens bestemmelser og retningslinjer skal legges til grunn ved planlegging, utbygging og forvaltning av arealer og andre naturressurser, kulturminner og kulturmiljøer innenfor planområdet.

”Kommunedelplan for universell utforming” (14.06.11)

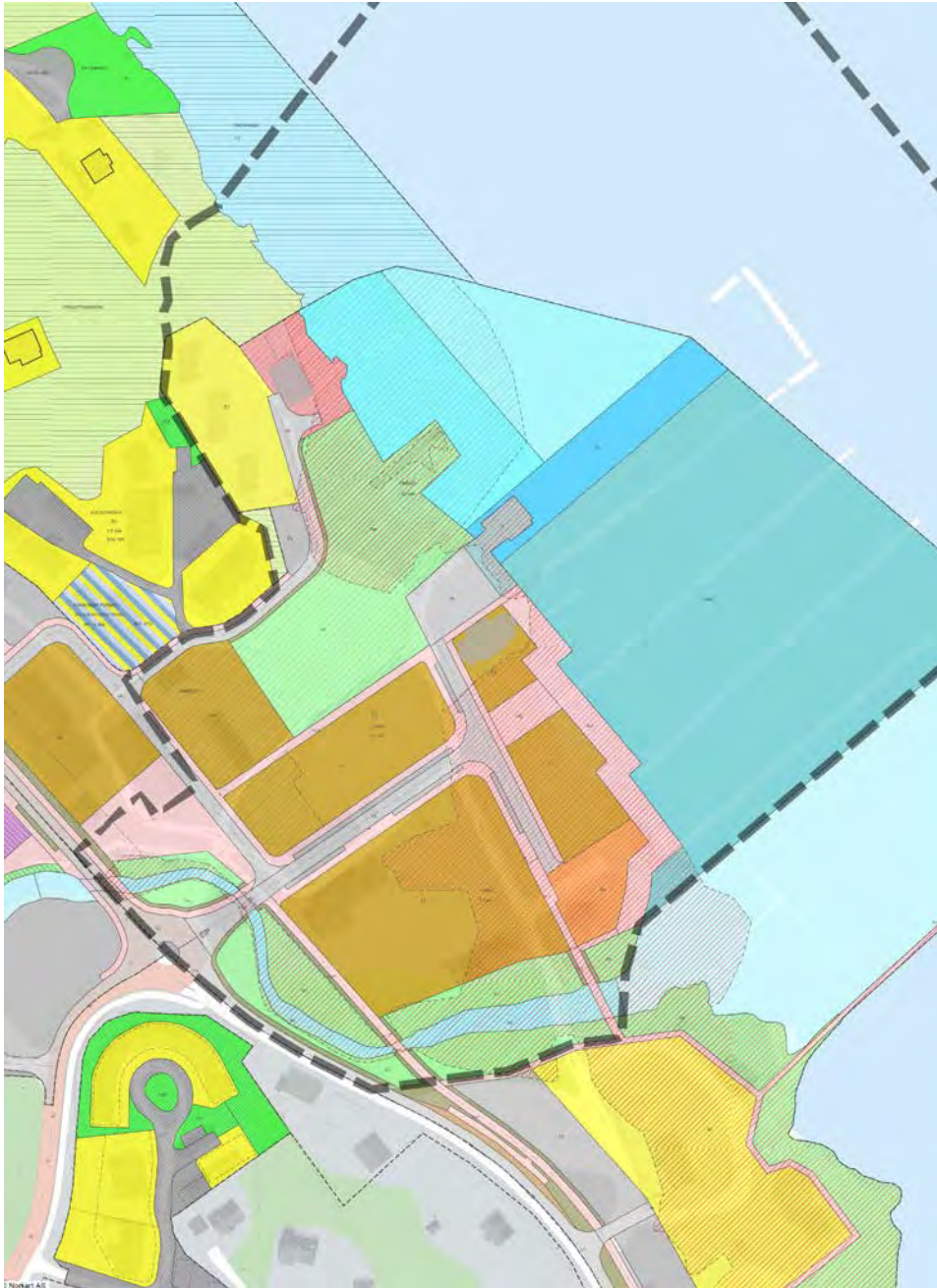
Hurum kommune skal utforme et lokalsamfunn med god tilgjengelighet, likeverd og valgfrihet for alle, gjennom å skape oppmerksomhet rundt universell utforming og oppnå resultater i hele kommuneorganisasjonen på tvers av fagområder og i alle kommunenes virksomheter. Arbeidet skal også bidra til tiltak i lokalsamfunnet gjennom arbeidet med næringsliv og andre aktører, både private og offentlige.

Gjeldende regulering

Planområdet er tidligere regulert i ”Reguleringsplan for Sætre Sentrum” (1986). Aktuell overordnet plan per dags dato er ”Områderegulering Sætre Sentrum Øst” (2012). PlanID: 2128

Områdereguleringen viderefører intensjonene gitt i kommuneplan og kommunedelplaner- samt føringer gitt i kommunal planstrategi.

Planforslaget skal være en videreutvikling av denne planen.



Utsnitt fra områdeplan for Sætre øst (2012)

Pågående planarbeid

Kommuneplan 2015- 2027 er under utarbeidelse.

Plan og byggs kommentarer og evt suppleringer

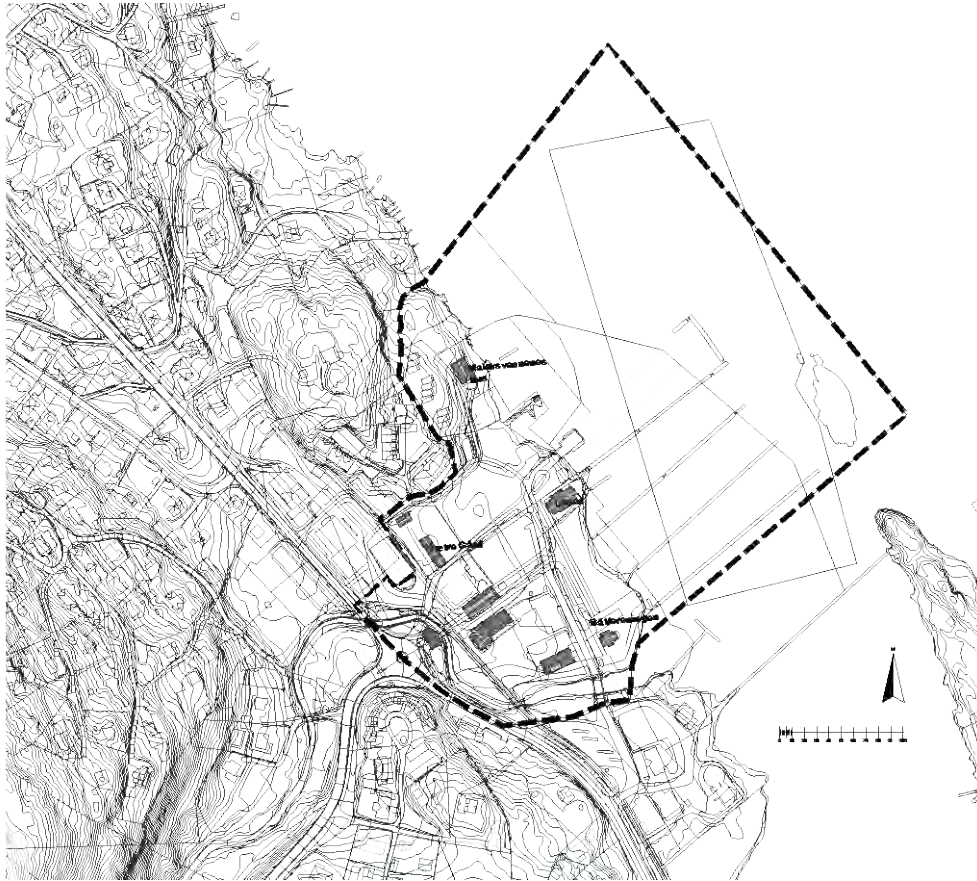
1.3 EKSISTERENDE FORHOLD

1.3.1 Forslagsstillers stedsanalyse



Flyfoto fra Sætre Sentrum

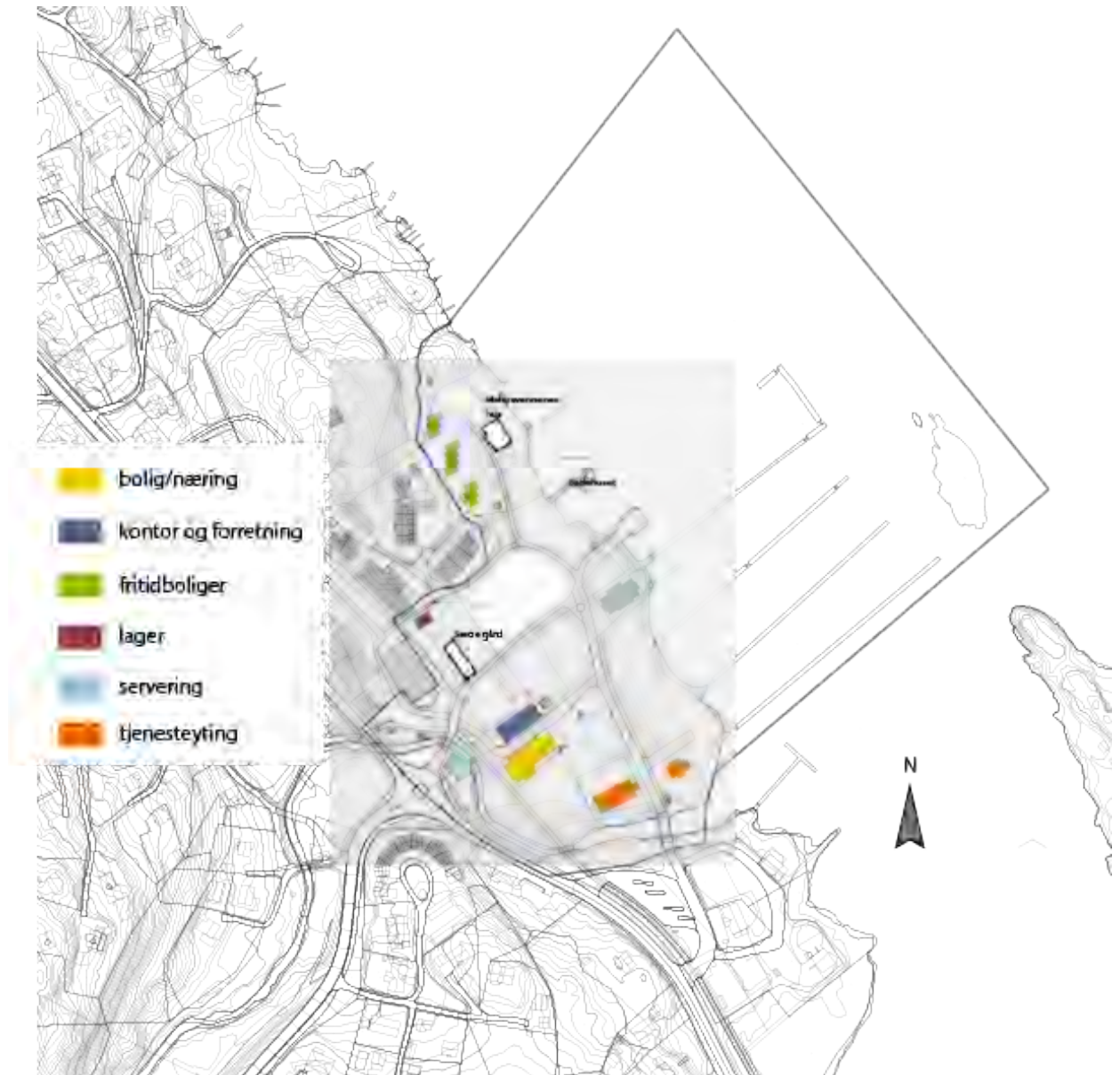
Beliggenhet



Planavgrensning

Planområdet befinner seg i Sætre sentrum, kommunesenter i Hurum kommune. Areal innenfor planavgrensningen er på ca. 133 daa.

Planområdet grenser mot Nordre og Søndre Sætrevei i vest, og følger Sætrebekken med tilhørende grøntareal som avgrensning mot sør. Avgrensningen strekker seg til utenfor holmen "Kavringen", og i nord tar avgrensningen med noe av friområdet ovenfor "Malersvinnenenes hus" før den følger Øraveien til Sætre turet og ut mot Nordre Sætrevei.

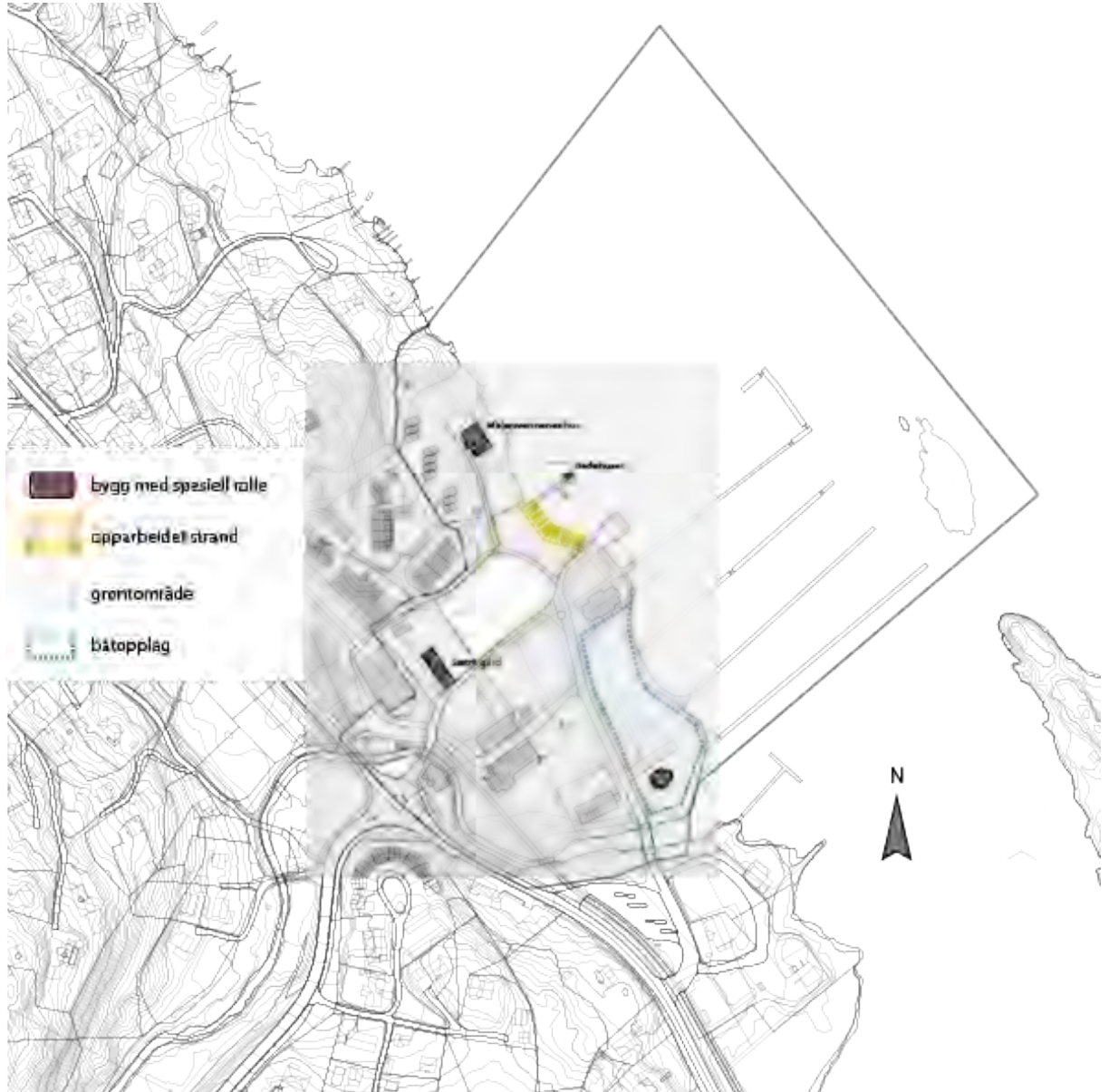
Arealbruk:

Illustrasjon som viser oversikt over arealbruk i planområdet.

Planområdet omfatter arealer i og langs sjøen med båthavn, manøvreringsarealer og naturområder, og på land i form av tettstedsarealer- og funksjoner. Ny strand er etablert mellom "Losen" serveringssted og badehuset. Bebyggelsen vest for "Malersvennes hus" er fritidsboliger. Innenfor planområdet finner man også kombinert bolig/næringsbygg på 3 etasjer der 1. etasje i dag benyttes til blant annet legekontor og fotograf, samt helsestasjon og huset til båtforeningen. Sætre gård med tilhørende grøntareal ligger i en grønn akse ned mot sjøen.

Båthavnen og båtopplaget beslaglegger mye areal langs strandsonen. Samtidig er sentrumsområdet preget av mange harde flater i form av uavklarte trafikkarealer og parkering.

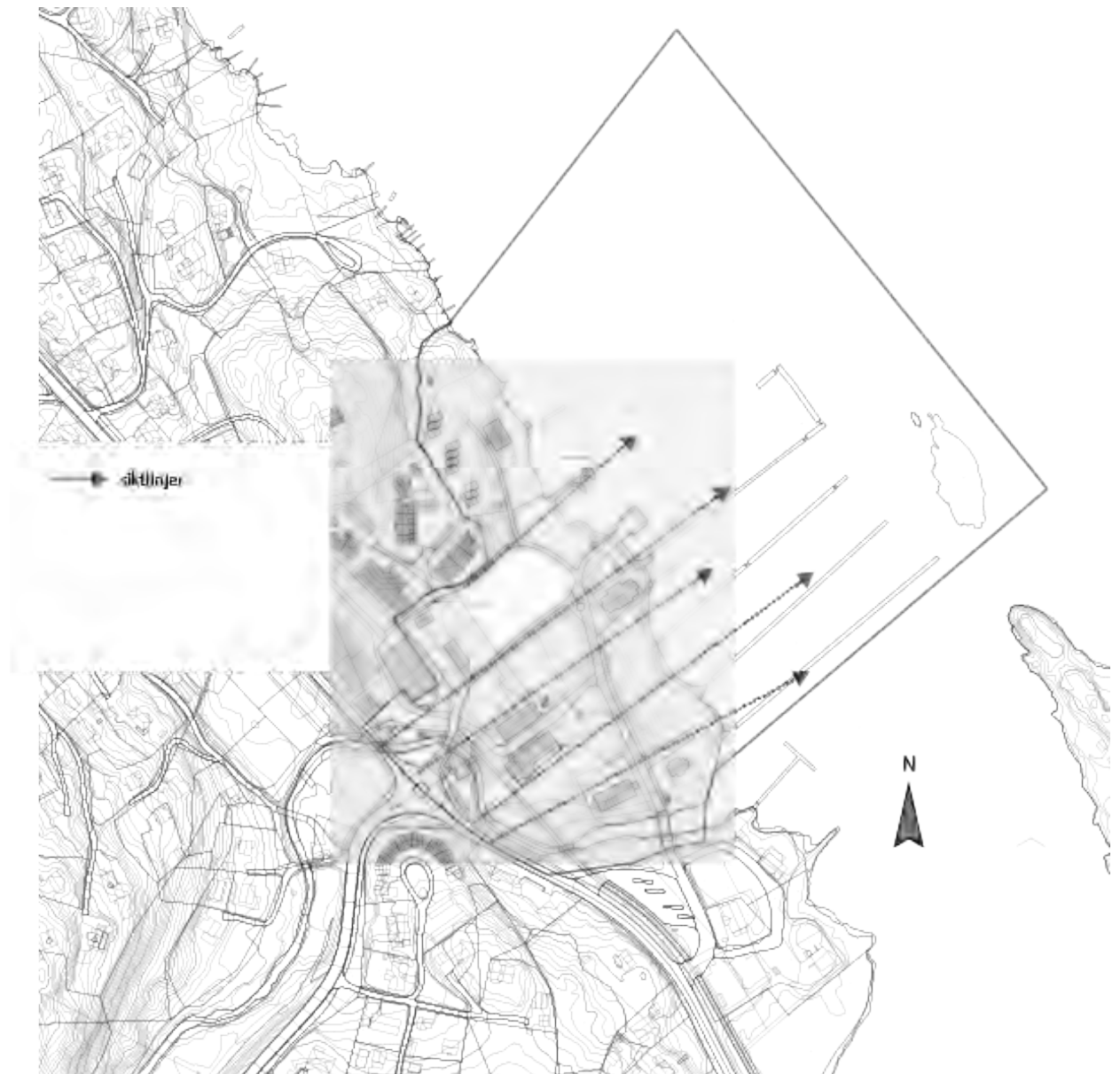
Stedets karakter:



illustrasjon som viser stedets viktigste karakterer og kjennetegn.

Dagens bebyggelse er lite bymessig og dårlig strukturert. Trafikkmønsteret er uklart, og det er mange uoversiktlige og utflytende trafikkarealer. Båtoppdag stenger også noe av sentrumsområdenes sjøtilgang. Enkelte bygninger omfattes av vernebestemmelser, og er identitetsskapende for stedet. Sætre er et tettsted ved sjøen, og har stor maritim aktivitet sommerstid. Bebyggelsen i Sentrum er av varierende kvalitet, og bebyggelsesstrukturen oppleves som noe slitt og sporadisk.

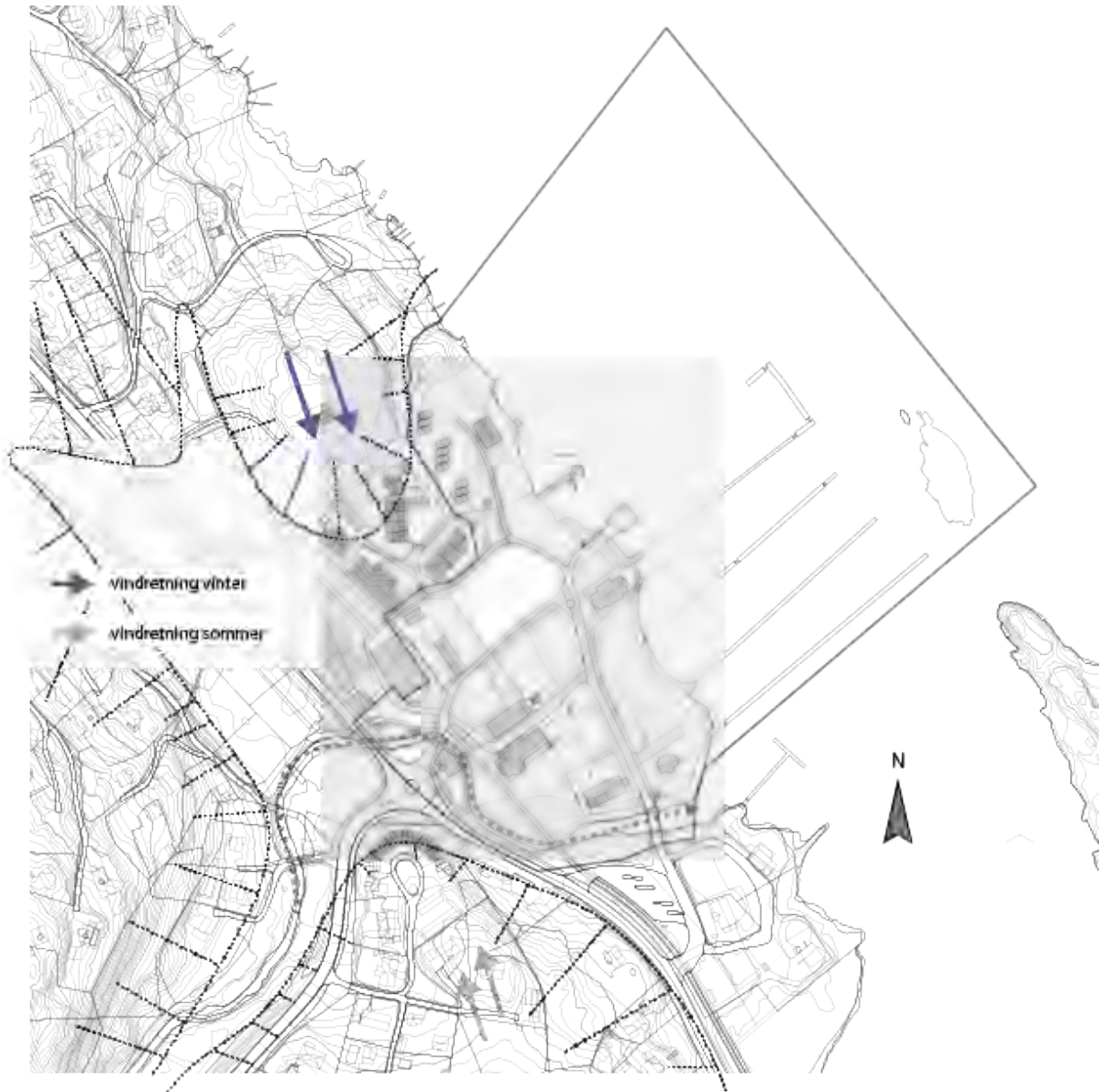
Siktlinjer:



Illustrasjon som viser planområdets viktigste siktlinjer.

Sætres maritime tradisjoner og kontakt med sjøen er viktig for stedet. Dagens siktlinjer binder baklandet sammen med sjøen, og ønskes opprettholdt i ny plan.

Landskap og lokalklima:

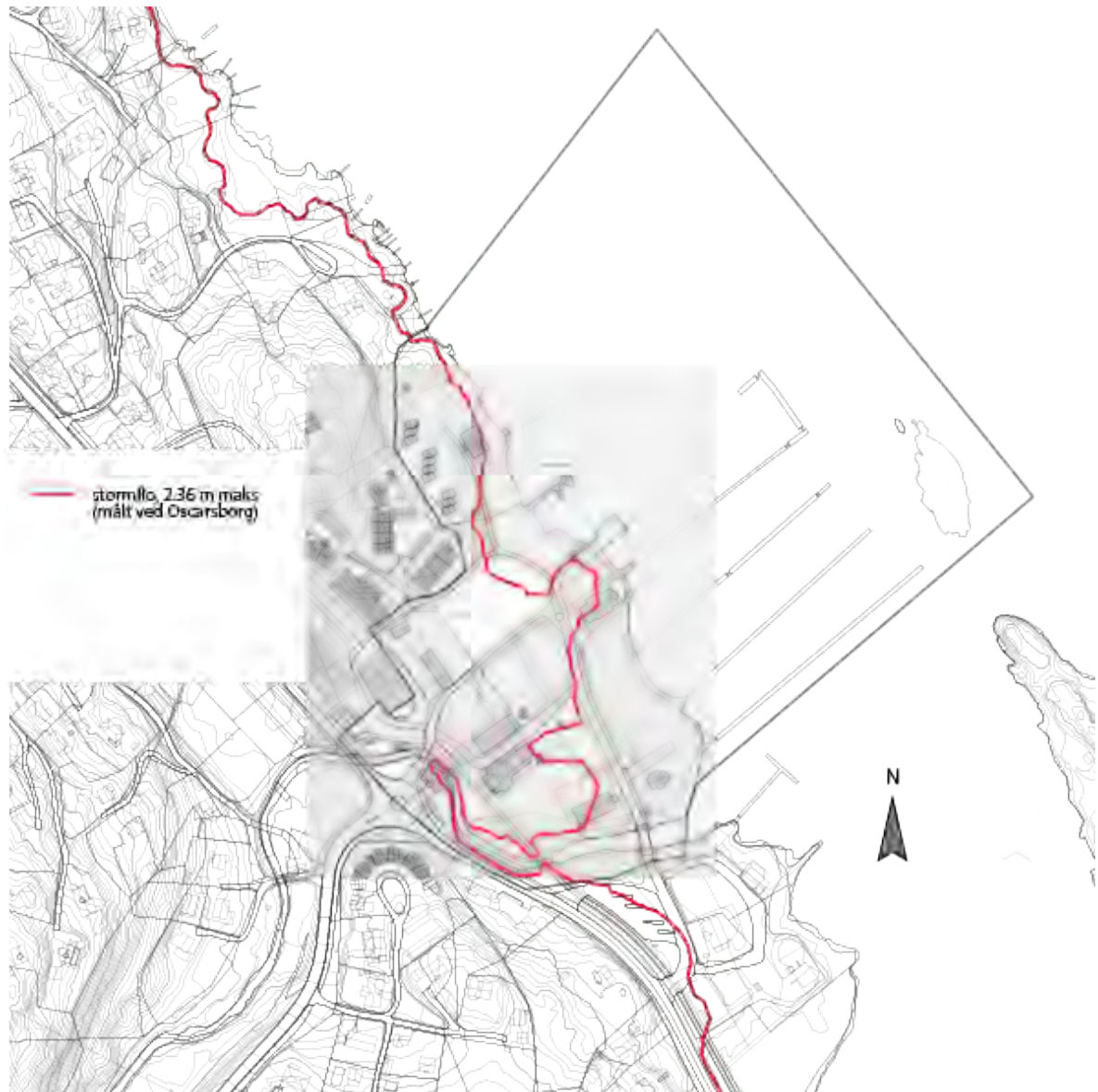


Illustrasjon som viser fremherskende vindretninger, samt landskapsform rundt planområdet.

I planområdet heller terrenget svakt mot syd og øst, noe som gir gode solforhold sommerstid. Vinterstid er det noe redusert ettermiddags-/kveldssol på grunn av at sentrumsflaten omgis av høyere terreng i form av åser i vest og nord. Disse fungerer som en naturlig avgrensning av sentrumsområdet. Mot sør og øst åpner området seg mot sjøen.

Fremherskende vindretninger er fra syd i sommerhalvåret og nord i vinterhalvåret. Det er muligheter for kaldras langs Sætreelven

Flom og springflo



Illustrasjon som viser flomsonen i planområdet.

Deler av planområdet er utsatt for flom fra Sætrebekken og springflo fra sjøen. Dagens situasjon er at rør under gangbro ikke har kapasitet til flommer større enn 10- års flom. Ved 10- års flom kan Sætreelven gå over sine bredder på grunn av svingen i elveløpet ned mot sentrum. Når elven går over sine bredder renner vannet ned i gangtunnelen under fylkesveien.

Kulturminner:



Illustrasjon som viser området for kulturmiljøet og bygninger omfattet av vernebestemmelser.

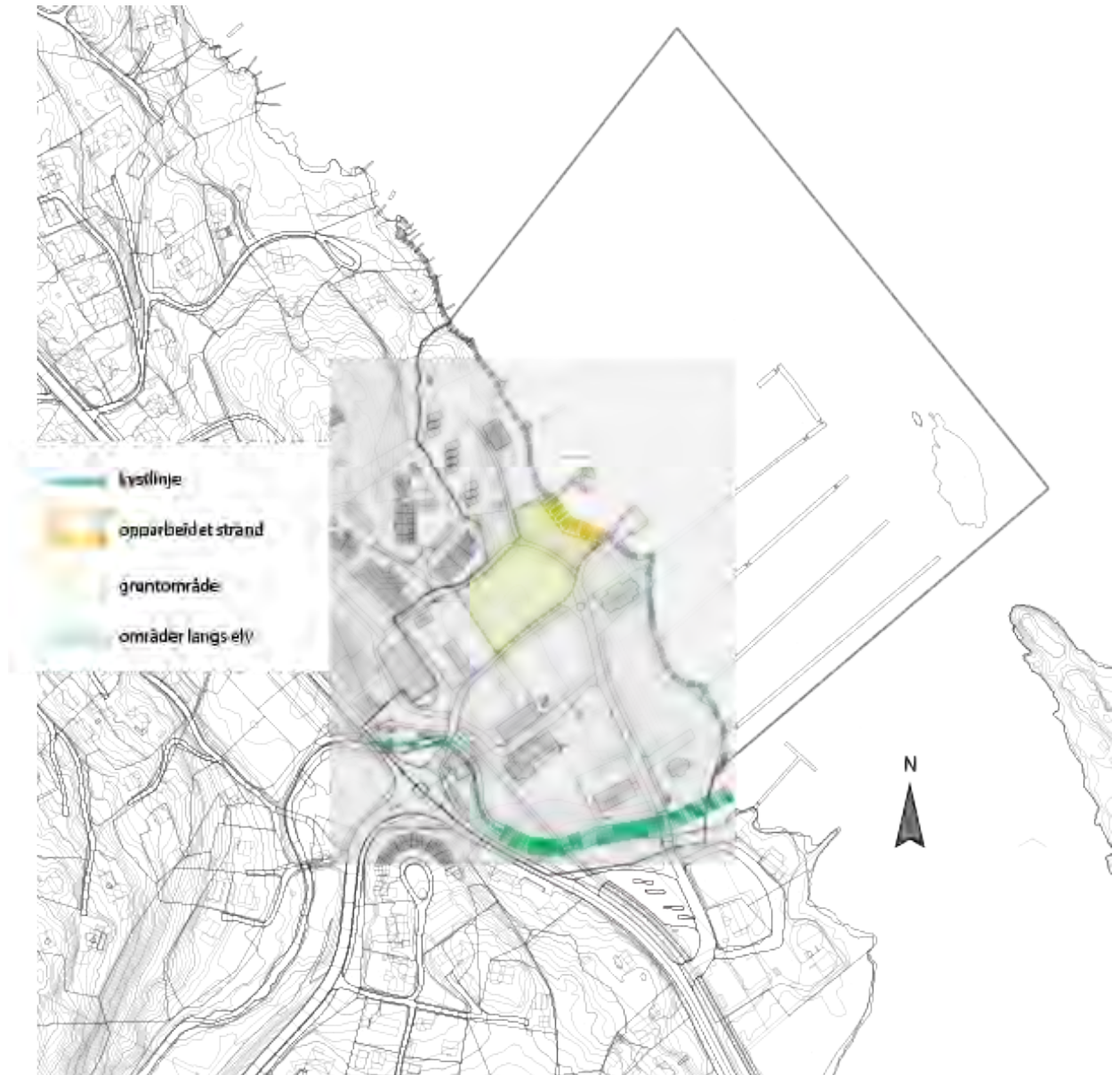
Sætre har flere bygninger omfattet av vernebestemmelser, disse er i relativt god stand og med høy autentisitet. Sætre gård, Malersvennenes feriehus og badehuset like ovenfor er bygninger innenfor planområdet med grad av vern. Sætre gård står på riksantikvarens liste over kulturminner med høy nasjonal verdi, og huser i dag både utstillinger og frem til 01.01.2015 restaurant. Bygningene med vernebestemmelser har sentral plassering i sentrum. Bygningene har rik historie og en tydelig forankring i sentrumsmiljøet, samt at de gir identitet til stedet.



Foto av Sætre Gård, sett fra vest.

Innenfor planavgrensningen i sjøen utenfor Sætre er det registrert kulturminner i sjø. Disse består hovedsakelig av en ballasthaug og et skipsvrak. Begge funnene er fredet etter Kulturminnelovens § 14 om skipsfunn.

Friluftsliv/grøntarealer:



Illustrasjon som viser markeringer av Sætres viktigste blågrønne kvaliteter.

Området har store rekreasjonsarealer og uterom ved sjø. Mellom "Losen" og "Badehuset" ligger det et opparbeidet strandareal som brukes mye sommerstid. Grøntareal tilhørende Sætre Gård er en viktig grønn akse for Sætre, da grøntområdet strekker seg fra kulturmiljøet på Sætre gård helt ned til vannkanten. Kystlinjen og sjøen er også et viktig rekreativt element i Sætre, og det er stor marin aktivitet ved havnearealer sommerstid.

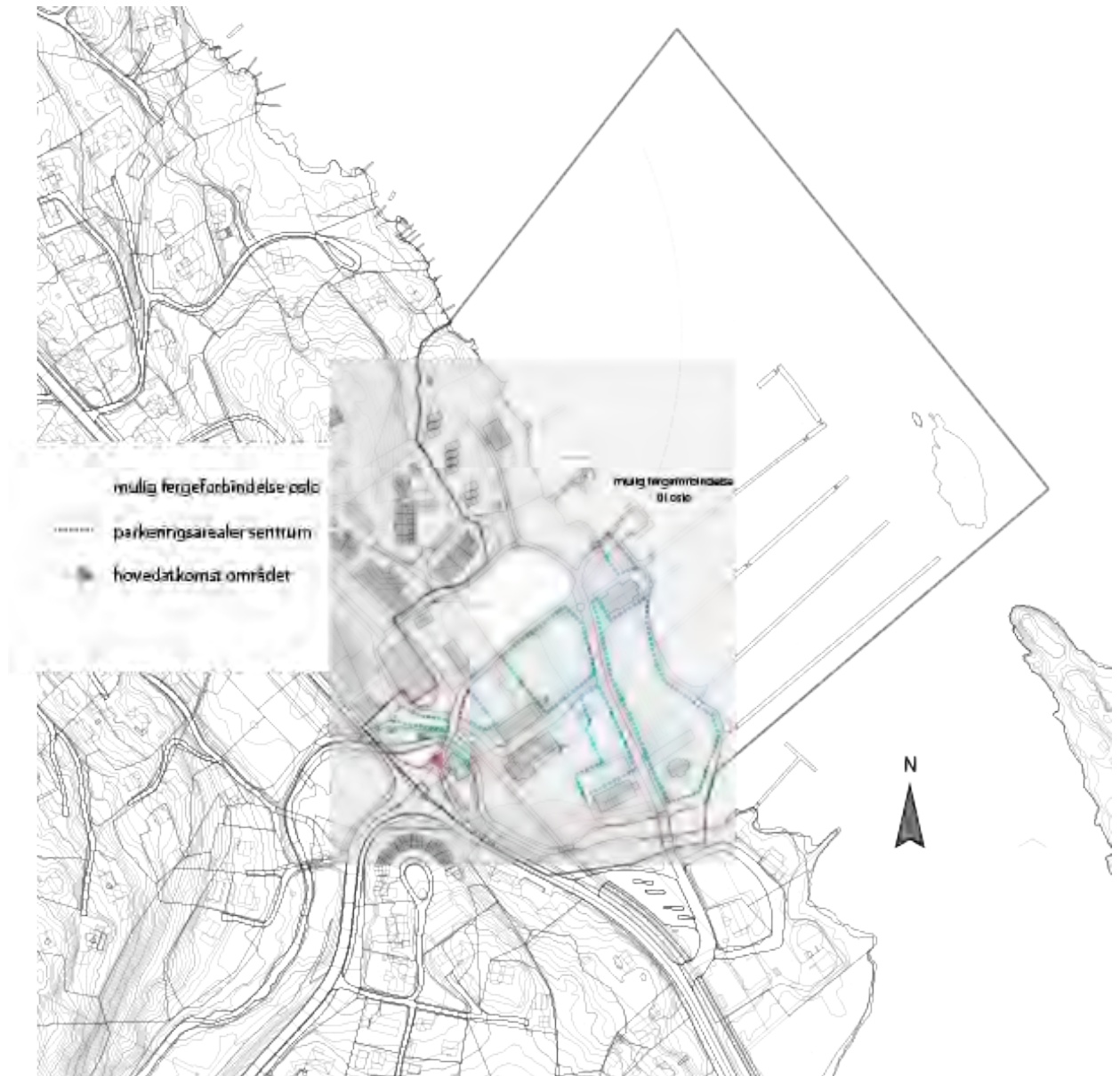
Naturvern/vassdrag/strandsone:

Sætreelven må betraktes og behandles som en nøkkelbiotop. Sætreelven er plassert i kategori 3a (DN's lakseregister), det vil si nær truet. Karakteristikken nær truet har sammenheng med at bekken er regulert og dessuten kan være utsatt for inngrep fordi den ligger i tettbygd strøk.

Elven er en viktig gytebekk for sjøørret. (Fylkesmannen 1999) Den kommer fra vestsiden av Mørkvann og renner gjennom Sætre sentrum. Bekken munner ut i Sætrepollen ved Sætre brygge. Kantsonene består av mye svartor, ask, lønn, gråor og andre løvtrær. I følge miljøstatus.no er Sætreelva en viktig gytebekk for sjøørret og fylkesmannen foreslår skjøtsel av kantsonene til elva. Vannkvaliteten er registrert som god. Det er registrert ål i vassdraget som Sætreelva er utløp for. Ål er en rødlista art.

I følge naturbase.no preges sjøområdene rundt Sætre generelt sett av svært viktige artsforekomster, hovedsakelig ålegrasenger og viktige områder for vadefugl. Sætrepollen er en brakkvannspoll med sumpskog som er viktig for våtmarksfugl. Fylkesmannen foreslår ifølge naturbase.no at Sætrepollen skal bevares slik det er i dag, og at unødvendige forstyrrelser av dyrelivet bør unngås.

Vei/Trafikkforhold/atkomst/avkjørsel:



Illustrasjon som viser at sentrumsområdet er preget av store asfalterte flater og parkeringsareal.

Det er ingen problemer med trafikkavviklingen i Sætre i dag, og systemet skal også ha kapasitet til å takle forventet belastningsøkning i forbindelse med fremtidig utbygging. (Vedlagt trafikkanalyse fra Asplan Viak datert 20.02.15) Derimot fordrer en utbygging avklaring av trafikkareal, og organisering av trafikkmønsteret i sentrum ved planlagt utvikling. Dagens trafikkmønster er noe uorganisert. Hovedatkomsten til planområdet er fra Sætrealléen vest for planområdet.

Parkering:

Innenfor planområdet er det flere utflytende parkeringsarealer, med en noe uklar inndeling. Sjøkantarealer blir brukt enten til parkering eller båtopplag, noe som hindrer besøkende og innbyggeres tilgang til sjøen. Parkeringen tar opp potensielt forfettings- og uteoppholdsareal. Utenfor planområdet er det planlagt et nytt parkeringshus i to etasjer, for å ta opp parkeringsbehovet i forbindelse med kommende fergeforbindelse.

Kollektivforbindelser:

Kollektivtrafikken til- og fra Sætre sentrum består av til sammen 6 bussruter til Oslo, Drammen,

Holmsbu, Svelvik fergeteleie og Klokkarstua. De viktigste rutene er:

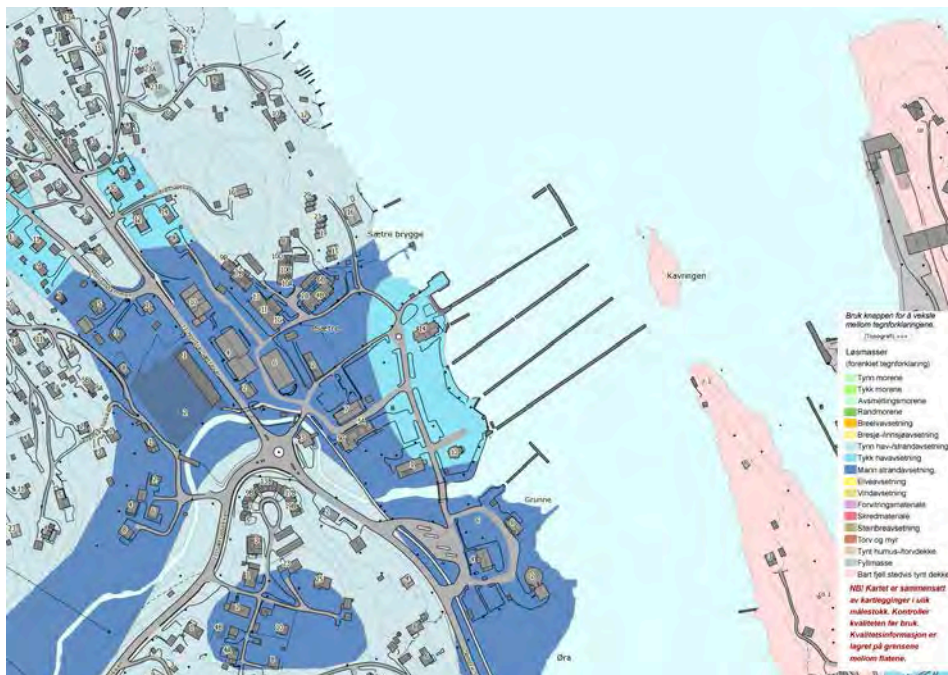
- rute 81: Sætre- Drammen- 30 minutters frekvens i rushtid, 60 minutters frekvens om dagen
- rute 85: Sætre- Tofte- Drammen- 90 minutters frekvens i rushtid
- rute 86: Sætre- Verket(Svelvik)- 60 minutters frekvens i rushtid
- rute 251/253 Sætre- Oslo- 30 minutters frekvens hele dagen og kvelden.

Det er i dag en enkel holdeplass for buss på hver side av Nordre Sætrevei ved Rådhuset. Hurtigbåtanløp for hurtigbåt til Oslo kan komme til å etableres til Sætre.

Trafikk i sjø:

Sætre har med sine maritime tradisjoner mye båttrafikk sommerstid. Småbåthavnen er stor, og det er både tanking og serveringsmuligheter i havnen som trekker folk sommerstid. Båtopplaget tilhørende Sætre Båtforening befinner seg i dag på areal foran havnefronten, og stenger for det meste av tilgangen til sjøen.

Grunnforhold:



Kart hentet fra ngu.no som viser markering av grunnforholdene.

Området består av marin strandavsetning med sammenhengende dekke(mørk blå), og hav, fjord- og strandavsetning usammenhengende dekke eller tynt dekke over berggrunn(lys blå). Infiltrasjonsevnen forholdsvis "middels egnet"(mørk blå), og "mindre egnet"(lys blå). Berggrunnen består av granitt. Det er ikke kjente forekomster av forurenset grunn innenfor planområdet. Det er ikke registrert kvikkleire i planområdet.

Handel:

Planlagt utbygging i området vil øke etterspørselen av varer i området. (ref. Handelsanalyse Asplan Viak områdeplanen 2012) Dekningsgraden i Hurum i dag er på 75%, hvilket indikerer at det er handelsunderskudd i kommunen, og at folk handler mye utenfor kommunegrensene, spesielt innenfor utsalgsvarer. Dekningsgraden for dagligvarer og utsalgsvarer i Sætre er på henholdsvis 58% og 18 %. Sommerturismen vil medføre et økt handelspress i aktuelle sommermånedene. Med en generell etterspørselsvekst i fremtiden, kombinert med utvikling og forventet befolkningsvekst har Sætre et stort potensial for å øke handelstilbudet.

Vann og avløp og energi(teknisk infrastruktur):

Vann og avløp:

Det er tilfredsstillende kapasitet i planområdet.

Energi:

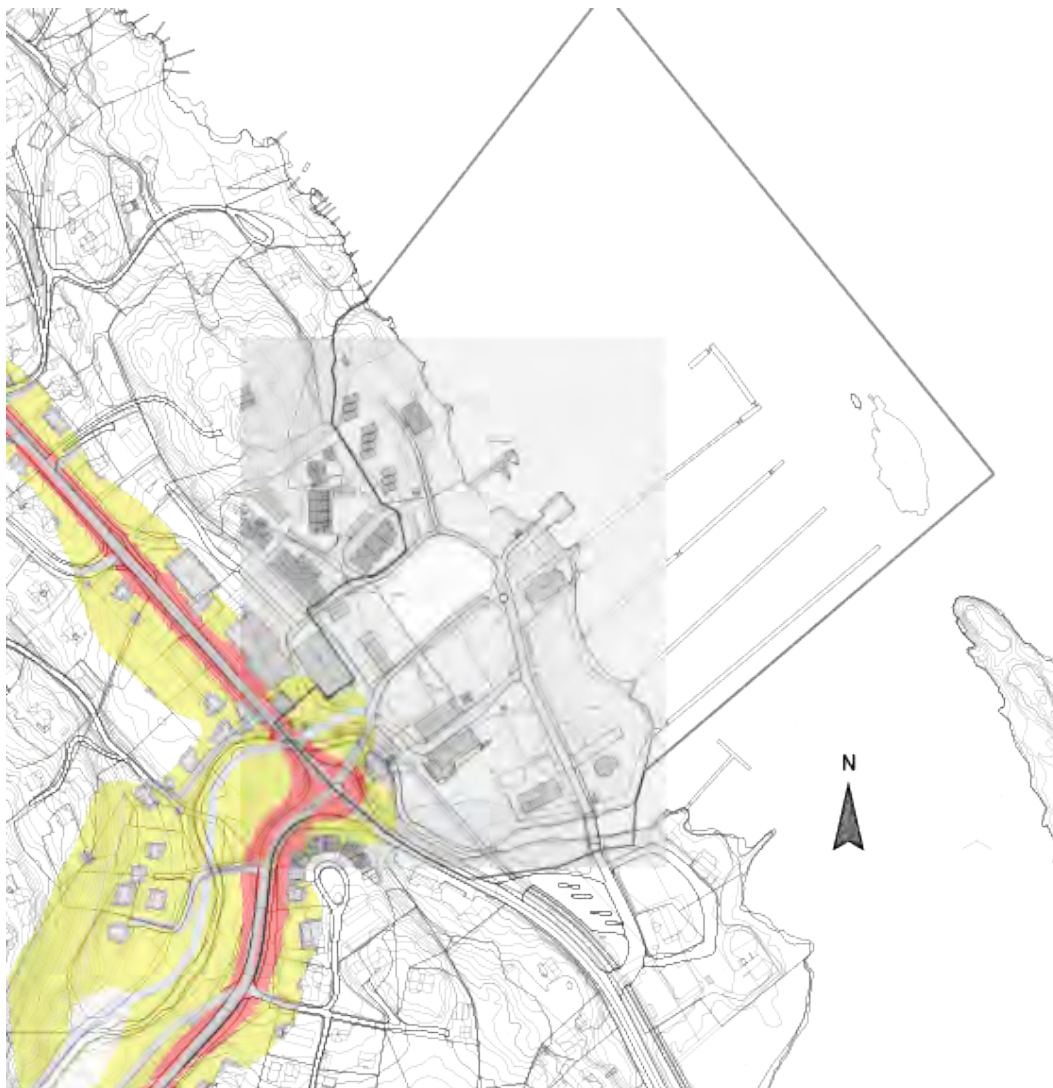
Det er tilfredsstillende forsyningskapasitet i planområdet.

Forurensing/støy(miljøfaglige forhold):

Sætreelven er ikke forurenset i dag men er sårbar for forurensing ved eventuell utbygging.

Båthavnen med marina presenterer en risiko for utslipp og avfall fra fritidsbåter. Drivstoff, kjemikalier og kloakk kan renne ut i sjø og grunn, og transport av drivstoff til tanking ved kai gir også risiko for utslipp.

En sone på 10 meter på hver side av Nordre Sætrevei er støyutsatt og ligger innenfor tiltakssonen i følge T 1442.



Illustrasjon som viser støy fra fylkesvei 11.

Det er sannsynlig at planområdet er utsatt for radon. Hele planområdet krever høy aktsomhet, og området har relativt høye bakkekonsentrasjoner av uran.

Barn og unges interesser:

Illustrasjon som viser markering av sosial infrastruktur

Planområdet består av store asfalterte flater og parkeringsarealer, og det er mye areal som ikke er egnet for lek. Sætegården med tilhørende grøntområde er et viktig rekreasjonsareal for stedet. Sør i planområdet mellom legesenteret og helsestasjonen ned mot elven er det plassert et par lekeapparater.

Skole/barnehage:

Hurum har per i dag tilfredsstillende skole- og barnehagedekning.

Det er 11 min gange fra planområdet til Sætre skole.

13 min gange til Kunst og musikkbarnehage.

9 min gange til Rigmor Børve familiebarnehage.

Sosial infrastruktur:

Av funksjoner er blant annet dagligvarehandel, postkontor, legesenter, bank og serveringssted innenfor 5 minutters gåavstand fra planområdet.

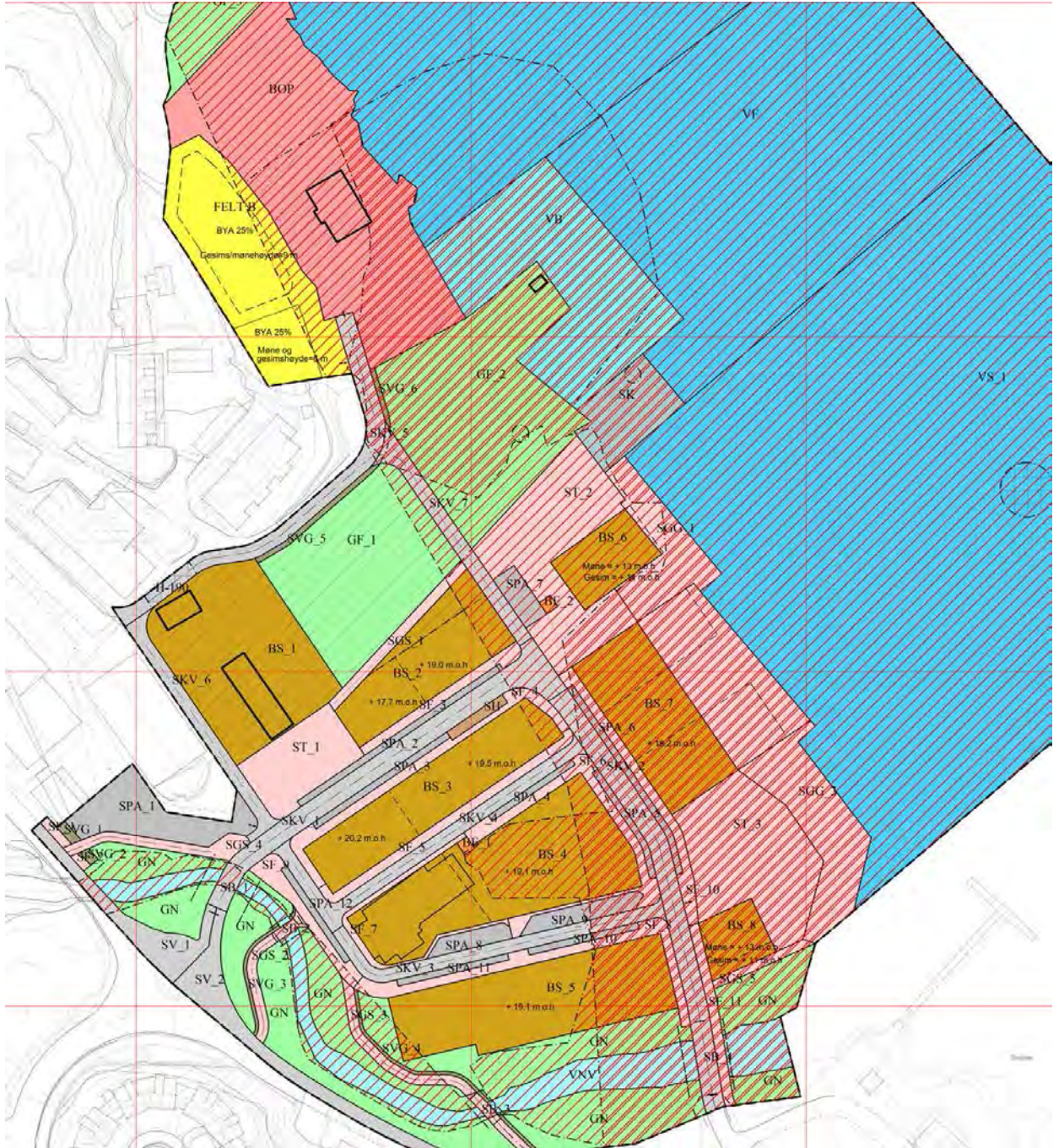
Plan og byggs kommentarer og evt suppleringer

1.4 PLANFORSLAGET

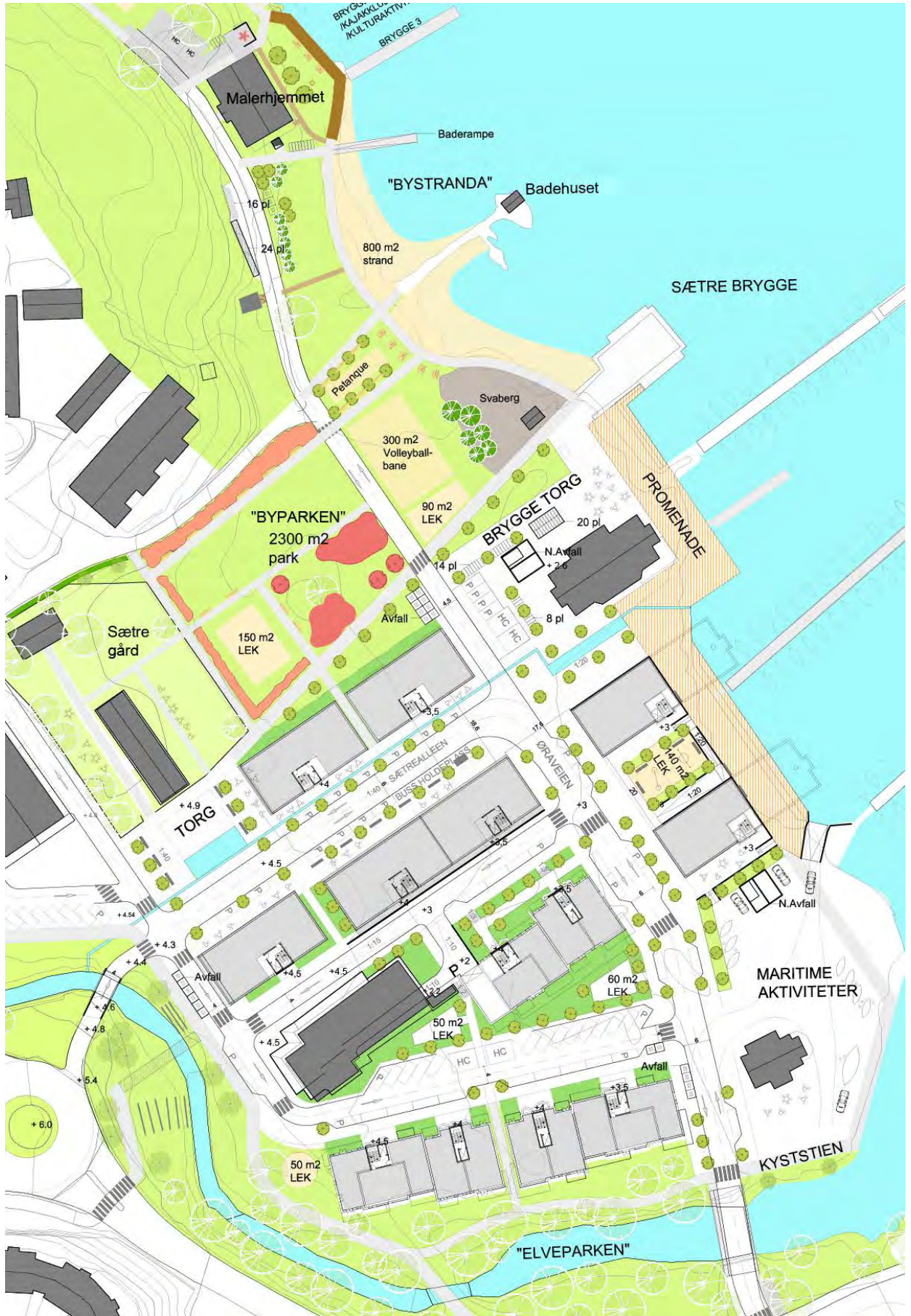
Planforslaget skal avklare organiseringen av en ny sentrumsstruktur, samt sikre næringsutvikling og gode boområder. Områdets hovedforbindelser skal understreke kontakten mellom tettsted og sjø. Sætres kvaliteter som et tettsted ved Oslofjorden skal styrkes med ny organisering av havn og sjøfront.

1.4.1 Reguleringsformål, grad av utnytting, bebyggelsens plassering og høyder

Utsnitt av plankart:



Utsnitt fra utomhusplan:



Grad og utnytting av høyder:

Høyder på bebyggelse angis på plankartet, og bebyggelsen plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

Bebyggelsen skal ha maks byggehøyder som angitt på plankartet med kotehøyder. Byggehøydene muliggjør bebyggelse i varierende høyde. Bebyggelsen vil trappe seg ned mot eksisterende bebyggelse for å tilpasse seg skala på eksisterende kulturmiljø.

Angitte kotehøyder på plankart tilsvarer en variasjon i byggehøyder fra 3-5 etasjer. Maks antall etasjer for bebyggelse innenfor **BS_2-7** er 5 etasjer.

Plassering:

Bebyggelsen plasseres så siktlinjer ned til sjøen sikres fra den vestre delen av planområdet. Det sikres også store åpne felles uteoppholdssoner og møteplasser, samt romslige gaterom som leder ned mot sjøkanten og fjorden, og inn i grøntområdet og rekreasjonsarealer.

1.4.2 Øvrige forhold som sikres i kart og bestemmelserBruk

AREALFORMÅL	INNHold	FORKORTEELSE	KODE
Bebyggelse og anlegg		BA	1001
	Sentrumsformål	BS	1130
	Boligbebyggelse	B	1110
	Offentlig eller privat tjenesteyting	BOP	1160
	Energianlegg	BE	1510
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur(arealer)		S	2001
	Vei	SV	2010
	Kjørevei	SKV	2011
	Fortau	SF	2012
	Torg	ST	2013
	Parkering	SPA	2080
	Gangveg/gangareal/gågate	SGG	2016
	Gang-/sykkelveg	SGS	2015
	Annen veggrunn-grøntareal	SVG	2019
	Holdeplass	SH	2025
	Kai	SK	2041
Grønnstruktur		G	3001
	Badeplass-/område	GB	3041
	Friområde	GF	3040
	Naturområde-grønnstruktur	GN	3020
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		V	6001

	Ferdsel	VF	6200
	Badeområde	VB	6770
	Småbåthavn	VS	6230
	Naturområde i sjø og vassdrag	VNV	6610

Planområdet omfatter blant annet store arealer i sjø. Innenfor disse ligger farled for fremtidig ferge, et badeområde tilknyttet grøntområdet ned fra Sætre Gård, og to felter regulert til småbåthavn. Formålene er videreført fra områdeplanen med noen endringer. Planforslaget viser etablering av ny småbåthavn utenfor malerhjemmet, samt at farleden for fremtidig ferge er noe utvidet med tanke på manøvreringsareal. Formålet på Sætreelven, naturområde i sjø og vassdrag er videreført, samt at bestemmelser for bruk og betingelser er videreført.

Grøntområdene rundt elven blir videreført i planen, samt at det det videreføres og etableres gangveier. Det er i ikke tillatt med etablering av anlegg innenfor 1 m av elvens kantsone. Friområdet/grøntdraget ved Sætre gård, er videreført, og ligger i hensynssone for kulturmiljø. Dette er et stort felles uteoppholdsareal, der det i forslaget er åpnet for aktiviteter og rekreasjonsmuligheter som skal være tilpasset barn og voksne i alle aldre.

Området har fått et nytt infrastruktursystem, og alle veier skal utformes etter Røyken Kommunes veinorm og Statens Vegvesens til en hver tid gjeldene håndbok.

Området rundt malerhjemmet regulert til privat eller offentlig tjenesteyting er utvidet mot sør, øst og nord i ny plan.

Utforming og kvalitet

Planforslaget har 151 boliger i form av leiligheter. Leilighetene skal ha varierende størrelse. 135 av leiligheten er planlagt fra fra 60 til 100 m², og det er planlagt 35 leiligheter over 100 m².

Ensidig orienterte leiligheter mot nordøst unngås. Blinde fasader mot gang- og utearealer skal unngås.

Hver boenhet skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal. Det skal dokumenteres at uteopphold er tilstrekkelig beskyttet mot støy og støv. Miljøverndepartementets retningslinje T- 1442 følges.

Boligene skal være utformet etter TEK- 10.

Utforming

Det henvises til estetisk veileder datert 16.06.15, som følger plandokumentene.

Bebyggelsen plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet, og bebyggelsens høyder er angitt på plankartet. Parkeringskjeller under terreng tillates etablert ut over byggegrensene, og minste tillatte kotehøyde på gulv i 1. Etasje innenfor planområdet er kote +3,0.

Innenfor byggeområdene hvor det tillates boliger skal hver boenhet ha tilgang til et privat uteoppholdsareal i form av balkonger/ terrasser på terreng og/eller tak. I leiligheter under 50 kvm tillates fransk balkong. Disse utearealene skal ligge godt tilgjengelig, og skal så langt det er mulig være beskyttet mot støy og støv. Rimelige krav til innsynsfrihet, sol- og lysforhold skal være ivaretatt.

I byggeområder hvor det tillates boliger skal det være sikker tilgang til nærlekeplass innen maks 50 m fra

bolig. Lekeplassene skal ha en minimum sammenhengende størrelse på 50 m². Utstyr og apparater på lekeplass er beskrevet i estetisk veileder datert 24.03.15, som følger plandokumentene.

Høyder

Maksimal gesims- og mønehøyde er angitt på plankartet med moh. Planbestemmelser gir detaljerte beskrivelser av høyder og utforming på bygg innenfor de ulike feltene. Det vises til planbestemmelsene.

Takene vurderes som del av tettstedets taklandskap og skal behandles som del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk.

I forbindelse med takterrasser aksepteres overdekninger og installasjoner i forbindelse med oppholdssoner, dersom det tilpasses byggets arkitektur.

Avfallsløsninger skal etableres som nedgravde anlegg eller avfallsrom i bygg. Åpne avfallsløsninger tillates ikke innenfor planområdet.

Landskap/uteoppholdsarealer og utomhusplan/grønnstruktur

Organisering:

Området knyttes sammen gjennom ny organisering og infrastruktur. Sætrealléen fungerer som hovedakse i området, og går fra torget ved Sætre Gård i vest, til plassen ved sjøkanten i øst ved serveringsstedet "Losen".

Uteoppholdsarealer og utomhusplan:

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal i form av balkonger eller terrasser. Det er videreført og videreutviklet store grøntarealer rundt den største konsentrasjonen av bebyggelsen. Innenfor byggeområder der det etableres boliger, er krav til minste uteoppholdsareal (MUA) 15 kvm per boenhet, hvorav minimum 5 kvm skal være privat og i direkte tilknytning til den enkelte bolig.

Rimelige krav til innsyn, støy sol- og lysforhold skal tilfredsstilles. Som uteoppholdsarealer regnes areal på terreng, balkonger og terrasser.

Utforming av gateløp, gaterom, fellesarealer, møteplasser og offentlig rom skal være av god kvalitet og forholde seg til retningslinjer gitt i estetisk veileder.

Gang- og sykkelveier:

Gang- og sykkelveier og smett/snarveier binder sammen området, og sørger for trafiksikker tilkomst til grøntarealer i og rundt sentrumsområdet.

Rekreasjonsareal:

Eksisterende grøntdrag som strekker seg fra Sætre gård vil være offentlig parkområde og skal nyttes som uteoppholdsareal for hele planområdet. Grøntdraget skal kunne brukes av beboere som rekreasjonsareal. Stranden ved badehuset skal utvides mot nord og mot "Malersvennenes feriehem". Kulturmiljøet på Sætre Gård, grøntdraget ned mot stranden, strandsonen og området rundt "Malersvennenes feriehem" skal være en rekreasjons- og kulturakse. Her skal det tilstrebes etablering av rekreasjonsaktiviteter som er tilpasset barn og voksne i alle aldre.

Elverommet:

Rommet rundt og med Sætreelven skal utvikles som et elverom med turmuligheter og oppholdssoner ved vann. Det tillates etablert mindre vannspeil i Sætreelven, men disse må utformes slik at sjøørettens gytteforhold og levevilkår ikke påvirkes negativt.

Universell utforming:

Området er relativt flatt. Dette legger godt til rette for å utforme utomhusarealer tilgjengelig for alle. Både oppholdsarealer ved sjø, grøntdrag og private uterom på terreng skal være universelt tilgjengelige. Mange steder i planområdet eksisterer det i dag barrierer som hindrer fremkommelighet. Disse skal fjernes. Regulerte parker, torg, gatetun, og gang- sykkelveier skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.

Det skal etableres minimum 2 HC- parkeringsplasser i tilknytning til Sætre Torg, Øraveien 5, friområde/badeområdet ved Bryggetorget, og ved Malerhjemmet. Det skal i tillegg være tilgjengelig tilkomst til bryggene tilknyttet småbåthavn. Det etableres baderampe i tilknytning til badestranden.

Det skal i byggesak redegjøres for hvordan universell utforming er ivaretatt for de ulike funksjoner av bygg og anlegg. All bebyggelse og områder avsatt til uteopphold på bakkeplan innen områder for bebyggelse og anlegg skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet for alle.

Anlegg tilknyttet båthavn skal tilrettelegges så langt det er mulig. Det skal være minst 1 plass utformet etter prinsipp om tilgjengelighet for alle.

Barn og unges interesser:

Det skal tilrettelegges for at torg, gater og uteoppholdsarealer skal ivareta flerbruk, herunder også aktiviteter for barn og unge. Lekearealer skal plasseres maks 50 m fra boenhet og skal ha trafiksikker tilgang. Lekearealer skal være på minst 50 m² i henhold til kommuneplanen. Det er sikret plass til nærlekeplasser til alle boenheter. Det er tilgjengelige grøntarealer for barn i alle aldre og voksne innen 90 meter fra alle boenheter, i form av grøntdraget ved Sætre Gård med strandsonen, og elveparken rundt Sætreelven.

Strand og kystsoner:

Strandsonen skal behandles som offentlig, og alle skal ha tilgang til sjøen gjennom offentlige rekreasjonsarealer. Bygg ved havnen krager ut over strandpromenade og ut i sjø, så det skapes uterom under disse. Dette sikrer private interesser ved leiligheter med god utsikt, samt at det bevarer offentlig interesse om å ferdes langs kyststi og ved sjøkanten.

Maritimt torg:

Torget skal behandles som en flerbrukssone hvor det er tillatt med arrangementer, midlertidig parkering og midlertidige båttopplag for restaurering/mekking. Ved sjøkanten er det avsatt plass til slipp, der man kan sjøsette småbåter. Torget dimensjoneres stort nok for manøvreringsmuligheter for denne typen aktiviteter. Tiltak på dette torget bør gjennomføres i samsvar med Sætre båtforening.

Det henvises til estetisk veileder datert 16.06.15 som følger plandokumentene.

Trafikkforhold

Hovedatkomsten til planområdet vil være via Øraveien. Kollektivtrafikk vil ha hovedatkomst fra vest fra rundkjøringen på Fv 11, og deretter kjøre ned Sætrealleen og ut av planområdet. Nytt kollektivpunkt i sentrum etableres strategisk i tilknytning til nye Sætrealleen og i forhold til fremtidig påkobling på fergekai.

Kollektivtrafikk utenfor planområdet vil utvikles på Øra, der det er terminal for busser. Her er det forbindelser blant annet til Drammen og Oslo, og disse rutene kan også kobles på fremtidig fergetransport til Oslo.

Avkjøringen fra Fv 11 over bro til Sætrealléen er enveiskjørt, dette for å hindre oppstuvning av trafikk i rundkjøringen. Sætrealléen som leder ned fra rundkjøringen til sjøen på sørsiden av "Losen" er toveiskjørt med kantparkering og bredere fortau. Kollektivtransport i form av buss har stopp langs dette gateløpet. Sætrealléen møter i øst Øraveien, som leder trafikken toveiskjørt ut ved Øra i sør. Det etableres to gateløp vest- øst mot Øraveien. Begge disse er enveiskjørt mot øst.

Fartsbegrensningen vil ligge på 30-40 km/t for hele planområdet.

Parkering til boligene vil være under bakken. Langs flere gateløp i planområdet vil det etableres kantparkering. Det er også mulig med fleksibel parkeringsløsning på maritimt torg, om ikke andre funksjoner trenger arealet. Varelevering til næringsarealer i planområdet vil skje på bakkeplan.

Gang- og sykkelstier etableres langs Øraveien, langs elveløpet og kyststien. Det er sikret atkomst til skolevei fra alle boenheter i planområdet.

Sykkelparkering lokaliseres sentralt ved inngangssoner, samt torg og møteplasser. Noe av arealet til sykkelparkering skal være overdekket. Det skal etableres 40 sykkelparkeringsplasser i tilknytning til badeområdet og ved Malerhjemmet. 20 av 40 plasser skal her være overdekket. Det skal etableres 0,1 sykkelparkeringsplasser per båtplass.

Det skal åpnes for etablering av el- bilparkering i parkeringskjeller, samt at det tilrettelegges for 1 el-bilparkering per møteplass/uteoppholdsrom.

Inngang/ nedkjøring til parkering skal utformes slik at nedkjøring blir integrert i landskapet, og legger beslag på minst mulig verdifullt uteareal. Avkjøring til ny parkeringskjeller vil deles med eksisterende bolig og næringsbygg i Øraveien 5. Hver boenhet vil ha tilgang til 1,25 parkeringsplasser. Det vil etableres 1 parkeringsplass per 50 kvm næring.

Parkeringsløsninger skal være i henhold til Statens vegvesens til en hver tid gjeldene normal for veg- og gateutforming.

Hensynssoner og båndleggingssoner

Faresone- brann/eksplosjonsfare

Det foregår virksomhet forbundet med eksplosjonsfare på Kongsdelene utenfor sentrum. Nødvendige tiltak gjennomføres slik at bygg i trykksone ikke berøres da deler av planområdet ligger innenfor en trykksone på 2 kPa. Hensynssonen er markert i plankartet.

Hensynssone- kulturmiljø

Kulturmiljøet på Sætre Gård skal sikres en tydelig rolle i tettstedsbildet ved bevaring av grønn akse ned mot sjøen og at det slik blir en forbindelse med strandsonen og grøntområdet ved "Malersvennens Hus". Omliggende ny bebyggelse skal sikres et formspråk som respekterer det eksisterende, og innenfor hensynssonen skal mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares så langt det er mulig. Hensynssonen er markert i plankartet.

Sikringssone- kulturminner i sjø

Det er registrert kulturminner i sjø utenfor og innenfor planområdet. Det er gjort to funn, en ballasthaug og et skipsvrak. Begge funnene er fredet etter Kulturminnelovens § 14 om skipsfunn. Hensynssonen er markert i plankartet.

Faresone- flom

Planområdet kan sikres mot flom ved at rør under gangbro fjernes. Bygg blir lagt på/over kote 3,0, da

vannstanden kan komme opp på kote 2,4.

Bygg i sjø:

Bygg fundamentert på grunn i sjø sikres for påvirkning ved eventuell påkjørsel.

Naturmangfold:

Det er registrert ål i vassdraget som Sætreelva er utløp for. Ål er en rødlista art. I tillegg er det registrert Ålegras i sjøen innenfor planavgrensningen. Ålegras trenger lys, og småbåtanlegg skal utformes med hensyn på dette. Det er også registrert verdifulle bløtbunnsområder langs kystsonen.

Viktige kvaliteter i flora og fauna i Sætreelven skal bevares. Det skal sikres for forurensing av elven under anleggsperioden, og gode vilkår for fisk og artsmangfoldet i elv og kantsoner i driftsperioden. Spesielt skal det vies oppmerksomhet til skjøtsel av kantsonene langs elven, og det skal ikke legges opp til støttemurer eller annet anlegg innenfor 1 m fra elvebredden.

Miljøfaglige forhold (herunder overvannshåndtering, støy, miljøoppfølgingsprogram)

Sætreelven må sikres mot forurensing i anleggsfase og driftsfase. Sætreelven er en viktig gytebekk for sjøørret (Fylkesmannen 1999) som kommer fra vestsiden av Mørkvann og renner gjennom Sætre sentrum. Bekken munner ut i Sætrepollen ved Sætre brygge. Kantsonene til elven må skjøttes med forsiktighet og konstruksjoner som blant annet støttemurer må ikke etableres mindre en 1 m fra elvebredden.

Overvann vil løses lokalt og fordrøyes til sjø.

Forurensing/støy:

Støyforholdene skal innfri Miljøverndepartementets retningslinjer T-1442. I følge støykartet ligger ingen planlagt ny bebyggelse innenfor gul eller rød støysone.

Risiko- og sårbarhet (herunder også klima, overvann, ras, skred, mv)

Tabell 4: Samlet risikovurdering*

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig	xx			
3. Sannsynlig	x	xxxxxx	x	
2. Lite sannsynlig	x	xx	xxxxxxxxxxx	xx
1. Usannsynlig		x	xx	x

* nr. av hendelse/situasjon i tabell 3

Hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og/eller ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser, krever tiltak, jf. tabell 2. Hendelser med slikt risikonivå kommenteres her nærmere.

3.2 Naturrisiko

Området er utsatt for radon. Norges Geologiske undersøkelsers (NGU) kartløsnings viser at området ligger under sone med "høy aktsomhet for radon. Området har høy bakkekonsentrasjon av uran, og det er gjort målinger som viser høye verdier av uran i inneluft. Bebyggelse må sikres forskriftsmessig

standard i forhold til akseptabelt radonnivå.

3.4 Sårbare naturområder og kulturmiljøer

Spesielt hensyn må vises Sætreelven da den er en nøkkelbiotop. Sætreelven er også et viktig gyteområde for sjøørret, og har regional verdi. Elva er regulert, og bestanden er derfor truet hvis det skjer inngrep i elven.

I anleggsfasen blir dette spesielt viktig å ta hensyn til, og elven må sikres tilstrekkelig for avrenning fra planområdet/anleggsområdet. I forbindelse med eventuell oppgradering av broer må det også vises aktsomhet.

Kulturmiljøet på Sætre, med Sætre Gård og Malersvennenes hus anses å ha høy verdi, og være av relativt høy autentisitet. Kulturmiljøene må bevares og respekteres i ny plan.

Det er registrert kulturminner i sjø i Sætre, et vrak og en ballastrøys. Planforslaget skal ikke ha unødige konsekvenser for bevaringen av disse.

Det er registrert forekomster av ålegress i Sætrepollen. Ålegress er en sårbar art. Anlegg ved og i sjø må ikke påføre sårbare arter unødige konsekvenser.

3.5 Teknisk og sosial infrastruktur

Planen forventes ikke å gi noen risiko i tilknytning til strategiske områder og funksjoner for teknisk og sosial infrastruktur.

Det er ikke registrert kvikkleire i området. Området er også relativt flatt og lite utsatt for skred.

Overvannshåndtering må vies oppmerksomhet for å unngå uønsket avrenning til elven grunnet det flate terrenget.

Planen inneholder bygg som krager ut på søyler i sjø, som må sikres for påkjørsel av farkoster på sjø.

3.6 Virksomhetsrisiko

Drivstoff fra kjøretøy i planområdet, tanking ved marina o.l kan medføre en miljørisiko. Som nevnt kan avrenning fra slik virksomhet ha negative konsekvenser for Sætreelven, samt at avrenning i anleggsfasen også medfører en risiko for elveløpet.

Tiltaket ligger delvis i gul støysone, da det utsettes for støy fra Nordre Sætrevei. I planforslaget er det ikke plassert bygg innenfor denne sonen.

Båthavn og marina har mottak av avfall fra fritidsbåter samt bensinstasjon. Dette medfører risiko for utslipp av drivstoff, kjemikalier og kloakk til sjø og grunn, samt risiko i forbindelse med drift, som blant annet inkluderer transport av drivstoff.

Det er per dags dato en risiko for trafikkulykker i planområdet, grunnet uryddig og uoversiktlig trafikksituasjon.

Deler av planområdet ligger innenfor en trykksone på 2kPa. Avbøtende tiltak for å sikre bygg mot eksplosjon bør gjennomføres.

3.7 Flom og springflo

Ved 10- års flom kan Sætreelven gå over sine bredder på grunn av svingen i elveløpet ned mot

sentrum. Når elven går over sine bredder renner vannet ned i gangtunnelen under fylkesveien. Ny plan tar for seg dette og vil komme med avbøtende tiltak. Det henvises til rapport "Godt Vann Drammensregionen"(17.08.2011) som følger "Områdeplan Sætre Øst"(2012).

3.8 Vann, avløp og energi

Det er per dags dato tilfredsstillende kapasitet i planområdet.

Juridiske forhold, rekkefølgebestemmelser og gjennomføring

Plan for å sikre Sætreelven mot forurensning under anleggsperioden skal følge byggesøknad og være godkjent før det gis igangsettelsestillatelse.

Før midlertidig brukstillatelse gis til noe bygg innen byggeområdene skal SKV_1 med bro SB_1 og tilliggende fortau (SF_3 og SF_4), nærlekeplasser, strand og ballbane innenfor område GF_1 og GF_2(friområde), samt ST_1(Sætre torg)med vannspeil, og bro SB_3 være ferdig opparbeidet.

Før midlertidig brukstillatelse på BS2 og BS3 skal gate SKV_1 og SKV_4 med tilhørende fortau, bussholdeplass SH og parkering(SPA_2, SPA_3, SPA_4 og SPA_12) være ferdig opparbeidet eller sikret.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til BS_4 og BS_5 skal BS_7 være ferdig opparbeidet.

Før midlertidig brukstillatelse gis til BS_5 skal SKV_3 med tilliggende fortau(SF_8 og SF_9) og parkering (SPA_8, SPA_9, SPA_10 og SPA_11), fortau SF_11, en lekeplass innenfor BS_4 og nærlekeplass i område GN (grøntstruktur-naturområde) innen 50 meter fra BS_5, og elvepromenade fra SF_8 langs Sætreelven til SGS_3 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til BS_4 skal SKV_4 med tilliggende fortau (SF_7 og SF_6) og parkering (SPA_4, SPA_5, SPA_6, SPA_8 og SPA_9) og nærlekeplass innenfor område BS_4 være ferdig opparbeidet.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til BS_7 skal SKV_2 med tilliggende fortau (SF10) og parkering (SPA_6), samt bro SB_4 (unntatt fortau SF_11) og lekeplass innenfor BS_7 være ferdig opparbeidet. SGG_2 (inkl. kyststi) og den del av SGG_1 og ST_2 som ligger sør for BS_6 inkludert vannspeil skal også være ferdig opparbeidet.

Før det gis brukstillatelse til BS_7 skal i tillegg midlertidig brukstillatelse til BS_2 være gitt.

Før det gis midlertidig brukstillatelse til felt B skal SKV_5 og SKV_7 med tilliggende veggrunn SVG_5 og SVG_6 være ferdig opparbeidet.

Før det gis igangsettelsestillatelse til BS_7 skal nødvendige deler av eksisterende båttopplag flyttes. Herunder skal bro med gangvei tilknyttet SPA_6 være ferdig opparbeidet eller sikret.

Gangvei, SGS_1, skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse til BS_2.

Avkjøring fra rundkjøring til SKV_1 sikres ved først byggetrinn.

Bygging av BS_2, 3 og 7 kan ferdigstilles før bygging av SGS_2.

Før det gis igangsettelsestillatelse for felt B, må det sikres avbøtende tiltak på hensynssone H_190,

som forhindrer økt trafikk på SKV_5.

Hovedadkomst til Sætre sentrum skal være fra Øra og sikres i fremtidige planer.

Dokumentasjonskrav

5.1.1

Det skal foreligge dokumentasjon på at grunnforhold er tilstrekkelig utredet og sikret for hvert enkelt delområde og før det gis tillatelse til tiltak.

5.1.2

Det skal foreligge dokumentasjon på at flom- og flosituasjon for elv og sjø er tilstrekkelig utredet og sikret for hvert enkelt delområde før det gis tillatelse til tiltak.

5.1.3

Det skal foreligge dokumentasjon på at konsekvenser for bygg i trykksone er tilstrekkelig utredet og sikret, og eventuelle føringer for utforming av bygningene skal innarbeides, før det gis tillatelse til tiltak.

Materialet skal fremlegges DSB for vurdering.

5.1.4

Det skal dokumenteres ved hvert byggetrinn at planlagt utbygging er sikret tilfredsstillende atkomst, elektrisitetsforsyning, renovasjonsløsninger, vann- og avløpsløsninger, samt nødvendig skole- og barnehagekapasitet, før det gis tillatelse til tiltak.

5.1.5

Anlegg i sjø eller bebyggelse som berører naturmangfoldet skal utredes for unødige konsekvenser for naturmangfoldet før det gis tillatelse til tiltak.

5.1.6

Det skal utarbeides et utkast til miljøprogram (MOP) til søknad om rammetillatelse. Endelig miljøoppfølgingsplan (MOP) for hvert trinn skal foreligge før igangsettingstillatelse. MOP skal redegjøre for energibruk og energiøkonomisering, massehåndtering, transport, varetransport, avfallshåndtering, støy og materialbruk.

5.1.7

Det skal foreligge utomhusplan i 1:200 før rammetillatelse. Detaljert utomhusplan skal foreligge før det gis tillatelse til igangsetting av tiltak.

5.1.8

Det må leveres brannstrategi for hvert byggetrinn før rammetillatelse. Brannredegjørelse skal leveres for hvert trinn før igangsettelsestillatelse.

5.1.9

Ved søknad om tillatelse til tiltak som omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø skal planer godkjennes av regional kulturminnemyndighet.

5.1.10

Løsning for teknisk infrastruktur skal vises i søknad om rammetillatelse.

5.1.11

Det skal utarbeides tekniske planer for plasser, belysning, vannforsyning og avløps- og overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettelsestillatelse. For utforming av veier, gater og gang- og sykkelveier, skal det utarbeides en teknisk detaljplan som må godkjennes av Hurum kommune. For avkjøring fra rundkjøring til SKV_1, samt for SGS_2, må teknisk detaljplan godkjennes av Statens Vegvesen før bygging. Eventuelle avvik fra vegnormalen må beskrives.

5.1.12

Alle anlegg som skal overtas av det offentlige skal prosjekteres, utføres og overtas i henhold til kommunens krav.

5.1.13

For fasader mot fylkesvei skal det sikres at støy på fasade og utearealer er i tråd med krav etter "Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging", T- 1442.

Plan- og bygningsetatens kommentarer og evt suppleringer

1.5 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

1.5.1 Forslagsstillers redegjørelse for konsekvenser av planforslaget.

Overordnede planer og mål

Kommuneplan fra 2007 beskriver at Hurum skal tilby hyggelige boområder og stimulerende områder for turisme og næringsutvikling. Natur og kultur representerer rekreasjonskvaliteter for så vel innbyggere som besøkende. Her beskrives mål om at Sætre skal være et lokalsenter hvor du finner offentlige og private tjenester med et lokalt arbeidsplasstilbud som er med på å styrke og berike miljøet. For å få til dette vil kommunen blant annet:

- Styrke handels- og servicetilbudet i Tofte og Sætre.
- Ha offentlige rom med trivelige miljøer og møteplasser.
- Ivareta grønne lunger.
- Legge til rette for opprettelse av gode nærmiljøanlegg.

Forslaget er i tråd med kommuneplanens målområder og foreliggende kommunedelplan.

Kommuneplanen forutsetter at planområdet utvikles som et sentrumsområde, noe planforslaget følger tydelig opp. Samtidig som fortetting og næringsutvikling er i fokus, mener forslagsstiller de har ivaretatt Sætres naturlige konkurransefortrinn som et tettsted mellom to fjorder, der stedets identitet og kvaliteter er bevart og styrket.

Forslaget overholder ikke kravet om minste felles uteoppholdsareal (MUA) i kommuneplanen for boligformål, men da området er regulert til ("Områdeplan Sætre Øst 2012") sentrumsbebyggelse, gjelder ikke dette kravet. Planforslaget vil ikke gi felles private uteoppholdsarealer for beboere, men vil i gjengjeld ta i bruk omliggende grøntområder i stor grad. Dette vil gi eksisterende blå og grønne kvaliteter i Sætre en større og tydeligere rolle i tettstedet.

Forslaget har overholdt bestemmelser for området ved å respektere området siktlinjer mot sjøen, og viet oppmerksomhet til bevaring av kulturmiljøer. Forslaget har skapt god forbindelse med sjø, gode uterom og gode møteplasser og legger til rette for næringsutvikling. Videre har områdeplanens bestemmelser beskrevet krav om at det ikke tillates etablert boliger på grunnplanet ut mot kjørevei (V3), torg (Vt1 og Vt2) eller gangvei (Gv3). Dette overholdes i planforslaget og blir løst med hensyn på overganger mellom offentlige og private arealer. Disse arealene skal i første etasje være forbeholdt næring.

Stedsutvikling

Planforslaget vil medføre nytt liv i Sætre sentrum. En mer variert befolkningssammensetning, bredere handelstilbud og forskjønnede omgivelser vil gjøre tettstedet attraktivt for tilflyttere. Etablering av flere næringsarealer vil minke kommunens handelslekkasje til nabokommuner og større tettsteder, og heller styrke Sætre som et handelssentrum.

En mer attraktiv strand- og kystsone vil trekke flere besøkende sommerstid, som igjen vil gi inntekter i form av både handel og økte besøkstall til serveringsstedene. Lokalsenteret Sætre vil utvikles og trekke flere innbyggere. Å øke attraktiviteten til Sætre vil kunne smitte over på omliggende tettsteder, og ville kunne gi en synergieffekt med tettsteder i nærheten. Å ha et sterkt handelssenter i nærheten øker attraktiviteten til tettstedene rundt, samtidig som flere innbyggere her også vil trekke flere handlende inn til et utvidet tilbud i Sætre sentrum.

Gode kollektivforbindelser sikrer forholdsvis kort reisevei til omliggende byer, der både Oslo og Drammen ligger innenfor akseptabel pendleravstand. Med en allerede etablert fergekai og et nytt sentralt kollektivpunkt i tilknytning til dette, vil mulighetene være gode for å koble seg på nettverket "ringbyen". Da vil pendlermulighetene til Oslo være gode. Boligsammensetningen sørger for en mer variert befolkningssammensetning, der lettstelte, arealeffektive og gode leiligheter kan trekke til seg nye beboere.

Barn og unges interesser

Ny plan vil avklare uteoppholdssoner og grøntareal, samt definere soner for lek og opphold. Nærelekeplasser vil bli etablert, og mer oversiktlige trafikksituasjoner vil sørge for bedre tilgang til utearealer attraktive for barn og unge i alle aldre. Dette gjelder ikke minst strandsonen og grøntarealet ved Sætre Gård. Smett og mer definerte gangarealer til grøntområder fra boligene vil gi lettere tilgang for barn og unge til rekreasjons- og lekearealer. Tilgang til definerte arealer langs bekke drag vil også bli tydeligere med gangstier og oppholdssoner i ny plan. Det er muligheter for etablering av ballplass i grøntdraget ved Sætre Gård.

Landskap

Området sys sammen av offentlige funksjoner, oppholdssoner og plasser. Kyststien knytter aktiviteter langs sjøkanten sammen. Kyststien møter i sør elvepromenaden som ligger som en grønn åre som kan følges opp til atkomst til torget ved Sætre Gård. Her møter man et grøntdrag som strekker seg helt ned til strandsonen, og som igjen kobler seg på kyststien. Promenaden langs sjøkanten vil bli gitt en god bredde for både ferdsel og opphold.



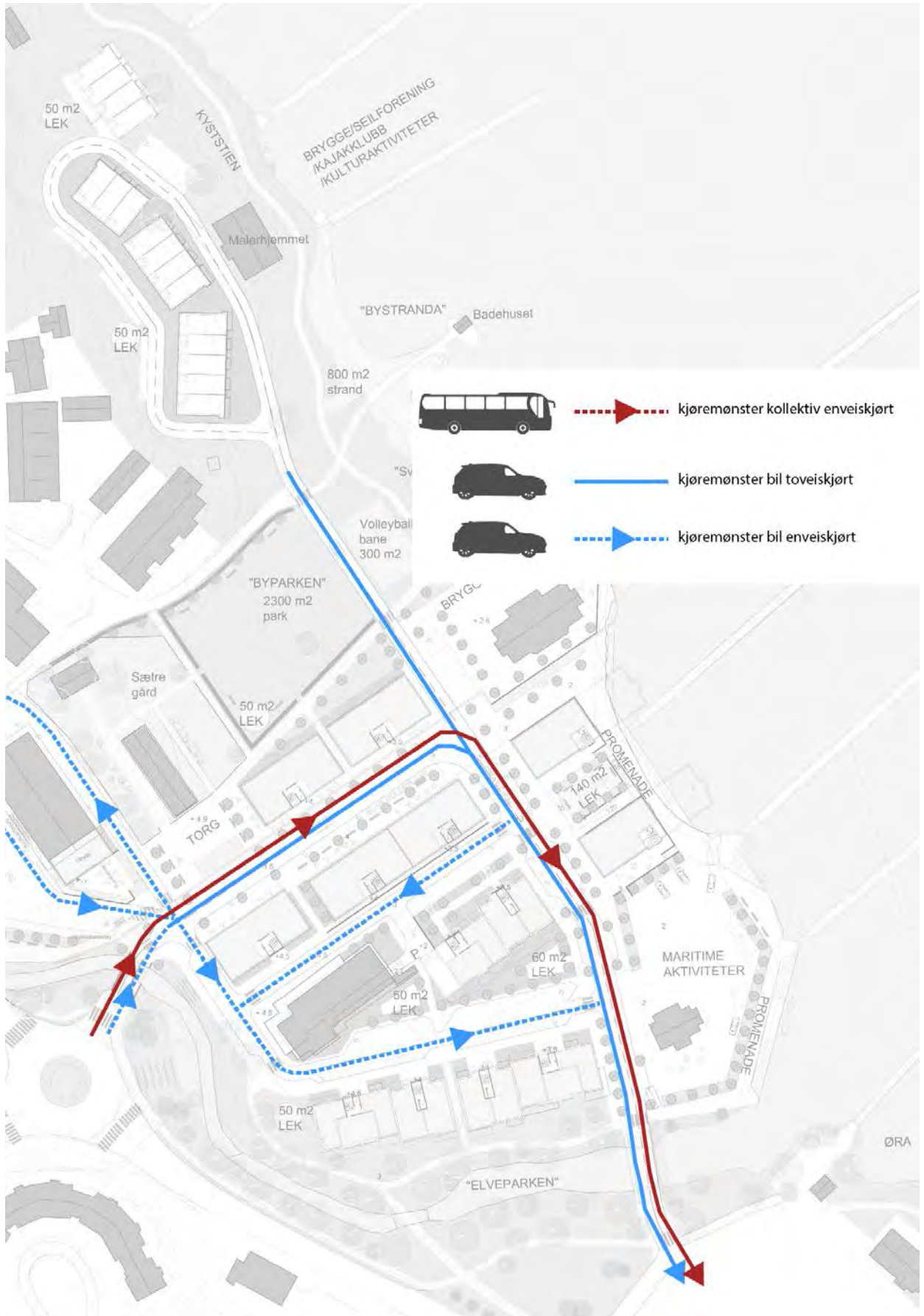
Sætres kvaliteter styrkes og omrammer sentrumsområdet.

Landskapet mot sjøen vil være bearbejdet til felles promenade og oppholdsareal for hele Sætre. Det legges stor vekt på å gjøre utearealer langs sjøkanten tilgjengelig for alle i Sætre, og landskapet vil opparbejdes med trapping mot sjøen, oppholdssoner og trær og buskvekster.

Planforslaget vil innebære en positiv landskapsbearbejding. I dag er størstedelen av området harde asfalterte flater med parkering. Området vil bli opparbejdet med gode gaterom og uteområder. Bebyggelsen vil definere rommene mot sjøen bedre, og bebyggelsesmønsteret vil danne et oversiktlig

Rundkjøringen vest for planområdet har meget god kapasitet og er vurdert til å tåle betydelig trafikkøkning. Det samme gjelder kryssene i Fransåsveien og Øraveien, som vil tåle en betydelig økning. Dette illustrerer at tettstedet tåler en fremskrevet utvikling av trafikkbelastningen i forbindelse med utbygging. Kryss med Sentrum nord har i dag god trafikkavvikling, men tåler ikke mye trafikkøkning. Dette kan imidlertid enkelt løses ved etablering av et kort venstresvingfelt for trafikk fra nord.

Hovedatkomsten for kollektivtrafikk vil være fra sør gjennom Øra. Å legge en av hovedatkomstene her vil sikre sammenbinding av planområdet med Øra ved eventuell fremtidig videreutvikling av sentrum mot sør. Kollektivtrafikken i planområdet i form av buss vil kjøre enveis gjennom området, fra Sætrealléen ned Øraveien og ut på Fv 11. Busstoppet vil være plassert i Sætrealléen i nærheten av parkeringsplass ved "Losen" og fergekai så det er hensiktsmessig med tanke på atkomst til fremtidig ferge til Oslo. Det er lagt opp til 130- 150 nye båtplasser i ny småbåthavn utenfor "Malerhjemmet".



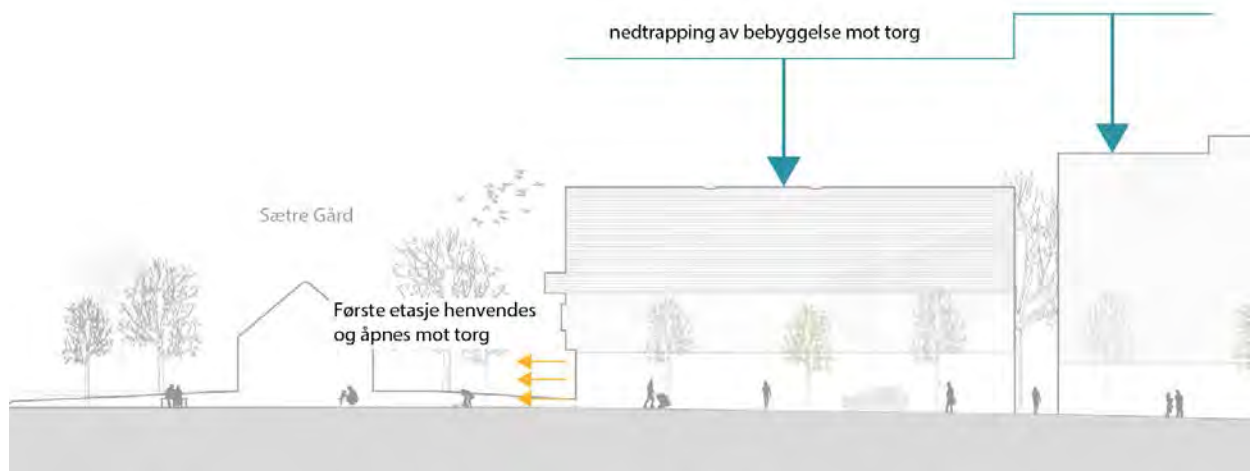
Illustrasjon som viser trafikksystemet overordnet innenfor planområdet.

Trafikksikkerheten vil forbedres betydelig da området vil få en ny organisering. Det vil bli definerte tydelige soner for gående og syklende, samt at parkeringsarealer blir bedre opparbeidet og definert. Gangsoner og smett vil være trafikksikkert utformet, og det vil være sikker atkomst til lekearealer. Fartsgrensene er fra 30- 40 km/t.

Estetikk og byggeskikk

Det vises til estetisk veileder datert 24.03.15 som følger plandokumentene.

Den foreslåtte bebyggelsen vil ta hensyn til det eksisterende bebyggelsesmønsteret, samtidig som ny bebyggelse legger til rette for et mer ordnet og tydeligere sentrumsområde. Bygningsvolumene vil bli søkt tilpasset eksisterende bebyggelse og byggetradisjon i området med hensyn på materialer og formuttrykk. Spesielt skal bygg som ligger nærmest bygg med vernestatus harmonere med eksisterende. For eksempel skal bygg nærmest kulturminner ved Sætre torg trappes ned for å tilpasse seg eksisterende bebyggelse.



Illustrasjon som viser prinsipp for nedtrapping av bygg.

Stedets karakter fordrer en plassering av bebyggelsen som danner akser mot fjorden, og som underbygger tanken om et tettsted ved sjøen. Solforhold gir også føringer for struktureringen av området, og byggenes orientering. Planforslaget vil gi boliger med gode solforhold, kontakt med sjø og fine uteområder.

Forslaget vil gi en tydelig fjernvirkning fra sjøveien, dette vil gjøre Sætre synligere i fjordbildet i Osloregionen. En ny profil vil gi Sætre et gjenkjennbart uttrykk mot sjøen, og en større tiltrekning for sommerturister.



Sætres mulige nye sjøfront, tydelig bebyggelsesuttrykk med gode uterom mot sjøen.

Bygningstypene er lameller, som vil muliggjøre oppretthold av siktlinjer og akser mot sjøen. Bygg vil ha en materialitet som tilpasser seg stedets kvaliteter, og harmonerer med omgivelsene. Materialene kan være tre, glass, puss, tegl og fasadeplater. Det tilstrebes bruk av lyse farger.

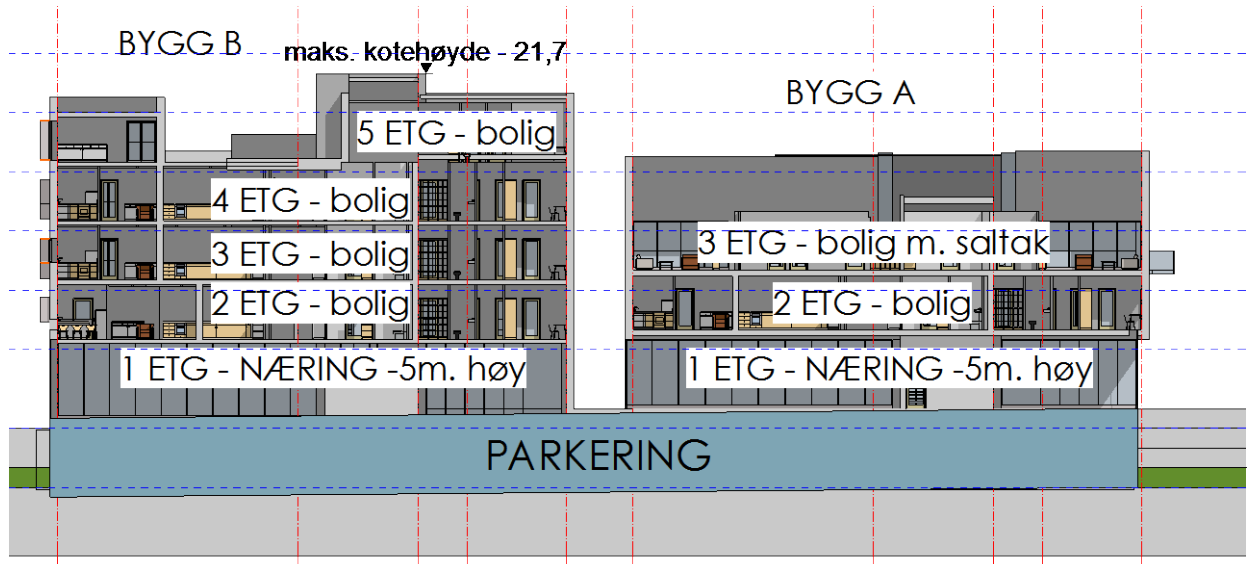
Prosjektet vil gi gode private uteoppholdsarealer, og sørge for bruk og aktivitet i grøntområdene rundt. Hele området opparbeides med god kvalitet og struktur. Vegetasjon og opparbeiding av plasser vil forskjønne utearealene, og innby til opphold i langt større grad enn det som tilbys i dag.

Etablering av maritimt torg på plassen ved tidligere båttopplag vil tilføre en flerbrukssone som plass for arrangementer, fiske, marked, restaurering/verkstedsvirksomhet for båter. Torget vil være et "grovere" torg, der man kan etablere en flerbrukssone for beboere i Sætre. Torget vil være et fint supplement til torget til Sætre Gård.

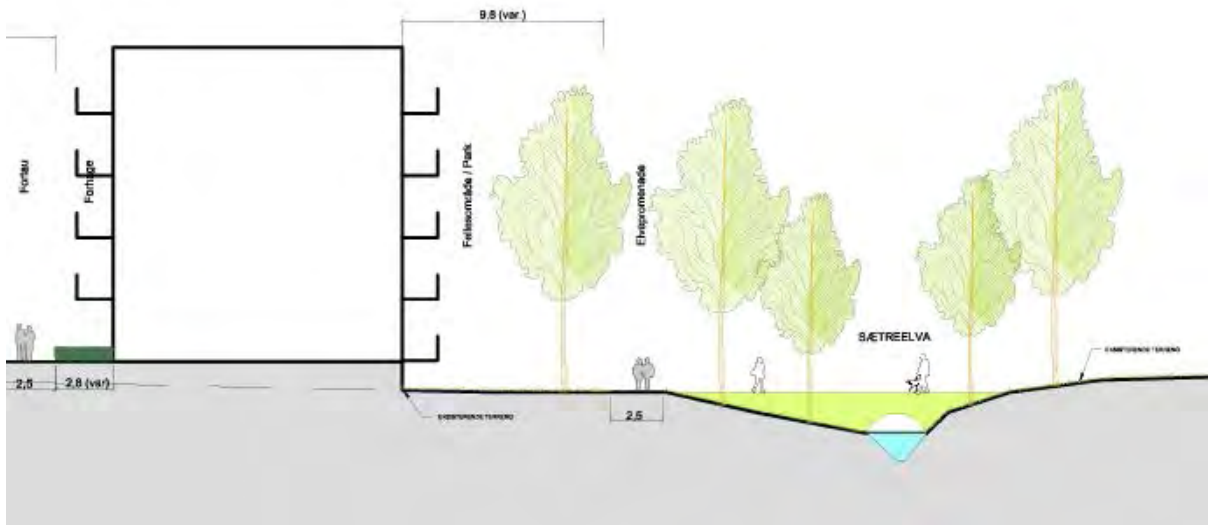
Bebyggelse og høyder

Taklandskapet skal oppleves variert og behandles som byggets femte fasade. Her skal det etableres delvis grønne tak, der dette ikke kommer i konflikt med uteoppholdsarealer og variasjonen i høyder. Dette vil gi Sætre en taklandskap som ikke er skjemmende for de som bor omkring tettstedet på åsene rundt.

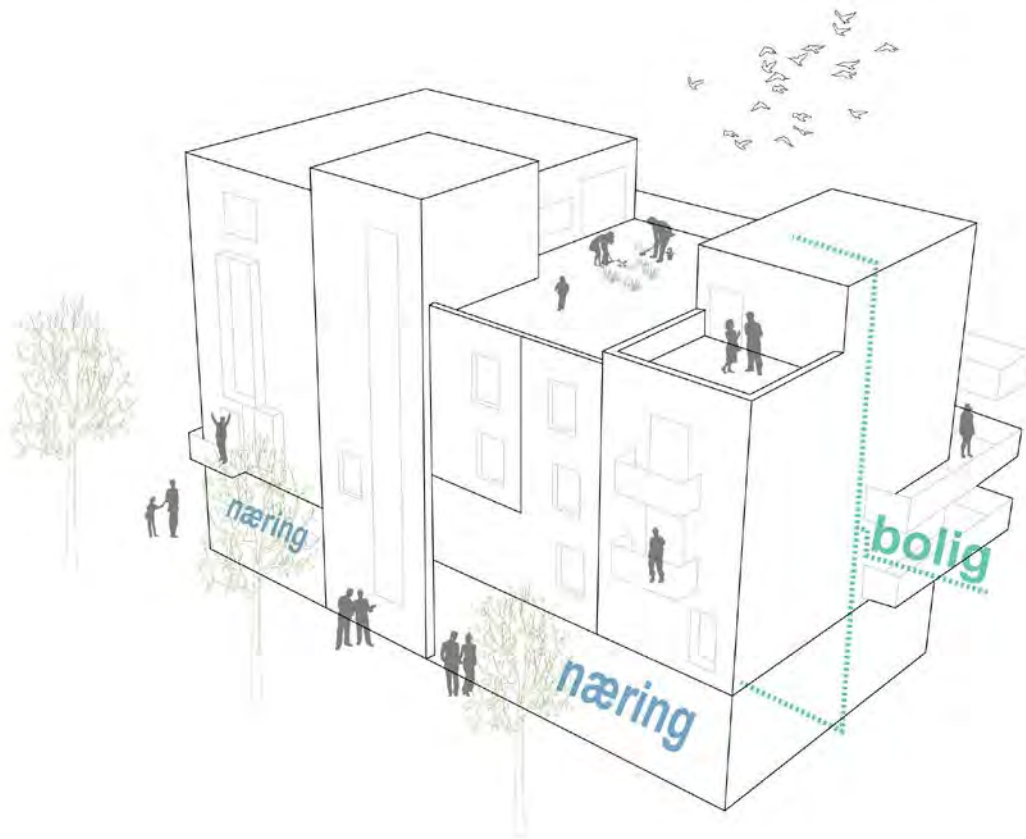
Bebyggelse vil variere fra 3- 5 etasjer. Bygget nærmest Sætre Gård vil være på 3 etasjer for å tilpasse seg i skala til eksisterende bygningsmiljø. Der det tillates næringsvirksomhet i 1. Etasje vil denne etasjen være noe høyere. Næringsetasjene vil kunne variere fra 4 til 5 meter. For å muliggjøre takterrasser og varierende gesims vil bebyggelsen i 5. Etasje reduseres i forhold etasjen under. Dette vil gjøre at gesimsene kan variere fra 21,7 til 18,7. Med disse spaltene åpner man for en rytmisk og åpen bebyggelse som er mindre ruvende og mer tilpasset menneskelig skala. Antall etasjer blir sikret i bestemmelser.



Prinsipp for antall etasjer og tilbaketrukket 5. Etasje. Bygg A har saltak for å tilpasses Sætre torg.



Snitt som viser elverommet ved Sætreelven og maksimal utnyttelse på ny bebyggelse med 5. Etasjer.



Illustrasjon som viser prinsipp for redusert 5 etasje med takterrasser og varierende gesimser.

Kulturminner

Kulturminnene på stedet, Sætre Gård og Malersvennenes feriehem (fra ca. 1870), er av relativt høy autentisitet, og omfattes av vernebestemmelser. Sætre Gård er oppført på 1700-tallet, og er derfor blant den riktig gamle bebyggelsen i Hurum. Det refereres til rapport fra NIKU som følger "Områdeplan Sætre Øst" fra 2012. Planforslaget går ikke på akkord med disse vernebestemmelser, men respekterer eksisterende kulturmiljø, og bygger opp om deres identitetskapende rolle for stedet. Kulturmiljøet skal bevares og brukes på best mulig måte, og vil med ny organisering av sentrum få en tydeligere fremtoning i tettstedsbildet.

Kulturminner i sjø bestående av en ballasthaug og et skipsvrak er fredet etter Kulturminnelovens § 14. Planforslaget skal ikke ha unødig påvirkning på disse, og skal ikke etablere anlegg i sjø innenfor denne sonen.

Sosial infrastruktur

Boligene vil få god standard og dekke behov for enslige, familier og par i området. Planforslaget muliggjør inntil 151 leiligheter av varierende størrelse.

Forslaget vil tilføre området flere sosiale møteplasser. Sætrealléen vil binde sammen det nye torget ved Sætre gård sammen med bryggetorget utenfor Losen, og danne definerte sosiale soner hvor mennesker vil samles. En oppgradering av rekreasjonsarealer vil også trekke folk utenfra, og igjen gi mer aktivitet til Sætre.

Elevtall og skole- og barnehagekapasitet:

Det er tilfredsstillende barnehage og skolekapasitet med tanke på forventet utbygging. Forslaget vil gi en moderat økning av barn i skolepliktig alder, disse kunne innpasses i dagens skole- og barnehage tilbud.

Det etableres nye lekearealer i tråd med kommuneplanens krav om nærlekeplasser og kvartalslekeplass.

Området har et godt natur- og opplevelsestilbud som planforslaget styrker og viderefører. Opparbeiding av en mer tilgjengelig strandsone, gode møteplasser for mennesker i alle aldre, og generelt tydeligere avgrensede og avklarte oppholdssoner. Det vil bli lettere å orientere seg i sentrum, med en bedre organisert sentrumsstruktur, og handelstilbudet vil øke med nytt næringsareal.

Det vil vurderes oppvarmede gangforbindelser, som kan være vedlikeholdsfrie. Disse vurderes etablert langs Sætrealléen ned til sjøen, samt en bit av kystpromenaden. Den oppvarmede gangforbindelsen skal være et godt tilrettelagt tilbud for de med nedsatt bevegelse, så det blir lett å oppleve kvalitetene i Sætre året rundt. Det skal også vurderes oppvarmede benker ved viktige møteplasser som Sætre torg, ved kystpromenaden, og i Sætrealléen. Dette grepet muliggjør sosiale møter for mennesker i alle aldre året rundt.

Teknisk infrastruktur

EL/VA- kapasitet:

Det er tilfredsstillende vann og avløps- kapasitet. Elektrisitetsforsyningen til planområdet er også god.

Broer:

Bro fra planområdet over til Fv11 skal være dimensjonert buss.

Når dagens båttopplag flyttes til Øra, må det kunne dokumenteres at broen over til Øra fra planområdet har nok kapasitet. Broen vil bli utredet for fremtidig bruk, og oppgradert i forhold til dette.

Sætreelven og flom:

Elveløpet kan bearbeides så det dannes mindre vannspeil og det pumpes vann opp til torget. Rør under gangbro fjernes for unngå flom. Ved å fjerne dette røret og legge broa som en fritt opplagt bro på/over kote 2,4 får man kapasitet nok til at vannstanden ikke overstiger nivået på gangveien.

Havn og kai:

Anløpet for ferger skal få gode tilkomstmuligheter for reisende med ferger. Havneområder vil få gode

Universell utforming

Forslaget vil ikke gi negative konsekvenser for bevegelseshemmede, men vil heller gi et område der områdets kvaliteter er tilgjengelige for alle. Boligene vil få universell tilgjengelig atkomst fra bakkeplan med kontakt til utomhusarealer og balkonger.

Prinsippet om tilgjengelighet for alle ivaretas i planforslaget ved enkel tilgjengelighet til utearealer og rekreasjonsarealer samt tilpassede stigningsforhold. Byrom og møteplasser er sosiale oppholdsrom i bybildet. De skal være universelt utformet og gi høy grad av komfort og kvalitet. Det skal tilrettelegges for sitteplasser og benker, og utformes med tanke på fleksibel bruk. Tomten er i utgangspunktet relativt flat. Boligene vil bli prosjektert etter gjeldene regler og forskrifter, og de krav som der stilles til universell utforming, som vil gi mulighet for enheter tilpasset funksjons/orienterings/bevegelseshemmede.

Parkeringsplasser og boenheter har nødvendig tilpasning for funksjons/orienterings/bevegelseshemmede, dermed legges det ingen fysiske begrensninger for hvem som kan bo i Sætre.

Naturmangfold

Forslaget skal ikke få konsekvenser for naturmangfoldet. Forslaget vil prøve å øke tilgjengelighet til naturgitte kvaliteter i området, som elv og sjø, uten å skape negative konsekvenser for naturmangfoldet.

I følge naturbase.no preges sjøområdene rundt Sætre generelt av svært viktige artsforekomster, hovedsakelig ålegrasenger og viktige områder for vadefugl. Sætrepollen er brakvannspoll og tilholdssted for våtmarksfugl. Naturmangfoldet som beskrives her skal bli tatt hensyn til og bevart i planen. For å unngå forstyrrelser i naturområder og habitater etableres heller nye brygger på nordsiden av dagens havn, der det ikke blir forstyrrelse av artsmangfoldet. I dette området er det derimot registrert Ålegras som stiller krav til lysforhold. Brygger vil bli etablert med krav om å ta hensyn til forekomster av ålegras, og sikre tilstrekkelige lysforhold.

Natur- og ressursgrunnlaget

Den foreslåtte reguleringsplanen kan ikke ses å ha negativ innvirkning på natur og ressursgrunnlaget. Planforslaget vil tilstrebe å beholde naturmangfoldet i området.

Friluftinteressene vil bli ivaretatt og videreført i ny plan. Strandsonen i Sætre med kyststien blir bearbeidet og tilgjengelig for flere. Arealer ved sjøen vil bli tilegnet tettstedet som fellesskap i stedet for at sjøtilgang ved havn er forbeholdt private virksomheter. Dette vil styrke Sætres maritime profil betraktelig. Samtidig vil elveløpet vil bli mer attraktivt med opparbeidede gangarealer og tilhørende grønne oppholdssoner.



Snitt som viser elverommet ved Sætreelven og maksimal utnyttelse på ny bebyggelse med 5. Etasjer.

Miljøfaglige forhold

Det vil være transportbesparende å tilføre næringsarealer i Sætre, da dette vil gi kortere reisetid til handelssentre i andre kommuner. Etablering av handel i sentrum vil med stor sannsynlighet redusere det samlede transportbehovet, og tilhørende klimagassutslipp i forbindelse med innkjøp for bosatte i

Hurum kommune.

Trafikkmengden vil øke noe, men Sætre vil også få et bedre avklart trafikksystem innenfor planområdet. Utbyggingen vil ikke overstige kapasiteten på eksisterende infrastruktur, eller medføre en hörbar støyøkning. Det refereres til trafikkanalyse fra Asplan Viak, datert 20.02.15.

Planforslaget kan ikke ses å ha store innvirkninger på luftkvaliteten i området. Det vil bli noe økning i trafikk og aktivitet, men kvaliteten på luften vil ikke bli merkbart endret. Noe støv og støyutvikling i forbindelse med anleggsfase må påregnes. Det åpne landskapet og nærheten til sjøen gir gode muligheter for utlufting.

Støynivået for boliger langs Nordre og Søndre Sætrevei vil ikke få en merkbar økning som følge av beregnet trafikkøkning til- og fra sentrum. Trafikkstøyet vil øke med ca 3 dB hvis trafikken dobles. Dette regnes som den minste endringen i støynivå som normalt kan høres. Økning i forbindelse med planlagt utbygging vil ikke kunne høres. Det er satt krav til utredning av støy på uteoppholdsarealer og fasader mot fylkesvei.

Bygg skal utformes etter gjeldende regler og forskrifter, med fokus på lavt energiforbruk og miljøvennlig bebyggelse.

Sol og skyggeforholdene på tomten vil bli påvirket av utbyggingen. Det er lagt vekt på å optimalisere plassering av lekeplasser med tanke på solforhold, samt at store rekreasjons- og grøntarealer har gode solforhold stort sett hele dagen. Lekeplasser er på solstudiene markert i grønt.

Det er lagt fokus på å få gode solforhold på møteplasser og offentlige utearealer. Bebyggelsen vil ikke gi unødig mye skygge på friområdet ved Sætre Gård, og her vil leke- og rekreasjonsarealer ha sol store deler av dagen.

Maritimt torg vil stort sett ha meget gode solforhold. Sætre torg vil også være solbelyst store deler av dagen, og det er først på vinterstid at plassen kan oppleves helt skyggelagt på dagtid.

Bryggene vil bli noe påvirket av ny bebyggelse, da særlig på ettermiddagen høst og vinter. Bryggene vil ha gode solforhold frem til midt på dagen, etter dette bryggene delvis ligge skyggelagt.

Nedenfor solstudier som viser lekeplasser markert i grønt.





Risiko- og sårbarhet

Sætreelven kan være sårbar for forurensing og avrenning under anleggsfasen, og elveområdet skal sikres mot forurensing ved utbygging og drift. Naturmangfoldet i elven skal bevares. Det skal vises aktsomhet og utføres sikringstiltak for å beskytte elven ved oppgradering av broer. Det må vises spesiell oppmerksomhet til skjøtsel av elvas kantsoner.

Planen medfører mer trafikk og nytt trafikksystem inn på planområdet, blant annet i form av buss. Sætre vil tiltrekke seg flere handlende som kommer med bil. Dette kan også medføre økt risiko for avrenning

av drivstoff til elv. Rutiner og tiltak kan etableres for å minske denne risikoen, og redusere eventuelle konsekvenser.

For å sikre at elven ikke går over sine bredder ved 10- års flom bør man fjerne røret ved gangbro. Ved å fjerne dette røret og legge broa som en fritt opplagt bro på/over kote 2,4 får man kapasitet nok til at vannstanden ikke overstiger nivået på gangveien. All bebyggelse skal ligge på kote 3+ for å unngå påvirkninger ved eventuell stormflo.

Planen inneholder bygg som krager ut over sjø. Her må det sikres tiltak mot påkjørsel av fartøy. Søylor dimensjoneres slik at de tåler en eventuell påkjørsel.

Planen vil ikke medføre at bygg plasseres i støysone som strekker seg langs Fv 11, Nordre Sætrevei. For bygninger som blir berørt av støy må aktuelle tiltak for skjerming vurderes i henhold til TEK-10.

Kulturmiljøet i planområdet skal bevares i størst mulig grad. Planen legger opp til bevaring gjennom bruk, grøntdraget ned mot stranden vil få flere brukere og bli et attraktivt oppholdsareal for lek og rekreasjon. Planen vil ikke påvirke bygg omfattet av vernebestemmelser.

Ny bebyggelse vil til dels ligge i trykksone fra virksomhet på Kongsdelene. Se plankart. Avbøtende tiltak kan være sikring av bygg mot trykk fra eksplosjon. Det skal ikke plasseres sykehjem innenfor denne sonen.

Økonomiske konsekvenser

Økonomiske konsekvenser for næringslivet i Sætre med økt tilflytting og næringsaktivitet. Sætre blir handelssentrum, vil også eksisterende næring dra nytte av.

Juridiske forhold

Utbyggingsavtale mellom Conceptor Eiendomsutvikling AS og Hurum kommune skal avklare og bestemme ansvar for områder som for eksempel opparbeiding av grøntarealer, rekreasjonsarealer, infrastruktur, broer, vann/avløp og elektrisitetsforsyning.

Plan og byggs kommentarer og evt suppleringer

3 FORSLAGSSTILLERS ARGUMENTASJON

3.1 FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Beliggenhet:

Sætre ligger nord på Hurumlandet ved Oslofjorden og har muligheter for å knytte seg på transportsystemet Ringbyen. Sætre og Hurum er en del av en storregion rundt Oslofjorden.

Det er gode kollektivforbindelser til de største omliggende byene, og er derfor godt egnet til fortetting. Sentral beliggenhet, store arealreserver samt mulighetene for friluftsliv og rekreasjon på land og sjø gir kommunen et konkurransefortrinn, spesielt i de nordlige områdene som Sætre.

Potensiale:

Sætre har stort fortettingspotensial. Området i dag består av store parkeringsarealer og sporadisk bebyggelse, og legger beslag på store sentrumsnære arealer som vist i stedsanalysen. Kommuneplanens samfunnsdel beskriver en betydelig befolkningsvekst, og poengterer at de vil tilrettelegge for en boligbygging som samsvarer med mål om befolkningsvekst og senterstruktur i kommunedelene. Forslagsstiller mener området er meget godt egnet til fortetting, og har en god ramme i rekreasjonsarealer rundt som gjør det hensiktsmessig å ha fokus på å utnytte tilgjengelig areal der det er mest attraktivt å bo.

Sætre har også et uforløst potensial i å utnytte de kvaliteter som tettstedet sitter på. Forslagsstiller stedsanalyse viser at tilgang til båtliv og sjø, nærhet til større byer og tettsteder, gode oppvekstvilkår og historiske kulturmiljø drukner litt i et uorganisert og slitt sentrum. En opprustning av sentrumsorganiseringen vil tydeliggjøre og styrke Sætres eksisterende kvaliteter, samtidig som det legger til rette for utvikling. Kontakten med sjøen forsterkes i mellomrommene og sørger for sikt mot sjøen. Utvidelse av handelstilbud er høyaktuelt, da Sætre og Hurum opplever handelslekkasje til omliggende kommuner og byer. I planforslaget legges det til rette for mer næringsetablering, og gode eksponeringsvilkår for de som vil etablere seg her. Eksisterende næring i området vil få bedre kundegrnlag og eksponeringsverdi som følge av mange nye beboere og besøkende.

Plangrep:

Sætres maritime tradisjoner opprettholdes og styrkes i ny plan. Ny bebyggelse og organisering av trafikk danner siktakser ned mot sjøen, og tydeliggjør kontakten mellom baklandet og fjorden. Forslagsstiller mener dette er det beste alternativet å strukturere området på da dette vil gi en tydelig visuell kontakt mellom sjø og tettsted. Sjøkanten omorganiseres, plasskrevende program får nye arealer utenfor sentrumskjernen, og sjøfronten i Sætre får en ny front mot Oslofjorden. Forslaget danner en tydelig sjøfront som vil være gjenkjennbar og identitetsskapende for stedet. Dette mener forslagsstiller vil øke attraktiviteten til Sætre som marina og tilfartssted sommerstid, og dermed trekke flere besøkende.

Området vil få en ny hovedatkomst fra Øra i sør. Områdets hovedåre vil være Sætrealléen. En levende aktiviserende paradegate vil tilby en sterkere og mer sammensydd tettstedsopplevelse en slik det er i dag. Arealer på bakkeplan vil bli beholdt næring der det er mest attraktivt. Sætrealléen ender i torget ved Sætre Gård. Plassen vil knytte det nye sentrum sammen med det gamle, samtidig som Sætre Gård vil få tettstedets samlingsplass, torget, som nærmeste nabo. En definert og attraktiv offentlig plass som nærmeste nabo til Sætre Gård vil øke synligheten og betydningen til det tradisjonsrike bygget i tettstedsbildet.

Bokvaliteter:

I kommuneplanens samfunnsdel står det at Hurum kommune gjerne vil oppnå en "her vil jeg bo"-følelse. Et bærekraftig lokalsamfunn som spiller på sine styrker som et levende og tradisjonsrikt sentrum ved sjøen vil skape denne følelsen, og inspirere til økt tilflytting. Det foreliggende forslaget danner gode og varierte boformer, levende plassrom og tilfører bebyggelse som underbygger Sætres identitet.

Boligene skal ha gode private uterom, hvor det er lagt fokus på gjennomgående, gode og salgbare leiligheter av varierende størrelse. Varierte størrelser blir viktig for å få en diversitet i tilflyttere. Selv om det er overvekt av eneboliger i området, er det ønskelig fra eldre og unge med mer lettstelte boliger.

Uteområder:

Sætres uteområder og rekreasjonsarealer er av god størrelse og kvalitet. I sentrum er

fortettingsprioriteringen viktig, da store grøntarealer ligger i mindre enn 5 minutters gangavstand. Det er ikke prioritert store grøntarealer innenfor den tettere sentrumsstrukturen, da grøntarealer rundt sentrumskjernen er av en god størrelse, diversitet og kvalitet. Med godt tilrettelagte lekeplasser og store rekreasjonsarealer tilgjengelig er det utearealer for barn i alle aldre. Forslagsstiller mener det er viktig å fortette i sentrum, og dermed også sørge for at tettstedets store ressurser i uteområder blir brukt og aktivisert av nye beboere.



Illustrasjon som viser avstand til ulike kvaliteter i planområdet. Det er store rekreasjonsmuligheter innenfor korte avstander. Illustrasjonen viser blant annet med avstandssirkler at det er maks 90 meter til et grøntområde.

Sætre bør utnytte sin nærhet til sjø, grøntområder og store rekreasjonsarealer i planområdet for å muliggjøre et tettere sentrum. Ved å etterstrebe en tett sentrumsstruktur hvor aktivitet komprimeres og forsterkes i planområdet, vil Sætre få en unik sentrumsattraktivitet som kan trekke nye innbyggere. Samtidig opprettholdes grøntarealer og rekreasjonsområder i, og i tilknytning til planområdet. Dette gir en tilgang til rekreasjonsarealer som forslagsstiller mener er mer en forsvarlig, når man skal kombinere mål for utvikling av Sætre med et tettere sentrum og gode bokvaliteter.

Boenheter vil til enhver tid ha tilgang til store grøntarealer innen en 90 meters avstand, og har i forhold til mange andre boområder også tilgang til utearealer med mange forskjellige kvaliteter. Dette,

kombinert med å ha et privat solfylt uteareal i form av balkonger eller terrasser, mener forslagsstiller skaper et mer en godt nok tilbud til opphold ute.

For å kunne oppnå de målsetningene som er satt for utvikling av Sætre, må man legge til rette for en fortetting som gjenspeiler disse målene. Samtidig er rekreasjonsarealene rundt sentrumsområdene verdifulle samlingssteder som innbyggere trekkes til. Disse rommene er det viktig å få i bruk av mennesker, slik kan man også sikre at de får en betydning og verdi og dermed også at de bevares. Enhver situasjon er forskjellig, og forslagsstillers standpunkt er at aktivisering av Sætres mest verdifulle uteområder er viktigere enn å legge opp til mindre privat felles uteareal i de mest sentrumsnære områdene.



Det er fokusert på gode og sikre plassering av lekearealer og forbindelser, som illustrasjonen viser.

Forslagsstiller mener planen stiller med en solid oppgradering og organisering av eksisterende situasjon, og at forslaget belyser gode vurderinger i forhold til behovet for fortetting og å se verdien i allerede tilstedeværende rekreasjonsområder.

Utnyttelse, byggehøyder og form:

Sætre er et attraktivt og ideelt boområde i et allerede etablert sentrum. Beliggenheten blant Sætres beste kvaliteter, nærhet til kollektivforbindelser og fremtidig tilknytning til fergetransport mot Oslo gjør at det derfor er hensiktsmessig å fortette i dette området. Forslaget legger til rette for relativt høy bebyggelse, men tanke på at området vil være attraktivt og sentralt for tilflyttere. Å utvikle Sætre vil gi flere handlende til dagens næringsvirksomhet i tettstedet, samt at det vil bli blåst nytt liv i sentrum. Forslaget ivaretar utsikt for eksisterende beboere så langt det er hensiktsmessig, samtidig som ny bebyggelse plasseres med sikt til sjøen. Taklandskapet vil være levende med variasjon i høyder.

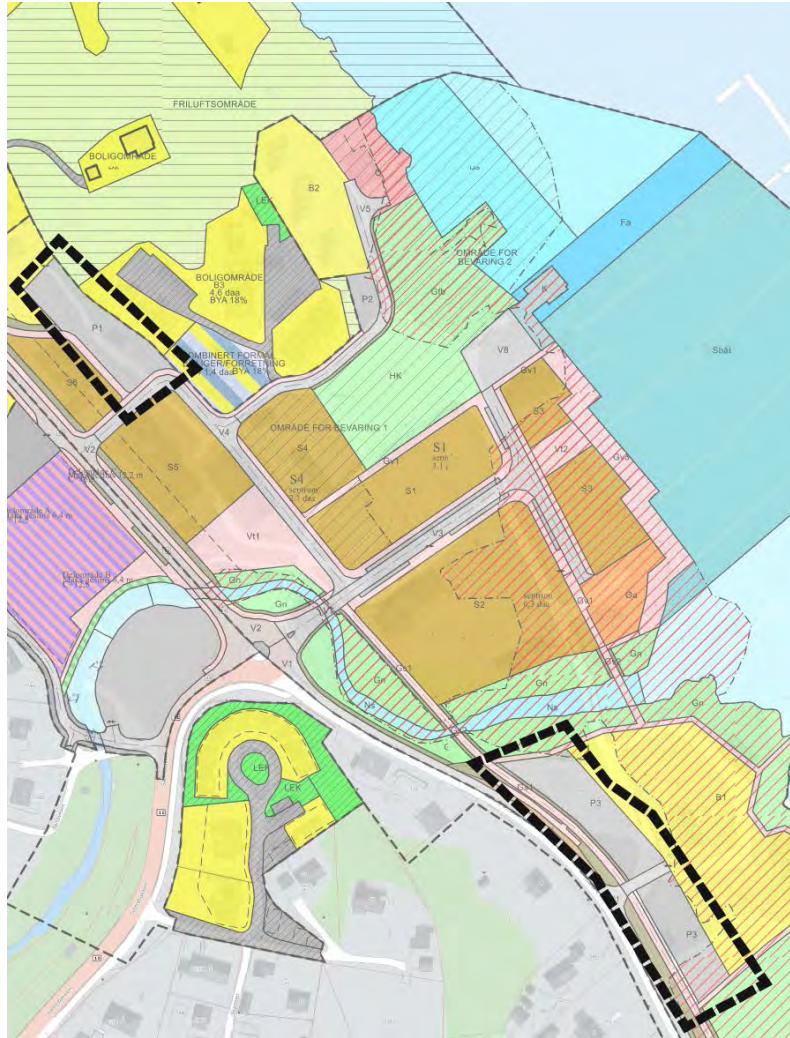
Et enhetlig uttrykk på ny bebyggelse vil skape kontrast til eksisterende kulturminner. Kontrast i formspråket vil tydeliggjøre og fremheve uttrykket til eksisterende bebyggelse. Slik situasjonen er i dag druknet verdifulle kulturminner i et sammensatt rotete bebyggelsesuttrykk.

Det vil tilstrebes variasjon i fasadeuttrykk og materialbruk. Sammen med variasjoner i gesimslinjer, vil dette skape et levende bebyggelsesuttrykk, med forskjellige byrom. Byrommet ved Sætre Gård vil ha saltak og lavere bebyggelse, mens bebyggelse ut mot sjøkanten vil være høyere og med et annet formuttrykk og også styrke profilen mot Oslofjorden. Dette vil være identitetsskapende for stedet, og forslagsstiller mener dette er et viktig grep for profileringen av Sætre. Fjernvirkningen byggene langs sjøfronten vil ha mot Oslofjorden vil være verdifull med tanke på å trekke folk inn til Sætre, og at tettstedet skal få en styrket posisjon som gjestehavn sommerstid.

Parkering:

I trafikkanalyse produsert av Asplan Viak, datert 20.02.15, beregnes parkeringsbehovet i forhold til planlagt utbygging i Sætre. Det er i analysen konkludert med at parkeringsbehovet for ny handel i Sætre sentrum er beregnet til 30 biler på hverdager, og 50 biler på lørdager. Parkeringsbehovet for handel til Sætre senter er beregnet til ca. 90 bilplasser på hverdager og ca. 150 bilplasser på lørdager. Per i dag er det ca. 70 plasser på parkeringsplass foran Sætre senter. Dette innebærer at det i dag parkeres innenfor planområdet til denne aktuelle detaljreguleringen for å dekke opp for manglende parkeringsplasser ved Sætre senter.

I planforslaget er det skissert 66 plasser beregnet for offentlig bruk. Dette vil dekke parkeringsbehovet for handel innenfor planområdet. Det er ikke beregnet flere plasser på bakgrunn av områdeplanens forslag om etablering av to nye parkeringshus i Sætre, henholdsvis i felt P1 og P3. Forslagsstiller forholder seg til områdeplanen, og har fordelt parkeringsplasser innenfor planområdet på bakgrunn av dette. Det er heller ikke ønskelig å tilrettelegge hele sentrumsområder bare på bilens premisser. Etablering av parkeringshus i randsonen av sentrum- og planområdet vil muliggjøre et sentrum som kan skape gode forhold for gående og syklende.



Utsnitt av områdeplan Sætre Øst (2012) med markerte felt regulert til parkering .

Det er innenfor planområdet beregnet 1,25 parkeringsplasser per boenhet, inkludert gjesteparkering. Gode kollektivforbindelser, nærhet til dagligvare- og handelsmuligheter og friluftaktiviteter, gjør behovet for flere biler per boenhet mindre. Sætre har status som et kommunesenter, og bør behandles deretter i planleggingen av området, både med hensyn på tetthet og utvikling av gode kollektivforbindelser som kan erstatte noe av bilbruken. Forslagsstiller mener en plan av denne størrelsen skal reflektere ambisjoner om redusert bilbruk i fremtiden, og at et krav 2 parkeringsplasser per boenhet er lite forenelig med en bærekraftig tankegang for området.

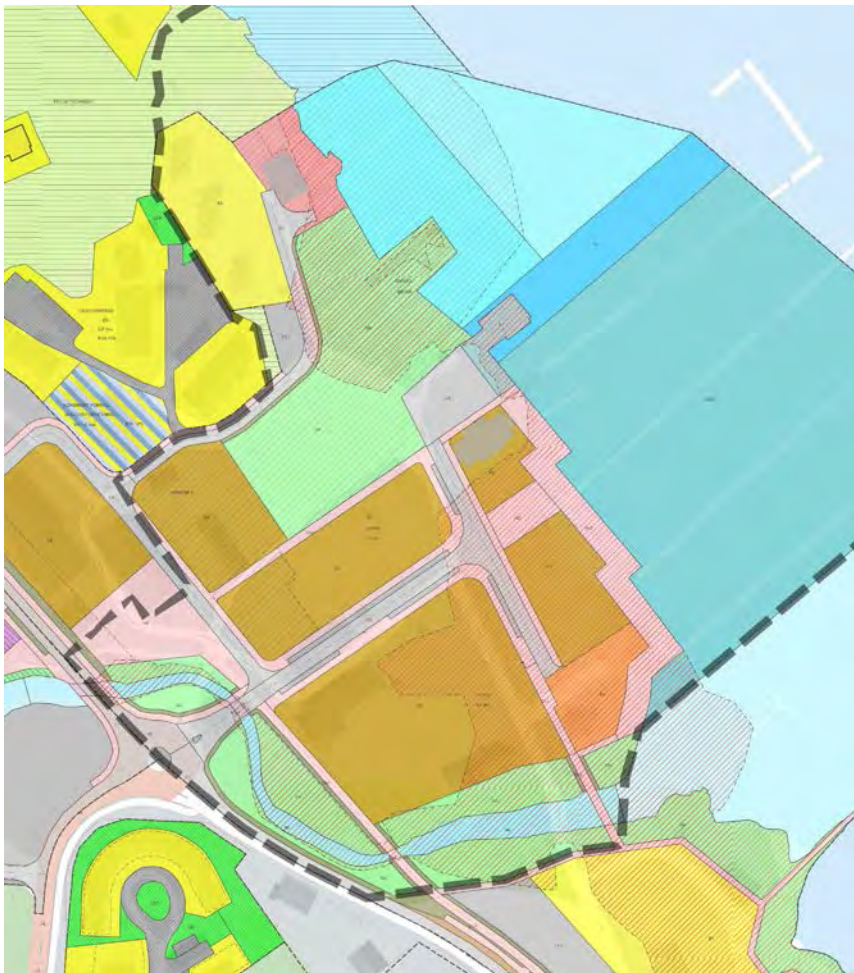
”Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene” beskriver tydelig at ”for å redusere utslipp fra transportsektoren er det nødvendig å ta i bruk en rekke virkemidler. Viktige grep er å tilrettelegge for økt kollektivsatsing, sykkel og gange, innføre restriksjoner på bilbruken, utvikle et transportbesparende arealbruksmønster og legge til rette for reduserte utslipp fra det enkelte kjøretøy”.

Videre vil forslagsstiller referere til ”Statlig planretningslinje for en samordnet areal- og transportplanlegging”, som beskriver at ”Utbyggingsmønster og transportsystem må samordnes for å oppnå effektive løsninger, og slik at transportbehovet kan begrenses og det legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer”. Forslagsstiller har lagt statlige planretningslinjer til grunn for planarbeidet, og konkluderer med at forslaget dekker eget behov for parkeringsplasser.

Lokalklima, sol- og skyggeforhold:

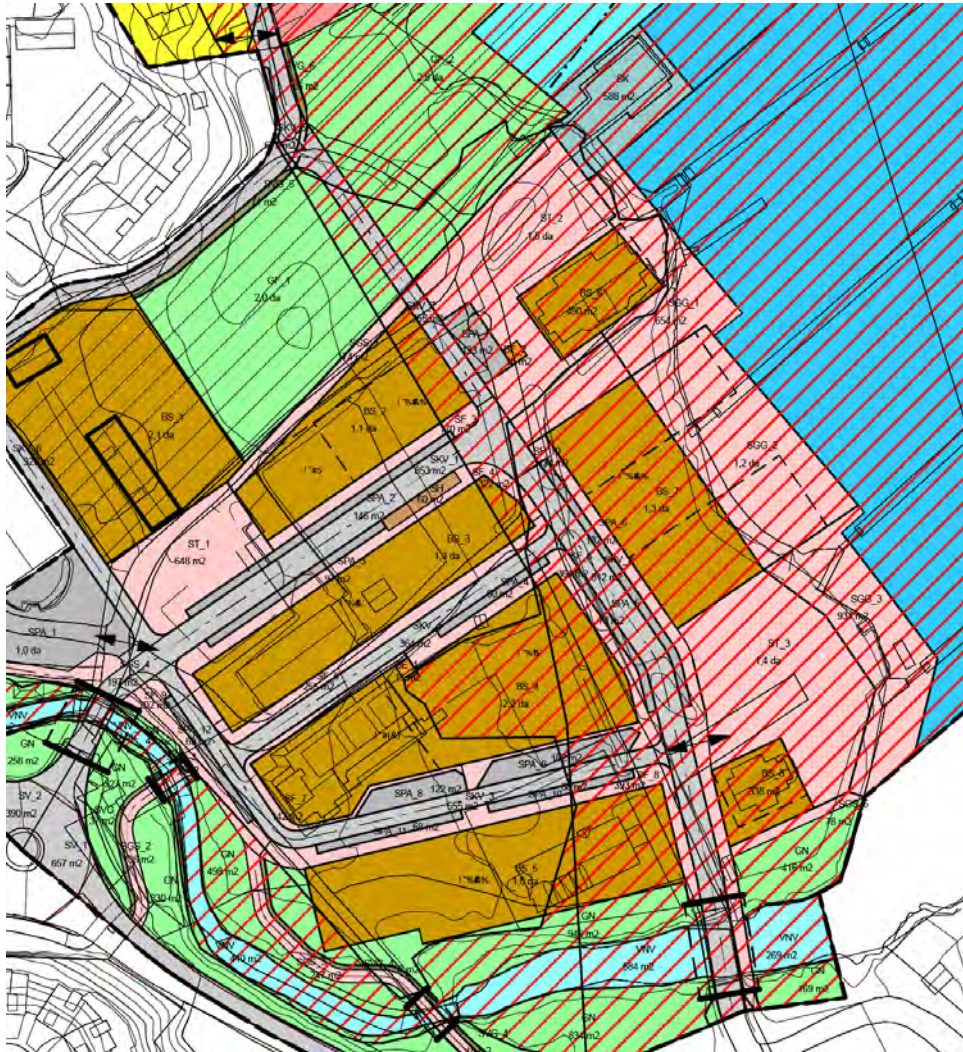
Selv om forslaget skaper romslige offentlige gater og rom, vil det likevel være gode mikroklima i rommene skapt av ny bebyggelse. Fremherskende vindretning er fra syd i sommerhalvåret og nord i vinterhalvåret, og organiseringen av området gir derfor mange gode skjermede uterom med områdets viktigste akser orientert øst-vest. Solstudier presentert i vedlegg viser at lekearealer og rekreasjonsarealer stort sett har gode solforhold, samt at torgene er forholdsvis gode solforhold.

Disponeringen av tomte i forhold til overordnet plan "Områderegulering Sætre Øst" fra 2012, mener forslagsstiller belyser en klar prioritering av gående og syklende, spesielt langs Sætres sjøkant. Når man studerer plankartet er det betydelig større arealer avsatt til offentlige rom og møteplasser, og tilrettelagt for at Sætre skal være et aktivt tettsted med mange gangforbindelser og oppholdsarealer. En slik plan sikrer at sentrum organiseres på gåendes premisser og legger til rette for et åpent, trygt og sosialt sentrum.

Områdeplan Sætre Øst (2012)

utsnitt av områdeplan hvor man ser mindre andel gangareal enn i ny plan.

Forslagsstillers plankart



3.2 ILLUSTRASJONER

Følgende illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. forslaget.

Se vedlegg.

2 PLANFORSLAGET - NØKKELOPPLYSNINGER

Forslagsstiller: Conceptor Eiendomsutvikling AS

Fagkyndig: Halvorsen & Reine Arkitekter AS

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: 143 daa

Arealstørrelse – ny bebyggelse

Over terreng: BRA= 18900 m²

Under terreng: BRA= 6600 m²

Utnyttelse m. m.

Bruksareal bolig BRA=16900 m²

Bruksareal næring BRA=2050 m²

Antatt antall boligenheter: 151 stk.

Antatt boligtype: Leiligheter

Antatt leilighetsfordeling: 0 små/hybler, 135 middels 60-100 m² BRA og
16 store 100 og større m² BRA

Parkering

Parkering skal være som følger:

Plasser på terreng: 69 stk.

Plasser under terreng: 1,25 per boenhet

Plasser i parkeringsanlegg: 1,25 per boenhet

Plasser for sykkelparkering: Har ikke konkret tall, men konkrete bestemmelser.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Planforslaget faller ikke inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Kunngjøring og varslings/Varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 05.01.15 i Røyken og Hurums Avis.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 05.01.15, samt at varsel ble sendt ut senere til noen parter som ble utelatt i første varsel. Siste varslingsfrist ble satt til 11.03.15 etter forsinkelse av varsel.

Innkommne uttalelser/råd ved oppstart av planarbeidet.

Politiske vedtak til planarbeidet

FORHÅNDSVURDERING AV PLANFORSLAG FOR SÆTRE SENTRUM

Forespørsel om oppstart av planarbeid ble behandlet i planutvalget i Hurum kommune 16.12.14, saknr. 67/14 «Forhånds vurdering av planforslag for Sætre sentrum». Det ble fattet vedtak som følger:

VEDTAK

”Planutvalget vedtar at arbeidet med detaljregulering for Sætre sentrum videreføres.”

Uttalelser fra folkemøter/medvirkningsprosesser til planarbeidet

Se vedlegg fra Forhånds vurdering av planforslag.

Liste over forhåndsuttalelser

1. Statens Vegvesen 15.01.15
2. Fylkesmannen i Buskerud 19.02.15
3. Buskerud Fylkeskommune 05.02.15
4. Direktoratet for sikkerhet og beredskap 18.02.15
5. Norges vassdrags- og energidirektorat 18.02.15
6. Statnett, 09.03.15
7. Kommunalt råd for funksjonshemmede, 03.03.15
8. Landbrukskontoret i Drammen, Røyken, Hurum og Lier, 17.02.15
9. Naturvernforbundet i Hurum og Røyken, 13.02.15
10. Oslofjordens friluftsråd, 12.02.15
11. Drammen Havn, 11.02.15
12. Sætre Båtforening, 10-30.01.15
13. Brakar AS, 17.02.15
14. Storsand nærmiljøforum v/ Stig Atle Jørgensen, 20.02.15
15. Karin Sørli, Styreleder i sameiet Sentrumsbygget 30.01.15

Sammendrag av innkomne uttalelser.

1. Statens Vegvesen(SV):

Statens Vegvesen påpeker at nytt forslag bør ses i sammenheng med vedtatt ”Områderegulering for Sætre Øst”(2012). SV foreslår en ”utvidelse av planområdet som vil gi en helhetlig trafikk-løsning på området”. Forslagsstiller tolker dette som at SV ønsker hele rundkjøringen vest for planområdet samt vegene tilknyttet den innlemmes i avgrensningen.

SV kommenterer videre at ny utbygging vil øke belastningen i kryss og i avkjørsler, og vil dette skal dokumenteres nærmere. Kollektivtrafikken og trafiksikkerhet for myke trafikanter trekkes også frem. Om det skulle bli behov for nødvendige endringer på riks- eller fylkesveier må dette kommenteres i planarbeidet. Endringer må sikres forlangt gjort før brukstillatelse. SV ønsker dokumentasjon av støysoner for bebyggelse nær fylkesvei.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Trafikksituasjonen er utredet og konkludert med å ha god kapasitet for fremtidig utvikling i "Områdeplan for Sætre Øst" (2012).

Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter innarbeides og sikres i ny plan. Planarbeidet vil ikke medføre nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveger. Kart over støysone følger som vedlegg til planbeskrivelse, og kan letes opp på Statens Vegvesens kartløsning.

2. Fylkesmannen i Buskerud (FMB):

FMB kommer med innspill på støy, og påpeker at området rundt Nordre Sætrevei er belastet med trafikkstøy. Videre kommenteres det at ny bebyggelse må vurderes for støybelastning, og at det settes bestemmelser på tiltak mot støy, og at utredninger om støy må følge planforslaget.

Videre viser FMB til Stortingsmelding nr. 21 (2011-2012) *Norsk klimapolitikk, og "Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging"* og plan og bygningsloven krav om at planleggingen skal ta klimahensyn. FMB ber om at miljøvennlige energiløsninger blir utredet. Det vises også til *"Statlig planretningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging"*, i forhold til reduksjon av klimagasser.

Det legges i uttalelsen vekt på barn og unges interesser, og at det skal være tilstrekkelig med lekearealer for barn i alle aldre, og at tilstrekkelige lekearealer og trygg skolevei må sikres.

Det kommenteres at det må tas nødvendige hensyn til registrerte ålegrassamfunn. Det vises til *"Lov om forvaltning av naturens mangfold"*, og påpekes at redegjøres for hvordan miljørettslige prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8-12 i *naturmangfoldsloven* er vurdert og fulgt opp. Det vises også til *"Statlige planretningslinjer for offentlig forvaltning av strandsonen"*, som skal ivareta allmenne interesser og uheldig utbygging langs sjøen. Det trekkes også frem Stortingsmelding nr. 26 (2006-2007) *"Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand"*, der vassdrag skal forvaltes gjennom en helhetlig arealpolitikk som sikrer vassdragslandskap, vassdragsbelter og vannressurser. Det trekkes frem ønske om illustrasjoner som viser tenkt utvikling av området.

Universell utforming nevnes som forhold som må redegjøres spesielt for i saken, og som må sikres fulgt opp med egne bestemmelser.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Nødvendige støyhensyn skal bli ivaretatt i planarbeidet. Bestemmelser blir satt om utarbeiding av miljøoppfølgingsplan. Sikre lekeplasser av nødvendig størrelse sikres i bestemmelser. Redegjørelse for utearealer for rekreasjon og lek følger planbeskrivelsen. Her vises også trygg skolevei.

Ny plan setter krav til hensyn til naturmiljø og sårbare arter. Illustrasjoner som viser foreløpig tenkt utvikling av området utarbeides. Tilgjengelighet for alle sikres i planbestemmelser. Innspillet til FMB tas til etterretning.

3. Buskerud Fylkeskommune (BF)

BF uttaler seg om kulturminnehensyn.

Merknaden vil gjøre oppmerksom på hvilke kulturminneinteresser som finnes i området, og hvordan disse bør bli tatt hensyn til videre i planarbeidet. Det gjøres oppmerksom på at det er registrert automatisk fredede kulturminner, og at det bør foretas en kontrollregistrering av disse, eventuelle byggetiltak i nærheten av registrerte kulturminner vil på forhånd vil kreve dispensasjon fra kulturminneloven. Det vises til varslingsplikten i kulturminneloven ved avdekking av automatisk fredede kulturminner, kulturminnelovens § 8, 2.ledd, og § 14, 3.ledd.

Sætre Gård med tilhørende grøntareal og Malerhjemmet trekkes frem som et kulturmiljø av høy verdi, som har tidsmessig og kulturhistorisk dybde i Sætre Sentrum. Det blir anbefalt at hensynssonen som omgir dette området videreføres i reguleringen. Det foreslås også flere bestemmelser som blir rådet innarbeidet i planmaterialet. Det gjøres også oppmerksom på bestemmelser om estetikk og siktlinjer mot sjøen, som ligger i gjeldene plan. Det bemerkes videre at ny bebyggelse må ta hensyn til Sætre Gård, da gjeldene plan ikke uttaler seg om høyder og utnyttelse. Det anbefales til slutt utarbeiding av gode illustrasjoner.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Bestemmelser blir vurdert inkludert i bestemmelsessettet. Hensynssone videreføres i detaljreguleringen. Merknaden tas til etterretning.

4. Direktoratet for sikkerhet og beredskap (DSB)

DSB informerer om trykksonen som ligger til grunn for eksplosivaktiviteten til og tillatelsen til Chemring Nobel. Om det blir økt aktivitet innenfor denne sonen må nye vurderinger tas i forbindelse med tillatelsen som er gitt til Chemring.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Tas til etterretning.

5. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE bemerker at ny bebyggelse bør legges utenom flomsonen og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 10. NVE informerer også om at området ligger under marin grense, og at det derfor må undersøkes om det er kvikkleire i grunnen, og om det er fare for skred. Vedlagt til merknaden ligger sjekkliste for vurdering av tema innenfor NVE's forvaltningsområder.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Bestemmelser for utredning og sikring av planområdet i forbindelse med flomfare og grunnforhold er lagt inn i planbestemmelser. Innspillene tas til etterretning.

6. Statnett (ST)

Statnett informerer om at det ligger en ledning i nærheten av planområdet som krever en avstand til bygg fra senterlinje til ledning på ca 50 meter. Ledningen viser seg derimot å ikke ligge innenfor planavgrensningen. Statnett hadde ingen momenter utover dette.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Tas ikke inn i planarbeidet da ledningen omtalt i merknaden ikke ligger innenfor planområdet.

7. Kommunalt råd for funksjonshemmede (KFH)

Kommunalt råd for funksjonshemmede behandlet saken, og besluttet å sende vedlegg 7.3 til kommunedelplan for universell utforming "kommunens norm og anbefalinger".

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Vedlegget er mottatt og tas til etterretning.

8. Landbrukskontoret for Drammen, Lier, Røyken og Hurum (LK)

LK har innspill som omfatter biologisk mangfold. LK bemerker at det må stilles krav til at konsekvensene av planlagte formål blir vurdert av en biolog eller tilsvarende med spesifikk kunnskap om de aktuelle naturforekomstene. Videre gjør LK oppmerksom på arbeid i strandsonen, og eventuelle konsekvenser videre inn i Sætrepollen. LK påpeker at det må vurderes om arbeid kan påvirke med oppgangen av sjøørret.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Det er satt bestemmelser på vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet. Innspillet tas til etterretning.

9. Naturvernforbundet (NF)

Det blir i uttalelsen til NF listet opp 4 hensynsområder, naturverdier i Sætreelva, Naturverdier i Sætrepollen, allmennhetens tilgang til strandsonen, kulturlandskap og kulturmiljø.

Det listes opp at i Sætrepollen raster nært truede arter som strandsnipe og fiskemåke, den sårbare arten alke, den kritisk truede arten lomvi, og den regionalt utdødde arten klippedue. Det påpekes at det ikke må gjøres inngrep som kan påvirke vannføringen i elven, samtidig som det også gjøres oppmerksom på at bløtbunnsområder langs strandlinjen bør forstyrres minst mulig.

Det nevnes at NF er opptatt av allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen, og at det bør sikres grønt- og fellesområder mellom sjø og bebyggelse som åpner, og ikke stenger for allmennhetens ferdsel langs sjøen. Det blir informert om at det er positivt at tomt rundt "Malerhjemmet" innarbeides i forslaget, så lenge det her tas vare på biologiske hensyn og ferdsel i strandsonen.

Videre nevnes det at NF håper ny plan vil ivareta eksisterende kulturmiljøets særpreg og historie, og at det blir lagt vekt på å harmonere med eksisterende bebyggelse nær den eldre bebyggelsen.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Bestemmelser som omtaler utredning og sikring av naturmangfoldet, samt estetiske hensyn i forhold til eksisterende kulturminner og kulturmiljø er innarbeidet i plandokumentene. Innspillene tas til etterretning.

10. Oslofjordens friluftsråd (OF)

OF spiller inn følgende. Strandsonens tilgjengelighet for allmennheten ønskes ivaretatt i ny plan, og kyststien beskrives som et viktig og positivt tiltak. Området rundt "Malerhjemmet" omtales som attraktivt område for friluftsliv, og det anbefales å utarbeide en forvaltningsplan for området. Det anbefales videre at eksisterende bygningsmasse på tomten benyttes til allmennyttige formål.

Det anbefales også å tilrettelegge for badeanlegg i småbåthavnen, og å se på mulighetene for å gjøre gjesteplasser/gjestehavn mer attraktivt.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Tas til etterretning.

11. Drammen Havn (DH)

DH minner om at tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde, krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. Havne- og farvannsloven § 27 1.ledd, eksempler på mudring og etablering av småbåthavn/kaianlegg.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Tas til etterretning.

12. Sætre Båtforening (SBF)

Sætre båtforeningen videresender notater i forbindelse med møte med presentasjoner av skisser for Sætre sentrum med Conceptor Eiendomsutvikling AS, Halvorsen & Reine, Dronninga Landskap og Hurum kommune. Vedlagt er også en utredelse sent til Hurum Kommune angående alternativer for flytting av dagens båtopplag.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Tas til etterretning.

13. Brakar AS

Det bes om at Hurum Kommune tilpasser terminalen for at 5 busser kan betjene den samtidig, og det er viktig at terminalen beholder en sentrumsnær lokasjon. Det poengteres at høy utnyttelse i området er hensiktsmessig i forhold til at flest mulig kan ha kort avstand til kollektivtilbud.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Tas til etterretning.

14. Storsand Nærmiljøforum v/ Stig Atle Jørgensen

Det påpekes at det er viktig at Sætres sentrumsrolle ivaretas, da dette er viktig også for Storsand som lokalsamfunn. Det bemerkes videre at det er viktig å fokusere på gode kollektivløsninger mellom Storsand og Sætre, og at det også må være tilstrekkelig med parkeringsplasser, samt pendlerparkering.

Det forslås også etablering av skulpturer i rundkjøringen ved Fv 11.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Tas til etterretning.

15. Karin Sørli, Styreleder i sameiet Sentrumsbygget, Øraveien 5. (på vegne av hele Sameiet)

Uttalelsen går ut på en bekymring vedrørende å bli "innestengt" av ny bebyggelse. Det kommenteres at sydvendte verandaer vil få dårligere solforhold og miste utsikt. Videre beskrives det en bekymring for forringelse av verdi på boligen. Mjøen foto/ næringsvirksomhet i 1- etasje ønsker å bevare sikt mot torget. Parkeringsmuligheter ønskes opprettholdt for drosje/ambulansse til legekantorene.

Forslagsstillers kommentar til bemerkning:

Tas til etterretning.

VEDLEGGSLISTE:

- 01- ROS- analyse
- 02- Illustrasjoner
- 03- Snitt
- 04- Solstudier
- 05- Momenter fra Møte i planutvalget 16.12 15
- 06- Utomhusplan
- 07- Trafikkanalyse
- 08- Estetisk Veileder