

Planbeskrivelse til: Områdereguleringsplan for Røyken sentrum med tilliggende områder

Etter formannskapetets vedtak om offentlig ettersyn i møte 7.12.2021 er vedtaket betinget av at det innarbeides endringer i planforslaget. Disse endringene er innarbeidet i høringsforslagets plankart og bestemmelser, men ikke i Asplan Viaks planbeskrivelse (etterfølgende dokument).

Som det framgår av plandokumentene ble arbeidet med områdeplan for Røyken sentrum med tilliggende områder igangsatt av tidligere Røyken kommune i 2017. Konsulentfirma Asplan Viak AS har vært engasjert for å utarbeide et forslag til reguleringsplan basert på kommuneplanens mål og føringer, samt vedtatt planprogram.

Asker kommune vedtok i 2020 ny samfunnsdel. Røyken sentrum er her videreført som prioritert vekstområde.

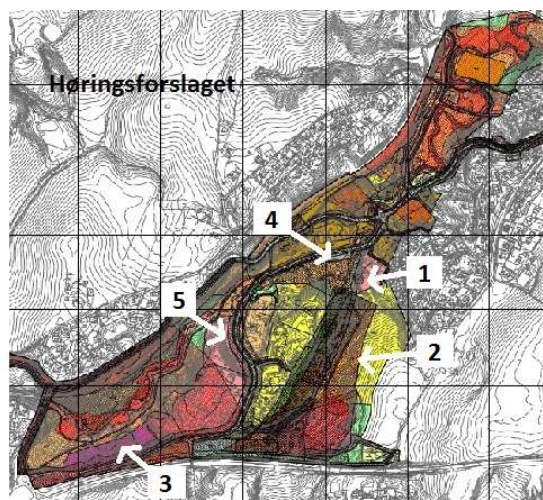
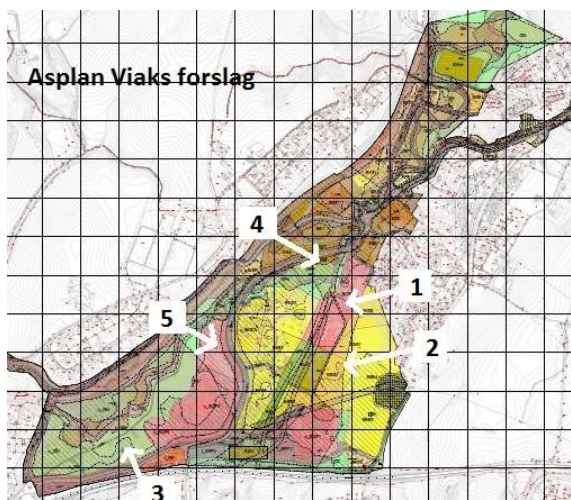
Formannskapet har i møte 7.12.2021 behandlet forslag til reguleringsplan for Røyken sentrum med tilliggende områder og fattet vedtak om offentlig ettersyn. Vedtaket er betinget av at det innarbeides enkelte endringer i planforslaget.

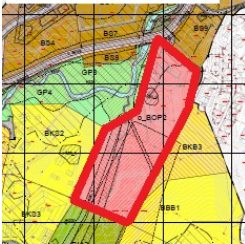
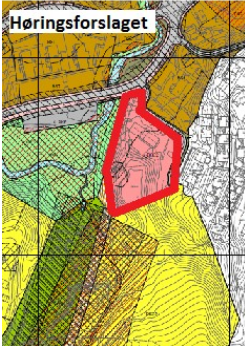
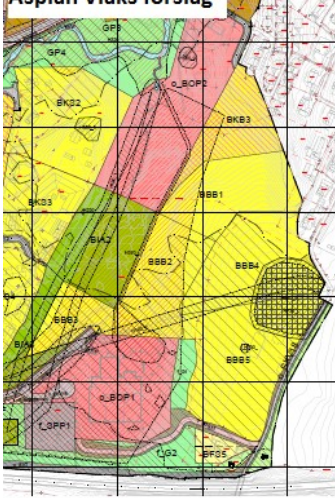
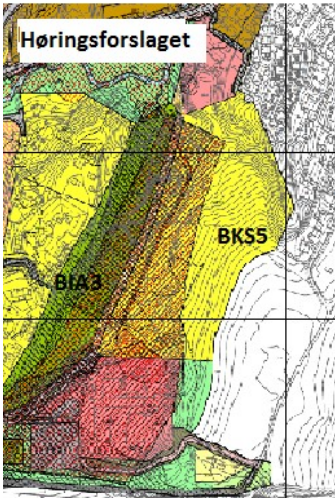
Med bakgrunn i samfunnsdelen, forslag til ny arealdel og formannskapetets vedtak er Asplan Viaks høringsforslag bearbeidet. I det bearbeidede høringsforslaget er Asplan Viaks grunntanke (plangrep) videreført. Reguleringen skal styrke utvikling av Røyken sentrum som et grønt og bærekraftig tettsted.

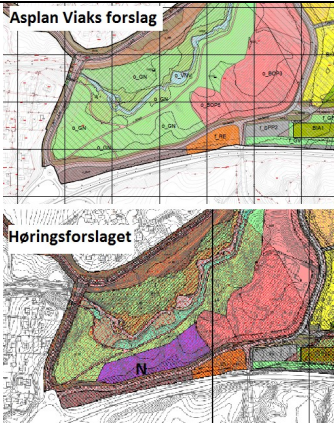
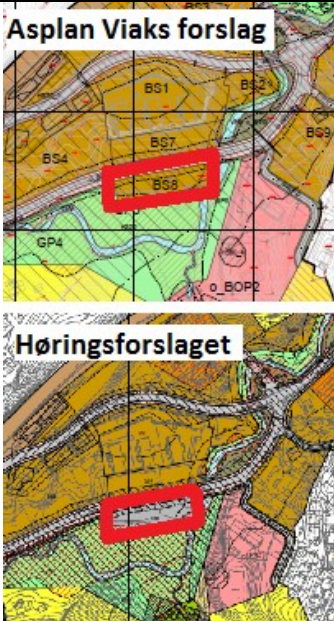
Reguleringen forutsetter at områdene rundt jernbanestasjonen utvikles først. Kravet om en helhetlig overordnet plan for delområder og byrom i sentrum er videreført og supplert med en forutsetning om at områdeutviklingen skal bygge på en arkitektfaglig vurdering (arkitektkonkurranse). Røykenbadet knyttes til sentrum gjennom etablering av en aktivitetsakse mellom sentrum og badet. Aksen bygger på en grøntsone langs Sandvadsbekkens kulvert som består av arealer for rekreasjon, lek og idrett langs en gjennomgående gang- og sykkel-veitrase. Videre er et dagens barnehage knyttet til aksen. Samlet vil aksen gi nye og gamle innbyggere flere ulike møtearenaer.

I høringsforslagets plankart og bestemmelser er formannskapetets betingelser for offentlig ettersyn innarbeidet.

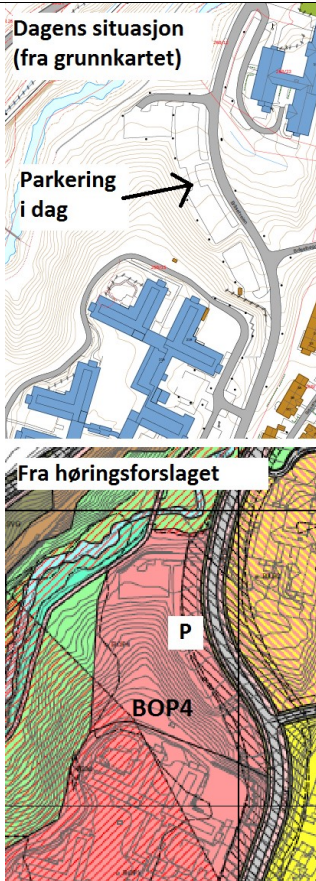
Disse endringene, nr 1 – 5 som framgår under, er imidlertid ikke innarbeidet /oppdatert i Asplan Viaks etterfølgende planbeskrivelse.



	Illustrasjon	Endring
1	Asplan Viaks planforslag  Høringsforslaget 	Arealet avsatt til offentlig byggeområde (barnehage) er redusert på bakgrunn av kommunestyrets vedtak til temaplan for barnehage- og skolekapasitet 2021-33. Etter vedtaket er arealene langs aktivitetsaksen et av flere alternativer som vil ivareta behovet for barnehageutbygging.
2	Asplan Viaks forslag  Høringsforslaget 	De planlagte byggeområdene øst for aktivitetsaksen/Røykenbadet er i Asplan Viaks forslag beskrevet som tilrettelagt for utbygging med om lag 600 boliger. Området er redusert og avgrenset i samsvar med forslaget til ny arealdel og formannskapets vedtak. Byggeområdet BKS5 strekker seg opp til kote 143 (i stripen bak/øst for badet er grønnstrukturen utvidet tilsvarende). Etter planbestemmelsen tilrettelegges for en noe høyere grad av utnytting i byggeområdet BKS5, noe som anslagsvis vil gi rom for om lag 250 nye boliger, noe i overkant av anslaget i boligbyggeprogrammet til ny arealdel. Videre er det åpnet for at det i tilknytning til etterfølgende detaljregulering kan vurderes plassering av bebyggelse i østre del av sikringssonen for Sandvadsbekkens kulvert. Arealet er i høringsforslaget avsatt til kombinert formål BKB3. Det er ikke gjort endringer i planbestemmelsene som følge av denne endringen. Av hensyn til Røykenbadets betydning for Røyken tettsted, forutsettes at senere detaljplan for området BKS5 ikke åpner for byggehøyder og skala som svekker badets visuelle og funksjonelle rolle i denne del av sentrum. Etter formannskapets vedtak skal reguleringen gi rom for tilrettelagte boliger i byggeområdene ved Røykenbadet. For å ivareta formannskapets intensjon er det innarbeidet følgende i bestemmelsene, pkt 28.1:

		<i>Detaljregulering av området BKS5 skal sikre variasjon i boligtilbudet, herunder varierte boligstørrelser og tilrettelagt for en variert beboergruppe. Del av boligene i området skal være tilrettelagt for eldre. Videre skal del av området kunne bygges ut med rimelige boliger, for eksempel kan en gruppe boliger være knyttet til både innvendige og utvendige fellesareal.</i>
3		Med bakgrunn i formannskapetets vedtak er det er innarbeidet et næringsareal i vest, langs Bråsetveien. Arealet er avgrenset tilsvarende næringsområdet som ligger i gjeldende arealdel. Etter reguleringsbestemmelsene gjelder det allerede plankrav for byggeområdene. Følgende bestemmelse til næringsområdet er tatt inn i pkt 34: N – BYGGEOMRÅDE FOR NÆRING (SOSI-KODE 1300) Området N kan i h t egen detaljregulering tilrettelegges for utbygging med kontor, tjenesteyting, verksted og lager. Feltet kan bebygges med inntil BYA 40%. Tiltak tillates ikke plassert i strid med hensynssoner som berører området uten at dette er avklart i detaljregulering som dokumenterer og sikrer at utbygging ikke er konfliktfylt i forhold til støy-, grunn- og stabilitetsforhold.
4		Etter formannskapetets vedtak er byggeområdet BS8 tatt ut og gitt endret formål; parkering SPP. Det er ikke innarbeidet endringer i bestemmelsene som følge av endringen.

5



Etter formannskapetets vedtak skal eksisterende parkering i byggeområdet BOP4 beholdes.

Det er innarbeidet en endring i planbestemmelsen til byggeområdet BOP4, jfr pkt 31.4:

Innenfor områdene kan det etableres helserelaterte tjenester som legevakt, helsestasjon og andre helserelaterte tjenester. *Ved detaljregulering og utbygging av området skal området tilrettelegges med parkering for egen bruk samt nødvendig offentlig fjernparkering for sentrum/kollektivknutepunkt.*

Områdereguleringsplan for Røyken sentrum med tilliggende områder



Plan-ID: 3025_062720160347

Forslagsstiller:
Asker kommune

Utarbeidet av:
Asplan Viak i samarbeid med kommunens administrasjon

Planbeskrivelse

Innholdsfortegnelse

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM MED TILLEGGENDE OMRÅDER.....	5
1 BAKGRUNN	8
DAGENS SITUASJON	9
ILLUSTRASJON AV PLANFORSLAG	10
1.1 HISTORIKK	10
1.2 SAKSGANG HITTIL	10
1.1. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	11
2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	13
2.1 NASJONALE OG REGIONALE RETNINGSLINJER OG FØRINGER FOR PLANARBEIDET	13
2.2 KOMMUNALE PLANER OG FØRINGER	15
3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	18
3.1 OMKRINGLIGGENDE OMRÅDER/STRØKETS KARAKTER.....	18
3.2 EIERFORHOLD	19
3.3 BELIGGENHET, STØRRELSE OG BRUK	20
3.4 OMRÅDETS HISTORIE OG KULTURMINNER.....	20
3.5 LANDSKAP OG NATURMANGFOLD	22
3.6 FLOM OG OVERVANN	23
3.7 GRUNNFORHOLD.....	23
3.8 GRUNNFORURENSNING	25
3.9 STØY.....	25
3.10 GANG OG SYKKEL	26
3.11 KOLLEKTIVTILBUD	28
3.12 TRAFIKK OG VEIER.....	28
3.13 BARN- OG UNGES INTERESSER.....	30
3.14 SOSIAL INFRASTRUKTUR.....	32
4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET.....	33
4.1 REGULERINGSFORSLAGETS HOVEDIDÉ, HOVEDGREP	33
4.2 VURDERINGER OG GRUNNLAG.....	34
4.3 FORUTSETNINGER OG MÅL FOR PLANARBEIDET	34
4.4 ILLUSTRASJONSPLAN	37
4.5 PLANAVGRENSNING	37
4.6 REGULERINGSFORMÅL OG AREALOVERSIKT	37
4.7 SENTRUMSFORMÅL (BS)	39
4.8 BOLIGBEBYGGELSE – BLOKKBEBYGGELSE	52
4.9 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE.....	55
4.10 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE	55
4.11 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGG	56
4.12 OFFENTLIG- OG PRIVAT TJENESTEYTING.....	58
4.13 UTNYTTELSE, HØYDE	60
4.14 UTEOPPHOLDSAREALER	61
4.15 MUA-KRAV FOR SPESIFISERTE DELOMRÅDER	62
4.16 MUA-KRAV FOR BFS – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE	62
4.17 ESTETIKK OG UTFORMING	62
4.18 SOL/SKYGGEFORHOLD	62
4.19 PARKERING TIL BIL OG SYKKEL	63
4.20 TRAFIKK.....	64
4.21 TILGJENGELIGHET TIL KOLLEKTIVTRAFIKK.....	64
4.22 TRAFIKKSIKKERHET, GANG- OG SYKKELVEIER.....	65
4.23 KJØREADKOMST OG VEILØSNINGER	66
4.24 SAMFERDSEL	66
4.25 STØYFORHOLD	75

4.26	REKKEFØLGEKRAV.....	76
4.27	LANDSKAPSTILPASNING OG FJERNVIRKNING	77
4.28	VA-ANLEGG	77
4.29	UNIVERSELL UTFORMING	77
4.30	GRØNNSTRUKTUR	78
4.31	KULTURMINNER OG BEVARINGSVERDIER	78
4.32	MILJØPROGRAM, ENERGI OG KLIMA	80
4.33	HEGGA - VASSDRAG.....	81
4.34	BARN- OG UNGE	83
4.35	FOLKEHELSE	83
5	ALTERNATIVER	84
5.1	UTREDNINGSSALTERNATIV 0	86
5.2	UTREDNINGSSALTERNATIV 1	87
5.3	ALTERNATIVER FOR BUSSTERMINAL.....	89
6	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	92
6.1	KONSEKVENsutredning	92
6.2	FREMGANGSMÅTE	92
7	ANALYSER OG UTREDNINGER.....	101
7.1	RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE	101
8	FORHÅNDSUTTALELSER.....	104
8.1	LISTE OVER INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER.....	104
8.2	OPPSUMMERING AV INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER	104
9	VEDLEGG TIL SAKEN	107

1 Bakgrunn

Arbeidet med områdeplan for Røyken sentrum med tilliggende områder ble startet opp i tidligere Røyken kommune. I prosessen med utarbeidelse av planforslaget har tidligere Asker, Røyken og Hurum kommuner blitt slått sammen til Asker kommune. Planen behandles og vedtas i ny kommune.

Formålet med planarbeidet er å sikre en helhetlig og langsiktig utvikling av Røyken som et grønt og bærekraftig tettsted. Røyken sentrum er et utbyggings-, utviklings- og fortettingsområde vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel, med utbyggingsområder lagt inn kommuneplanen. I henhold til høringsforslag til kommuneplanens samfunnsdel for Asker kommune inngår Røyken sentrum m/tilliggende områder i senterstrategien som prioritert lokalt tettsted og vekstområde langs jernbanen der det skal legges opp til fortetting og utvikling av bolig og servicefunksjoner. Kommuneplanen for tidligere Røyken kommune vektlegger vekst og fortetting rundt sentrale knutepunkter. Røyken sentrum ligger sentralt med togstasjon samt bussforbindelser mot Asker/ Oslo og mot Drammen, i tillegg til ruter som går sørover mot Sætre og Tofte.



Figur 1-1 Senterstruktur hentet fra høringsutkast til Kommuneplanens samfunnsdel for ny kommune.

Følgende målformuleringer fra planprogrammet har ligget til grunn for planarbeidet:

Langsiktige mål:

- Områdeplanen skal sikre en helhetlig og langsiktig utvikling av Røyken som et grønt og bærekraftig tettsted.

- Områdeplanen skal sikre at nødvendige arealer for fremtidige funksjoner og formål blir sikret og avklart, slik at man på den måten redusere tap av viktige areal- og naturressurser og kulturminner.

Resultatmål

- I områdeplan for Røyken skal det legges klare føringer for utviklingen av et levende og samlende sentrumsområde
- Områdeplan for Røyken skal samtidig sikre en bærekraftig og fremtidsrettet utvikling av Røyken som en grønn-pendler-by.
- Områdeplan for Røyken skal sikre oppfølging og konkrete tiltak for å nå miljømål og jobbe mot en nullvekst visjon i personbiltrafikken.
- Områdeplanen skal ha klare rekkefølgebestemmelser som sikrer trinnvisutbygging og utbyggingstakt.

Områdeplanen sikrer nødvendige arealer for fremtidige funksjoner og infrastruktur. Planen tilrettelegger for vekst og skal gi forutsigbarhet med hensyn til fremtidige muligheter, begrensninger og behov for så vel offentlige som private interesser. Planen tilrettelegger for en befolkningsvekst og konsekvenser av dette er belyst.

I planarbeidet er det lagt til rette for utvikling og transformasjon av dagens sentrum. Hensikten er å tilrettelegge for et attraktivt, levende og samlende sentrumsområde.

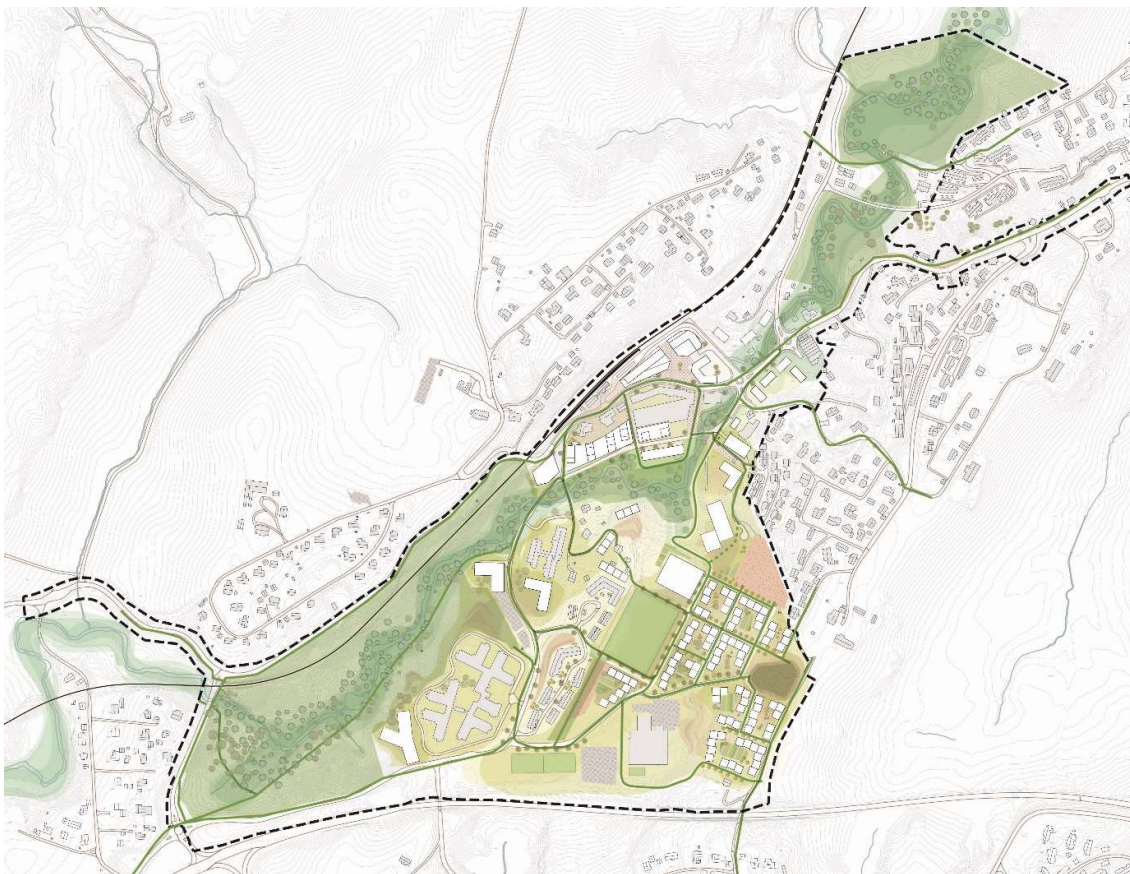
Områdeplanen skal sikre at nødvendige arealer for fremtidige funksjoner og formål blir sikret og avklart, slik at man på den måten reduserer tap av viktige areal- og naturressurser og kulturminner.

Dagens situasjon



Figur 1-2 Flyfoto av planområdet fra 2018 med stiplet planavgrensning.

Illustrasjon av planforslag



Figur 1-3 Illustrasjon av planforslaget

1.1 Historikk

Arbeidet med Områderegeringsplan for Røyken sentrum med tilliggende områder ble vedtatt startet opp i forbindelse med prinsippavklaring for detaljregulering av eiendommer ved Hegga/ Bråset i formannskapet den 17.03.2016. I møtet ble det fattet følgende vedtak:

Før detaljregulering i tråd med planinitiativ for Hegga / Bråset og elvepark behandles må det foreligge vedtatt områdeplan. Arbeid med områdeplan for Røyken sentrum skal igangsettes så snart som mulig dersom det er ønskelig.

Formannskapet ber rådmannen komme tilbake til formannskapet med en utredning om ressursmessige konsekvenser av en slik plan, og et forslag til hvordan dette eventuelt kan håndteres.

I Røyken kommunens planstrategi som ble vedtatt 10.11.2016 er det lagt inn at det skal utarbeides områdeplan for Røyken sentrum med oppstart i 2016.

1.2 Saksgang hittil

Formannskapet vedtok 23.03.17 oppstart av planarbeidet med Områdeplan for Røyken. Det ble varslet oppstart, samt høring og offentlig ettersyn av planprogrammet 07.04.2017 med frist for innspill 30.05.2017.


Røyken kommune
 Grønn, nær og levende



Varsel om oppstart av planarbeid, samt høring og offentlig ettersyn av planprogram for områdeplan for Røyken sentrum med tiliggende områder

Med hjemmel i plan og bygningslovens §§ 12-9 og 12-10 legges planprogram for områdeplan for Røyken sentrum med tiliggende områder til offentlig ettersyn og ut på høring, samtidig med at det varsles oppstart av planarbeid.

Planens formål
 Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en ønsket utvikling av Røyken sentrum med tiliggende områder. Røyken skal ta utgangspunkt i sitt potensial med en sentral plassering i kommunen knyttet til Røyken stasjon/ Spikkestadbanen og riksvei 23.

Medvirkning
 Planprogrammet er lagt ut til offentlig ettersyn/ høring på kommunens hjemmeside <https://www.royken.kommune.no> (under kunngjøringer) og på rådhuset i Røyken (servicetorget) med utfyllende informasjon.

Merknader og innspill knyttet til planarbeidet kan sendes til postmottak@rkn.no eller til Røyken kommune v/Planavdelingen, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken. Vi ber om at du påfører saksnummer 16/1622.

Frist for innspill er 31.05.2017.


Røyken kommune
 Grønn, nær og levende

PLANPROGRAM FOR
Områdeplan for Røyken sentrum med tiliggende områder



Vedtatt av Kommunestyret 14.09.2017.

Områdeplan for Røyken sentrum og tiliggende områder

1

Planprogram for områdeplanen ble endelig vedtatt i kommunestyret 14.09.2017.

1.1. Planprosess og medvirkning

I planprogrammet har det, i tillegg til langsiktige mål for arbeidet, vært utarbeidet resultat- og prosessmål som har lagt premisser for medvirkningen inn i planarbeidet:

- Samarbeid mellom ulike fagmiljøer når det gjelder måloppnåelse av miljømålene og bærekraftig utvikling.
- Aktiv medvirkning og kunnskapsutveksling mellom innbyggere, næringsliv, organisasjoner, grunneiere og Røyken kommune

Som grunnlag for medvirkningen ble det laget en aktøranalyse for å spisse og effektivisere medvirkningen inn i planarbeidet. Det har vært egne møter med henholdsvis innbyggere og berørte, frokostmøte med næringslivet og eget møte med grunneiere og interessenter. I tillegg til dette har barn- og unge i nærmiljøet blitt engasjert gjennom egne møter med Midtbygda barneskole ved elevrådet og Røyken videregående ved elevrådet.

For å ivareta direkte berørte og sørge for en god prosess har det i tillegg blitt avholdt enkeltmøter med de største grunneierne i området.

Det har også blitt avholdt egne avklaringsmøter med VIVA, Brakar, Ruter og BaneNOR. Utfyllende oppsummering av medvirkningen er vedlagt i siste del av stedsanalysen.

2 Planstatus og rammebetingelser

Aktuelle føringer og rammer for planen er også beskrevet i planprogrammet, og ligger til grunn for utarbeidelsen av planen.

Under følger en oversikt over aktuelle lover, retningslinjer og planer som har betydning for planarbeidet. Det gis videre en kort vurdering av hvordan områdereguleringsplanen forholder seg til disse, om planen er i samsvar med eller i motstrid på enkelte områder.

2.1 Nasjonale og regionale retningslinjer og føringer for planarbeidet

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Plan- og bygningsloven sier at regjeringen skal utarbeide nasjonale forventninger til planleggingen hvert 4. år. Forventningsdokument ble vedtatt 12.06.15 og vektlegger bl.a. attraktive og klimavennlige by- og tettsteder.

Statlige planretningslinjer/ rikspolitiske retningslinjer:

- Rikspolitisk retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen - RPR-BU (1995): Krav om å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018): Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene (2009): Det skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014): Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte tettsteder og legge til rette for klima- og miljøvennlig transportformer.
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (1994): Kommunene har som planmyndighet det primære ansvar for utvikling av arealbruk i og ved vernede vassdrag og skal legge retningslinjene til grunn for planlegging.
- Rikspolitiske retningslinje for samordnet areal- og transportplanlegging (1993): Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016): Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsom bruksformål. Likeledes gis det anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye støykilder, som for eksempel veianlegg, næringsvirksomhet og skytebaner.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T- 1520): Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging
- Naturmangfoldloven: 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, også som grunnlag for samisk kultur
- Vannressursloven: Denne lov har til formål å sikre en samfunnsmessig forsvarlig bruk og forvaltning av vassdrag og grunnvann

- Folkehelseloven: Formålet med denne loven er å bidra til en samfunnsutvikling som fremmer folkehelse, herunder utjevner sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeidet skal fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse.
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2018): Kommunene er lokal planmyndighet og har ansvar for at det tas hensyn til samfunnssikkerhet i planlegging etter plan- og bygningsloven (Pbl). Veileder som omhandler ROS-analyse som metode i arealplanleggingen.

Regionale planer/regionale planbestemmelser:

Strategisk plan for Buskerud fylkeskommune 2030

Mål:

- En god og bærekraftig utvikling i hele fylket, tilpasset de ulike delregioners særtrekk og muligheter.
- Attraktive, levende, miljøvennlige og kompakte tettsteder og byer der mennesker trives
- Areal-, natur- og kulturressurser forvaltes i et langsiktig bærekraftig perspektiv
- Arealbruk som reduserer transportbehov
- Bruk av kulturarven som en ressurs i en bærekraftig samfunnsutvikling
- Et rikt kunst- og kulturliv

Regional plan for areal og transport for Buskerud

Det overordnede målet i planen er:

Et sterkt og bærekraftig Buskerud med

- byer og tettsteder med gode levekår
- reduserte klimagassutslipp
- mindre transportbehov

Det overordnede målet skal konkretiseres ved hjelp av:

- By og stedsutvikling
- Arealbruk
- Transport
- Arealvern

Røyken er definert som et *Større tettsted* som er nest øverste nivå av fire nivåer. Større tettsteder har følgende kjennetegn og funksjoner:

- Handel, service og offentlige tjenester for hele kommunen og delvis for nabokommuner.
- Kommunesenter
- Tett bolig- og arbeidsplassstruktur i, og nær sentrum som muliggjør økt bruk av sykkel og gange
- Vekstområde for bolig, arbeidsplasser og handel
- Regionalt kollektivknutepunkt med jernbanestasjon

Kollektivtransportplan for Buskerud fylke

Planen definerer overordnede prioriteringer for linjenett og knutepunkt for tog og buss i Buskerud fylke der linjenett og hovedknutepunkter skal være enkel og oversiktlig og vare over tid slik at fylkeskommunens og kommunenes langsiktige planlegging understøttes. Det er fokus på å samordne tog- og busstransport for å gi et best mulig tilbud til "kundene" samlet sett. Fokus er utvikling av knutepunkter der trafikkartene korresponderer. Det skal satses på muligheter for innfartsparkering (park and ride) i alle knutepunkter og andre naturlige steder der kollektivsystemet tilbyr en god frekvens hele driftsdøgnet.

Planen har en nivådeling mellom byer og tettsteder der Røyken er plassert i Nivå 3. I retningslinjene til planen skal det legges til rette for korte reiseavstander og redusert behov for bruk av bil gjennom lokalisering av boliger, skoler, arbeidsplasser, servicetilbud og infrastrukturtiltak. I planene skal det vises en grunnstruktur for kollektivtransporten som er lett å bruke og som kan opprettholdes over tid.

I områdene med kollektivtransporttilbud mot Akershus og Oslo skal veksten i motoriserte reiser mot Akershus/Oslo, som følge av forventet befolkningsøkning, tas av kollektivtransport

2.2 Kommunale planer og føringer

2.2.1 Overordnede kommunale planer

- Kommuneplan for Asker 2020 – 2032
- Kommuneplanens arealdel 2015 – 2027 (tidl Røyken kommune)
- Kommuneplanens arealdel 2022 – 2034 (forslag september 2021, Asker kommune)
- Temaplan for kulturminner og kulturmiljøer, 14.12.2017
- Sykkelstrategi for hovedsykkelveinettet i Røyken kommune, 31.01.2017
- Energi- og klimaplan 2017 – 2020
- Trafikksikkerhetsplan 2017 - 2020

Kommuneplan for Asker 2020 – 2032

Samfunnsdelen legger FNs bærekraftsmål til grunn. Gjennom politiske prosesser har Asker valgt å løfte frem seks prioriterte bærekraftsmål for videreutvikling av Askersamfunnet:



Kommuneplanen tilrettelegger for attraktive lokalsamfunn med fellesarenaer og møteplasser for alle deler av befolkningen. Den legger opp til en mer konsentrert utbygging rundt tettstedene, samtidig som vern av landbruksareal, naturverdier og kulturmiljøer vektlegges. En klimavennlig by- og stedsutvikling er en forutsetning for å nå Askers klimamål.

Kommuneplanens samfunnsdel har definert flere strategier for å nå målene der følgende er spesielt relevant for planarbeidet:

- 60 % av boligproduksjonen bør være blokkleiligheter 20 % konsentrert småhusbebyggelse og 20 % eneboliger. 15% skal være i kategorien rimelige boliger og det skal være redusert individuell fortetting.
- Det må sikres arealer til skole, barnehage, idrettsanlegg, sykehjem og omsorgsboliger. Slike tilbud legges til sentrum av tettstedene, for å redusere behovet for bilkjøring og bygge opp om kollektivsystemet
- Tettstedene skal styrkes som servicesentre og møteplasser i lokalsamfunnet, slik at opplevelsen av fellesskap og tilhørighet i befolkningen og på tvers av befolkningsgrupper styrkes.
- Framtidig utvikling i kommunen baseres på transportpyramiden og samordnet areal og transportplanlegging. Røyken ligger innenfor definert grense for nullvekst i personbiltrafikken ref. figur «Kommunens forslag til framtidig transportstruktur»
- Behov for å oppgradere infrastruktur for vann og avløp for Røyken
- Lokalsentrene skal styrke sin identitet ved å ivareta og videreforedle stedenes særpreg natur- og kulturkvaliteter. Prioritert vekstområde er maks 1 km gangavstand til sentrumsområdet i Røyken
- Framtidig næringsstruktur Røyken – Kunnskapsintensiv virksomhet sammen med, privat og offentlig service og tjenestetilbud.

- redusere tap av verneverdige kulturminner og kulturmiljøer i Røyken,
- sikre langsiktig vern og bruk

Temaplanen er i seg selv viktig kunnskapsformidling og skal være grunnlag for

- planoppfølging og stadfesting av saksbehandlingsrutiner for kulturminner og kulturmiljøer,
- å gjøre historien bak kulturminnene og stedene kjent for å øke interessen for lokalhistorie, kulturminner og kulturmiljøer,
- skjøtsel, bruk og formidling av utvalgte kulturminner og kulturmiljøer.

Sykelstrategi for Røyken kommune

Visjon

Røyken har status som sykkelbygd, med mål om at det skal oppleves trygt og attraktivt å sykle, og at sykkel er innbyggernes foretrukne fremkomstmiddel.

Hovedmål og delmål

Hovedmål

Sykelbruken i Røyken skal øke med 25 % innen 2020.

Delmål

- Røyken skal få et godt tallgrunnlag på sykkelandel, trafikkstrømmer og sykkelulykker som kan brukes videre i sykkelplanleggingen.
- Innbyggerne i sykkelbygda skal etter eget utsagn oppleve det mer attraktivt å sykle enn å bruke privatbil.
- Flere daglige reiser til jobb, skole, butikk og fritidsaktiviteter skal tas med sykkel.
- Antall alvorlige sykkelulykker skal ikke øke når sykkelbruken øker.
- Et sammenhengende sykkelveisystem i og mellom tettstedene
- Trygge skoleveier

Vei - og gatenormal

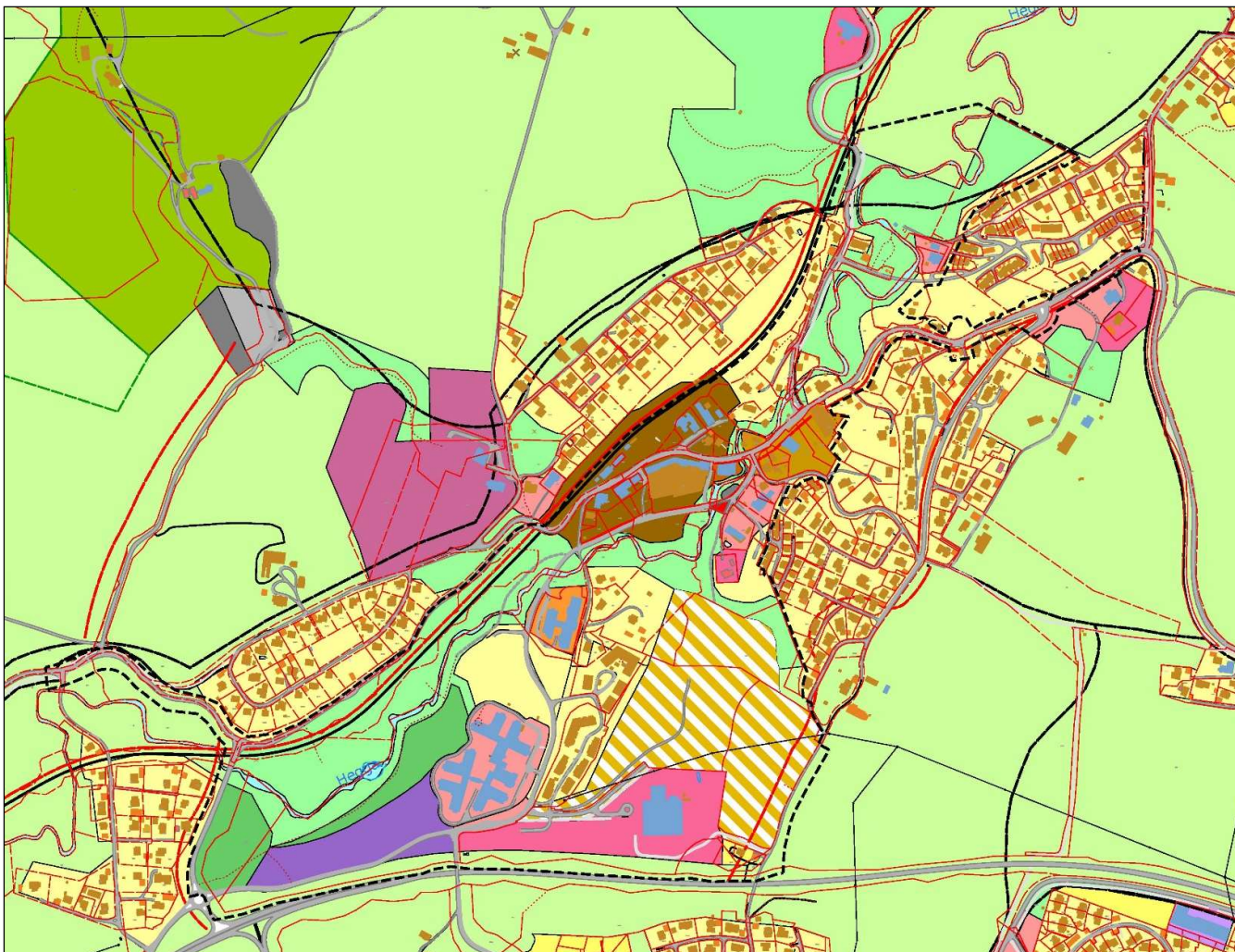
Vegvesenets håndbok N100 (tidligere O17), Veg - og gateutforming, gjelder for fylkes veier. Kommunens vei - og gatenormal er retningsgivende for regulering av det lokale veinettet.

2.2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Under følger en oppstilling av gjeldende reguleringsplan for Røyken sentrum. Planene vil helt eller delvis erstattes av planforslaget.

Plan-ID	Navn	Ikrafttredelsesdato
	Reguleringsplan for Røyken sentrum (gammel del)	09.01.1986
	Reguleringsplan for Nye Røyken sentrum	24.11.2005
	Reguleringsplan for Nye Røyken sentrum endring C	23.11.1998
	Reguleringsplan for Løkenveien	07.03.2003
	Reguleringsplan for Bråset	12.03.1998
	Bebyggelsesplan for Bråset B2	12.03.2001
	Reguleringsplan for Bråset sykehjem	13.11.2003
	Reguleringsplan for endring Auvikrysset	29.10.2009
	Reguleringsplan for Rv 23 Auvi – Dagslett midtdeler	27.11.2014

Gjeldende reguleringsplaner innenfor områdereguleringens avgrensning.



Figur 3-1 Planavgrensning med kommuneplanens arealdel

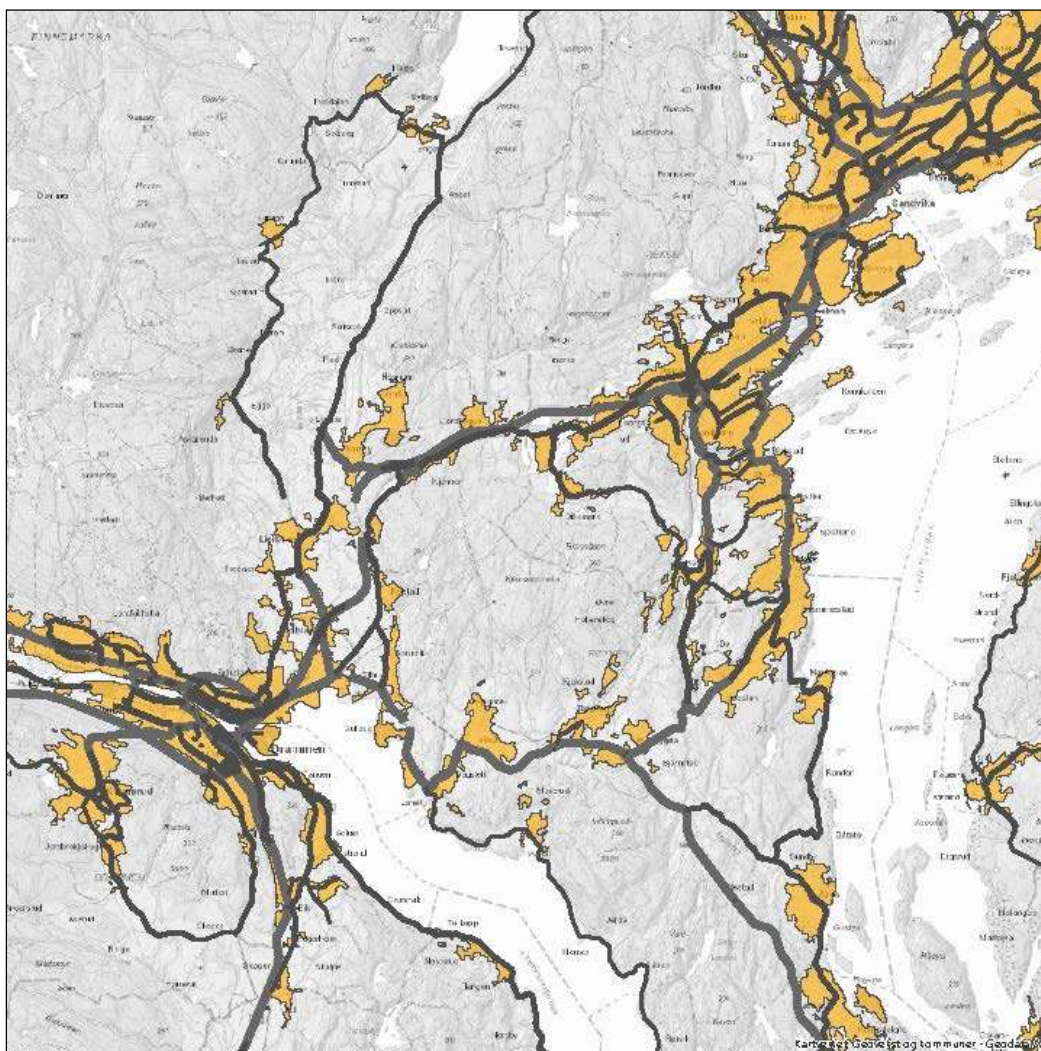
Kartet viser varslet planavgrensning. Avgrensningen har blitt justert noe for å inkludere gang- og sykkelvei fram til eksisterende bussholdeplass i øst ved Høyenhall ved krysset Mølleveien Spikkestadveien samt i vest til og med krysset Poverudveien Spikkestadveien for å sikre et godt og sammenhengende system for gående og syklende. Der ikke annet er definert i bestemmelsene vil denne planen gjelde foran eldre reguleringsplaner.

Planområdet omfatter det eksisterende sentrumsområdet i Røyken samt områder som har tilknytning til sentrum som framtidige utviklingsområder eller som tilleggende bolig og/ eller næringsområder. Planen avgrenses i sør av E134 og i nord av Spikkestadlinjen.

Røyken sentrum er et gammelt stasjonssted langs Drammenbanen. Den eldre delen av bebyggelsen ligger langs Spikkestadveien inn mot stasjonsområdet. I nyere tid har områdene langs Bråset blitt utviklet.

Røyken sentrum ligger langs elva Hegga som renner i bunnen av dalføret. Elva og sideelver har over tid laget ravinene som i hovedsak ligger sør for sentrum. Det er gjennomført en større utfylling av masser og bekkelukking sør for sentrum der det er bygget svømmehall. Området ble ferdig utfylt i november 2018.

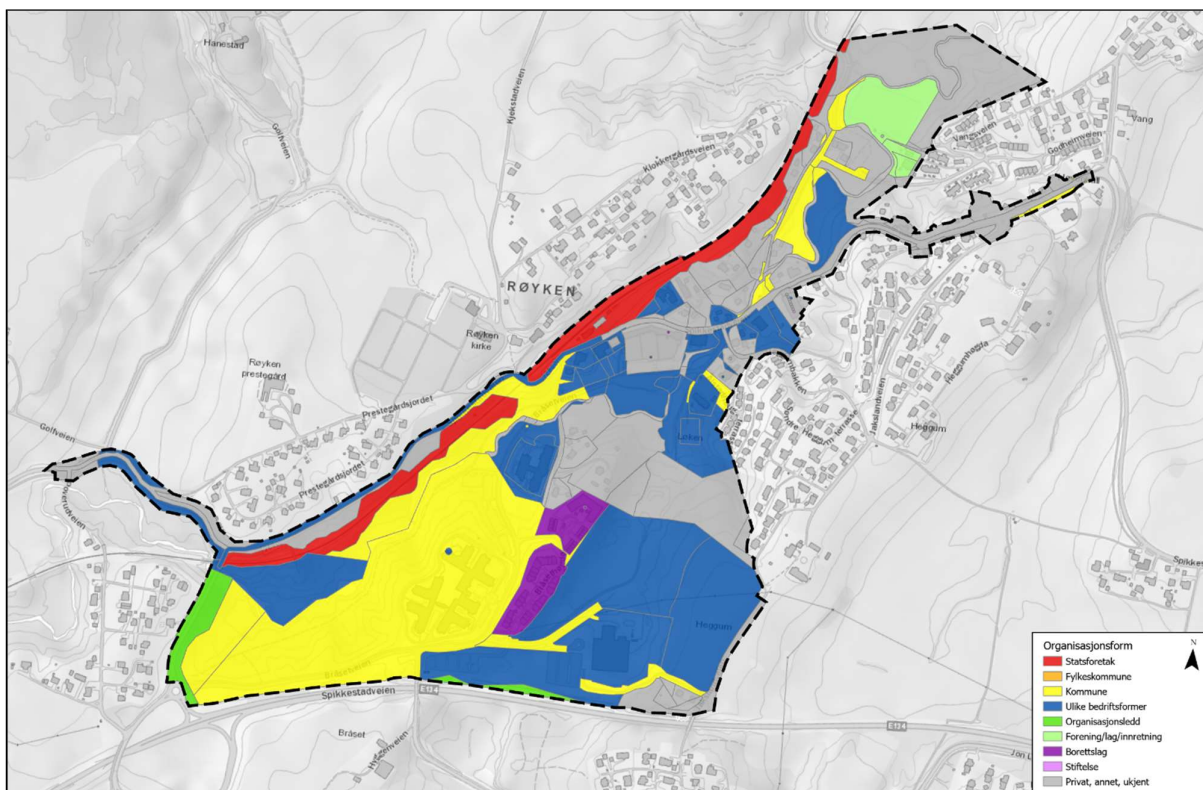
3.1 Omkringliggende områder/strøkets karakter



Figur 3-2 Kartet viser tettstedsområdene inn mot Oslo i nordøst og Drammen i vest.

3.2 Eierforhold

Planområdet omfatter en rekke eiendommer som det fremgår av oversiktskartet under.



Figur 3-3 Eierforhold innenfor planavgrensningen

3.3 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet omfatter Røyken sentrum med tiliggende områder.

Planområdet er på ca 601,5 dekar og omfatter både offentlige og private eiendommer og funksjoner.

Røyken sentrum ligger langs toglinja Spikkestadlinja som har endestasjon på Spikkestad i vest og som fortsetter til Asker og videre til Oslo i øst.

Røyken sentrum ligger sentralt mellom Røyken togstasjon og Riksvei 23 på høydeplatået mellom Drammensfjorden i vest og Oslofjorden i øst.

Røyken er kommunesenter i Røyken kommune og ligger ca 3,5 mil sørvest for Oslo og 2 mil øst for Drammen. I 2018 var det 22.452 innbyggere i Røyken kommune. Med sin beliggenhet i nærheten av Oslo, Akershus og Drammen er Røyken en attraktiv bostedskommune.

3.4 Områdets historie og kulturminner

Røyken sentrum ligger langs Spikkestadlinja i dalføret nedenfor middelalderkirken. Det er flere gravhauger i nærheten av kirken som vitner om at stedet har vært viktig fra førkristen tid. Kirken er datert til 1229 og ligger langs Oldtidsveien som knytter Drammensfjorden i vest til Oslofjorden i øst. Oldtidsveien går gjennom tunene på de gamle gårdene som ligger på høydeplatået mellom fjordene. Selve Røyken sentrum med dagens plassering, ble først utviklet som følge av jernbanen.

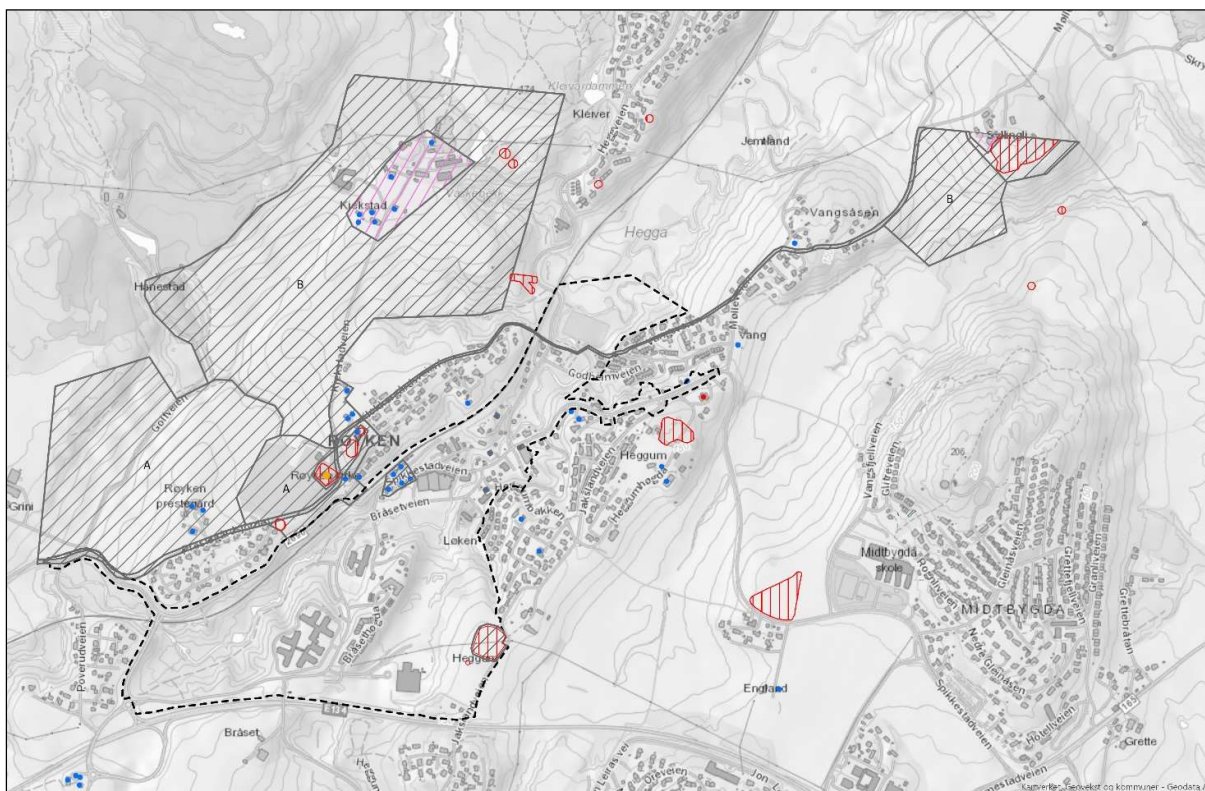
Da Drammenbanen åpnet i 1872 var Røyken stasjon eneste jernbanestasjon i kommunen. Selv om Røyken kirke og Klokkergården var sentrale steder i bygda tidligere, har stasjonen blitt viktig for utviklingen av Røyken sentrum fram til i dag. Jernbanestasjonen førte til et behov for å oppgradere veiene i kommunen, og Spikkestadveien, tidligere kalt Nyveien ble bygd som følge av jernbanestasjonen.

Husene langs Spikkestadveien ved Røyken stasjon inngår i stasjonsbyen Røyken:

- Skysstasjonen – Lille Solberg – 1873: Har vært landhandel, telefonsentral og har huset

kommuneadministrasjon. Bygd om midt på 1920-tallet.

- Stasjonsbygning – 1870 –Venterom og restaurant. Bygd etter Georg A. Bulls tegninger for typen «mellomstasjoner». Opprinnelig på halvannen etasje, bygd på i 1927, og ytterligere endret i 1956. Verneverdi knyttet til identitetsverdi og nøkkelrolle for utvikling en av Røyken.
- Godshuset: Mye endret siden registreringen i 1989. Innredet til kontor med mer. Lite vinkelutbygg. Nye vinduer. Front mot jernbanesporene minst endret.
- Sparebank/ forretningsgård – 1939: Røyken. Sto ferdig 1939, arkitekt Eindride Slaatto. Stiltrekk fra funksjonalisme, helvalmet tak,
- Røyken landhandleri – 1877: Huset er satt opp at andre etasje av våningshuset på nordre Bryn. Brukt som blant annet postkontor og butikker i tillegg til bolig i dag.



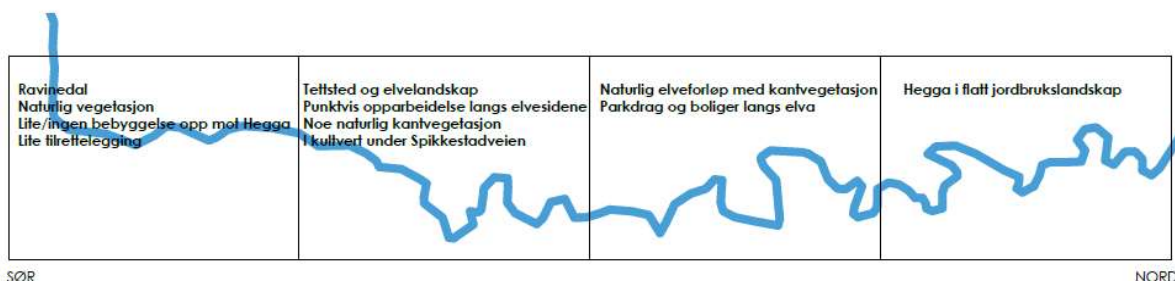
Figur 3-4 Kulturminner og kulturmiljø i og i nærheten av planområdet

Innenfor planavgrensningen ligger det flere sefrakregistrerte hus som i hovedsak stammer fra tiden rundt århundreskiftet.

3.5 Landskap og naturmangfold

Røyken ligger i den såkalte boreonemorale vegetasjonssonen som er en barskogsdominert sone men med stedvis høyt innslag av løvskog, også stedvis edle løvtrær. Edle treslag som finnes i området er alm, ask, hassel, svartor, eik og spisslønn. Planområdet domineres i hovedsak av løvskog, men bartrær finnes iblandet løvskogen. Det finnes også enkelte tidligere trolige beitemarker som nå er i gjengroing. Større deler av planområdet er utbygde områder eller er nylig avskoget i forbindelse med pågående utbygginger.

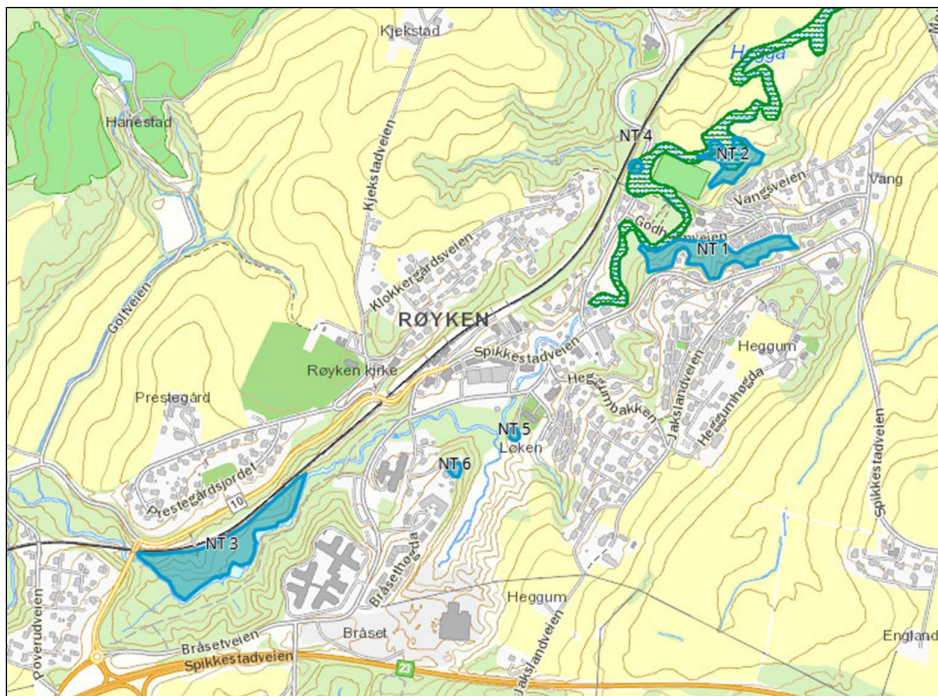
Røyken domineres av Hegga som renner fra vest mot øst gjennom planområdet. Hegga har over tid gravd seg ned og laget en ravedal med bratte skrenter i løsmasse sør i planområdet og lenger nord i retning Hallenskog og Heggedal åpner landskapet seg og Hegga flater ut.



Det er gjennomført en vurdering av naturverdier innenfor influensområdet for områdeplanen. Influensområdet består av planområdet og et faglig definert areal utenfor dette.

Innenfor planområdet finnes areal som er rødlistet naturtype. En av disse er landformen leirslett. Naturtypen oppført som nær truet, store deler av planområdet er rødlistet naturtype da det ligger på marine løsmasser.

Den viktigste kvaliteten til planområdet i forhold til landskapsøkologiske trekk er de løvskogsdominerte områdene i tilknytning til Hegga og tilgrensende områder. Området fungerer som en korridor for arter i flere artsgrupper. Det finnes to kjente forekomster av utvalgte naturtyper – hule eiker, og ingen prioriterte arter.



Figur 3-5 Oversikt over lokaliteter i og i nærheten av planområdet

Nummer	Lokalitetsnavn	ID i naturbase	Verdi Dn hb 13	Verdi V712	Naturtype	I utbyggings eller influensområdet	Kommentar
NT 1	Godheimveien	Ny	C	Middels	Gammel gråor- heggeskog	I planområdet	
NT 2	Vangsveien	Ny	C	Middels	Gammel gråor- heggeskog	I planområdet og influensområdet utenfor dette	
NT 3	Skithegga sør	Ny	B	Stor	Gammel gråor- heggeskog	I planområdet	
NT 4	Skithegga	BN00025617	A	Stor	Kroksjøer, flomdammer og meanderende elveparti	Influens- planområdet og	Mindre deler av NT 2 overlapper NT 4.
NT 5	Løkenveien 1	Mangler	A	Stor	Store gamle trær, eik	I planområdet	Lokalitet nr 128 i Biofokus- rapport
NT 6	Nordengveien 8	Mangler	C	Middels	Store gamle trær, eik	I planområdet	Lokalitet nr 128 i Biofokus- rapport

3.6 Flom og overvann

Flomproblematikken rundt Hegga skyldes i hovedsak en kombinasjon av lite fall på elva, kontinuerlig sedimentasjon, samt mye bebyggelse nær elva. Flere tiltak er gjennom årene foreslått for å forbedre flomsituasjonen i Røyken sentrum. Blant andre:

- Fordrøyningsdam i Hegga i vestre del av planområdet – dette må vurderes for et større område
- Åpning av bekk forbi Røykenbadet – generelt overordnet mål at bekker skal åpnes fremfor lukkes, det anbefales å etablere overvåkning ved bekkeinntaket eller en form for inspeksjonskum/nedstigningstårn nord for E134
- Flomtunnel fra Hegga – vesentlig inngrep og omfattende konsesjonsbehandling. Tiltaket ble estimert til 175 mill i 2017
- Utretting/utvidelse av elveløp nord for sentrum for å håndtere større vannmengder – Tiltaket vil gi god effekt, men omfattende inngrep.

Flom

NVE har i 2018 utført flomsonekartlegging som dekker mesteparten av planområdet. For å dekke den delen av planområdet som ikke omfattes av NVEs flomsonekartlegging er det satt opp 2D-modell for dette området i HEC-RAS v.5.0.6. Nedstrøms grensebetingelse er vannstand beregnet av NVE i profil 160.3 (kote +105.40). Det er testet to forskjellige regimer for distribusjon av flomvann utover terrenget: Nedbør og fast (stasjonær) vannføring.

Overvann

Planområdet ligger like ved Hegga, og det tas utgangspunkt i at overvann kan slippes rett ut i Hegga uten fordrøynings. Det finnes flere delvis lukkede bekker i området. Enkelte av disse kan egne seg for gjenåpning. For overvannshåndtering anbefales det å basere seg på Norsk Vanns Tretrinns-strategi for overvannshåndtering (Infiltrasjon > fordrøynings > trygge flomveier). Eksisterende boligområder i Røyken sentrum er for det meste tilknyttet overvannsnett som fører vannet rett til Hegga.

3.7 Grunnforhold

GrunnTeknikk AS har gjennomført vurdering av grunnforhold basert på eksisterende informasjon fra

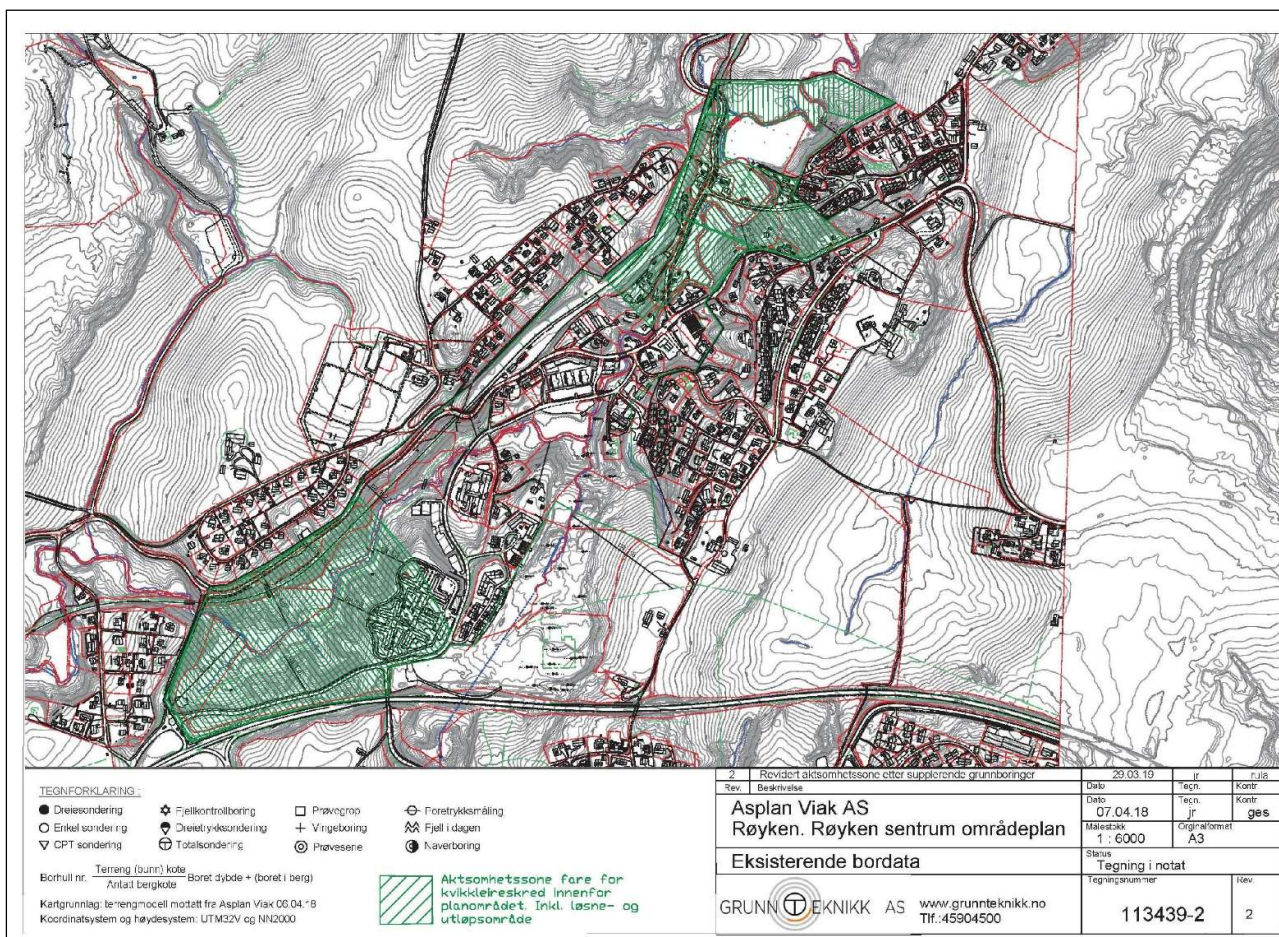
tidligere grunnundersøkelser med grunnboringer samt at det er gjennomført supplerende grunnboringer i forbindelse med arbeidene for områdereguleringen i januar 2019.

Grunnundersøkelser viser varierende dybder av siltig leire under et topplag av fyllmasser/tørrskorpeleire. Det er registrert fjell i dagen og svært grunt til antatt fjell på deler av området, mens det andre steder er boret over 20 m til antatt fjell. Det er registrert varierende silt/sandinnhold i leirmassene.

Grunnundersøkelsene har ikke påvist kvikkleire/sprøbruddmateriale. Det kan likevel ikke utelukkes sprøbruddmateriale/kvikkleire i skråningene som ikke er undersøkt.

Områdestabiliteten er vurdert i henhold til NVEs veileder 7/14 «Sikkerhet for kvikkleireskred». Før grunnundersøkelsene falt tilnærmet hele planområdet innenfor kriteriene i NVEs veileder for aktsomhetssone iht fare for kvikkleireskred/områdestabilitet, med unntak av området rundt Bråset badeanlegg.

Tegning. nr. 113439-2_rev2 viser revidert aktsomhetssone for områdereguleringen etter supplerende grunnundersøkelser. I de undersøkte områdene er aktsomhetssonen fjernet fordi grunnundersøkelsene ikke viser mistanke om kvikkleire/sprøbruddmateriale.



Utfylling i ravineskråninger/helninger eller utgraving i skråningsfot bør ikke utføres før det foreligger supplerende grunnundersøkelser og vurderinger fra geotekniker.

Generelt anbefales det at utgraving/oppfylling ikke utføres med brattere graveskråning enn 1:2, men lokale forhold må vurderes.

Oppfylling i bunn av dalføre og utgraving i topp skråning kan generelt utføres med graveskråning opp til 2 m. Større fyllingsarbeider/utgravninger bør vurderes av geotekniker.

Ved fremtidige grave- og utfyllingsarbeider er det essensielt å ivareta drenering slik at det ikke bygges opp poretrykk bak tette lag.

3.8 Grunnforurensning

Innenfor planområdet er tilgjengelig datagrunnlag gjennomgått og vurdert. Det er registrert tre lokaliteter med forurenset grunn innenfor områdeplanen:

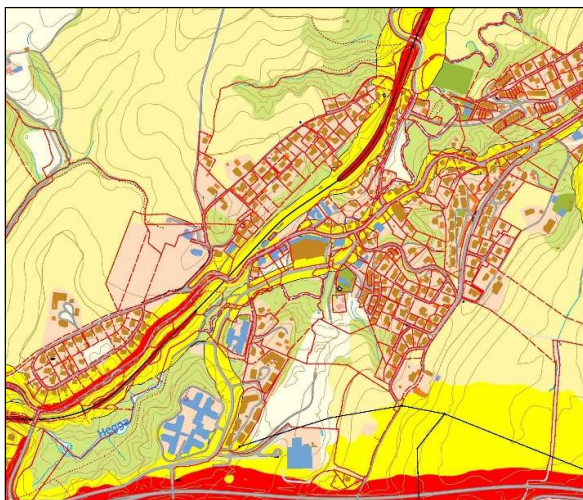
- Spikkestadveien 97, gbnr 11/42:
 - Produksjon av såpe og vaskemidler, rense og polermidler
 - Nedbrent bygg med ukjent grad av opprydning
 - Nå drives bilpleie, bilmontasje, bilvask og service
- Bråset gbnr 68/15 og 68/21
 - Utfylling av rene masser teksten - usikkerhet med hensyn til mulige forurensede masser.
- Nedlagt bensinstasjon Spikkestadveien 86 gbnr 10/33
 - Drevet bensinstasjon fra slutten av 1950 til 2009. Omfanget av opprydning etter nedleggelse er ikke kjent. Det har vært gjentatte oversvømmelser av området og avrenning fra bensin- og dieseltanker kan ikke utelukkes.



Figur 3-6 Oversikt over områder med forurenset grunn innenfor planområdet

3.9 Støy

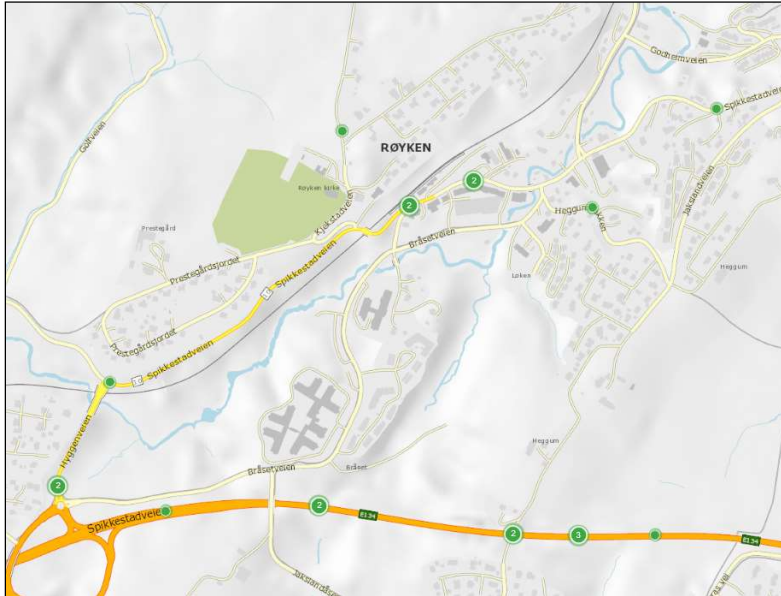
I dag er området utsatt for støy fra vegtrafikk og jernbane.



Figur 3-7 Dagens støysituasjon

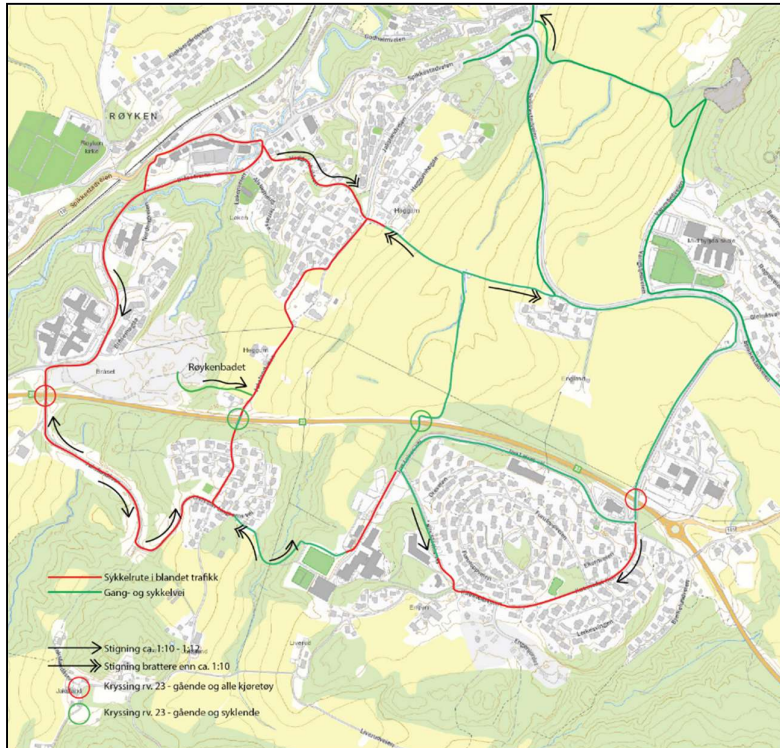
3.10 Gang og sykkel

Kartet er hentet fra Vegkart fra Statens vegvesen 21.03.2019. Kartet viser ulykkesinvolvert person. Innenfor planområdet er det i perioden fra 2006 og fram til i innhentingstidspunkt registrert 21 ulykker (ingen dødsulykker) innenfor planområdet, og 8 ulykker i umiddelbar nærhet til planområdet.



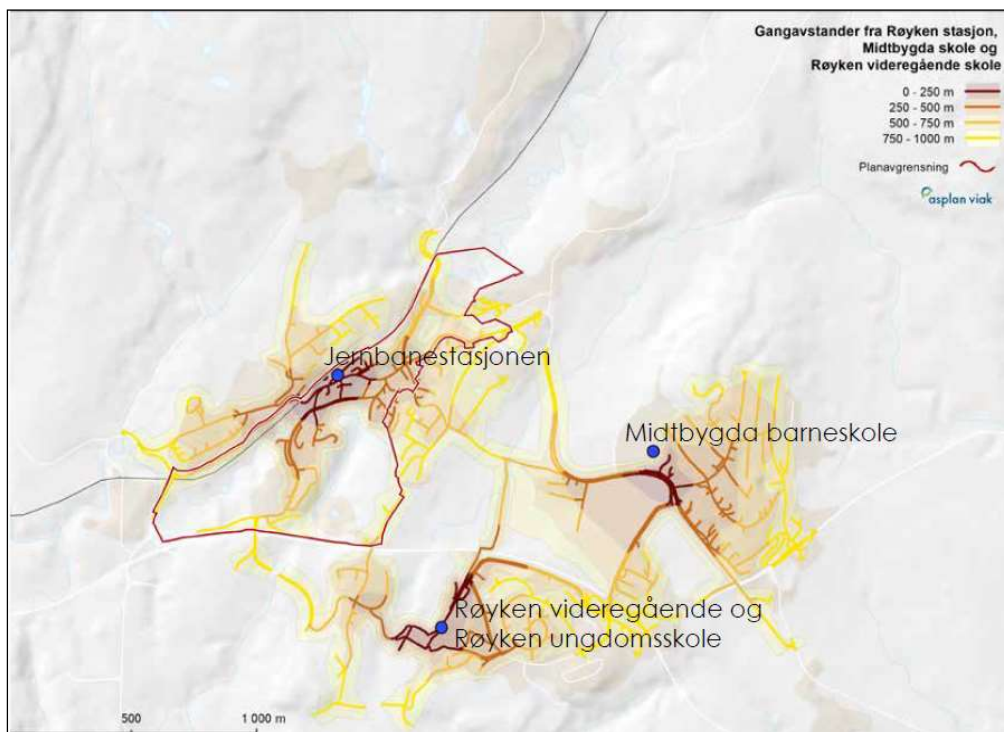
Figur 3-8 Registrerte trafikkulykker innenfor planområdet (Kilde: NVDB).

Kartet under viser dagens opparbeidede gang- og sykkelveier inn mot røyken stasjon. Gjennom røyken sentrum er det også opparbeidet fortau langs Spikkestadveien sørlige del fram til stasjonen. Basert på ulykkesstatistikk og opparbeidet gang- sykkeløsninger, vil det være behov for å regulere og finne gode og trafikksikre løsninger for gang- og sykkeltrafikk inn til og gjennom Røyken sentrum.

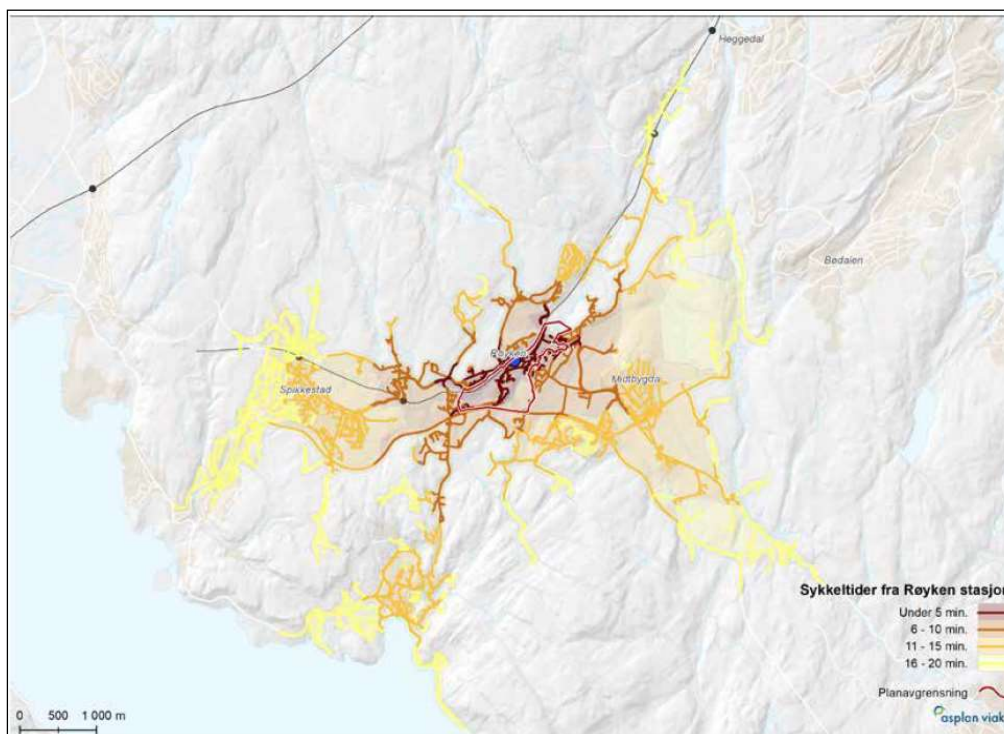


Figur 3-9 Dagens situasjon for gående og syklende.

Kartet under viser gangavstander og sykkelavstander til jernbanestasjonen og skolene i nærheten av Røyken sentrum. Områder med målpunkter representerer også store boligkonsentrasjoner i nærheten av Røyken sentrum.



Figur 3-10 Gangavstander til Røyken sentrum



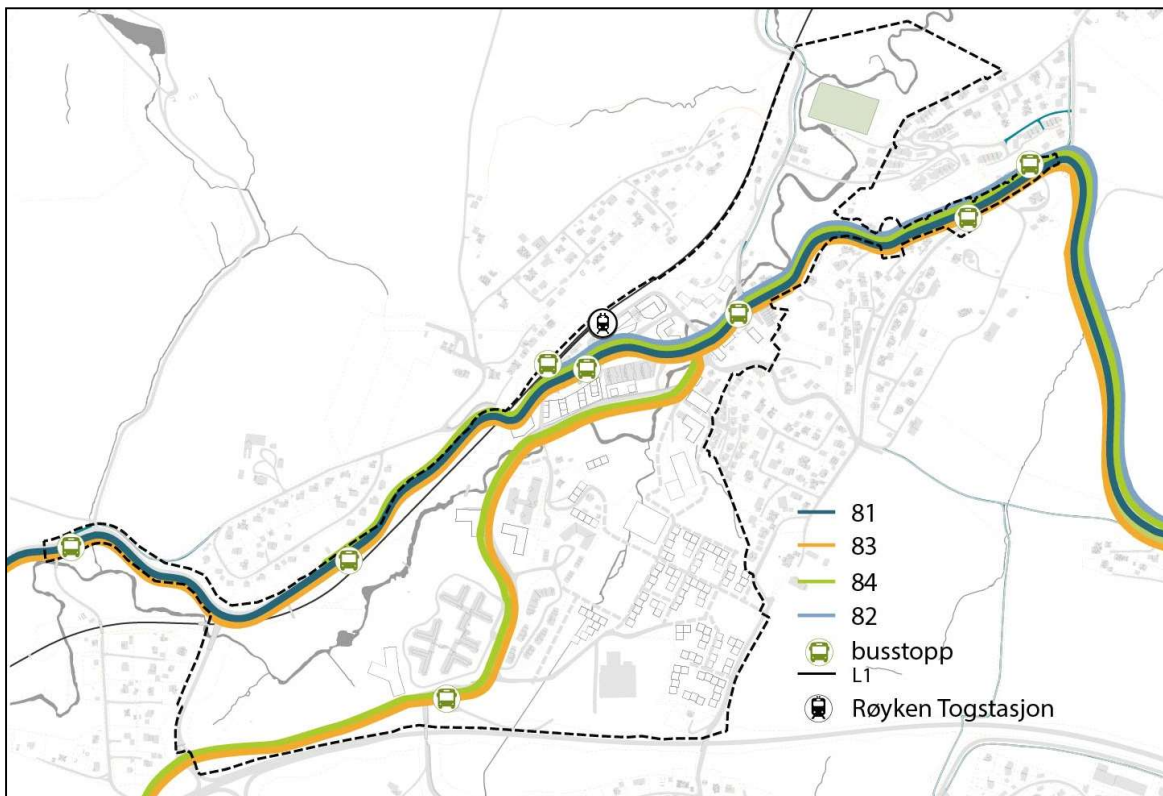
Figur 3-11 Sykkelavstander til Røyken sentrum

3.11 Kollektivtilbud



Figur 3-12 Røyken togstasjon

Røyken har jernbanestasjon med fire avganger i timen, to i retning Spikkestad og to i retning Oslo. Gjennom Røyken sentrum går det fire busslinjer se kart fra Brakar under.



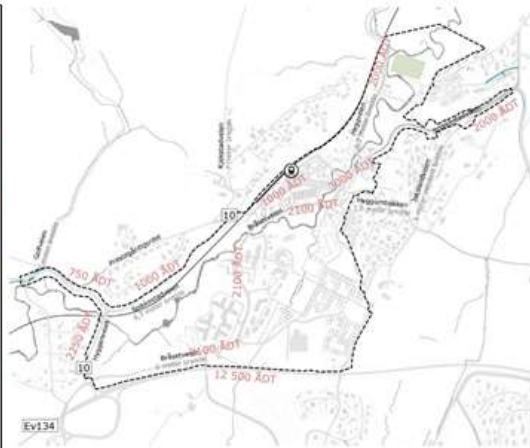
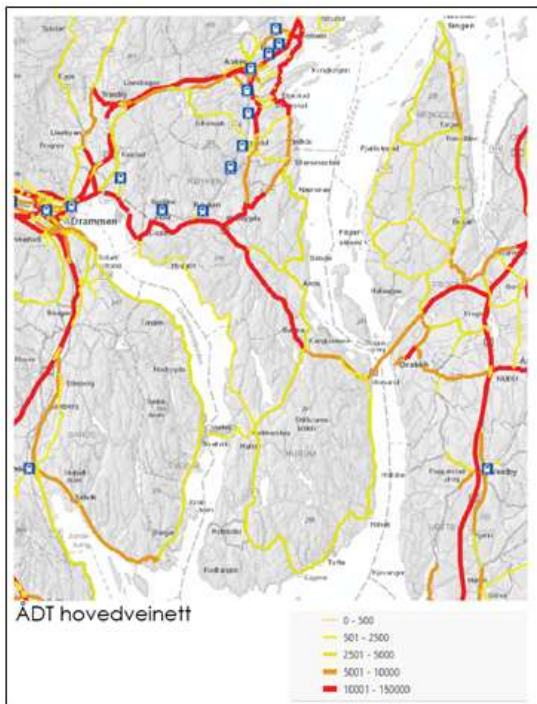
Figur 3-13 Dagens situasjon for kollektiv

3.12 Trafikk og veier

Fra nord mot sør går det flere parallelle veier enten igjennom eller rett ved planområdet med overlappende

målpunkter.

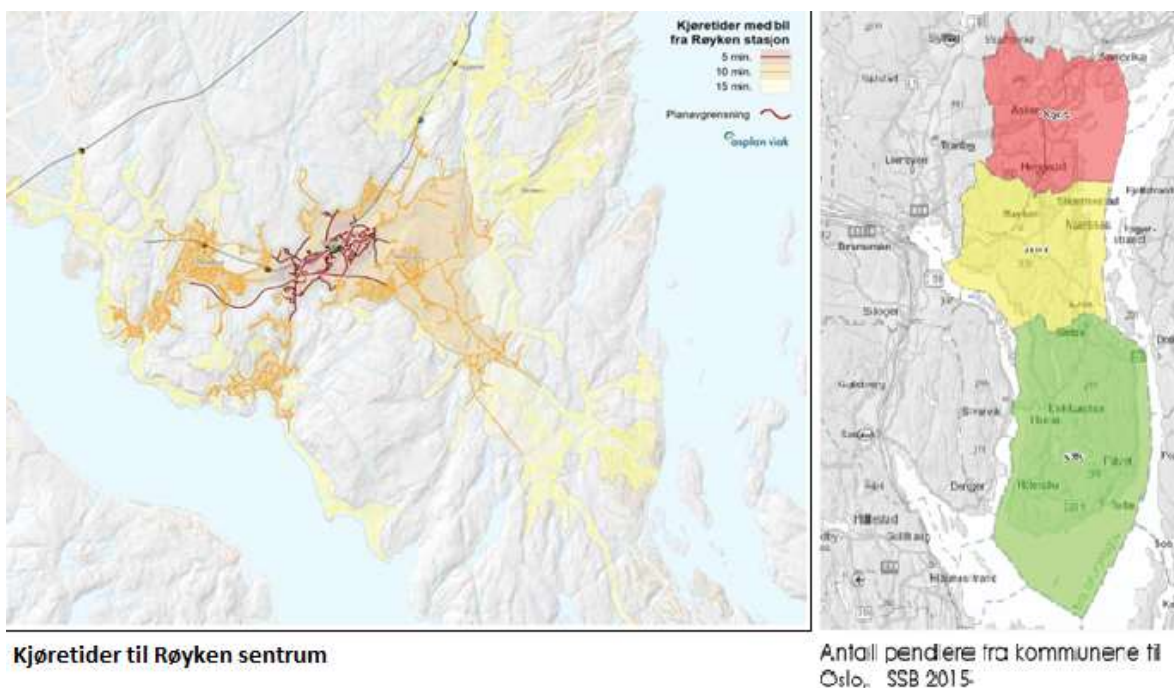
Spikkestadveien er i hovedsak kommunal gjennom planområdet og går over til å bli fylkesvei ved jernbanestasjonen.



Figur 3-14 Dagens trafikksituasjon

3.12.1 Pendling

Det er flere som reiser fra Hurum og Røyken inn mot Asker, Bærum og Oslo. Som kartet viser. Røyken stasjon har god beliggenhet for å fange opp pendlere fra Hurumhalvøya. Kartet med kjøretider viser at det er mulig å nå Røyken sentrum fra et relativt stort omland med 15 minutter i bil. Røyken har derfor et godt potensiale som pendlingsstasjon i retning Oslo.



3.12.2 Parkering

Røyken sentrum preges av mye parkering i form av flateparkering. Mye av parkeringen er tilknyttet jernbanestasjonen som innfartsparkering i tillegg til parkeringsarealer i tilknytning til kjøpesenteret, Bråset bo- og omsorgssenter og svømmehallen. Kartet viser en registrering av parkeringsplasser innenfor sentrum. Dette tar imidlertid ikke for seg parkeringsplasser som ligger i tilknytning til sentrale enkelteierdommer, boligparkering og parkeringskjellere.

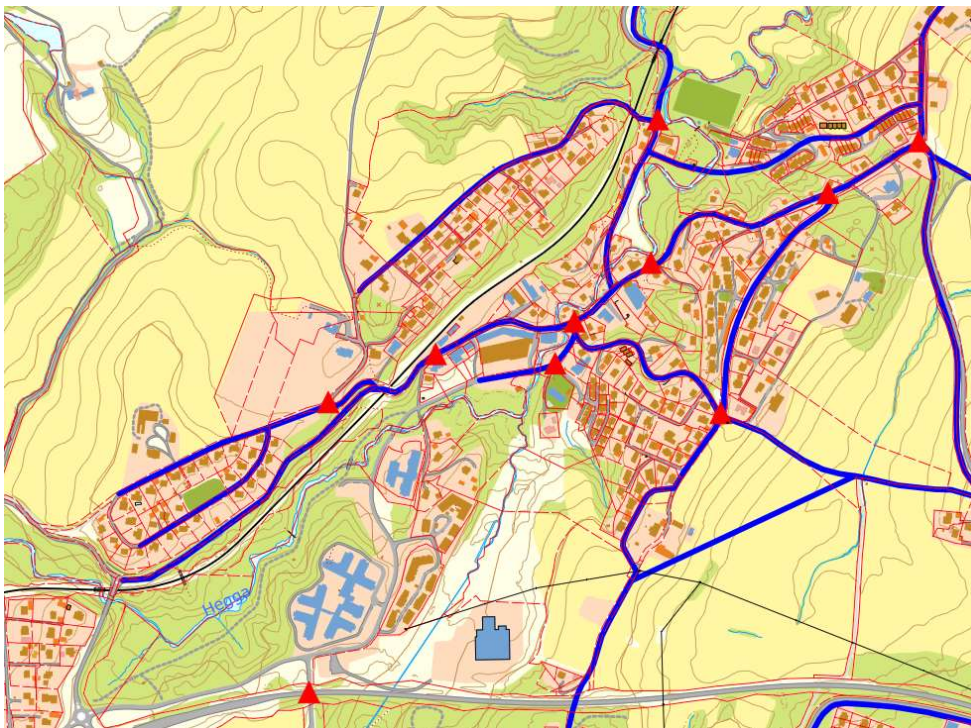


Figur 3-16 Registrerte parkeringsplasser dagens situasjon der blå er private og røde er offentlige.

3.13 Barn- og unges interesser

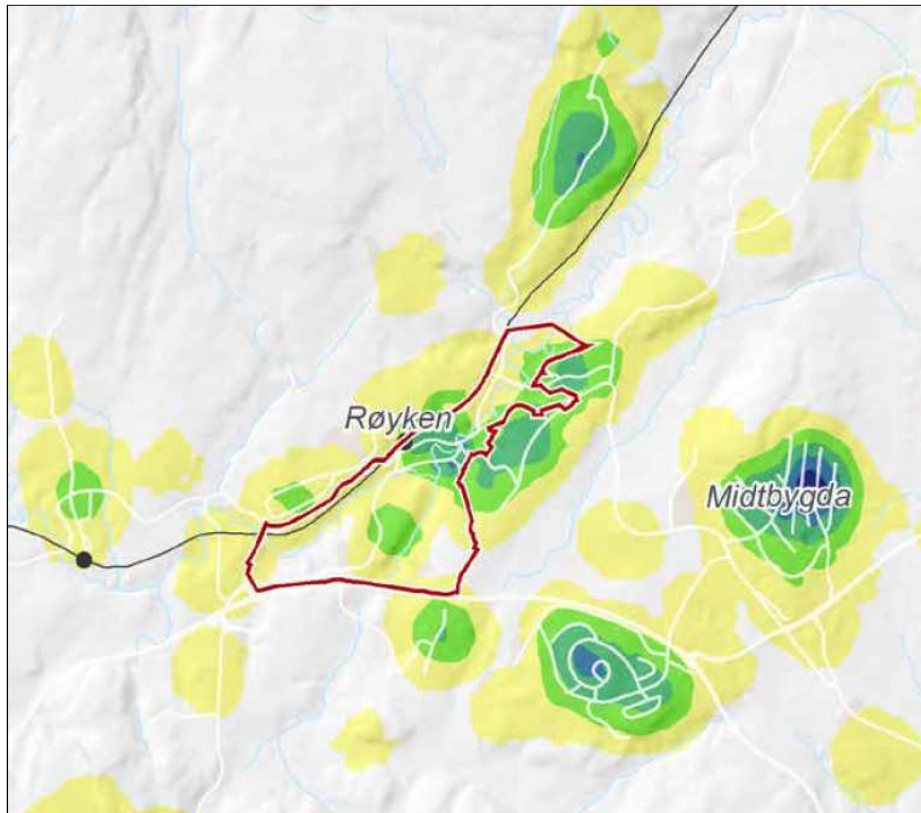
Innenfor planavgrensningen er det konkrete aktiviteter for barn- og unge i nord på fotballbanen med klubbhus. Innenfor eksisterende boligområder er det lekeplasser tilknyttet boligene. I nærheten av fotballbanen er det en privat barnehage, i tillegg til at det ligger en kommunal barnehage i sentrum av Røyken. Rett utenfor planområdet ved Røyken kirke brukes Klokkegården som ungdomsklubb. Røykenbadet har et godt tilbud til barn- og unge med flere bassenger både inne og ute i tillegg til klatrevegg innendørs og et mindre lekeområde ved inngangspartiet. Dette ligger imidlertid for seg selv og i hovedsak påkoblet bilvegsystemet.

Det er gjennomført barnetråkk i kommunen tidligere der Spikkestadveien og deler av Bråsetveien har flere punkter som oppleves som farlige.



Figur 3-17 Det er gjennomført et barnetråkk for Midtbygda barneskole som omfatter deler av planområdet. De røde trekantene er punktene elevene har registrert som farlige punkter, og de blå linjene er definert som skolevei.

Befolkningstettheten innenfor sentrum er lav, men det er flere større boligområder rundt sentrum med i hovedsak småhusbebyggelse. Skolene ligger på henholdsvis Gleinåsen og Katrineåsen. Barn som bor i Røyken sentrum eller vest for planavgrensningen vil derfor ha sin skolevei gjennom sentrum.



Figur 3-18 Befolkningstetthet rundt sentrum

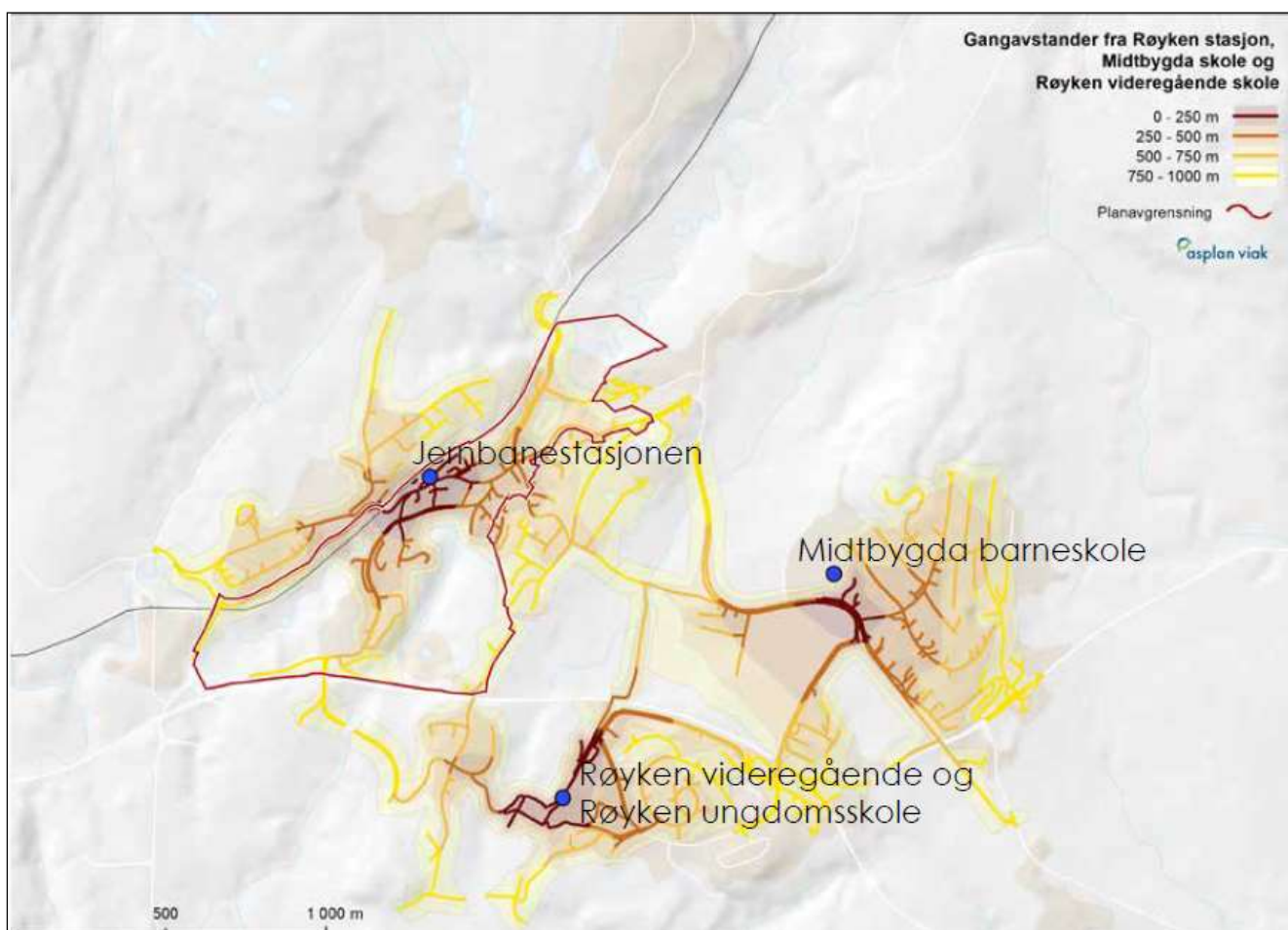
Det er i medvirkningen fokusert på å hente inn informasjon fra skolene. Det er lite tilbud rettet mot barn- og unge i sentrum, og tilbakemeldingen fra de ulike aldersgruppene som er hørt, er at det er lite eller dårlig tilbud i sentrum. Medvirkningen avdekker at det er behov for å utvikle sentrum med aktiviteter der barn og unge kan oppholde seg. Flere ungdommer har pekt på at det er få tilbud i Røyken sentrum og at de i hovedsak er i sentrum for å bruke tog eller buss til andre steder.

3.14 Sosial infrastruktur

Innenfor planområdet ligger det to barnehager:

- Røyken barnehage, kommunal med 54 plasser
- Hundremeterskogen barnehage, privat med 60 plasser

Kapasiteten på barnehagene er i dag liten.



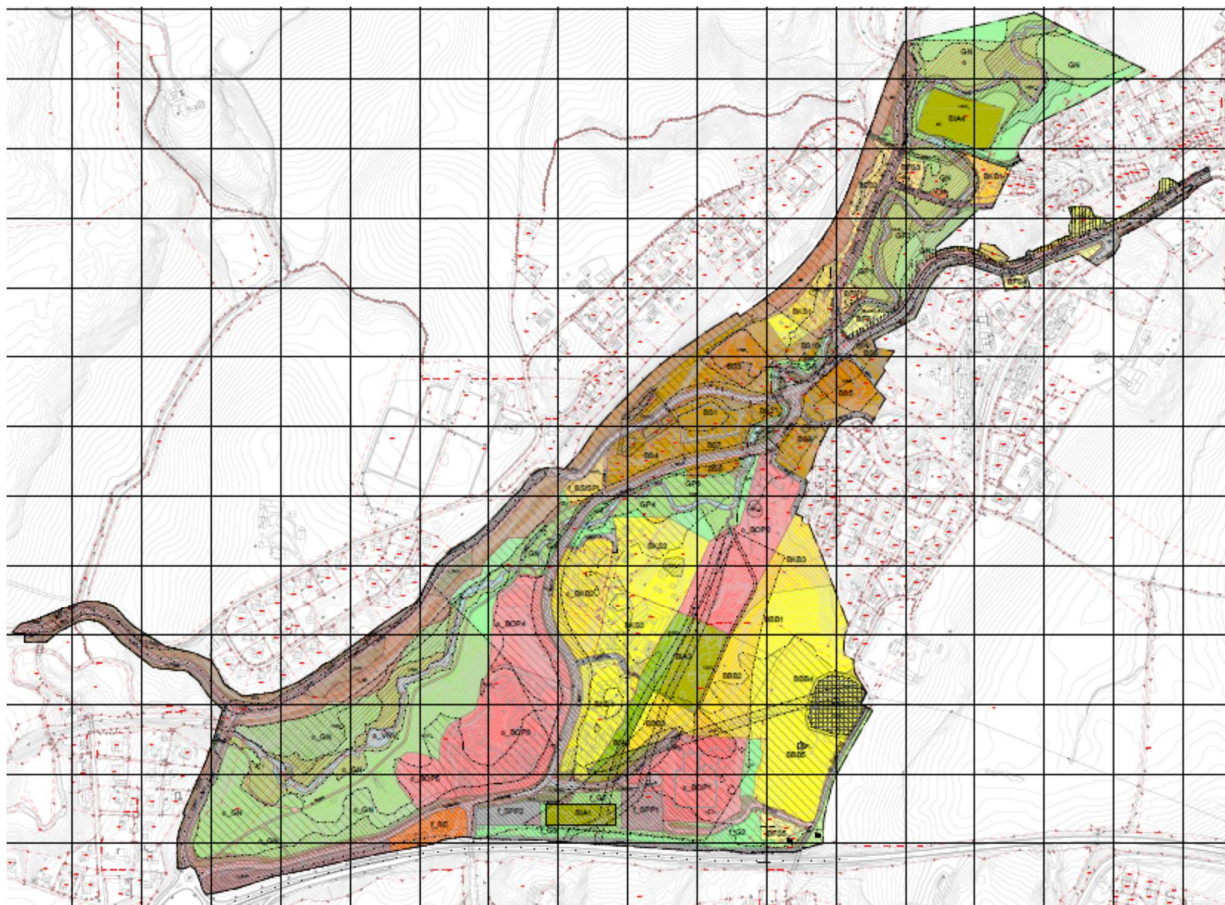
Figur 3-19 Skoler i nærheten av planområdet

Nært opp mot planområdet ligger både barne- og ungdomsskole samt videregående. Midtbygda barneskole er nylig utvidet og ombygd og har god kapasitet. Skolekapasiteten på ungdomsskolen har vært vurdert tidligere, og dagens ungdomsskole har få eller ingen utvidelsesmuligheter.

Bråset bo- og omsorgssenter ligger sørvest for Røyken sentrum og er en av Norges største bo- og omsorgssentre.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep



Figur 4-1 Plankart for områdeplanen

I arbeidet med planforslaget har FNs bærekraftsmål, målformuleringene i planprogrammet sammen med kommunale behov og føringer samt innspill fra medvirkningsopplegget vært førende for hovedgrepet som er utarbeidet. Utgangspunkt for høyder og tetthet har vært kommuneplanens bestemmelser i boligkartet vurdert opp mot konkret situasjon. Planforslaget ivaretar målene formulert i planprogrammet med en helhetlig og langsiktig utvikling av Røyken som et grønt og bærekraftig tettsted der nødvendige funksjoner og formål er sikret og avklart.

Planforslaget er i tråd med FNs prioriterte bærekraftsmål som er:

- a. Samarbeid for å nå målene
- b. Bærekraftige byer og samfunn
- c. Handling mot klimaendringene
- d. God helse
- e. God utdanning
- f. Innovasjon og digitalisering

I tråd med strategiene som er formulert i forslag til kommuneplanens samfunnsdel er hovedgrepet å legge opp til å konsentrere utbygging i sentrum og i retning svømmehallen slik at utbyggingsområdet ligger så samlet som mulig mellom svømmeanlegget i sør og sentrum med stasjonsområdet. For å minimere transportbehovet og utvikle knutepunktet rundt togstasjonen, legges det til rette for at sentrumsområdet får flere funksjoner og boliger. Allerede etablerte offentlige strukturer som svømmehallen og Bråset bo- og behandlingssentre knyttes tettere på sentrum gjennom gang- og sykkelveier og nye funksjoner i nye bygg. Hovedgrepet bidrar til en tett utbygging samtidig som viktige naturkvaliteter og kulturminner er ivaretatt slik at den lokale stedsidentiteten er sikret.

For å bidra til et levende sentrum og samlende sentrumsområde er det vektlagt å legge offentlige

funksjoner så tett opp mot sentrum som mulig. Planforslaget muliggjør offentlige formål som for eksempel skole og barnehage med adkomst fra Bråsetveien beliggende inn mot sentrumsområdet. Slik kan svømmeanlegget og sentrumsområdet knyttes tettere sammen og sikres aktivitet gjennom døgnet samt at ulike aldersgrupper har aktivitets- og oppholdsarenaer i sentrum. Områdene rundt svømmeanlegget blir gode og tette boligområder i kort avstand til både tog og buss og et variert tilbud av både offentlige og private tjenester og funksjoner. Boligområdene i sentrum og rundt svømmeanlegget vil bidra til å muliggjøre visjonen om et levende sentrumsområde.

4.2 Vurderinger og grunnlag

Det er i henhold til planprogrammet gjennomført en vurdering av lav (i tråd med gjeldende regulering), middels (i tråd med gjeldende kommuneplans arealdel for Røyken kommune 2015 - 2027) og høy utnyttelse innenfor planområdet, der høy utnyttelse er definert som:

Det legges opp til sentrumsutvikling innenfor avsatt sentrumsformål med høy utnyttelse og konsentrert utbygging, i hovedsak arbeids- og besøksintensiv næring/sentrumsformål i områdene nær jernbanestasjonen. Arealer avsatt til bolig i kommuneplanen kan utbygges med relativt tett struktur i tråd med kommuneplanens føringer for blokkbebyggelse.

For å møte målformuleringene for planarbeidet har det videre planarbeidet blitt utformet i tråd med føringene for høy utnyttelse. Vurderinger av de andre alternativene er gjengitt i kapittel 5 og 6.

4.3 Forutsetninger og mål for planarbeidet

Kartet viser planavgrensning og ferdig utbygde områder. De ferdige utbygde områdene representerer både bolig og funksjoner som i større grad bør kobles bedre sammen.

Røykenbadet og Røyken stasjon utgjør to viktige målpunkter innenfor planområdet. Nye boliger og offentlig eller privat tjenesteyting som bygger opp under sentrumsfunksjoner er derfor plassert tett på sentrum i aksen opp mot Røykenbadet. Det er også forutsatt at nye boliger og offentlig eller privat tjenesteyting bidrar til nye koblinger slik at både nye og gamle funksjoner kobles bedre opp med hverandre.



Figur 4-2 Eksisterende offentlig og privat tjenestetilbud innenfor planområdet

Offentlig formål

Mellom svømmehallen og sentrum tilrettelegges det for offentlig formål og idrettsformål. Hensikten er å binde

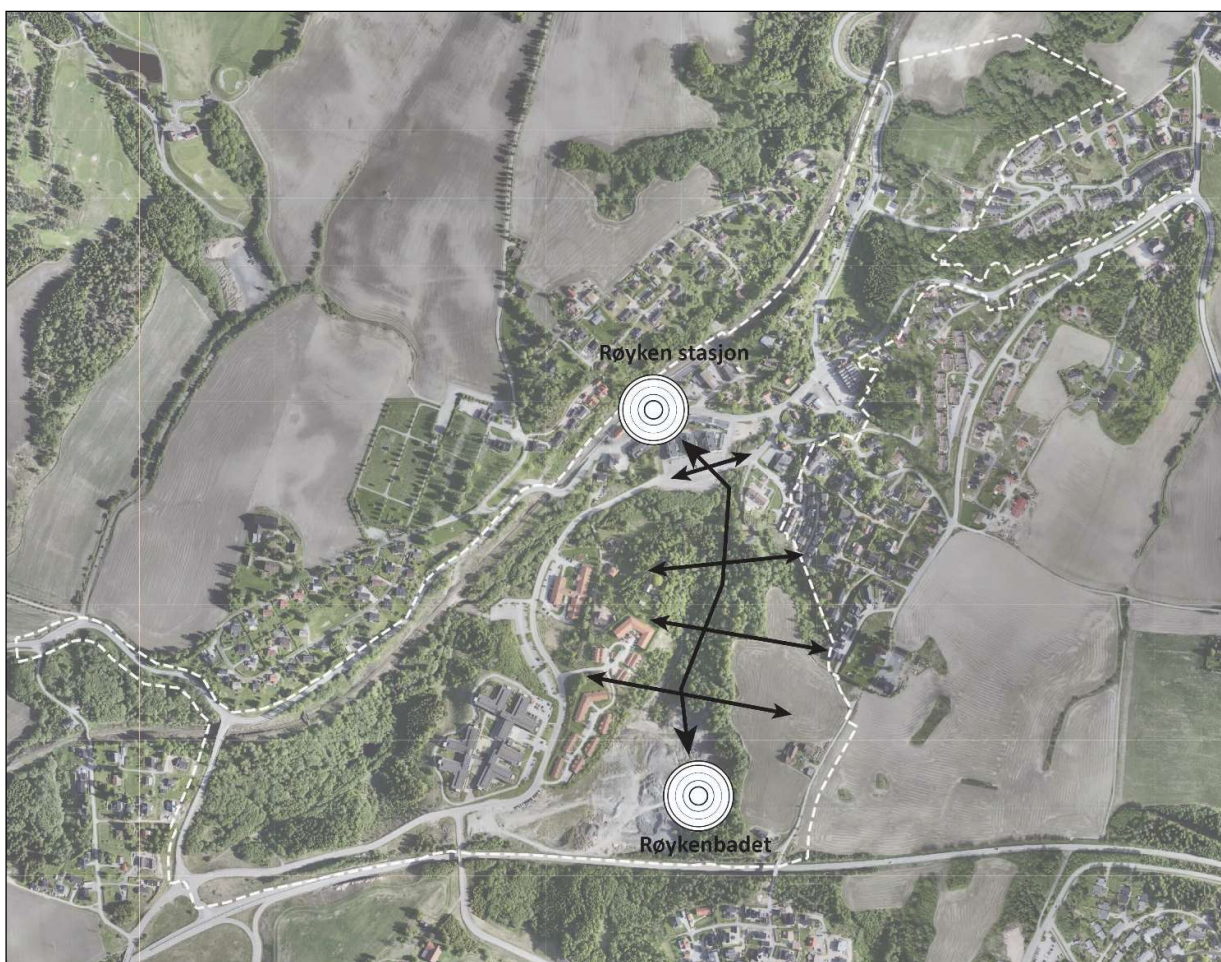
svømmehallen tettere på sentrum og å sette av nok areal for framtidige offentlige behov i tråd med målsettingene for i kommuneplanens samfunnsdel der Røyken er definert som lokalsenter. I tråd med lokalsenterfunksjonen Røyken skal ha, skal det tilrettelegges for lokale servicesentre og arbeidsplasser samt møteplasser for sin del av kommunen. Lokalsentret skal styrke sin identitet ved å ivareta og videreforedle stedenes særpreg, natur- og kulturkvaliteter. For å ivareta dette åpnes det for eksempel en skole med inntil 600 elever, flerbrukshall og barnehage med inntil 150 barn. Det åpnes også for idrettsarealer der det kan tilrettelegges for ulike ballaktiviteter både sommer og vinter.

Boliger i sentrum

Planforslaget legger til rette for ca. 250 boliger innenfor sentrumsområdet (maksutbygging med boliger) og ca. 618 boliger rundt Røykenbadet – til sammen ca. 868 boliger. Til grunn for utregningen av boliger ligger det en gjennomsnittlig leilighetsstørrelse på 80 m².

Næring i sentrum

I tråd med ABC-prinsippet definert i forslag til samfunnsdel om rett virksomhet på rett sted, legges det til rette for flere både offentlige og private arbeidsplasser og næringsvirksomhet i sentrum. Det legges opp til at førsteetasjene innenfor sentrum skal kunne benyttes til forretninger, i tillegg legges det opp til at det kan etableres kontorer. Røyken sentrum har hatt utfordringer med å få leietakere til lokaler i senteret. Det vil imidlertid med flere folk og flere reisende i sentrum være viktig å legge til rette for handelsarealer og aktive førsteetasjer. Røyken sentrum vil kunne bli lett tilgjengelig med kollektive løsninger og vil derfor egne seg godt som kontorlokalisering i tråd med overordnet strategi. Røyken sentrum har en sentral plassering i kommunen med et eksisterende helsetilbud. For å styrke dette åpnes det for å kunne bygge ut en ny legevakt nord for Bråset i kort avstand til kollektivterminalen.



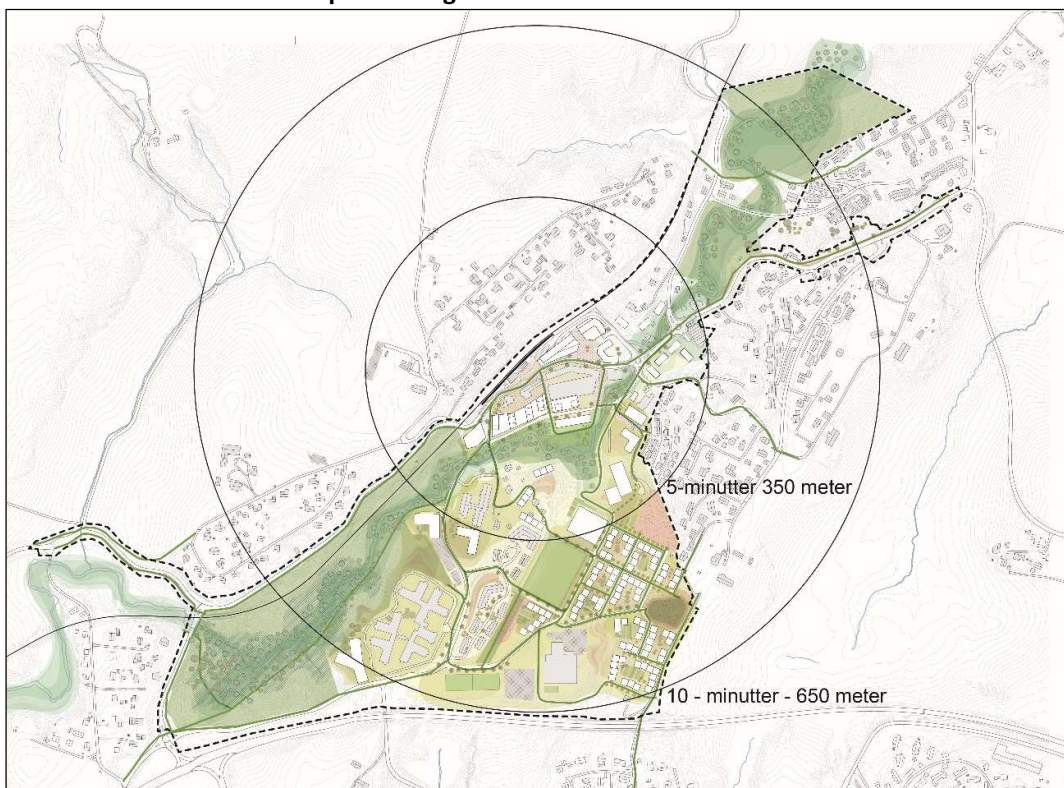
Koblinger

For å bedre trafiksikkerheten og øke potensiale for at flere benytter gange, sykkel og kollektivtransport har det vært et viktig moment å legge til rette for bedre koblinger mellom nye og eksisterende områder. Bedre koblinger

muliggjør bruk av nærmiljøet som et nærturterreng slik at det vil være mulig å gå korte og lengre turrunder i nærmiljøet.

Området ved svømmehallen skal kobles bedre sammen med eksisterende boligområder beliggende på nordøstsiden og vest for området. Det legges opp til gangkoblinger som binder Bråset bo- og behandlingssenter sammen med det nye feltet. Mellom boligfeltene ved svømmehallen og sentrum legges det opp til nye gang- og sykkelkoblinger. Feltet kobles også opp mot Jakslandsveien med gang- og sykkelforbindelser. I og gjennom sentrum bedres gang og sykkeltilgjengeligheten ved at Spikkestadveien prioriteres for kollektiv, gange og sykkel. Langs Spikkestadveien på hver side av sentrum reguleres gang og sykkelvei samt at det legges opp til gang- og sykkelvei gjennom grøntområdet vest for sentrum og langs Hyggenveien fra Rundkjøringen ved Bråsetveien og fram til Spikkestadveien.

4.3.1 FNs bærekraftsmål i planforslaget



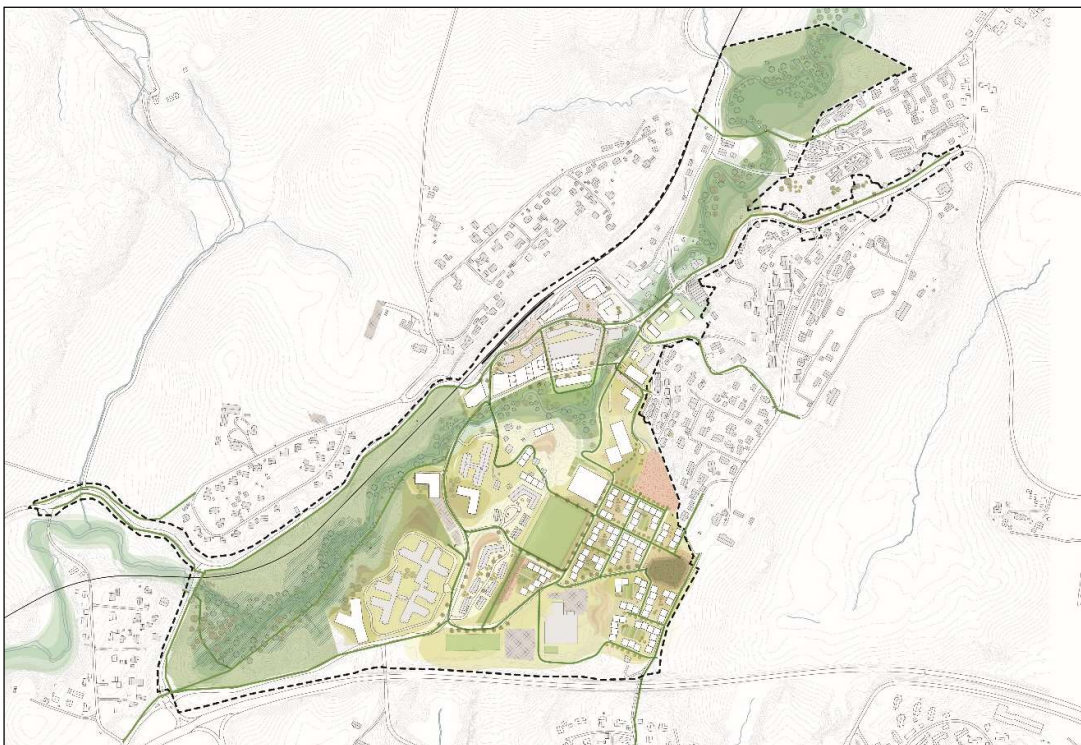
Figur 4-3 Illustrasjonen viser avstandssirkler og gangavstander til sentrum med utgangspunkt i knutepunktet buss/tog Hovedvekten av utvikling ligger innenfor 10-minutters gangavstand til Røyken sentrum med tog og planlagt kollektivterminal for buss. Hensikten er at plangrepet skal svare ut FNs bærekraftsmål:

- a. Samarbeid for å nå målene:
Helhetlige plangrep og langsiktig utvikling og konsentrasjon i og i umiddelbar nærhet til Røyken sentrum
- b. Bærekraftige byer og samfunn
Flere boliger i og i nærheten av sentrum der det er et godt tjenestetilbud, møteplasser og kollektivtilbud
Flere boliger i gangavstand til kollektivknutepunktet
God tilgjengelighet fra nye og eksisterende boligområder til nærturområder, større grøntområder og natur og friluftsområder i Kjekstadmarka og Villingstadåsen
Bedre koblingene mellom eksisterende og framtidige boligområder
- c. Handling mot klimaendringene
Mål om 0-vekst i personbiltrafikken
Legge til rette for at flere utenfor sentrum kan gå, sykle og ta kollektivtransport til og fra Røyken sentrum.
Konsentrere utbyggingen slik at flere kan gå og sykle i hverdagen
Ivaretagelse av grønnstruktur innenfor planområdet
- d. God helse
Flere gode og gjennomgående turveier og gang og sykkelforbindelser innenfor nye og eksisterende områder
Bedre trafiksikkerhet gjennom at et bedre gang- og sykkelveisystem
- e. God utdanning

- Mulighet for store og sentrale offentlige områder til blant annet undervisningsformål
- f. Innovasjon og digitalisering
- Flere områder i sentrum avsatt til næring/ kontor og forretning for å sikre næringsutvikling i sentrum
- Flere møteplasser og større tilbud legges til rette for mer næring og utviklingsmuligheter

4.4 Illustrasjonsplan

Kartet viser illustrasjonsplanen som ligger til grunn for utarbeidelsen av det juridiske plankartet. Illustrasjonsplanen viser de viktigste gang- og sykkelkoblingene, og hvordan bebyggelsesstrukturen innenfor utviklingsarealene er tenkt løst.



Figur 4-4 Forslag til illustrasjonsplan

4.5 Planavgrensning

Planavgrensningen har fra varsel om oppstart endret seg. Bakgrunnen for endringen har vært de overordnede målsettingene i planarbeidet. Planen tar med seg de største og viktigste utviklingsområdene rundt kollektivknutepunktet Røyken stasjon. Avgrensningen tar også med seg de viktigste gang- og sykkelkoblingene for å kunne sikre en helhetlig infrastruktur. Avgrensningen tar med seg de viktigste funksjonene og grøntarealene inn mot sentrum for å få vurdert og sikret disse i planarbeidet.

4.6 Reguleringsformål og arealoversikt

AREALTABELL	
Pbl § 12-5 1.Bebyggelse og anlegg	
Boligbebyggelse (B)	3,8
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	10,3
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	40,3
Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)	55,5

Sentrumsformål (BS)	44,8
Bolig/tjenesteyting (BKB)	21,1
Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)	72,9
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (BS/SPI)	2
Idrettsanlegg (BIA)	25,8
Energianlegg (BE)	0,2
Pbl § 12-5 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg (SV)	1,1
Kjøreveg (SKV)	36,5
Fortau (SF)	8,7
Gang-/sykkelveg (SGS)	15,1
Gangveg/ gangareal/gågate (SGG)	0,02
Annen veggrunn – teknisk anlegg (SVT)	15,5
Annen veggrunn – grøntareal (SVG og AVG)	30,5
Bane (SB)	31,7
Kollektivholdeplass (SKH)	1,1
Parkering (SPP)	8,4
Pbl § 12-5 3. Grønnstruktur	
Grønnstruktur (G)	5,7
Naturområde (GN)	127,5
Turdrag (GTD)	0,9
Friområde (GF)	1,9
Park (GP)	24,2
Vegetasjonsskjerm (GV)	4,3
Pbl § 12-5 5. LNFR	
LNFR (LNF)	1,9
Pbl § 12-5 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag (VNV)	13,2
Pbl § 12-6 Hensynssoner/sikringssoner/faresoner	
Andre sikringssoner: Høystpenttrasé i bakken (H190)	16,6
Rød støysone (H210)	98,8
Gul støysone (H220)	284,9
Ras- og skredfare (H310)	216,6
Flomfare (H320)	86,9
Annen fare: Forurensset grunn (H390)	71,7
Bevaring naturmiljø (H560)	45,3
Bevaring kulturmiljø (H570)	6,7
Frisikt	
Bestemmelsesområde	
Bestemmelsesområde felles planlegging	21,7
Bestemmelsesområde: Anlegg- og riggområde	4,3

4.7 Sentrumsformål (BS)



Figur 4-5 Perspektiv av Spikkestadveien mellom Stasjonsbygningene og Skyssgården. Spikkestadveien er avsatt til gate for gående, syklende og kollektivtrafikk.

For å sikre en helhetlig utvikling av Røyken sentrum er det foreslått en utbyggingsrekkefølge som bidrar til å sikre plangrepet for sentrum. Hensikten er å bygge opp om Spikkestadveien som levende gate gjennom sentrum. For å få til dette skal det lages et nytt kvartal med bussterminal, næring og bolig nord for i Spikkestadveien tillegg til en utvikling av området ved Skysstasjonen mellom Spikkestadveien og Bråsetveien. Innenfor områder som er utbygd åpnes det for transformasjon av åpne parkeringsarealer. Og ikke minst er utbyggingsrekkefølgen ment å sikre at det legges til rette for aktive byrom/møteplasser i Røyken sentrum som bygger opp om stedets identitet rundt stasjonsområdet. På bakgrunn av dette er det lagt opp til følgende rekkefølge innenfor sentrum.

1. BS3 – Nytt kvartal nord for Spikkestadveien med bussterminal, næring og bustad
2. BS4 – Nytt kvartal mellom Spikkestadveien og Bråsetveien. Utviklingen av BS4 må ta med seg BS7 – parkeringsarealet foran dagens kjøpesenter samt parkeringsareal BS/SPI samt BS8. Hensikten er å sikre parkering for nevnte felt i felles anlegg fortrinnsvis løst under terreng i sin helhet.



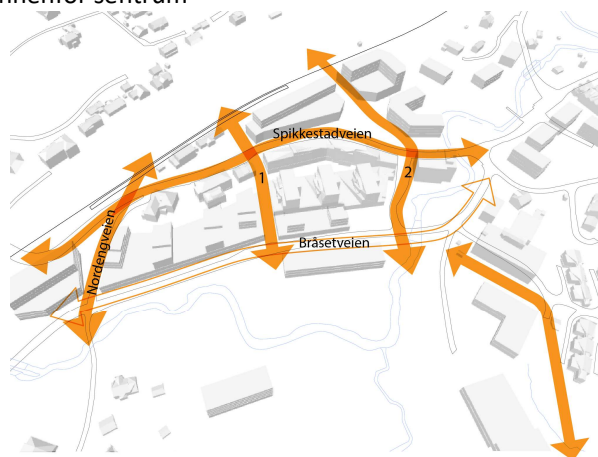
Gateløp og akser i sentrum

Innenfor sentrumsområdet er Spikkestadveien med tverrgående gangforbindelser 1 og 2 som vist på diagrammene de viktigste aksene. Tverrforbindelsene sammenfaller helt eller delvis med de nye byrommene som skal ligge inntil Spikkestadveien. Spikkestadveien skal gjennom sentrum forbeholdes gående, syklende og kollektiv, og den skal utformes som en gate.

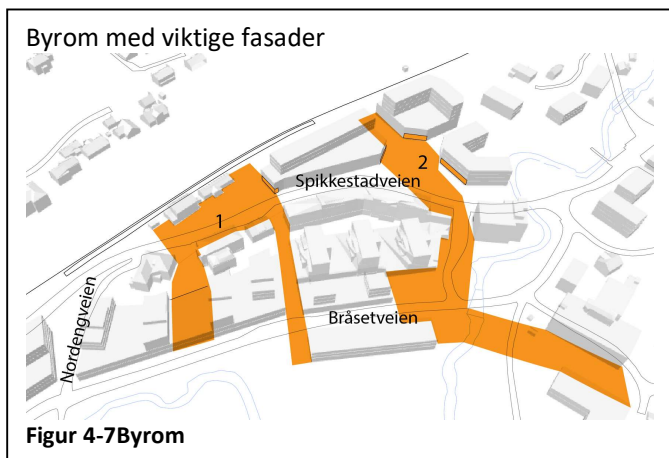
Fasader inn mot byrom 1 og 2 skal henvende seg inn mot byrommene. Rundt byrom 1 vil de bevaringsverdige bygningene danne avgrensningen sammen med nytt bygg innenfor BS4. For byrom 2 vil ny bebyggelse være med på å definere byrommet. De viktigste definerende aktive fasadene for byrom 2 er de to vestvendte fasadene i BS3 som vender inn mot henholdsvis byrom 1 og 2. Samt samtlige fasader som vender direkte inn mot byrom 2 innenfor BS3.

Langs sørsiden av Spikkestadveien mellom tverrforbindelse 1 og 2 foreslås det å beplante med trær langs eksisterende fasade. Overvann og akser i sentrum bør ses sammen med håndtering av overvann. Overvann bør synliggjøres som et kvalitativt element i sentrumsområdet.

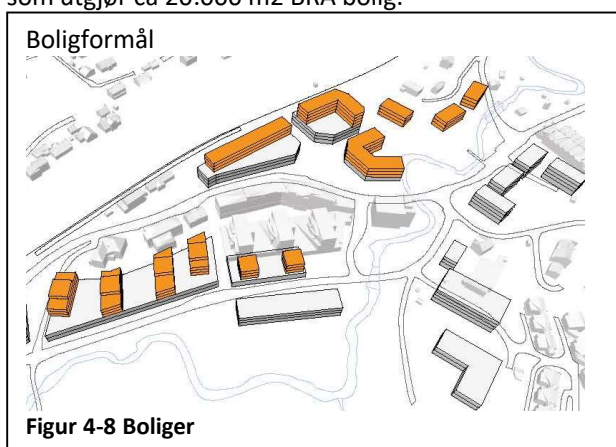
Gangforbindelser/shared space og prioriterte gateløp innenfor sentrum



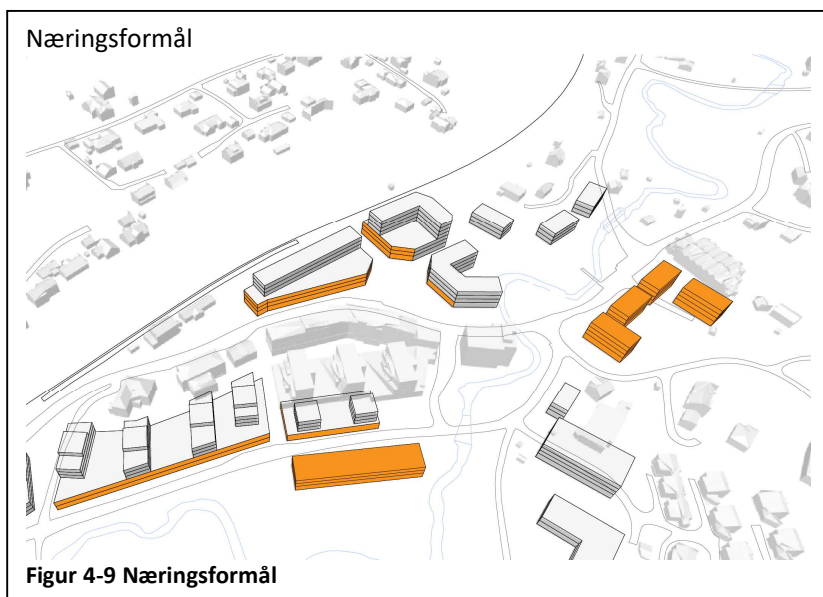
Figur 4-6 Gangforbindelser og akser



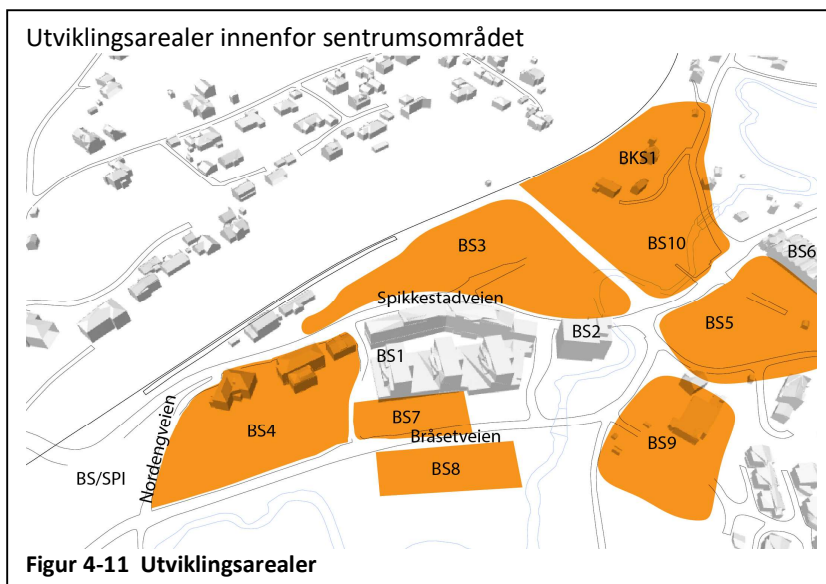
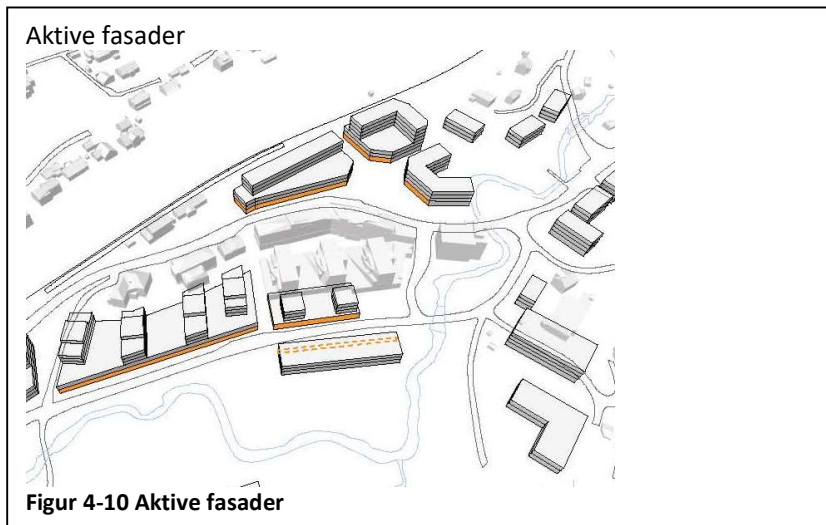
Det åpnes for inntil 250 nye boliger innenfor sentrumsområdet dersom alle områder med mulighet for bolig realiseres. I utregningen av antall boliger er det lagt til grunn en gjennomsnittsløshetsstørrelse på 80 m² noe som utgjør ca 20.000 m² BRA bolig.



Innenfor sentrumsområdet åpnes det for inntil 4100 m² BRA forretning på gatenivå. I tillegg åpnes det for maks 19.700 m² næring/ kontor.



For å bidra til et levende sentrum må fasader inn mot gater og byrom sikre god kontakt og med gater og byrom. Det forutsettes at 1. etasjer som vender inn mot Spikkestadveien og Bråsetveien aktivt forholder seg og utformes sammen med tilliggende gate og byrom.



4.7.1 BS1 og BS2

Dagens kjøpesenter «Røyken sentrum» med boliger og parkeringskjeller, og kontorbygget med blant annet Nav og en rekke andre bedrifter ligger innenfor disse feltene. Feltene er definert som ferdig utbygd innenfor den avgrensningen som er gitt. Kjøpesenteret har en større parkeringsflate foran dagens bygningskropp, deler av disse arealene ligger innenfor felt BS7. Parkeringsarealer forutsettes erstattet eller ivaretatt gjennom avtaler eller tinglysning innenfor andre deler av sentrumsområdet (felt med betegnelse BS). Dagens kjøpesenter framstår bildominert, og det vil være behov for utviklingsarealer til forretninger og utvikling også for det eksisterende senteret. Hensikten er å bidra til å utvikle Bråsetveien med gatefunksjon og en aktiv fasade inn mot fortau, samt å minske flateparkering i sentrum.

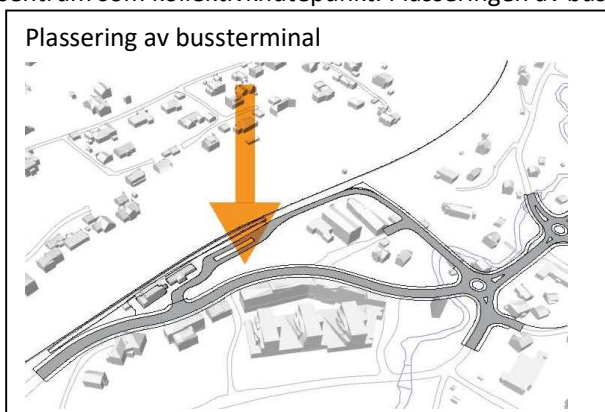
Arealet mellom BS1 og 2 er framtidig avsatt til en prioritert gangakse mellom offentlige arealer innenfor felt BOP2 og boligarealer ved svømmeanlegget og togstasjon med bussterminal. Ingen av tiltakene innenfor BS1 og 2 muliggjør ytterligere utvikling av bygningsmasse. Det vil imidlertid åpnes for ny og grønnere utforming av utearealer for å bidra til et mer fotgjengervennlig sentrumsområde og prioritere gående- og syklende foran motorisert trafikk.

Innenfor BS1 og BS2 beholdes dagens høyde og utnyttelse for allerede realisert bebyggelse. For BS1 vil det si maks kote 125 og en utnyttelse på BYA maks 60% over terreng og inntil BYA 100% under terreng. For BS 2 er begrensningen satt til BYA 826 inklusiv parkering og maks kote 125.

4.7.2 BS3 – Bussterminal, forretninger, kontor og boliger

Området er sammen med BS4 kjernen for å utvikle Røyken sentrum til et attraktivt og levende sentrumsområde.

For å bidra til mer miljøvennlig transport er bussterminalen med plass til seks busser plassert på nivå med togperrongen. Hensikten er å skape en sømløs overgang mellom kollektivtransportmidlene og å løfte Røyken sentrum som kollektivknutepunkt. Plasseringen av bussterminalen forutsetter ny infrastruktur.



Hele sentrumsområdet ligger i et dalføre og høydeforskjellene er derfor en del av utfordringsbildet sammen med flomproblematikk fra elva Hegga. Ny vei for buss er foreslått å legges i kanten av BS3 inn mot BKS1 for å kunne håndtere stigningsforholdet fra Spikkestadveien og opp på nivå med togperrongen. Ny infrastruktur og bussterminal muliggjør et helt nytt sentrumskvartal i Røyken sentrum.

Høyde og utnyttelse

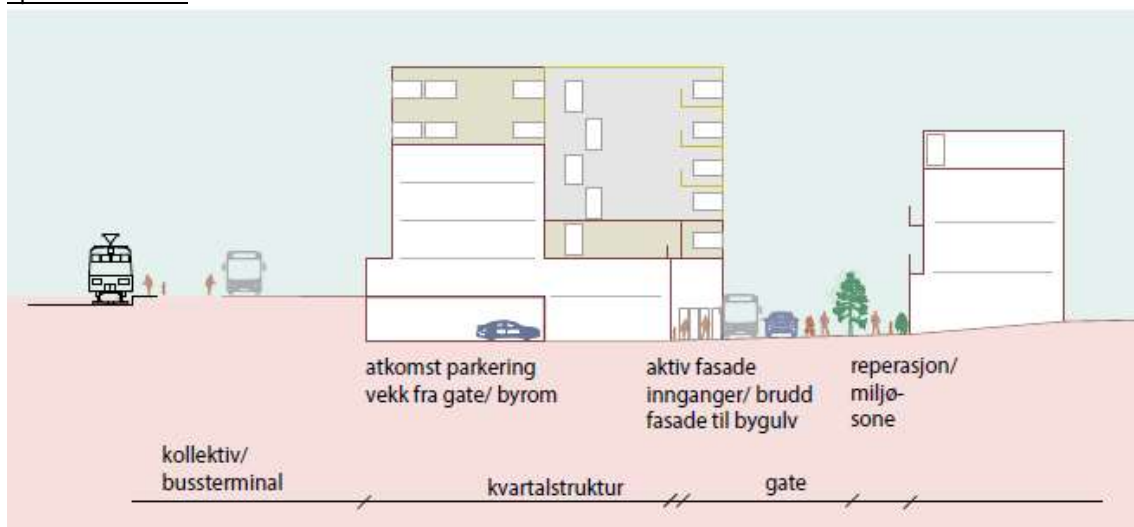
Feltet kan utnyttes inntil 45% BYA eksklusiv eksisterende verneverdig bebyggelse. Det skal være en variasjon i byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 22 meter. Maks 20% av bebyggelsen skal ligge på mellom 16 – 22 meter gesims, maks 20% skal ligge på 13 – 15 meter gesims og inntil 60 % av bebyggelsen skal ligge på mellom 10 – 12 meter gesims.

Byrom

Røyken sentrum har i dag ingen definerte torg eller plasser innenfor sentrumsområdet. Det forutsettes derfor at sentrumsområdet utvikles med definerte urbane byrom. Det legges opp til aktive fasader inn mot Spikkestadveien sammen med et byrom sentralt beliggende innenfor feltet.

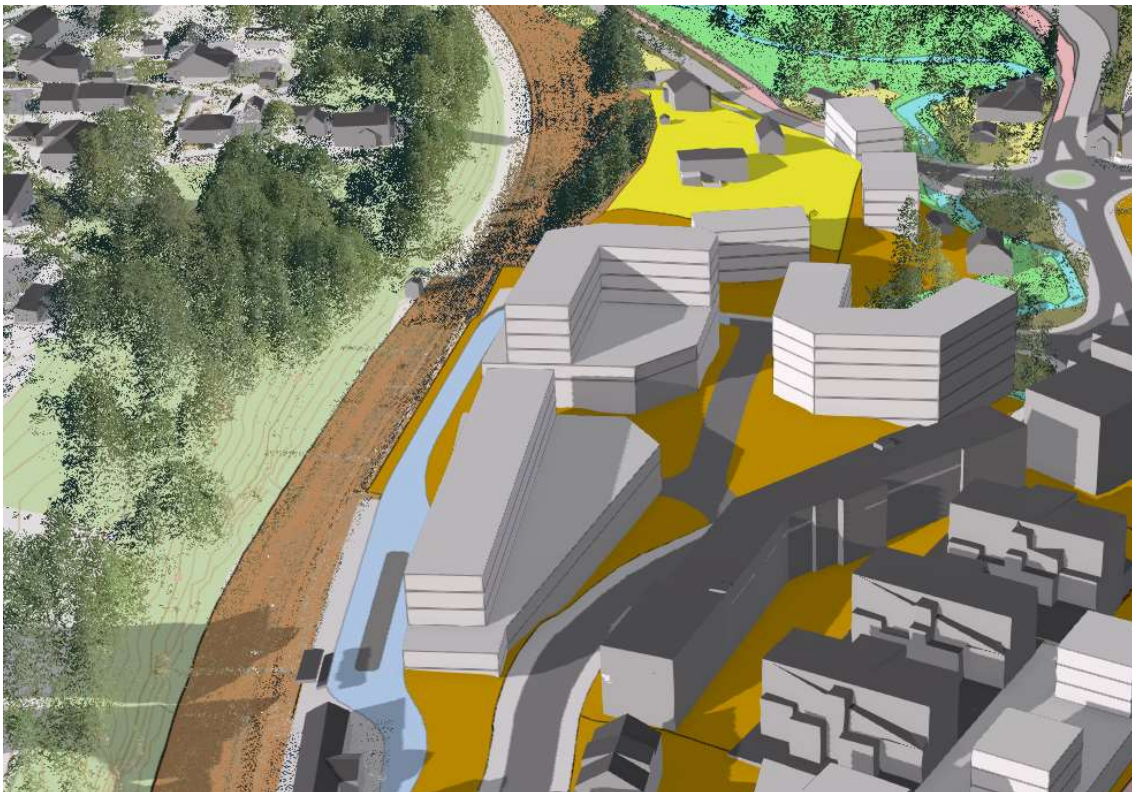
Et byrom med kobling mot Spikkestadveien vil ligge med gode solforhold og et potensial til å bidra til et sentralt møtepunkt og et urbant byrom for beboere og besøkende innenfor sentrumsområdet. I tillegg til et urbant byrom sentralt innenfor dette feltet skal det utvikles et byrom i forbindelse med det opprinnelige stasjonsområdet med stasjonsbygningen, godshuset, skysstasjonen, det gamle bankbygget og det gamle posthuset. Området mellom felt BS3 og BS4 skal utvikles som et sambruksareal for ulike trafikantgrupper.

Spikkestadveien



Spikkestadveien gjennom sentrum skal forbeholdes gående, syklende, kollektiv, eventuell varelevering og adkomst for eksisterende og nye boliger. Byrommet ved stasjonsarealet må derfor kunne fungere både som

oppholdsareal og som trafikkareal.



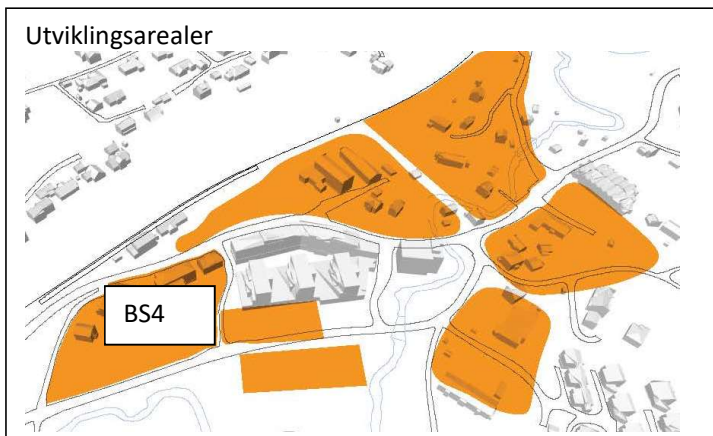
Funksjoner

Innenfor feltet skal det kunne bebygges forretninger, kontorvirksomhet og boliger. Boligarealene er forutsatt lagt

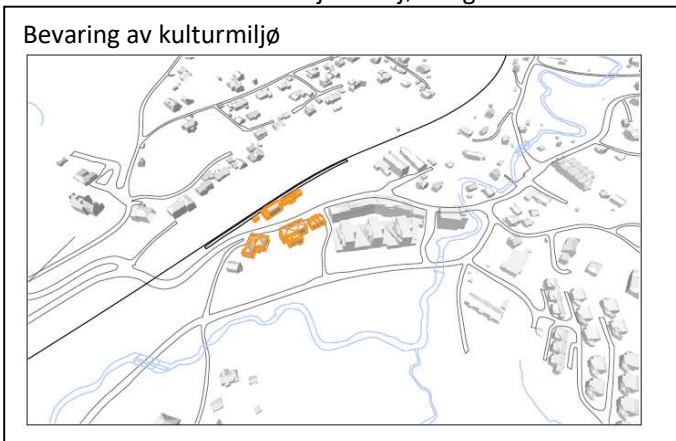
på toppen av bussterminalen og nærings- og forretningsarealer. Boliger vil ligge mellom to kilder til trafikkstøy, det vil derfor være behov for å se på tilpasninger for å ivareta bokvalitet for boligene med tanke på gjennomgående boliger og ventilasjon. Det er lagt som forutsetning at bussterminal, nærings- og forretningsareal har byggegrense på 15 meter fra senterlinje nærmeste spor, og boligbebyggelse 20 meter fra senterlinje nærmeste spor, dette er i tråd med reguleringsplan for sentrumsområdet datert 24.11.2005. I bestemmelsene er det åpnet for at feltet kan bebygges med en gesimshøyde på inntil 22 meter for 20 % av bebyggelsen med kotehøyde c 135. Det forutsettes at dette plasseres nordøst innenfor feltet for å hensynta sol og skyggeforhold for tilliggende områder. Innenfor den nordøstlige delen av området er det åpnet for inntil 6 etasjer, der det er vist fire etasjer med boliger og to etasjer med næringsformål med gjennomsnittlig etasje høyde på 3 meter for bolig og 4 meter for næring. Videre er det åpnet for at inntil 20% av bebyggelsen har en gjennomsnittlig gesimshøyde på inntil 15 meter. Bebyggelse beliggende parallelt med toglinjen har kotehøyde c130. Bebyggelse beliggende inntil Spikkestadveien sørøst i feltet inntil 6 etasjer fordelt på fire boligitasjer og to næringsetasjer, bebyggelsen har maks kote c 129. Resterende andel bebyggelse innenfor feltet har en gjennomsnittlig gesimshøyde på 12 meter. Fordeling mellom næring og bolig vil fastsettes i detaljregulering. Det åpnes for inntil 140 boliger med en gjennomsnittlig størrelse på 80 m².

Ved utvikling av feltet vil dagens flateparkering for Røyken stasjon på 74 plasser eid av BaneNOR måtte erstattes. Det forutsettes at det bygges et parkeringsanlegg i nordøst innenfor feltet. Parkeringsanlegget forutsettes å ha inngang/utgang på nivå med togperrongen for å bidra til kort avstand for kjørende til stasjonen. Parkeringsplasser for BaneNOR må erstattes helt eller delvis innenfor dette parkeringsanlegget eller innenfor BS/SPI slik at togpendlere ikke får vesentlig lengre vei til plattform enn i dag. Antatt avstand gangavstand mellom perrong og parkeringshus vil være på mellom 30 og 75 meter. Det avsettes inntil 9800 m² BRA til parkering/næring - kontor innenfor feltet.

4.7.3 BS4 – Stasjonsbyen

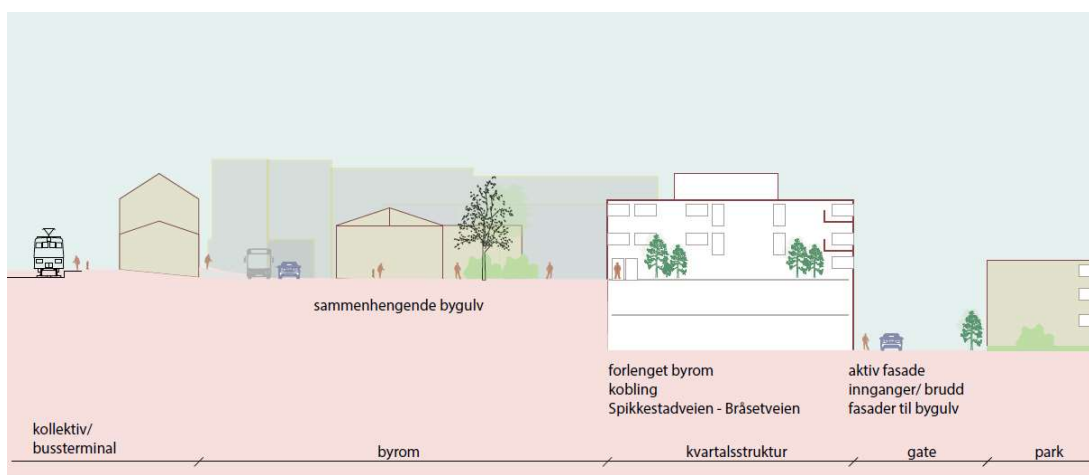


Feltet ligger mellom Spikkestadveien og Bråsetveien og skal benyttes til næring, forretningsarealer og boliger. Innenfor feltet ligger Skysstasjonen, det tidligere bankbygget og det tidligere postkontoret, denne bebyggelsen skal bevares som del av stasjonsmiljøet og bidra til stedsidentitet.



Byggene kan ombygges innvendig og tilrettelegges for funksjoner som sikrer aktive fasader i 1. etasje og bruk av

byggene som helhet, samt muligheter til funksjoner tilpasset sentrum



Figur 4-12 Prinsippsnittet viser sammenheng mellom togstasjon og nytt bygg mellom Spikkestadveien og Bråsetveien der bygget har inngang på to nivåer og at deler av byrommet kan utvikles på takflaten til bygget.



Høyde og utnyttelse

Feltet kan utnyttes inntil 45% BYA eksklusiv eksisterende verneverdig bebyggelse. Det skal være en variasjon i

byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 17 meter. Maks 10% av bebyggelsen skal ligge på mellom 16 – 17 meter gesims, maks 20% skal ligge på 13 – 15 meter gesims og inntil 70 % av bebyggelsen skal ligge på mellom 10 – 12 meter gesims.

Byrom

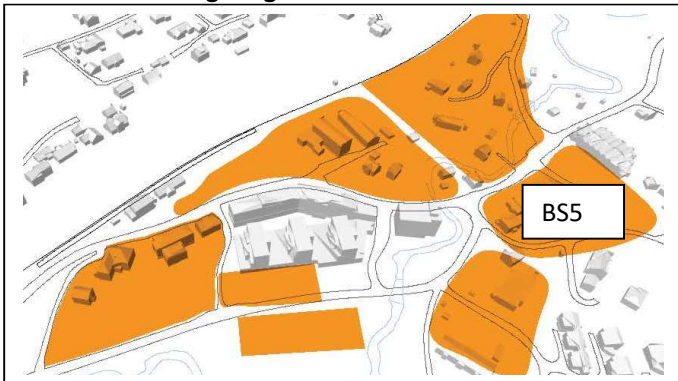
For å ivareta målsetningen om et levende sentrumsområde er det forutsatt at det utvikles et byrom mellom stasjonsbygningen og godshuset beliggende innenfor BS3 og BS4. Området mellom felt BS3 og BS4 langs Spikkestadveien skal utvikles som et sambruksareal for ulike trafikantergrupper. Spikkestadveien gjennom sentrum skal forbeholdes gående, syklende, kollektiv, eventuell varelevering og adkomst for eksisterende og nye boliger. Byrommet ved stasjonsarealet må derfor kunne fungere både som oppholdsareal og som trafikkareal. Byrommet skal videre utvikles mellom Skysstasjonen og det gamle bankbygget med vegetasjon sittemuligheter og aktivitetssoner, dette arealet skal være forbeholdt gående og bidra til bymessig opparbeidelse av arealene rundt de verneverdige byggene. Ny bebyggelse vil ligge inntil Bråsetveien. Terreng mellom skysstasjonen, det gamle bankbygget må fylles opp slik at ny bebyggelse får utganger på nivå med Spikkestadveien og at takarealer kan inngå som del av opparbeidet byrom. Kantsoner og overganger inn mot ny- og eksisterende bebyggelse skal opparbeides som oppholdssoner.

Ny bebyggelse får en lang fasade mot Bråsetveien. For å bidra til variasjon i fasade og utforming bør det legges opp til flere innganger mot fortau/gate.



Parkeringsarealer innenfor feltet må ligge inn mot terreng og ha minimal eksponering mot Bråsetveien. Parkering for bebyggelsen kan også etter avtale løses innenfor BS/SPI.

4.7.4 BS5 – Boliger og kontor



Feltet kan bebygges med boliger og/eller kontor. Feltet har mye terreng i sør, noe som kan være utfordrende med hensyn til gode uteoppholdsarealer. Området ligger på et lavbrekk i terrenget og beregninger av overvann viser at det ved mye nedbør kan stå vann på deler av tomten. I beregningen er det ikke tatt hensyn til om det er tette eller permeable flater. Feltet er imidlertid asfaltert på det laveste punktet. Området ligger ikke innenfor definert flomsone fra Hegga, men har i flere omganger vært utsatt for oversvømmelser. På feltet har det i lang tid vært drevet bensinstasjon og verksted, det må derfor gjøres grunnundersøkelser for å undersøke mulighet for forurensning i grunnen samt at det må tas høyde for at forurensede masser må håndteres.

Høyde og utnyttelse

Feltet kan utnyttes inntil 40% BYA. Det skal være en variasjon i byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 12 meter.

For å forhindre framtidige oversvømmelser av feltet dersom det skal utvikles til boliger eller til kontorlokaler er det derfor vurdert at terrenget innenfor de laveste områdene bør terrenget fylles opp for å komme på nivå med deler av BS6. Oppfyllingen vil ikke påvirke Heggas flomsone. Disse feltene forutsettes også å dele innkjørsel. Med hensyn til parkering, så kan dette løses helt eller delvis sammen med felt BS6 innenfor felt BS5.



4.7.5 BS6 – Kiwi

Feltet er avsatt til boliger og forretning. Feltet vurderes som ferdig utnyttet med bygningsmasse. Det kan vurderes å endre parkerings- og utearealløsninger dersom felles adkomst med BS5 skal reguleres, parkering for BS6 kan løses innenfor BS6. For det opprinnelige butikkløkalet beliggende tett på Spikkestadveien, så skal fasaden bevares.

Høyde og utnyttelse

Feltet kan bebygges til maks kote 121 med en maks utnyttelse på 50% BYA inkludert verneverdig bebyggelse.

4.7.6 BS7 – Utvidelse av kjøpesenteret og boliger



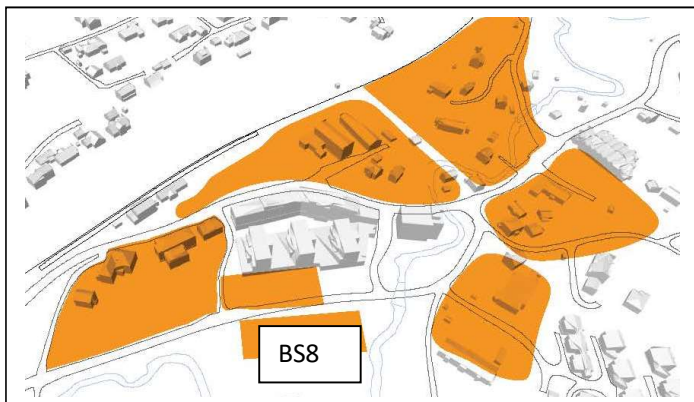
Feltet skal benyttes til boliger og forretninger. Innenfor feltet kan dagens kjøpesenter innenfor felt BS1 utvides med forretningsarealer. Hensikten er å åpne for at Bråsetveien får en gatefunksjon med aktive fasader inn mot gateløpet. Tilsvarende løsning som er realisert innenfor BS1 med boliger over forretningslokale kan etableres over forretningsarealene. Utearealer mellom boliger innenfor BS1 skal flukte med nye utearealer innenfor BS7. Erstatning av dagens parkeringsarealer kan løses i BS/SPI. Tilsvarende kan parkeringsbehov for BS7 løses innenfor BS/SPI. Det skal ikke legges opp til åpne parkeringsløsninger innenfor feltet.

Høyde og utnyttelse

Feltet kan utnyttes inntil 45% BYA. Det skal være en variasjon i byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 13 meter. Inntil 40% av bebyggelsen kan ha maks høyde.



4.7.7 BS8 – Kontor og forretningsbygg mot Hegga



Feltet skal benyttes til kontor og forretningslokaler. Bygningene skal etableres slik at Bråsetveien får gatefunksjon. Det skal være aktive fasader i 1. etasje. I den grad feltet ligger utsatt for oversvømmelse vil det være behov å fylle opp terrenget. Dette vil imidlertid ikke påvirke flomsonen til Hegga. Parkeringsbehov kan løses utenfor eget felt innenfor BS/SPI. Det skal ikke legges opp til åpne parkeringsløsninger innenfor feltet.

Høyde og utnyttelse

Feltet kan utnyttes inntil 40% BYA. Det skal være en variasjon i byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 10 meter. Inntil 40% av bebyggelsen kan ha maks høyde.



4.7.8 BS9 – Sentrumsområde offentlige tjenester



Innenfor feltet åpnes det for offentlig tjenesteyting med kulturbasert næring og kontorlokaler. Dersom det framtidig er behov for å løse offentlige tjenestetilbud innenfor sentrumsområdet vil dette feltet kunne bidra

gjennom sentral plassering og romslige volumer. Eksisterende bygningsmasse på feltet er både et sefrakregistrert bolighus som er avsatt innenfor hensynssone H570 og tidligere bygninger benyttet av elverket. Begge bygningene har kvaliteter som kan bidra til stedsidentitet. Ny bebyggelse skal derfor tilpasse seg eksisterende bygningsmasse. Ny bebyggelse skal ha aktive fasader i 1. etasje.

Høyde og utnyttelse

Feltet kan utnyttes inntil 35% BYA eksklusiv eksisterende verneverdig bebyggelse. Det skal være en variasjon i byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 12 meter.



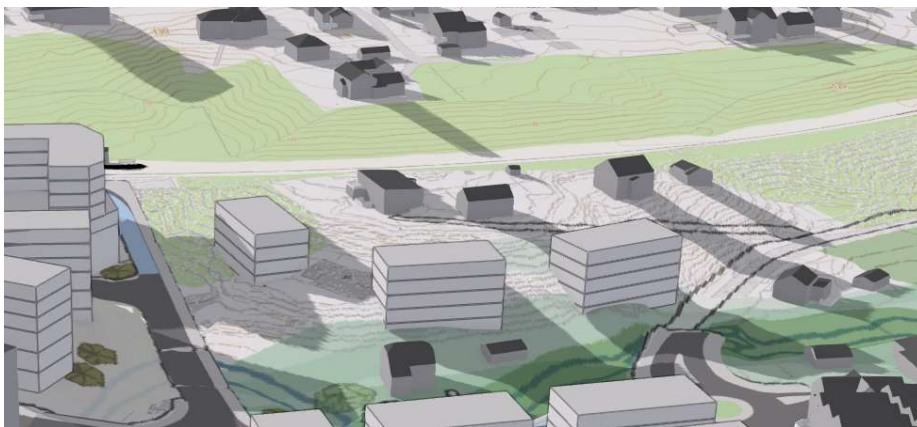
4.7.9 BS10 sentrumsområde – boliger



Feltet er avsatt til boligbebyggelse. Boligene skal ligge med adkomst via Heggveien, eventuelt kan det åpnes for adkomst til en av småblokkene via ny infrastruktur for bussvei. Boligene må tilpasses terrenget. Boligene i de nederste etasjene vil i hovedsak bli ensidige men med god soleksponering mot syd. I de øvre etasjene vil det være mulig med gjennomgående leiligheter. Boligene vil ligge godt over flomsonen til Hegga, langs kotene rundt kollen som ligger inntil jernbanen. Kollen ligger i innenfor felt BKS1, men vil være viktig som element å bevare for bebyggelsen. Se også 4.9.1 BKS1.

Høyde og utnyttelse

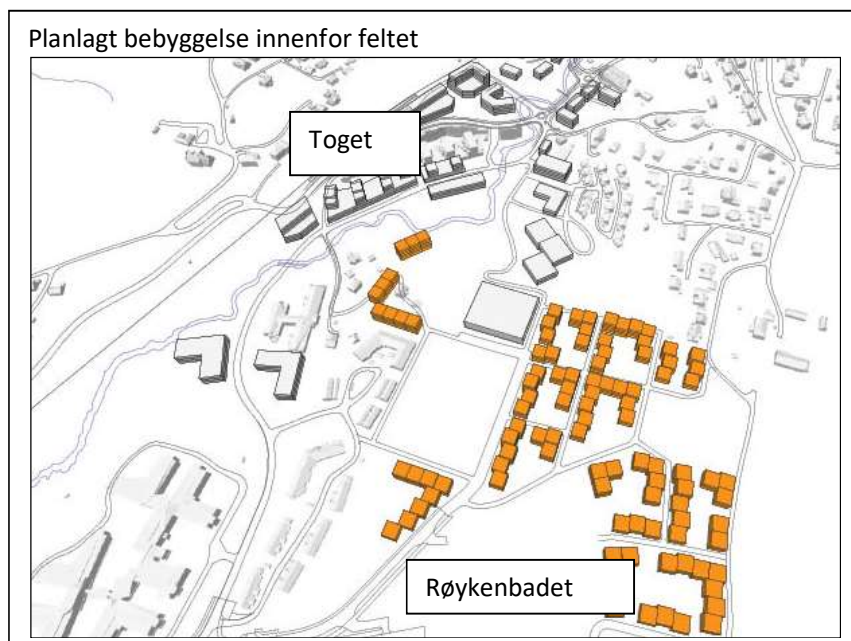
Feltet kan utnyttes inntil 35% BYA. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 12 meter.



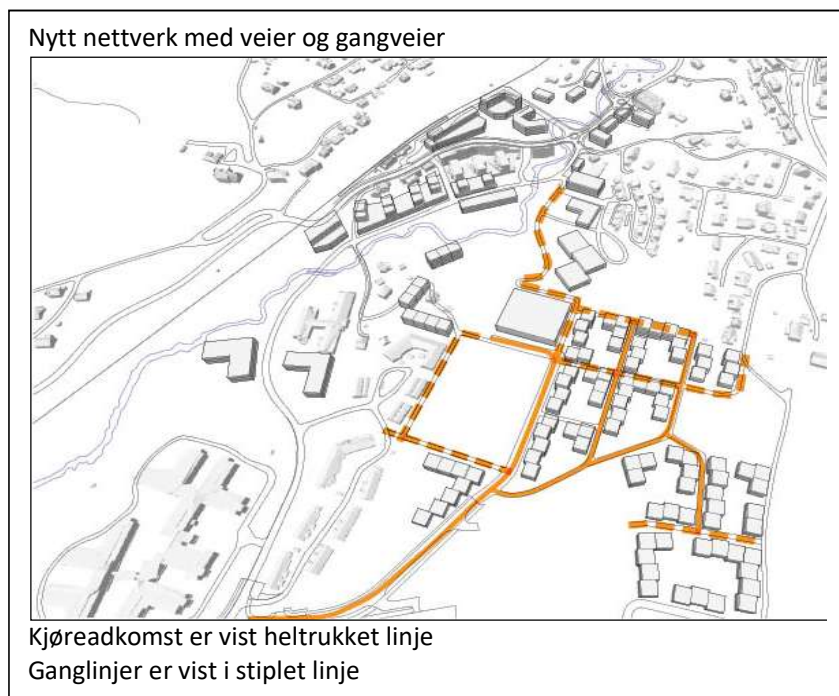
4.8 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse

4.8.1 Nye boliger rundt Røykenbadet

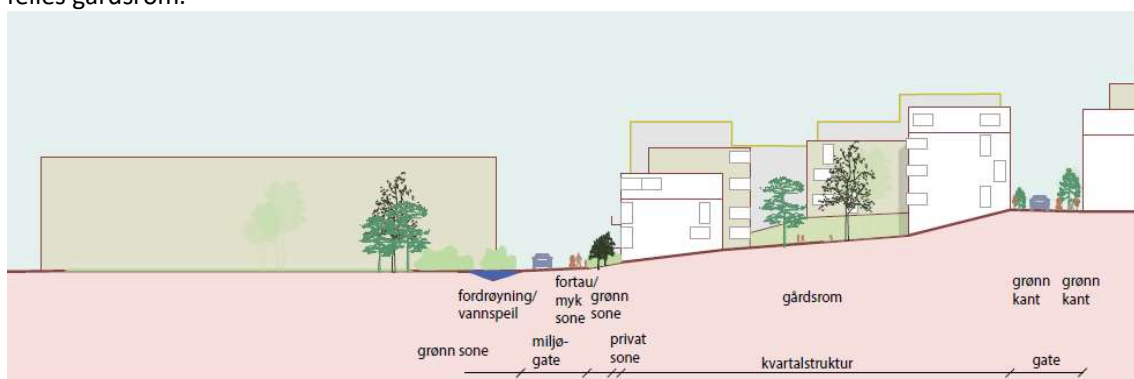
Området rundt svømmehallen er delvis utfyllt terreng og delvis tidligere dyrka mark. Området ligger med god utsikt mot vest og øst og en utvikling innenfor området blir en naturlig utvidelse av dagens boligområde på Søndre Heggum og videre langs Jakslandsveien sørover. Området er foreslått utbygd med ca. 570 boenheter med en gjennomsnittlig arealstørrelse på 80 m². Høydene vil variere mellom to og fem etasjer. Det er lagt opp til tre store og sentralt plasserte lekeplasser. Lekeplassene har ulike naturgitte forutsetninger og vil derfor kunne bidra til et variert lake-, rekreasjons- og aktivitetstilbud innenfor en liten radius. Området får ikke gjennomgangstrafikk for bil, men vil få kjøreadkomst fra eksisterende vei – Bassengveien i vest.



4.8.2 BBB1 og BBB2



BBB1 og BBB2 vil ligge tett opp mot offentlige funksjoner og ha kortest vei ned mot sentrum. Disse feltene ligger også på det laveste punktet i terrenget. Bebyggelsen må derfor bygges med god terrengtilpasning for å unngå for høye sokkeletasjer og avvisende fasader. Feltene kan bebygges med inntil fem etasjer, dette må imidlertid ikke utgjøre mer enn 10% av total bygningsmasse, dette er med bakgrunn i muligheten for å få til gode og solfylte uteoppholdsarealer på terreng. Feltene bør utformes med en kvartalsstruktur for å få gode uteoppholdsareal i felles gårdsrom.



Høyde og utnyttelse

Feltene kan utnyttes inntil 40% BYA. Det skal være en variasjon i byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 15 meter. Der maks 10% kan være mellom 13 – 15 meter, maks 65 % kan være mellom 10 – 12 meter og maks 25% kan være mellom 8 – 10 meter.

4.8.3 BBB3

BBB3 vil ligge som første boligområde med adkomst fra Bassengveien. Innenfor feltet er det ønskelig å kunne realisere rimeligere boliger. Hensikten er å kunne tilby boliger til mindre kjøpesterke grupper. En større variasjon i boligtyper som tilbys vil også kunne være en fordel for arbeidstakere i yrkesgrupper med tradisjonelt lavere årslønn, en større variasjon i befolkningen vil være en fordel og en styrke for området som helhet på sikt. For å muliggjøre billigere boliger er det derfor innenfor dette feltet redusert parkeringskravene i forhold til parkeringskrav for de andre boligfeltene innenfor samme område. Det er også mulighet for å etablere parkeringen på overflaten for å muliggjøre lavere byggekostnader og dermed noe lavere markedspris, dette forutsetter imidlertid at det etableres med permeabelt dekke for å ivareta overvannshåndtering. Minste

uteoppholdsarealkravene for feltet er også noe lavere enn de andre feltene i samme område.

Utearealer med kvalitet er imidlertid et svært viktig bokvalitetskrav, og det er ikke ønskelig at boligene skal fremstå med lavere kvalitet en øvrig boligmasse. Det er derfor vektlagt at park og idrettsområde BIA3 ligger ved siden av og at leke-, aktivitets- og rekreasjonsområdene vil bidra til et grønt og kvalitativt preg for boligene innenfor BBB3. Med hensyn til leilighetsstørrelser er det vesentlig å også her bidra til en variasjon i størrelsene på boenhetene både for at boligene skal kunne fungere for enslige og for barnefamilier. Dersom leilighetsstørrelser innenfor BBB3 skal vurderes ut over kravene i reguleringsbestemmelsen vil vesentlige momenter være at det er lagt opp til gode fellesskapsløsninger som felleslokaler for arrangementer som for eksempel familiefelinger som bursdager, konfirmasjoner, bryllup etc., samt mulighet for å leie gjesterom, eksemplene er ikke uttømmende.

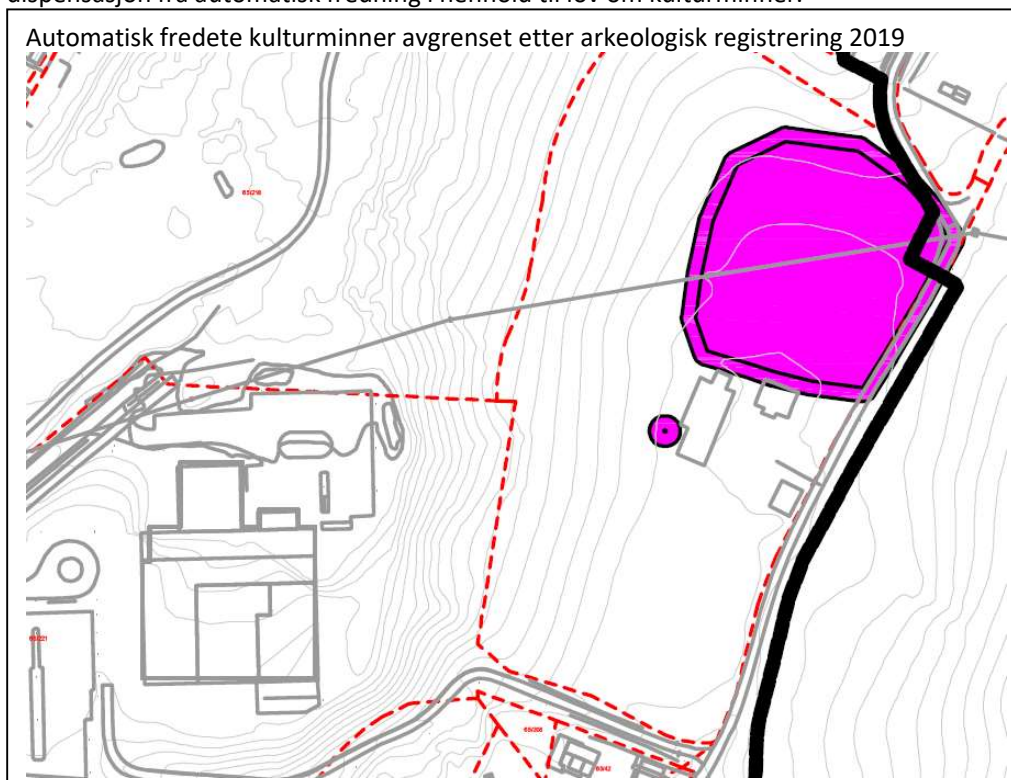
Feltet er påvirket av trafikkstøy fra E134. Det bør derfor vurderes om enkelte av boligene skal være gjennomgående med støyfølsomme rom inn mot stille side

Høyde og utnyttelse

Feltene kan utnyttes inntil 40% BYA. Det skal være en variasjon i byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 12 meter. Der maks 25% kan være mellom 10 - 12 meter, maks 45 % kan være mellom 8- 10 meter og maks 30% kan være under 9 meter.

4.8.4 BBB4 og BBB5

BBB4 og BBB5 skal utvikles med en variasjon i etasjehøyde mellom 2 og 4 etasjer. Feltene skal ha kjøreadkomst via Bassengveien. Området ligger høyt og fritt med gode romlige forhold og utsiktsmuligheter. Felt BBB5 er påvirket av trafikkstøy fra E134. For noen av boligene kan det derfor være aktuelt å vurdere gjennomgående boliger med støyfølsomme rom inn mot stille side. Innenfor felt BBB5 i hovedsak, ligger automatisk fredet kulturminne. Det er i planarbeidet gjennomført en arkeologisk registrering. Under registrering ved maskinell søkesjakt, høsten 2019, ble det blant annet funnet rester etter 4 gravhauger i form av fotgrøfter. Det ble også funnet en kokegrop beliggende vest for gravfeltet. For å kunne benyttes som del av byggeformål, må det gis dispensasjon fra automatisk fredning i henhold til lov om kulturminner.



Området er i forarbeidene vurdert å benyttes til lekeareal for felt BBB4 og BBB5. Gjennom feltene går det også en høyspentledning som forutsetts gravd ned. Feltet ligger inn mot Jakslandsveien som er en gårdsvei som i nord kobler seg på Spikkestadveien. Jakslandsveien skal ikke benyttes som kjøreadkomst for nye boliger. Alle felt skal imidlertid ha gode gang- og sykkelkoblinger også

ut på Jakslandsveien. Boligene bør utformes med kvartalsstruktur for å få gode uteoppholdsareal i felles gårdsrom. Småbarnslekeplasser skal løses inne i de skjermede gårdsrommene.

Høyde og utnyttelse

Feltene kan utnyttes inntil 40% BYA. Det skal være en variasjon i byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 12 meter. Der maks 25% kan være mellom 10 - 12 meter, maks 45 % kan være mellom 8- 10 meter og maks 30% kan være under 9 meter.

4.9 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

4.9.1 BKS1

Innenfor området er det flere eksisterende eneboliger. Det åpnes for at feltet kan utvikles med konsentrert småhus. Dersom området vurderes sammen med deler av BS3 og BS 10 kan feltet bebygges med lavblokker der de sentrale områdene av feltet kan benyttes som uteoppholdsarealer. Dersom feltet ses sammen med BS10 og deler av BS3 åpnes det for inntil 70 leiligheter med gjennomsnittlig størrelse 80 m2.

Dersom feltet skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse vil deler av eksisterende bebyggelse måtte fjernes. Bolighus beliggende nærmest utkjørsel til Heggveien ligger innenfor hensynssone H570, og bygning med fasader skal bevares i sin helhet. Feltet ligger også delvis innenfor faresone H390 ras- og skredfare. Det forutsettes at det gjøres tilstrekkelige undersøkelser ved en eventuell detaljregulering.

For høyde og utnyttelse 4.7.9 BS10.

4.9.2 BKS2

1 – 135, 2 – 134, 3 - 140

Feltet ligger sentralt inn mot Røyken sentrum på sørsiden av Hegga. Feltet har potensiale som tettere boligområde dersom det bebygges med terrengtilpasset bebyggelse. Planforslaget åpner for å bebygge feltet med inntil 52 leiligheter med gjennomsnittlig arealstørrelse på 80 m2. Det forutsettes at ny adkomst nord for BKB2 opparbeides og benyttes som permanent adkomst til feltet. Innenfor feltet er det hensynssone H560 – med utvalgt naturtype hul eik. Det forutsettes at utvalgt naturtype kan inngå som kvalitativ del av feltets utearealer dersom området reguleres med en høyere utnyttelse. Det forutsettes at det legges opp til en turvei/turstiforbindelse gjennom feltet fra Bråsetveien til BOP2.

Høyde og utnyttelse

Feltene kan utnyttes inntil 35 % BYA. Det skal være en variasjon i byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 15 meter. Der maks 10% kan være mellom 13 - 15 meter, maks 25 % kan være mellom 10 - 12 meter og inntil 65% kan være 8 - 10 meter.

4.9.3 BKS3 – Eksisterende boligområde i sameie

Feltet er ferdig utbygd i tråd med gjeldende regulering, det åpnes ikke for ytterligere utnyttelse ut over dagens bebyggelse.

4.9.4 BKS4

Feltet er ferdig utbygd i tråd med gjeldende regulering, det åpnes ikke for ytterligere utnyttelse ut over dagens bebyggelse. Støy og trafikkvurderinger viser at feltet i framskrevet situasjon og med full utbygging vil få økt støyb belastning. Støysituasjonen må vurderes dersom felt BBB1 – 5 skal detaljreguleres.

4.10 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

4.10.1 BFS 1 – 8

Frittliggende småhusbebyggelse med eksisterende bolighus. Områdene er definert som ferdig utbygd, i den grad det er behov for endringer og tilpasninger vil dette kunne håndteres gjennom vanlig byggesaksbehandling.

Kommuneplanens bestemmelser om småhusområder gjelder. Innenfor område BFS8 tillates det at bolighus som ligger innenfor byggegrense til E134 kan bygges opp med eksisterende plassering dersom bygget brenner eller totalskades. Hensikten er å tilrettelegge for at boligeiendommene kan utnyttes i tråd med eksisterende bebyggelse.

4.11 Kombinert bebyggelse og anlegg

4.11.1 BKB1 – Barnehagen på Vang syd

I dag benyttes feltet til privat barnehage beliggende i forlengelsen av Vang syd boligområde. Feltet kan framtidig benyttes til offentlig og privat tjenesteyting som barnehage eller omsorgsboliger ved behov for å tilrettelegge for denne typen boliger.

4.11.2 BKB2 – Omsorgsboliger og helsetjenester

Feltet er i dag bebygd med lokaler som er benyttet til ulike former for helsetjenester. Framtidig er den eksisterende bebyggelsen vurdert å kunne knyttes sammen med og utvides til tilrettelagte boliger. Avhengig av behovet for antall boliger vil det også være mulig å vurdere kun den sydligste delen for omsorgsboliger. Nord i feltet er det regulert en felles avkjørsel som skal betjene boligfelt innenfor BKS2. Ved regulering av BKB2 må denne avkjørselen videreføres.

Høyde

Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 12 meter. Der maks 25% kan være mellom 10 - 12 meter, maks 75 % kan være mellom 8- 10 meter.

Utnyttelsen må vurderes i lys av valgt prosjekt og formål. Det er satt som en forutsetning av minimum 30% av feltet skal avsettes til grøntformål, dette kan inngå i uteoppholdsareal ved utvikling av omsorgsboliger.

4.11.3 BKB3 – Offentlig og privat tjenesteyting og/eller boligområde

Feltet ligger mellom BOP2 og BBB1 som er avsatt til henholdsvis offentlig og privat tjenesteyting og til bolig. Feltet må inngå i detaljregulering av feltene BOP2 og BBB1 for å sikre tilstrekkelig lekearealer til nye boliger og kunne være en arealressurs med hensyn til plassering av fremtidig skolebygg. For å bidra til mindre transportarbeid er det i planarbeidet vektlagt å legge til rette for gode forbindelser for gående og syklende inn mot kollektivknutepunktet Røyken stasjon. Det er en forutsetning å løse nye gangforbindelser mellom sentrum og svømmeanlegget gjennom BOP2, arealer innenfor BKB3 kan også benyttes til dette dersom det er behov for arealressursen.

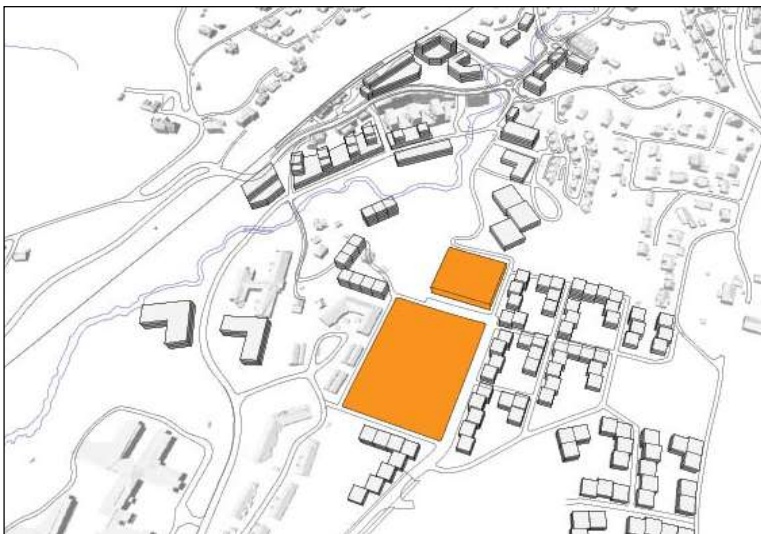
Høyde og utnyttelse

Feltene kan utnyttes inntil 40% BYA. Det skal være en variasjon i byggehøyder innenfor feltet. Det er åpnet for en maksimal gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng der det er satt en maks høyde på 15 meter. Der maks 10% kan være mellom 13 - 15 meter, maks 65 % kan være mellom 10- 12 meter og 25% kan være mellom 8 – 10 meter.

4.11.4 BIA1 – Isbaner og idrettsanlegg

Innenfor feltet kan det etableres isbaner med kjøleanlegg. Feltet har mulighet for to mindre 7'er baner. Området ligger i dag innenfor rød støysone. Det forutsettes at det etableres en støyskjerm mellom E134 og BIA1. En støyskjerm vil også kunne forhindre fysisk tilgang til europaveien og den vil kunne sørge for at pucker og baller holder seg innenfor området.

4.11.5 BIA2 – Idrettsflate



Det er satt av areal til idrettsformål for å ivareta kommunale framtidige behov i befolkningen både innenfor Røyken sentrum, men også innenfor kommunen som helhet. Innenfor feltet kan det etableres ulike former for idrettsanlegg og aktivitetsarealer. Hensikten er at området skal bidra som målpunkt og for å bygge opp under koblingen mellom sentrum og Røykenbadet. Innenfor avsatt areal vil det være mulig å etablere en 11'er bane.

Idrettsarealet ligger i kort avstand til Røyken sentrum og kollektivknutepunktet. På bakgrunn av dette forutsettes parkeringen for feltet løst ved sambruk av parkering til svømmeanlegget. Funksjoner som toalett, garderober med mer forutsettes løst i flerbrukshall innenfor BOP2.

Ved detaljregulering av feltet bør det ses på aktuelle måter å visuelt skjerme idrettsanlegget fra boligarealene med vegetasjon eller annen hensiktsmessig skjerming. Avhengig av type idrett vil flaten være opplyst på kvelds- og vinterstid.

4.11.6 BIA3 – Egentrenings-, leke- og aktivitetspark

Området skal inngå som en del av det offentlige arealet mellom sentrum og svømmehallen. Området skal utvikles med egentreningsapparater og leke- og aktivitetsapparater. Gjennom feltet skal det etableres en turveiforbindelse slik at det vil være mulig å gå en liten runde fra Bråset- bo og behandlingssenter og rundt felt BKS4. Denne turrunden vil være en av flere større og mindre turmuligheter med ulik terskel for gjennomføring i nærmiljøet. Feltet skal bidra med et grønt aktivitetsområde som vil være en buffer mellom nytt og eksisterende boligområde i tillegg til å være et bidrag til grønne arealer for bebyggelsen på BBB3.



4.11.7 BIA4 – Røykenbanen

Området reguleres til dagens bruk med muligheter til å etablere noe parkering. Røykenbanen ligger nord i planområdet øst for Hegga. Området er tidligere regulert med to 11' baner og med tilhørende parkeringsplass med 60 plasser. Det er imidlertid kun etablert én bane. Parkeringsplassene for fotballbanen var tidligere etablert innenfor felt BKB1. BKB1 ble imidlertid bebygd med barnehage på sent 90-tall, og plasser til fotballbanen er ikke erstattet eller etablert i henhold til gjeldende plan. For å ivareta parkeringsbehovet for både fotballbanen og for barnehagen som har et svært marginalt parkeringsareal i dag, er det åpnet for å etablere inntil 25 plasser innenfor gbnr 10/3 nord for Godheimveien med felles avkjørsel med etablert trafostasjon. Det forutsettes at parkeringsplassene etableres med permeabelt dekke og at feltet kan oversvømmes i flomperioder.

Røykenbanen ligger svært nær Hegga, og i perioder med mye nedbør har banen ligget under vann. For å ikke utgjøre noen miljøtrussel vil det derfor være viktig å benytte naturlig permeabelt dekke på banen som grus, gress eller lignende. Dekke som kan utgjøre en miljøtrussel ved flom eller kraftig nedbør som for eksempel kunstgress eller tilsvarende banedekke er ikke tillatt.

4.11.8 RE – Renovasjonsanlegg

Området avsettes til renovasjonsanlegg for nye utbyggingsformål innenfor planområdet. Hensikten er å ivareta framtidig behov og underlette gjennomføring av avfallsbehandling. Feltet ligger tett på E134 og langs Bråsetveien i kort avstand til sentrum. Beliggenheten er vurdert ut i fra at et renovasjonsanlegget betjenes med store kjøretøy, og at det derfor er behov for at anlegget ikke trekkes for nært sentrale områder.

4.12 Offentlig- og privat tjenesteyting

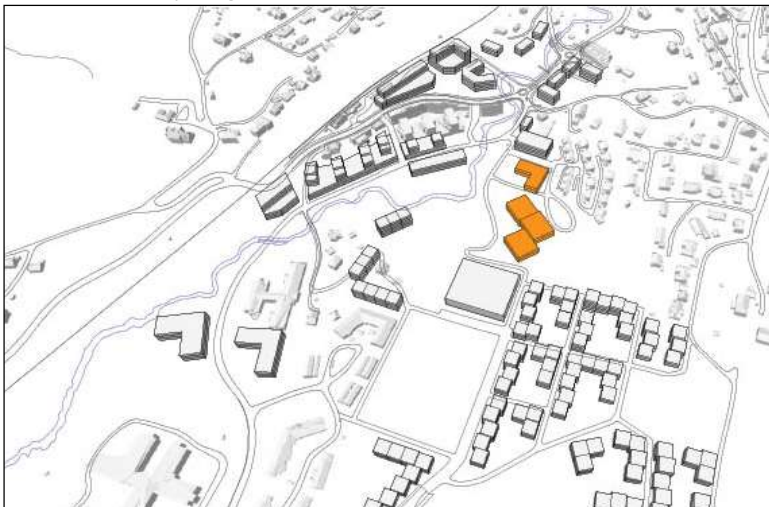
4.12.1 BOP1 – Svømmeanlegget

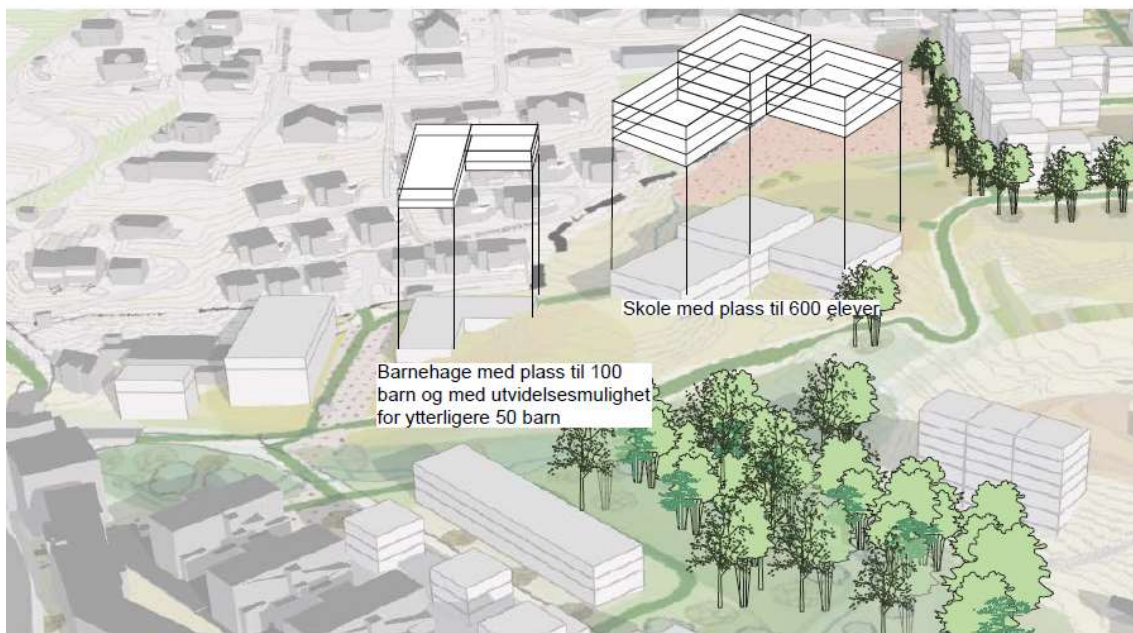
Gjeldende regulering videreføres for bygg med tilhørende infrastruktur og parkeringsanlegg. Innenfor feltet justeres snuhammer foran inngangsparti til å kunne trafikkeres av buss med tilhørende stoppmulighet samt liten lastebil.

4.12.2 BOP2 – Barnehage, skole og flerbrukshall

115,5 Bgh

129 (4 meters sprang 1/3)





Barnehage

Feltet er planlagt med ny barnehage til inntil 150 barn med et arealbehov på minimum 6200 m². Feltet har også mulighet for å kunne håndtere en ytterligere utvidelse av barnehagearealet, dette forutsetter imidlertid at det tas høyde for dette i videre planlegging. Barnehagens bygningsmasse bør legges godt i terrenget for å utnytte høydeforskjeller og for å utnytte tomten og arealene mest effektivt. Barnehagen bør legges så tett på sentrum som mulig slik at barnehagen kan bidra inn mot sentrum både i forhold til bruk og funksjon, men også med arbeidsplasser og som en mulighet for at foreldre kan levere og hente barn på vei til og fra kollektivknutepunktet Røyken stasjon eller arbeidsplasser i sentrum. Barnehagens bygningskropp bør ligge tett opp mot adkomstveien som går fra Bråsetveien – gjennom Alstadhaug terrasse. Utearealene til barnehagen vil dermed ligge mot sørvest og få gode solforhold gjennom døgnet. Barnehagens bygningskropp kan med fordel fordeles over flere etasjer og tilpasset terrenget slik at det vil ligge til rette for at flere etasjer kan ha utgang på terreng. På denne måten vil også barnehagens utearealer bedre kunne tilpasse og utnytte terrengforskjellene.

Skole

Det er videre åpnet for en skole med inntil 600 elever. Skolen vil ligge sør for barnehagen og må bygges inn i terrenget for å kunne benytte og utnytte terrengforskjellene. Det er foreslått at skolen også får adkomst via Bråsetveien og Alstadhaug terrasse med en forlengelse av denne. Skolen vil ligge i kort avstand til Røyken stasjon, og både elever og ansatte har dermed mulighet til å bruke kollektivtrafikk til og fra skole og arbeidsplass. Beliggenheten av skolen vil bidra til at elever og ansatte som bruker kollektivknutepunktet vil gå igjennom og bruke sentrum og gjennom dette bidra til et levende sentrum med mange brukere gjennom døgnet. For beregning av arealbehov er det tatt utgangspunkt i Asker kommunes norm for undervisningsbygg med 7,4 m² per elev for grunnskole uten gymsal. Det er forutsatt en skoletomt på 10000 m² innenfor feltet. Fasiliteter som gymsal og trening/aktiviteter vil kunne løses innenfor idrettsanleggene innenfor BIA1 – 3 og BOP1. I tillegg er det lagt opp til en flerbrukshall innenfor BOP 2 med et arealbehov på 3200 m². Flerbrukshallen vil ha adkomst fra Bassengveien. Flerbrukshallen skal inneholde mulighet for flere idretter og ballspill i tillegg til at den skal inneholde garderobeanlegg og mulighet for en liten kiosk/utsalgsmulighet. Arealet kan inngå som en del av skolens arealer forutsatt at behov for fysisk aktivitet ivaretas i tråd med behov for gymarealer. Dersom arealet inngår i undervisningsarealet som helhet, kan det vurderes helhetlig adkomst via Bråsetveien.



Trafikk og parkeringsarealer forutsettes løst helhetlig og vurderes samlet med barnehagen, også med sikte på trafiksikkerhet.

Gjennom feltet skal det etableres en gang- og sykkelforbindelse som forbinder sentrum med svømmeanleggene og boligområdene rundt.

4.12.3 BOP3, BOP 4 og BOP5

Innenfor BOP3 ligger Bråset Bo- og omsorgssenter som tilbyr sykehjemsplasser for Røyken, Asker og Hurum (Nye Asker kommune). Feltet vurderes som ferdig utbygd.

På bakgrunn av dette er det lagt til rette for to nye felt med helseformål som vil være arealressurser for framtidige helsebehov for kommunen. BOP4 og BOP5 vil kunne benyttes til lokalisering av ny legevakt, og helserelaterte tjenester som lege, tannlege, fysioterapeut o.l. i tillegg til lokaler til helserelatert næring. Målet er å åpne for at Bråset med alle feltene BOP3,4 og 5 skal kunne videreutvikles til en helseklynge som er godt integrert i sentrumsutviklingen på bakgrunn av sin sentrale beliggenhet mellom Røyken sentrum med togstasjonen og E134.

4.13 Utnyttelse, høyde

I planen er utnyttelsen satt i %BYA dersom ikke annet foreligger fra underliggende plan dersom området er definert som ferdig utbygd. Dette gjelder for eksempel område BS2. Høyden er basert på volumstudiet og vil måtte bearbeides basert på konkrete prosjekter i videre detaljregulering. Det er i hovedsak lagt opp til leilighetsbebyggelse innenfor planområdet. For å vurdere antall boenheter har gjennomsnittlig leilighetsstørrelse blitt satt til 80 m². Beregnet antall boenheter referer til denne størrelsen. Høydebestemmelsen er ment å sikre variasjon og fleksibilitet i planen, samtidig som den gir begrensninger for å ivareta bokvalitet og gode offentlige rom. Høydebestemmelsen er satt ut fra gjennomsnittlig planert terreng. Det er mye terreng innenfor mange av utviklingsfeltene, og enkelte felt må vurdere å heve eller senke terrenget for å få til gode løsninger. For å gi rom for detaljering og god terrengtilpasning i neste utviklingstrinn er det derfor fokusert på høyde fra ferdig planert terreng sammen med føringer gitt i bestemmelse om utforming for å sikre uheldige momenter som blant annet høye sokkeletasjer.

4.13.1 Høyder

Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert delområde. Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal gesimshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng for BS3-9, BKS3-4, BOP6, BFS1-5 og BBB3, og for planert terreng for BS10, BBB1-2, BBB4-5, BKS1-2, BKB1-3, BOP2, BOP4-5 som angitt i tabellen under, under forutsetning av at krav til MUA og lekeareal oppfylles. Mindre avvik fra maks byggehøyder kan vurderes etter faktiske tekniske behov i detaljreguleringen.

Felt- betegne- lser	BS3	BS4	BS5 og BS9	BS6	BS7	BS 8	BS10	BBB1 -2	BBB3 -5	BKS2	BOP4- 5	BKB2	BKB3
Maks høyde	22 meter	17 meter	12 meter	12 meter	13 meter	10 meter	12 meter	15 meter	12 meter	15 meter	12 meter	12 meter	15 meter
16-22*	Maks 20%	Maks 10%											
13-15	Maks 20%	Maks 20%						Maks 10%		Maks 10%			Maks 10%
10-12	Maks 60%	Maks 70%		Maks 40%	Maks 40%	Maks 40%		Maks 65%	Maks 25%	Maks 25%	Maks 25%	Maks 25%	Maks 65%
8-10								Maks 25%	Maks 45%	Maks 65%	Maks 75%	Maks 75%	Maks 25%
Under 9									Maks 30%				

**Angitt maks gesims for det enkelte felt bestemmer høyeste byggehøyde*

Byggehøyder innenfor BKB1, BOP 2, BKB3, BKS1 bestemmes ved detaljregulering av de enkelte områdene.

- BS1 kan bebygges inntil maks gesims kote 125 med unntak av mindre overbygg
- BS2 kan bebygges med inntil maks kote 125
- BS 6 kan bebygges inntil maks kote 121
- BOP3 Gesimshøyden må ikke overstige kote 141, 0. Oppbygg for tekniske fremføringer må ikke overstige kote 142,5. Tekniske rom over tak må ikke overstige kote 144,0
- BKS3 og BKS4 tillates bebyggelse med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng. Gesimshøyden må ikke på noe punkt langs fasaden overstige 10 meter regnet fra ferdig planert terreng. Garasje skal ha maksimal gesimshøyde på 3 meter og mønehøyde på 5 meter målt i forhold til ferdig planert terreng.

4.14 Uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealene er basert på kommuneplanens arealdel sammen med konkrete vurderinger basert på formål og beliggenhet. Sentrumsarealene har et lavere krav per enhet og større fleksibilitet i muligheten for å løse minste uteoppholdsarealer på balkong og tak. I «Plangrep» som er vedlegg til planen beskrives arealer og krav til de ulike områdene. Kvalitetskravene for de store utviklingsområdene både i sentrum og ved Røykenbadet skal synliggjøres i en estetisk veileder.

4.14.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- arealer avsatt til lekeplass
- terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5 m², eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- arealer brattere enn 1:3, smalere enn 5 meter, eller som har direkte sol mindre enn 5 timer ved vårjevndøgn
- arealer med støynivå som overskrider L_{den} 55dB

4.15 MUA-krav for spesifiserte delområder

Innenfor hvert delområde er det spesifisert krav til minste uteoppholdsareal.

Hver boenhet skal ha minimum 10 m2 privat uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen. Minimum antall m2 er definert for hvert delområde som angitt i tabellen under.

BKS 1-2	BKS 3-4	BS3-4 og BS7-8	BS5-6	BBB3	BBB1-2, BBB4-5, BKB3 og BS10	BKB1-2
Min. 45m2	Minimum 200 m2 per boenhet.	Min. 20 m2	Min. 45m2	Min 20 m2	Min. 35 m2	Min. 45m2
Min. 50% på bakken	Min 70 % på bakken	Min. 50% på bakken	Min. 50% på bakken	Min. 75% på bakken	Min. 50% på bakken	Min. 50% på bakken

Uteoppholdsareal på bakken skal ligge på tomten der bygningen ligger.

Minimum 50 % av uteoppholdsarealet skal avsettes til fellesareal, minimum 30 % skal være privat og i direkte tilknytning til boligen. Minimum 50 % av uteoppholdsareal på terreng og lokk skal kunne beplantes med trær og annen vegetasjon.

For BBB1-2, BKB3 og BBB4-5 aksepteres det at areal på lokk regnes som terreng, såfremt det er beplantet og har direkte adkomst fra utside. Dersom den beplantede delen av utearealet ligger på lokk, skal konstruksjonen dimensjoneres for en jorddybde på 0,8 meter eller mer. Torg, gatetun, lokk og takterrasser må prosjekteres slik at krav til bærekonstruksjon, drenerende masser og jorddybder/vekstlag blir ivaretatt i dimensjoneringen.

4.16 MUA-krav for BFS – frittliggende småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 300 m2 MUA for hver enebolig og 400 m2 MUA for en tomannsbolig på egen boligtomt. For sekundærleiligheter skal det avsettes 50 m2 MUA per boenhet. Arealet skal løses på terreng.

4.17 Estetikk og utforming

Områdeplanen legger langsiktige arealdisponeringer og prinsipielle volumstudier til grunn for utviklingsgrepet. Det vil derfor være viktig å gjøre konkrete estetiske vurderinger i neste plannivå for å sikre dette videre. I planen er det imidlertid sikret overordnede viktige estetiske og utformingsmessige prinsipper, og det er et krav til å utarbeide en estetisk veileder for henholdsvis sentrumsområdet og for boligområdet rundt Røykenbadet. En del prinsipper er også vist i «Plangrep» som gjennomgår viktige føringer for planarbeidet både hvordan byrommene i sentrum skal løses i tillegg til utformingsprinsipper for boligområdet rundt Røykenbadet.

4.17.1 Sentrumsområdet

Innenfor sentrumsområdet er det et krav om at det skal etableres høye 1 etasjer. Nye bygg bør ha inngang fra gate og/eller torg. Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming. Innganger og vertikal oppdeling av fasade skal benyttes for å aktivisere og avbøte lengere fasader. Hensikten med dette er å sikre kontakt med gater og torg slik at de offentlige arealene får gode forutsetninger for å kunne være sosiale møteplasser. De høye 1 etasjene muliggjør forretning og næringsbygg i 1 etasje. Det er også lagt vekt på å styre innkjøring til parkering til minst attraktive oppholdsside av bygningene for å maksimere steds kvaliteter og mulighet for trafikkfrie områder.

4.17.2 Boligområdet rundt Røykenbadet

Også for dette området skal det utarbeides en estetisk veileder. Innenfor området vurderes det som viktig hvordan de indre gårdsrommene i boligbebyggelsen utformes og hvordan boligbebyggelsen forholder seg til gatestrukturen.

4.18 Sol/skyggeforhold

I utformingen av plangrepet som ligger til grunn for utnyttelse, høyde og utviklingsretning er sol og skyggeforhold vurdert. Hensikten har vært å få til en tett og urban bebyggelse i sentrum, som også ivaretar eksisterende bebyggelse med tanke på sol. De høyeste bygningshøydene er lagt innenfor felt og delområder som i mindre grad påvirker omgivelsene. Diagrammene under viser solstudier fra mars og juni for foreslått bebyggelse.

De fleste byggeområdene vurderes som å kunne ivareta krav om akseptable sol- og skyggeforhold.

Sol og skygge - mars

Nord

Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00



Sør

Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00



Diagrammene viser sol og skygge for eksisterende og ny bebyggelse.

Sol og skygge - juni

Nord

Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00



Sør

Kl. 09.00



Kl. 12.00



Kl. 15.00



Kl. 18.00



Diagrammene viser sol og skygge for eksisterende og ny bebyggelse.

4.19 Parkering til bil og sykkel

Parkeringsreglene bygger på reglene som er i forslag til planbestemmelser i ny arealdel (september 2021).

Formål	Enheter	Maks antall p-plasser	Min. antall sykkelplasser	Merknader
Bolig i sentrum	3-roms og større	1	3	10 % av p-plassene skal være gjeste-parkering og min. 1 plass skal være HC-parkering. Gjeste- og HC-parkering skal være fellesareal. For område BBB3 0,4 + 0,1 gjesteplass For område BBB3 0,3 + 0,1 gjesteplass For område BBB3 er kravet 0,5 + 0,5
	1-2 roms	0,6	2	
Bolig	3-roms og større	1,5	3	
	1-2 roms	1,2	2	a. Det skal tilrettelegges for sambruk av p-plasser. b. Nye p-plasser skal fortrinnsvis etableres under bakken. c. Minst 50 % av sykkelplassene skal være under tak. Anlegg skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet. 5 % skal være tilpasset lastesykkel, sykkelvogner etc. d. I felles p-anlegg skal det kunne etableres el-billading for alle p-plassene.
	Rekkehus	1,5	3	
Kontor	Per 100 m2 BRA	0,5	2	
Forretning og bevertning	Per 100 m2 BRA	3	1,2	a. Det skal tilrettelegges for sambruk av p-plasser. b. Minst 50 % av sykkelplassene skal være under tak. Anlegg skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet. 5 % skal være tilpasset lastesykkel, sykkelvogner etc. c. I felles p-anlegg skal det kunne etableres el-billading for alle p-plassene.
Offentlig/ privat tjenesteyting (BOP4-6)	Per 100 m2 BRA	0,8	0,3	
Undervisningsformål	Per 100 m2 BRA	0,5	0,3	
Barnehage	Per 100 m2 BRA	0,5	For 30 % av de ansatte (årsverk) og 0,2 per barn.	a. Det skal tilrettelegges for sambruk av p-plasser. b. Minst 50 % av sykkelplassene skal være under tak. Anlegg skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet. 5 % skal være tilpasset lastesykkel, sykkelvogner etc. c. I felles p-anlegg skal det kunne etableres el-billading for alle p-plassene.
Idrettsformål	BIA1 - 3 tilskuere, seter og samtidige brukere	0,3	0,3	
	BIA 4 – tilskuere, seter og samtidige brukere	25 plasser	10 plasser	

4.20 Trafikk

Mobilitetsanalysen viser at planforslaget vil gi høyere vekst på veinettet enn for alternativt utviklingsscenario som vil være gjeldende regulering. Bakgrunnen for dette er en mer intensiv arealbruk innenfor området. For å redusere biltrafikkvekst fra og igjennom planområdet er det foreslått flere tiltak. Det er både fysiske tiltak for å styrke gang- sykkel og kollektivtrafikken og restriktive tiltak for å redusere privatbilveksten og nå målsettingene for planarbeidet.

4.21 Tilgjengelighet til kollektivtrafikk

I arbeidet er det foreslått å styrke busstilbudet i sentrum av Røyken for å samordne areal- og transportutviklingen og bygge et tungt knutepunkt betjent av buss og tog.



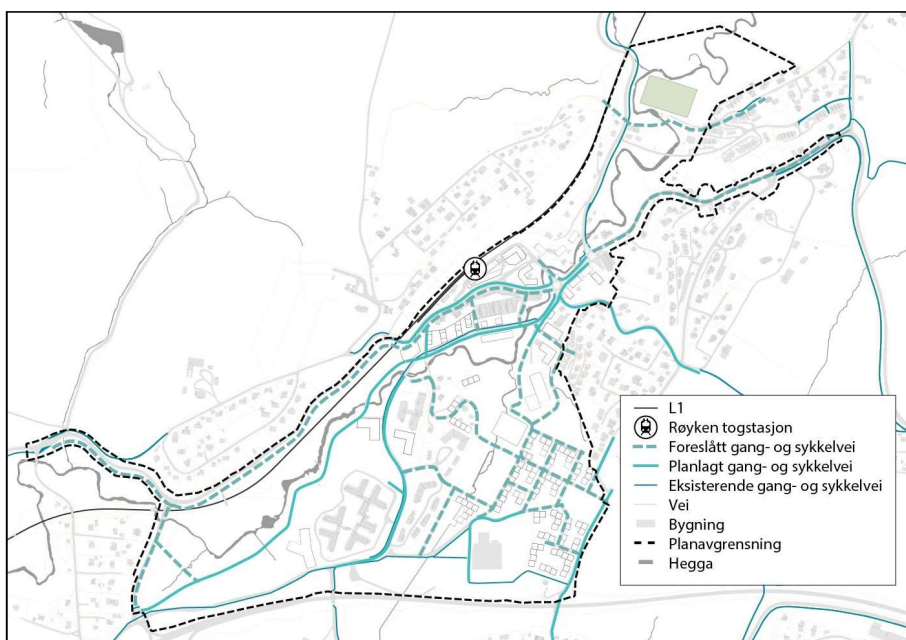
Det er vurdert en rekke alternativer i arbeidet med bussterminal tilknyttet Røyken stasjon. På grunn av den trange situasjonen ved stasjonen ble det bl.a. vurdert å legge en bussterminal i Bråsetveien ved Røyken kjøpesenter. Alternativet ble forkastet siden avstand til tog blir for lang til at dette vil fungere som et godt kollektivknutepunkt.

Plassering av bussterminal må være tettere opp mot togplattformer og foreslått tyngdepunkt (handel og næring/kjøpesenter) for Røyken sentrum.

Løsningen gir en stor grad av fleksibilitet og kapasitet internt i terminalen fordi bussene kan bruke begge plattformer og slik kan lettere passere hverandre, enn ved en toveistrafiikk. Det vil gi et enkelt og lett lesbart kjøremønster som gir god trafiksikkerhet for gående/reisende. Ulempen er noe omkjøring for busser som kommer fra vest som må kjøre frem til ny vei for å komme inn på terminal.

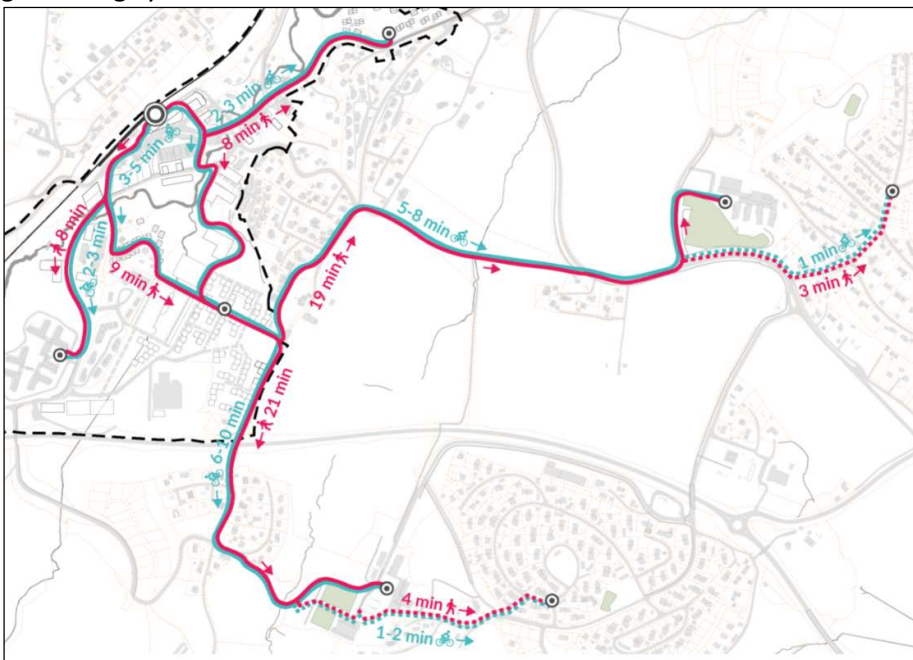
4.22 Trafikksikkerhet, gang- og sykkelveier

Det er foreslått et finmasket gang- og sykkelveinett i forslaget til områdeplan. Dette vil gi direkte og raske gang- og sykkelruter mellom sentrum/kollektivterminal og omkringliggende områder:



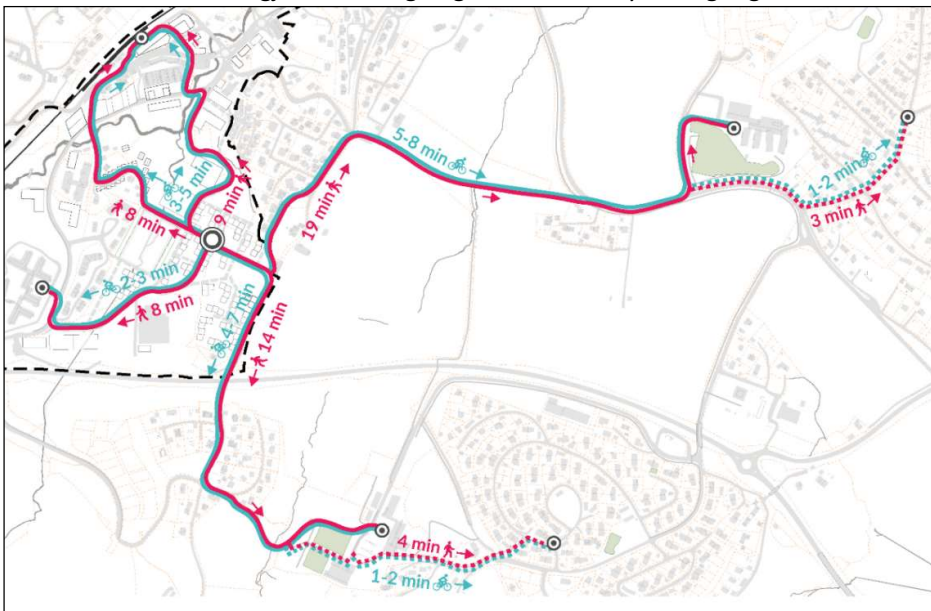
Det nye gang og sykkelssystemet vil bidra til et sammenhengene system som kan bidra til å øke andelen

gående og syklende.



Figur 4-13. Estimert tidsbruk for gående og syklende mellom bussterminal/ og ulike målpunkt i Røyken.

På samme måte er det gjort en beregning for foreslått nytt bolig- og idrettsområde ved svømmehall.



Figur 4-14. Estimert tidsbruk for gående og syklende mellom foreslått boligområde og sentrale målpunkt.

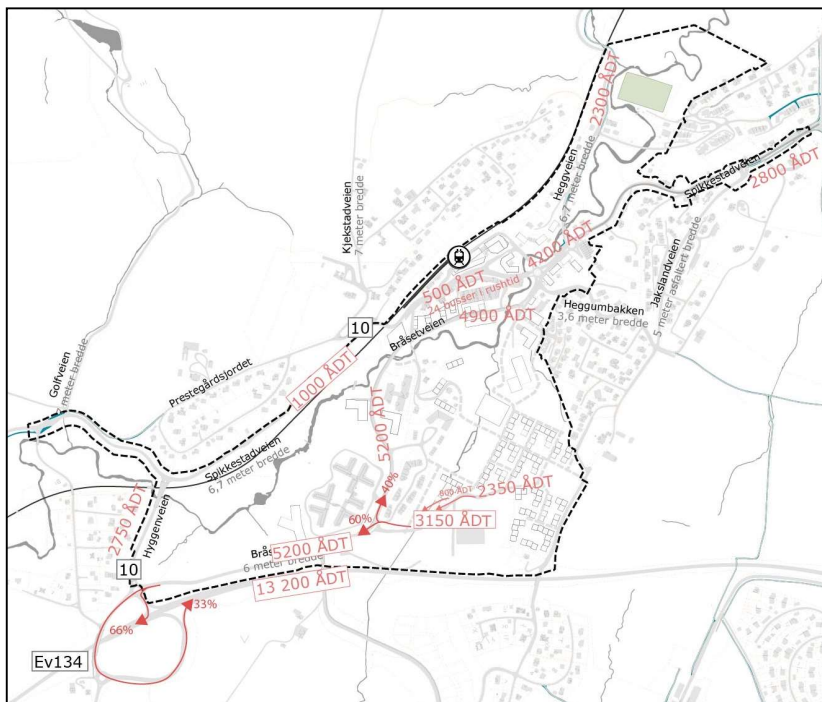
4.23 Kjøreadkomst og veiløsninger

For å sikre bussterminalen og prioritering av Spikkestadveien gjennom sentrum for gående og syklende, vil det være behov for å se på detaljerte løsninger for veinettet gjennom sentrum. Deler av Spikkestadveien har ved store nedbørsmengder vært oversvømt, og det vil derfor være nødvendig å vurdere å heve veien fra og med krysset Heggveien til og med BS1. I tillegg forutsettes det at det skal bygges ny infrastruktur for bussterminalen. På bakgrunn av dette er det stilt krav om at veiløsningen for sentrum inkludert bussterminalen må avklares.

4.24 Samferdsel

4.24.1 Samferdsel – gang- og sykkel i hele planområdet

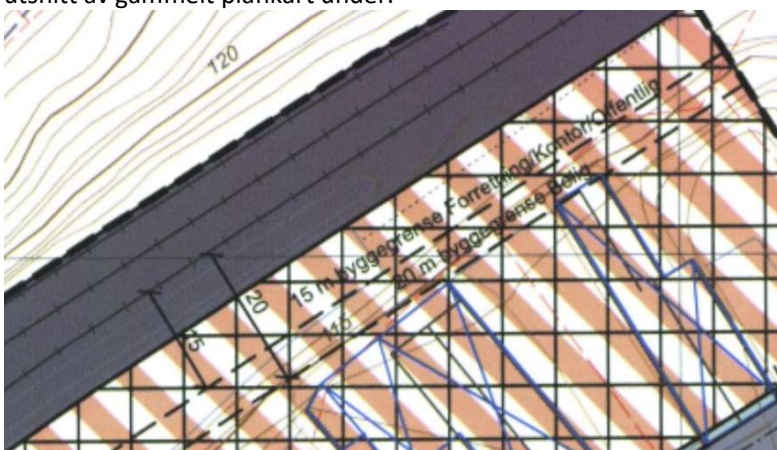
I forslaget åpnes det for samferdselstiltak i den grad de bidrar til å målsetningen om 0-vekstmålet eller der det er lagt opp til miljø- og sikkerhetstiltak. Det er jobbet aktivt med å begrense bilkjøring, og legge til rette for gode gang- og sykkelløsninger inn mot sentrum.



Figur 4-15 Beregnet trafikk på veinettet i alternativ 2 – Grunnlag for områdeplan.

4.24.2 Stasjonsområdet

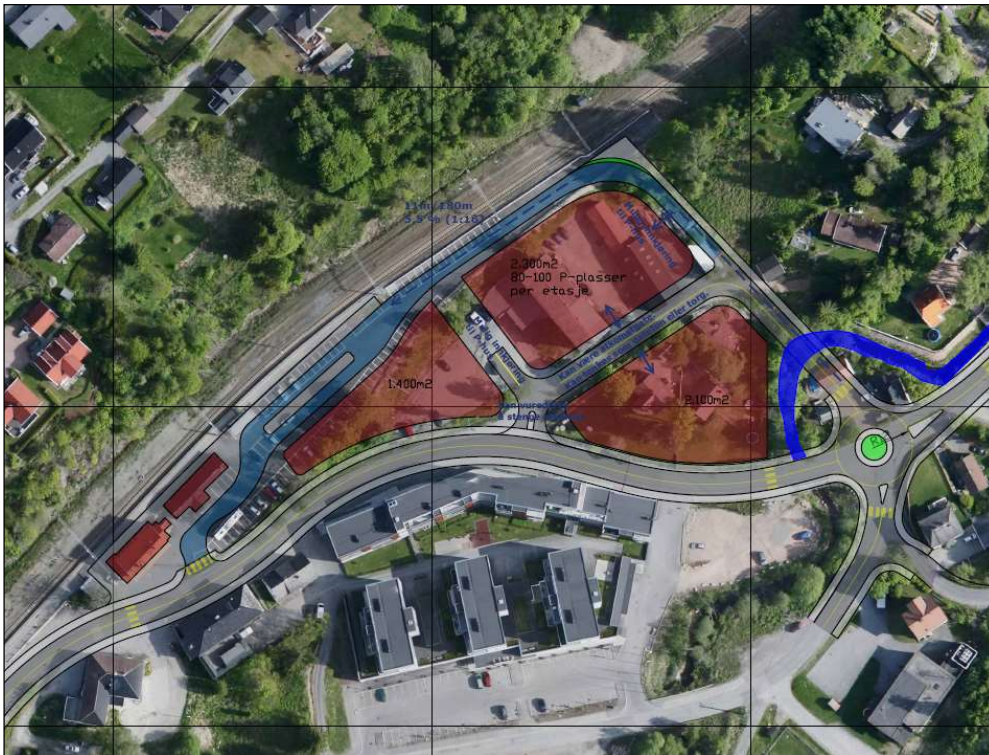
Det gjøres ingen endringer på dagens togstasjonsområde med togperrong og spor. Byggegrensene fra tidligere sentrumsplan vedtatt 24.11.2005 er videreført med 15 meter for næringsformål og 20 meter for boligformål. Se utsnitt av gammelt plankart under.



Jernbanelovens §10 definerer byggegrense 30 meter fra nærmeste spors midtlinje. En byggegrense på 30 meter er vurdert å gi uhensiktsmessige begrensninger for utbygging innenfor sentrumsområdet. For å få til et godt kollektivknutepunkt er bussterminalen plassert i umiddelbar nærhet til togperrongen. For å gi både økonomi i sentrumsprosjektet og samtidig mulighet for å utvikle et levende sentrumsområde, er det lagt opp til et nytt kvartal, se neste kapittel. 4.24.3 Bussterminal.

4.24.3 Bussterminal

Det skal etableres ny bussterminal med plass til seks busser på Røyken stasjon. Dette medfører at det legges til rette for et nytt kvartal i sentrum. Bussterminalen får en egen bussvei som legges i ytterkant av BS3 for å kunne ta opp stigningen mot plattformsområdet og toget. Målet er en trinnfri sammenheng mellom bussterminalen og togstasjonen. Bussveien er enveiskjørt, det har vært undersøkt muligheten for en toveisløsning inn mot stasjonsområdet, dette ville imidlertid medført at godshuset (hensynssone bevaringsverdig bygg, nyere tids kulturminne) måtte rives/eller flyttes for å kunne håndtere friskt og svingradier for busser i hver retning. Forslaget viser derfor en enveisløsning med innkjøring i rundkjøring der dagens kryss med Spikkestadveien Bråsetveien ligger og utkjøring til Spikkestadveien foran stasjonsbygningen.



Figur 4-16 Illustrasjon bussterminal og veisystem

4.24.4 Spikkestadveien og Bråsetveien



I dag har Spikkestadveien og Bråsetveien felles målpunkter i hver ende. I planarbeidet er det derfor arbeidet med en prioritering av veiene.

Spikkestadveien skal forbeholdes gående, syklende og kollektiv gjennom sentrum. Privatbiler er forutsatt å kjøre Bråsetveien. Hensikten er å begrense biltrafikk i sentrum, og å prioritere gående, syklende og kollektiv i tråd med nullvekstmålet. Samtidig vil Bråsetveien fremtidig få funksjon som adkomst til barnehage og skole, samt nye boligområder ved Røykenbadet. Bråsetveien vil derfor være åpen for privatbiltrafikk.

4.24.5 Innfartsparkering



Planforslaget legger opp til et parkeringsanlegg på hver side av sentrumsområdet. Innenfor område BS3 er det forutsatt et parkeringsanlegg med adkomst fra bussveien. Biler vil altså ha mulighet til å parkere tett på kollektivknutepunktet og kontor- og forretningsarealer. Trafikk fra Bråsetveien får adkomst til parkeringsanlegg innenfor felt BS/SPI. BS/SPI har også adkomst fra Spikkestadveien vest for sentrum. Hensikten er å begrense transportbehovet gjennom sentrum, men samtidig bidra med god tilgjengelighet for pendlere med innfartsparkering.

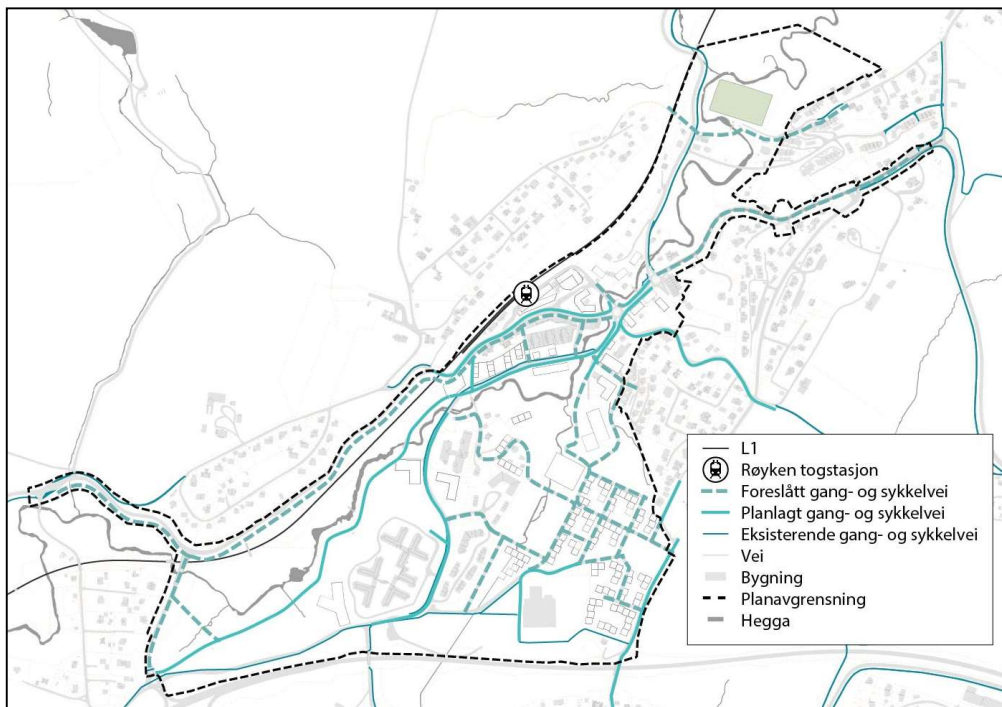
På hver side av sentrum etableres det et parkeringshus som bidrar til at dagens overflateparkering på jernbanestasjonen samt innfartsparkering fra nordøst kan håndteres her. Det er mange fra områdene sør for Røyken som benytter toget til å pendle innover. Det er derfor av hensyn til nullvekstmålet viktig å legge til rette for nok innfartsparkering slik at arbeidspendlere heller parkerer bilen i Røyken enn å belaste veinettet inn i retning Oslo. Vest for sentrum etableres parkeringshus som vil bidra til mulighet for å løse innfartsparkering fra vest via Spikkestadveien og via Bråsetveien fra E134. For å kunne benytte parkeringsarealene foran kjøpesenteret ned mot Hegga til utbyggingsformål må også denne parkeringen løses i parkeringshus (BS/SPI) eller i utbygging ved nabotomten mellom Spikkestadveien og Bråsetveien.

Antall plasser for innfartsparkering må fastsettes ved detaljregulering etter vurdering av behov basert på befolkning og trafikkstrømmer utenfor planområdet.



Det forutsettes at alle gangforbindelser mellom jernbanestasjonen og Bråsetveien opparbeides slik at de blir fullverdige gangforbindelser i kombinasjon med oppholdssoner. Etableringen av parkeringshusene og bussterminalen muliggjør at Spikkestadveien stenges for gjennomkjøring av privatbiler gjennom sentrum. Bråsetveien blir gjennomkjøringsvei.

4.24.6 Gange og sykkel

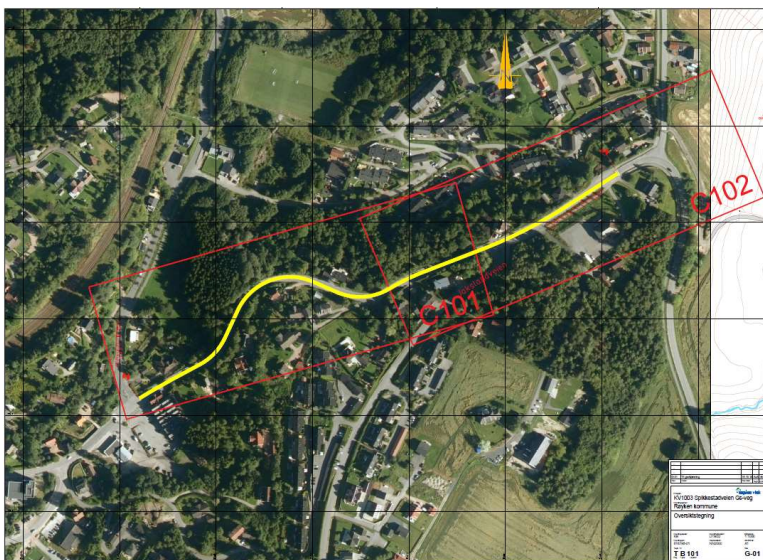


4.24.7 Gang og sykkelvei langs Spikkestadveien fra Heggveien til Mølleveien o_SGS21

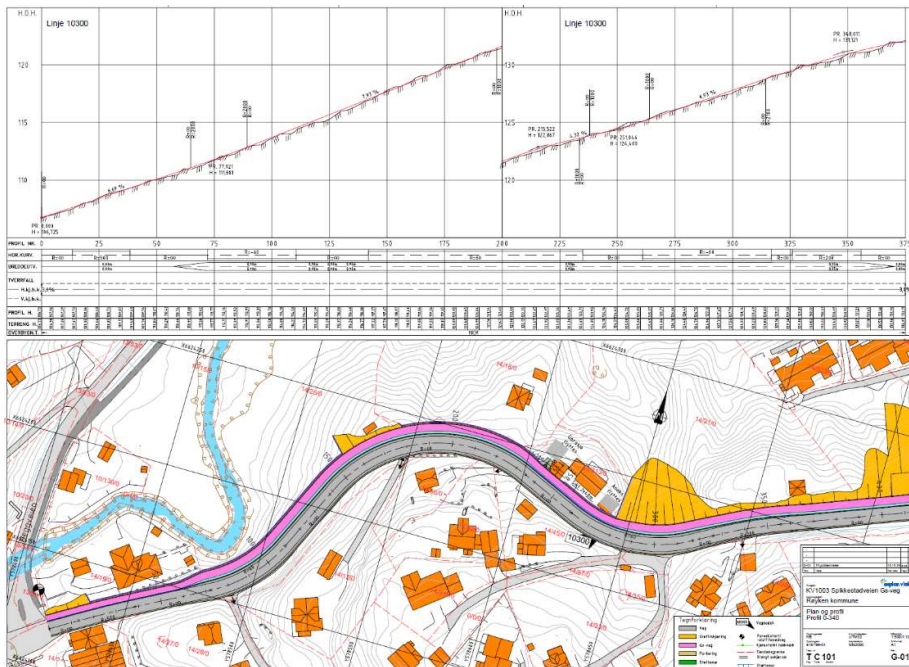
Langs Spikkestadveien øst for sentrum legges det til rette for gang- sykkelvei langs nordsiden av veien. I gjeldende regulering er gang- og sykkelveien lagt på sørsiden av veien. Ved å legge gang- og sykkelveien på nordsiden vil tiltaket i mindre grad medføre en total ombygging av både kjørevei og gang- sykkelvei. Ny gang- sykkelvei kan hektes på på utsiden av dagens kjørebane. Ved Høyenhall er det i dag bygd en fullverdig gang- sykkelvei langs sørsiden av Spikkestadveien. For å sikre gang- og sykkelløsning og unngå systemskift er det lagt opp til en videreføring av gang- sykkelløsningen også på nordsiden fram til og med bussholdeplassen.

Gang- og sykkelveien detaljreguleres, det er imidlertid ikke utarbeidet en byggeplan for prosjektet. Før gjennomføring må derfor prosjektet kvalitetssikres gjennom en byggeplan som må godkjennes av kommunen. Gjennomgående i prosjektet er det tatt utgangspunkt i veikant på sørsiden av veien, og nødvendig breddeutvidelse av vei samt gang- og sykkelvei på nordsiden.

Bussholdeplassene reguleres som kantstopp. På strekningen er det fartsgrense 40 kmt. Stoppsikt til bussholdeplass fra øst i retning vest vurderes som tilstrekkelig. Kantstopp for busser vurderes som positivt på bakgrunn av at man prioriterer buss framfor privatbiler, samtidig som dette er mindre plasskrevende ut fra eksisterende bebyggelse.



Figur 4-17 Oversikt over veistrekningen. Profil 0 begynner til venstre på tegningen.



Figur 4-18 Oversikt C101. Profiler



Figur 4-19 Oversikt C102. Profiler

4.24.7.1 Føringer for prosjektering av gang- og sykkelvei

Vei- og gatenorm, Røyken kommune (vedtatt 25.08.2011)

Dimensjonerende kjøretøy: Buss

Dimensjonerende kjøremåte: A henhold til Statens vegvesen håndbok N100 tabell E3

Breddeutvidelser på kjørebane i henhold til Statens vegvesen håndbok N100 tabell E3B

Overbygning baserer seg på følgende:

- Avkjørsler trafikkgruppe: A-veg med normal trafikkbelastning.
- Gs-veg med normal trafikkbelastning. T3

Underlagsdata fra veitrafikk er hentet fra grunnlag fra Mobilitetsanalysen utarbeidet av Asplan Viak og er vist i tabellen under.

Støykilde	Dagens veg, trafikk år 2019	Fremtidig situasjon, trafikk år 2039
-----------	-----------------------------	--------------------------------------

	ÅDT Kjt/døgn	TA* %	Fartsgrense Km/t	ÅDT Kjt/døgn	TA* %	Fartsgrense KM/t
Spikkestadveien	2000	5	40	2800	5	40

*TA er tungtrafikkandel, angitt i prosent av ÅDT.

Grunnforhold: Grus, sand morene, T3.

4.24.7.2 Oversikt over profiler

Profil 0 – 60

Hus **14/19**. Profilet snevres inn til kommunal samlevei med fortau for å unngå at ny gang- og sykkelvei kommer for nært opp mot inngangspartiet til boligen.



Tegningen viser gang- og sykkelvei med en smalere profil forbi boligen

Profil 65 - 235

Med deler mellom gang-/sykkelvei og kjørevei.

Veien utvides til kommunal samlevei med gang- og sykkelvei, redusert profil med deler.

Profil 235-285

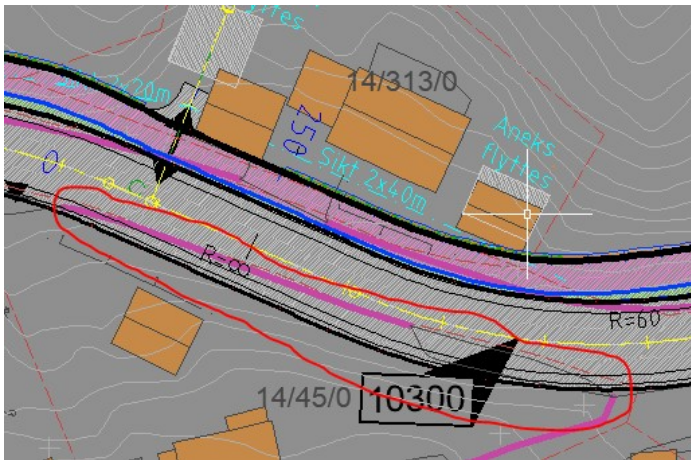
Strekningen er uten deler for å minimere inngrep på eiendom.

14/313. Dette medfører at eksisterende garasje må rives eller eventuelt flyttes. Adkomst til eksisterende garasje er ikke i tråd med håndbøkene i dag, garasjen blir, og er til dels ufremkommelig fra før. (Statens vegvesen håndbøker).

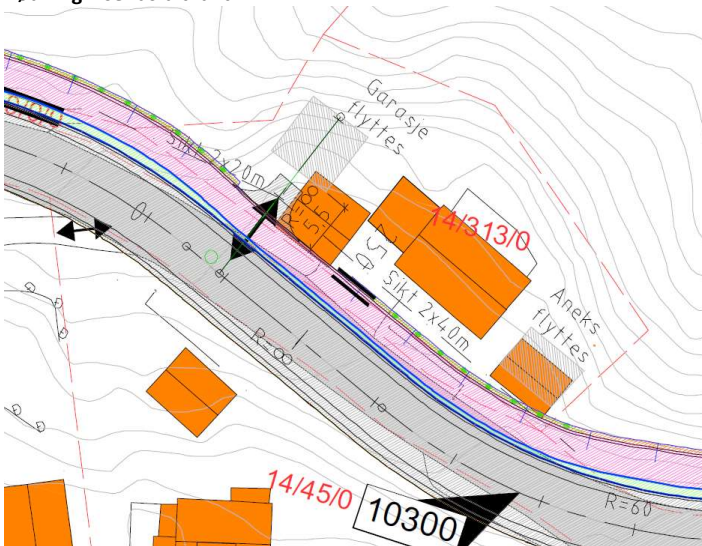
Hovedvei blir tilpasset asfaltkant som vises på ortofoto. Samlet sett minimerer dette inngrepet på eiendommen



Ortofoto



Rød ring viser asfaltkant

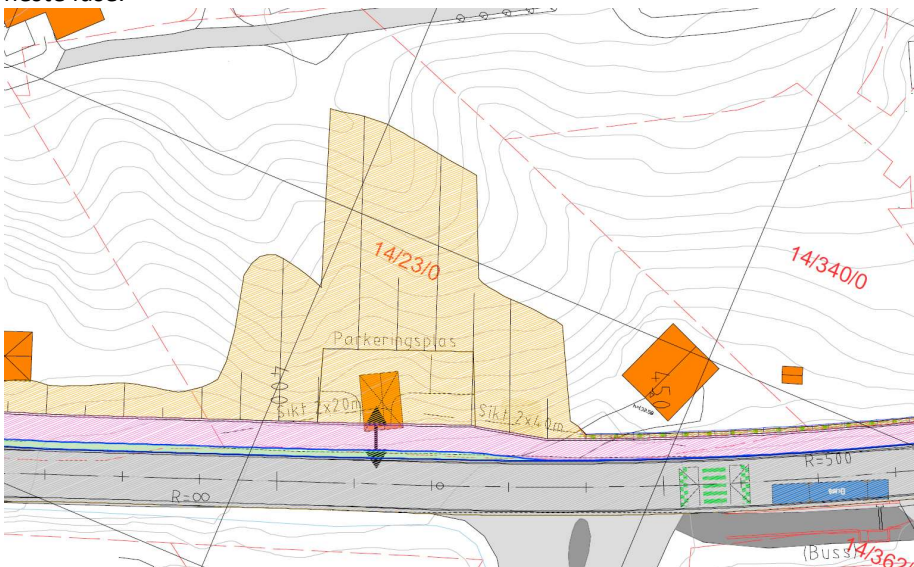


Tegningen viser flytting av eksisterende garasje samt flytting av aneks for å få plass til gang og sykkelvei langs eiendommen og ivareta trafikksikker avkjørsel

Profil 434 - 575

Gbnr: 14/23. Boligen får parkeringsplass (biloppstilling) samt ny avkjørsel.

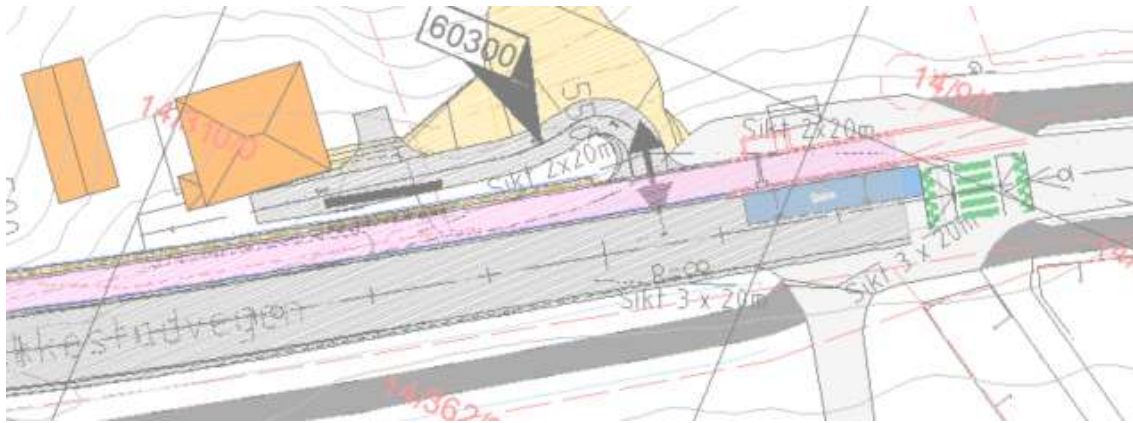
Eksisterende uthus må fjernes. Det er også mulig å etablere en vei ned til huset. Eksakt utforming må avklares i neste fase.



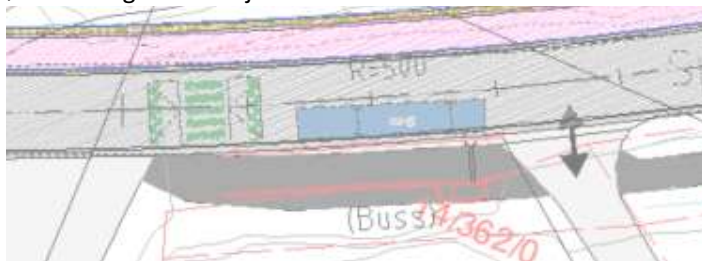
Ny avkjørsel og biloppstillingsplass.

Profil 434 - 575

Nordside: Langs hele strekningen er det satt prosjektert mur for å unngå store fyllinger og inngrep på eiendommene. Veien strammes inn til kommunal samlevei med fortau.



I henhold til Røyken kommunes vei- og gatenormal kan lengden på kantstoppet være 15m. Fra slutten av kantstoppet til fotgjengerfelt må det være min 1m, på bakgrunn av dette må fotgjengerfeltet flyttes 1,5m lenger øst enn dagens situasjon.



Ved hovedveien fra Jakslandsveien legges det opp til busskantstopp i tråd med mobilitetsanalysen på sørsiden av veien.

Oppsummering av utstrekning av prosjektert mur:

- Fra profil 20 til profil 150: 130 meter
- Fra profil 180 til profil 230: 50 meter
- Fra profil 260 til og med 320: 60 meter
- Fra profil 440 til og med 540: 100 meter

Til sammen er det prosjektert ca 340 meter mur for å hensynta terreng og eiendommer.

Reguleringsbestemmelser og byggeplan for å sikre gjennomføring og riktig detaljnivå.

På enkelte partier er det smalere gang- og sykkelvei – begrunnelsen for de smalere partiene er for å minimere inngrep i private eiendommer og bygningsmasse og for å få til et gjennomførbart prosjekt. De smalere partiene går ikke på bekostning av trafikksikkerhet.

Før byggeplan og gjennomføring må følgende momenter ivaretas:

- Vurdering av lokalstabilitet langs strekningen for å hindre utglidning av masser
- Utstrekning og detaljutforming av mur og murhøyder
- VA-tekniske løsninger
- Elektro – veibelysning

4.24.8 Gang- og sykkelvei langs Spikkestadveien sørvest for sentrum, o_SGS1 - 6

Langs Spikkestadveien sørvest for Røyken sentrum er det avsatt areal til gang- og sykkelvei mellom fylkesveien og jernbanelinjen. Gang og sykkelveien er avsatt fram til krysset Hyggenveien, og videre frem til eksisterende opparbeidet gang- sykkelvei slutter på nordsiden av Spikkestadveien (o_SGS1). Hensikten er å regulere et sammenhengende gang- sykkelnett i og gjennom sentrum slik at areal for fremtidig regulering og opparbeidelse er sikret.

4.24.9 Gang- og sykkelvei langs Spikkestadveien sørvest for sentrum, o_SGS7

Tilsvarende legges det opp til gang- og sykkelvei langs Hyggenveien fra krysset Spikkestadveien og sørover i retning E134. Gang- og sykkelveien krysser Spikkestadlinja. Ved detaljering må ses på en hensiktsmessig kryssing over jernbanen enten med egen bro for gående og syklende, eller med en tilpasset løsning sammen med veiformålet.

4.24.10 Gang og sykkelløsninger langs Bråsetveien o_SGS17 - 20

Tilsvarende settes det av areal for gang- sykkelløsning mellom E134 og krysset Bråsetveien og Spikkestadveien langs Bråsetveien. Langs Bråsetveien er det regulert og opparbeidet fortau på veiens nordside og det er regulert gang-sykelvei langs veien sørside inn mot sentrum.

4.24.11 Gang- og sykkelløsninger gjennom naturområde o_SGS8

Gjennom grøntområdet sør i planområdet reguleres det gang- og sykkelvei mellom sentrum og krysset med E134. I dette krysset kobles gang- og sykkelveien på eksisterende regulert situasjon med gang- sykkelløsning sørover. I tillegg legges det opp til en turvei for gående og syklende som skal videreføres langs Spikkestadlinja i retning Spikkestad. Hensikten er å få til en rask og prioritert gang- og sykkelløsning inn mot Røyken sentrum og Røyken stasjon for trafikanter fra områder sør for Røyken. Gang- og sykkelveien vil muliggjøre en trafiksikker helårs gang- og sykkelløsning inn mot sentrumsområdet.

4.25 Støyforhold

Det er gjennomført to støyrapporter i forbindelse med områdeplanen, en overordnet for hele planområdet og en som omfatter områder langs o_SGS21 langs Spikkestadveien.

4.25.1 Støyutredning for områdeplanen

Hovedfunnene i beregningene viser følgende:

Etablering av nye boliger i boligområdet ved E134 og utvikling i Røyken sentrum kan gi trafikkøkning for enkelte delstrekninger som vil føre til en merkbar økning av støy fra vegtrafikk for den nærmeste eksisterende boligbebyggelsen. Dette skyldes at vegtrafikkmengden, for eksempel langs Bråsetveien, omtrent fordobles i fremtidig situasjon. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse innenfor gul støysoner vil være mulig såfremt det utføres vurdering av avbøtende støytiltak, slik at gjeldende grenseverdier oppfylles. Dette må vurderes ved senere detaljreguleringer knyttet til eventuelle utbygginger. Skole- og barnehagearealene i Felt 1 vil delvis ligge i gul støysoner bortsett fra det barnehageområdet i Felt 4 som vil ligge i hvit soner. I videre detaljering av skole og barnehage, anbefales det at utearealer plasseres der hvor det er hvit støysoner.

Røyken sentrum vil ligge støyutsatt fra både vegtrafikk og fra jernbanen, hvor jernbane vil være mindre betydelig for planområdet.

Tilrettelegging for gang og sykkelvei i Spikkestadveien er et tiltak som krever en planprosess etter plan- og bygningsloven. Generelt vil T-1442 gjelde for eksisterende støyfølsom bebyggelse som vil ligge i en støysoner som følge av tiltaket. Bygninger som ligger i en støysoner som følge av tiltaket må utredes videre for støytiltak. Omfanget av bygninger som må vurderes for tiltak må utføres i reguleringsplan tilknyttet veiutbyggingen, senest ved byggeplan. Alle tiltak må være ferdigstilt innen nytt veinett tas i bruk.

I prinsippet må T-1442 gjelde, men om det blir tiltak fullt ut etter T-1442 eller krav i forhold til at en gang og sykkelveg er et Miljø og sikkerhetstiltak vet man ikke enda. Det vil være krav om detaljregulering for gjennomføring av gang- og sykkelvei langs Spikkestadveien der tiltaket må utredes for videre støytiltak. I detaljreguleringsplanen vil det måtte vurderes om tiltaket er etter T-1442 eller et Miljø og sikkerhetstiltak.

For nye planer for etablering av støyfølsom bebyggelse vil det være viktig å ivareta følgende:

- Unngå etablering av bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød støysoner, med mindre konkrete avbøtende tiltak kan utføres for å bringe støyfølsom bebyggelse ut av rød støysoner
- Tilstrekkelig andel oppholds- og soverom får tilgang til stille side (andel må kommunen ta stilling til og det bør ved avvik utarbeides egne støybestemmelser. I utgangspunktet sier T-1442 at samtlige rom skal ha vindu mot stille side).
- Alle boliger får tilgang til et stille uteoppholdsareal. Størrelse og type areal (felles og/eller privat) må kommunen ta stilling til. I utgangspunktet finnes det konkrete føringer for størrelser i veileder til T-1442, M-128.
- Kommunen må også ta stilling til om det skal legges til grunn en skjerping av grenseverdier i områder som er utsatt for støy fra flere kilder, her veg og bane.

Ved utvidelse av en støykilde, eller etablering av en støykilde hvor tiltaket krever en ny plan etter plan- og bygningsloven, må tiltakshaver ivareta følgende for eksisterende støyfølsom bebyggelse:

- Innendørs støynivå

- Tilgang til et stille uteoppholdsareal
- Alle tiltak for å ivareta ovennevnte punkter må være ferdig senest innen nytt anlegg tas i bruk.

4.25.2 Vurdering av støyforhold langs o_SGS21 for eksisterende bebyggelse

Det er utført en opptelling av antall boliger med støyfølsomt bruksformål som får støyinnivåer fra vei med/uten ny gang- og sykkelveg langs Spikkestadveien strekning mellom Heggveien og Mølleveien over grenseverdi for gul- og rød støysone. For å sortere ut bygninger er det utført fasadeberegninger av høyeste fasadenivå (uavhengig av etasje) for Lden for samtlige bygninger innenfor planområdet/ vurderingssonen. En oversikt over hvilke boliger som vil ligge i en støysone med støyverdier i dagens og framtidig situasjon er angitt i Tabell 4-2.

Beregningsresultatene for den aktuelle strekningen langs Spikkestadveien vises i støykart X001 og X002 for støyinnivåer beregnet 4 meter over terreng, i tillegg er det utført punktberregning av høyeste støyinnivå (Lden) utenfor fasader. Støykartene viser dagens situasjon med dagens vegsystem og framtidig situasjon med ny gang- og sykkelveg. Ettersom etablering av den nye gang- og sykkelvegen ikke vil ha noen innvirkning på vegsenterlinjen eller ÅDT-utvikling for Spikkestadveien, vil resultatene i støykartene være stort sett samsvarende med dagens situasjon. Resultatene viser at ingen av nærliggende boliger til Spikkestadveien, har mer enn 3 dB endring og samtidig beligger i gul sone eller rød sone. Prosjektet utløser ikke behov for tiltak.

Tabell 4-1: Adresseliste med fasadenivå til støyutsatt bebyggelse.

GNR	BNR	ADRESSE	POSTNR/Kommune	Lden [dB] Fremskrevet sit.	Lden [dB] Dagens sit.	Bygningstype
14	310	Spikkestadveien 79	0627 Røyken	58	60	Enebolig
14	23	Spikkestadveien 81	0627 Røyken	58	59	Enebolig
14	363	Jakslandveien 1	0627 Røyken	59	59	Enebolig
14	354	Jakslandveien 3	0627 Røyken	56	56	Enebolig
14	31	Spikkestadveien 62	0627 Røyken	57	58	Enebolig
14	313	Spikkestadveien 83	0627 Røyken	57	60	Enebolig
14	45	Spikkestadveien 68	0627 Røyken	56	57	Enebolig
14	36	Spikkestadveien 72	0627 Røyken	62	62	Enebolig
14	12	Spikkestadveien 74	0627 Røyken	57	57	Enebolig
14	28	Spikkestadveien 78	0627 Røyken	60	60	Enebolig
14	19	Heggveien 1	0627 Røyken	45	58	Enebolig
14	24	Spikkestadveien 80A	0627 Røyken	66	66	-
14	24	Spikkestadveien 80B	0627 Røyken	59	58	-

Verdiene i tabellen er avrundet til nærmeste hele dB. Feil i matrikkelen kan forekomme.

Tabell 4-2: Oppsummert resultater.

	Dagens situasjon	Fremskrevet situasjon
Antall støyfølsomme bygninger i gul sone:	12	11
Antall støyfølsomme bygninger i rød sone:	1	1
Antall støyfølsomme bygninger i gul sone og samtidig får 3dB økning i støy:	-	0

4.26 Rekkefølgekrav

Reguleringen er en langsiktig arealdisponering og rekkefølgekravene i planen knytter seg til etterfølgende detaljreguleringer for delområdende, samt til gjennomføring, videreutvikling og konkretisering av plangrepet samt til gjennomføring av tiltak. Planen forutsetter etablering av:

- Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet
- Opparbeidede arealer for rekreasjon, uteopphold og lek
- Trafikksikker adkomst for syklist, bevegelseshemmede, fotgjengere og kjørende
- Tilfredsstillende skjerming mot støy

- Tilfredsstillende løsninger for håndtering av overvann

I etterfølgende detaljplaner og ved tiltak forutsettes nærmere avklaringer om:

- Grunn- og stabilitetsforhold i byggeområder hvor det kan være ras- og skredfare
- Utforming av offentlige rom innenfor sentrumsområdet
- Estetisk veileder for utbyggingsområder
- Avklaring om bruk av arealer avsatt til offentlig formål
- Avfallsplan for utbyggingsområder
- VA-plan for byggeområdet
- Plan for håndtering av matjord
- Naturmiljøvurdering knyttet til utbygging av g/s-veistrekning langs Spikkestadveien, fra kryss med Hyggenveien
- Håndtering av eventuelle fremmede arter i forbindelse med graving, transport og mottak av masser i området
- Detaljregulering og tiltak som grenser til jernbanen og stasjonsområdet skal prosjekteres i henhold til Bane NORs tekniske regelverk

Videre er det tatt inn rekkefølgekrav der dette er relevant for delområder som gjelder opparbeiding av bussterminal, parkeringsareal, turveier, støyskjerming, mv knyttet til søknad om rammetillatelse og/eller igangsettingstillatelse.

4.27 Landskapstilpasning og fjernvirkning

Det er utarbeidet en 3D-modell av planforslaget for å kunne vurdere fjernvirkning av utviklingsområder og plangrep. Røyken sentrum ligger i et dalføre, og i arbeidet men planen har det vært vektlagt at de høyeste bygge høydene skal underordne seg de store landskapstrekkene. Dette både av hensyn til landskap og fjernvirkning samt bokvalitetshensyn for eksisterende og ny bebyggelse. Det er eksempelvis lagt opp til at de høyeste byggene innenfor område BBB skal legges langs terrengkotene i retning vest for BBB1 - 2 og BKB3. Tilsvarende er det i sentrum innenfor BS3 vektlagt at høyeste bygg skal underordne seg terrengrygg nord vest for jernbanelinjene. Den høyeste bebyggelsen er også lagt nord på feltet for i minst mulig grad skygge for omkringliggende bebyggelse.

Ny bebyggelse innenfor BBB4 og 5 vil være synlig fra E134 og fra Midtbygda/ Gleinåsen og Katrineåsen. Bebyggelsen skal imidlertid varieres m.h.t høyde og utforming.

4.28 VA-anlegg

Det er utarbeidet VA-rammeplan, datert 27.1.2021. Arbeidet med planen bygger på føringene for områdeplan for Røyken sentrum. VA-rammeplanen omhandler fagområdene vann, spillvann (avløp) og overvann og gir føringer som skal sikre at området kan utvikles med gode helhetlige løsninger for VA.

Planen redegjør for dagens situasjon. Det pekes på Sandvadbekken som er lagt i rør fra E134 inn mot sentrum. Bekkekulverten som har en forholdsvis stor diameter anbefales sikret, eventuelt med overvåkning. Siden kulverten ligger relativt dypt under terrengnivå anbefales ikke at det tillates overbygging nærmere nær denne for å sikre vedlikeholdstilgang og tilgang til kulverten ved ev kollaps, setninger, mv. Videre gir planen rammer for utbygging i området. Utbygging bør skje i etapper for å sikre leveranse av drikkevann, slokkevann og håndtering av spillvann og overvann. Kapasiteten på Skomakerdalen og Bryhnsholmen avløpspumpestasjoner må økes, videre nevnes behov for å oppgradering ledningsnett med en ringforbindelse som sikrer slokkevann. Det anbefales ikke utbygging innenfor 200-års flomsone. Blågrønne strukturer og avrenningslinjer til vassdrag anbefales opprettholdt som del av overvannshåndtering.

Planens anbefalinger er ivarettatt i reguleringen. Etter rekkefølgebestemmelsene gjelder krav om detaljregulering og krav om en egen teknisk VA-plan basert på føringene i VA-rammeplan. Videre tillates ikke utbygging før det er etablert tilfredsstillende brannvannløsning og nødvendig kapasitet på pumpestasjoner. Videre er det krav om teknisk plan som sikrer delfeltene tilknytting til en godkjent vann- og avløpsløsning.

4.29 Universell utforming

Innenfor planområdet er det avsatt flere felt til offentlig og privat tjenesteyting. Det er også felt innenfor sentrumsformål der det åpnes for offentlige formål. Det forutsettes at universell utforming i henhold til TEK17 eller senere tillegg legges til grunn ved detaljregulering av offentlige formål og infrastruktur. Røyken sentrum har imidlertid flere områder der terrenget gjør at gang- og sykkelveier kan utfordre stigningskravene for å ivareta universell utforming. Etter lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne skal bygninger og omgivelsene utformes slik måte at de i størst mulig grad kan brukes av alle.

I planforslaget er byggeområdene vurdert i forhold til kommuneplanens bestemmelser om terreng. Terrenget som inngår i planforslagets byggeområder er vurdert som mindre utfordrende og utbygging etter planen vil kreve mindre opparbeiding for å oppfylle krav om universell utforming.

4.30 Grønnstruktur

4.30.1 Naturområde (GN)

Naturområdet omfatter ravinedal sør for sentrum samt grønne områder i tilknytning til Hegga. Innenfor naturområdet er det flere felt som omfattes av hensynssone naturmiljø samt hensynssone flom. Naturområdet som helhet omfatter viktige landskapsøkologiske trekk og er en landskapsøkologisk korridor for vilt- og fugletrekk i tilknytning til Hegga. Naturområdet er definert som rødlistet naturtype landform leirslett. Naturområdet bidrar til viktige kvaliteter til nærområdet og naturverdier og kan bidra til kort avstand til naturområder fra sentrum og nye boligområder.

4.30.2 Turdrag (GTD)

Som en forlengelse av Oldtidsveien er det lagt inn et turdrag som forbinder den gamle hulveien som ligger nordvest for planavgrensningen og jernbanelinjene og oldtidsveien videre i retning Slemmestad. Turdraget ligger under jernbanen og sør for BIA4 og nord for BKB1. Det forutsettes at det kan tilrettelegges for hensiktsmessig kryssing av Hegga på egnet sted innenfor naturområdet.

4.30.3 Friområde (GF)

Friområdene skal være åpne og offentlig tilgjengelige.

4.30.4 Parker i sentrum (GP)

Innenfor sentrum er det avsatt to større parker GP1 og GP2. Parkene skal være aktivitets- og rekreasjonsparker med et variert tilbud av aktiviteter til ulike aldersgrupper. I GP2 skal det etableres en tursti langs Hegga, innenfor parkarealet skal det også kunne settes opp sittegrupper, og treningsapparater. Innenfor GP2 bør det også settes av et område for lek i kombinasjon med egnede sittearealer. Innenfor GP1 kan det være aktuelt å tilrettelegge for mindre arealer for ballek og grillplasser. Parkene skal ha et grønt preg og bevare kantvegetasjonen mot Hegga. Større trær med stammeomkrets over 60 cm bør få stå. Parkene bør utformes som et sammenhengende parkbelte gjennom sentrum der det veksles mellom lukkede og åpne rom. Parkene ligger innenfor flomsonen og eventuelle tiltak innenfor områdene må tåle å oversvømmes. Det må ikke benyttes materialer som bidra til å forurense vassdraget ved oversvømmelser for eksempel kunstgress etc.

4.30.5 Vegetasjonsskjerm (GV)

Langs E134 lam det etableres en vegetasjonsskjerm mellom BIA1 og E134. Vegetasjonsskjermen kan eventuelt kombineres med egnet støytak.

4.31 Kulturminner og bevaringsverdier

Røyken er et gammel kirkested fra middelalderen, det er derfor flere både eldre og nyere tids kulturminner og bevaringsverdier innenfor og i nærheten av planområdet.

4.31.1 Automatisk fredede kulturminner

Oldtidsveien

Oldtidsveien går gjennom Røyken sentrum. En del av strekningen ligger innenfor planområdet lengst vest. Strekningen innenfor planområdet er kjent som gamlebakken, har et klart hulveipreg og går trolig svært langt tilbake i tid. Dette er en del av oldtidsveien gjennom Røyken, og er den gamle hovedferdelseveien fra Gullaug i Lier til Slemmestad, og knytter Drammensfjorden i vest til Oslofjorden i øst. Området legges inn under hensynssone H570_6. Gamlebakken skal ivaretas med sitt alderdommelige preg, og det skal så langt det er mulig unngås terrenginngrep. Det åpnes for vedlikehold av veien i henhold til eksisterende opparbeidelse.

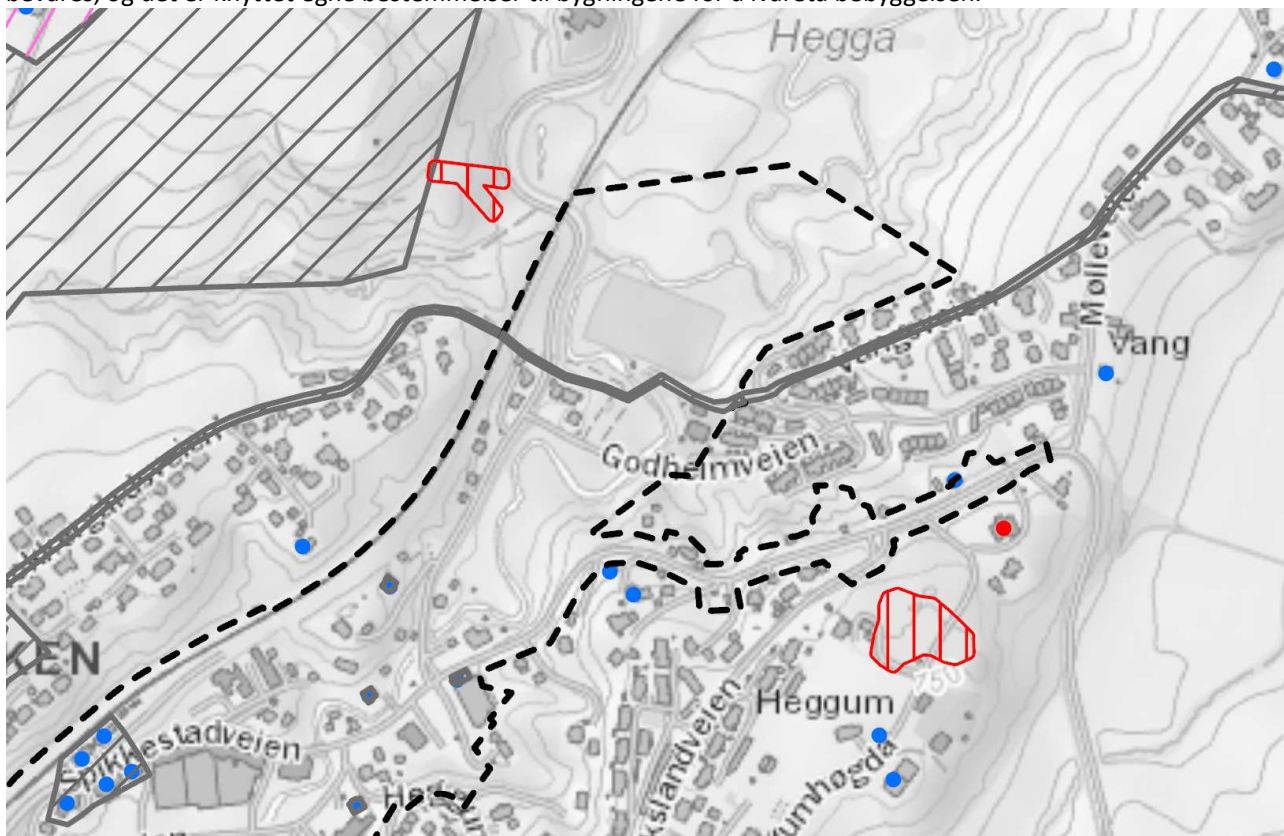
4.31.2 Nyere tids kulturminner

Stasjonsbyen Røyken

Kulturmiljøet er vurdert å ha høy verneverdi. Området, vist med hensynssone, representerer et helhetlig bygningsmiljø med høy identitetsverdi og historisk verdi. Sammenhengen mellom stasjonen og de øvrige bygningene er viktig for forståelsen av det helhetlige bygningsmiljøet. Stasjonsbygningen og pakkhuset på Røyken jernbanestasjon (gnr 11 bnr 4 og 53), skysstasjonen Lille Solberg (gnr 11 bnr 46), samt bankbygget (gnr 11 bnr 56) og den tidligere landhandelen (bnr 11 bnr 65), er alle vurdert å ha høy verneverdi.

Verneverdig bebyggelse

Innenfor planområdet er enkeltbygg med verneverdier avmerket i plankartet. Det forutsettes at bebyggelsen bevares, og det er knyttet egne bestemmelser til bygningene for å ivareta bebyggelsen.



Figur 4-20 Verneverdig bebyggelse er vist i blått

4.32 Miljøprogram, energi og klima

4.32.1 Energivurdering

Røyken sentrum kjennetegnes ved en del ny bebyggelse med individuelle varmepumpebaserte løsninger. Videre er det en del moderne bebyggelse med ren el-oppvarming. På denne bakgrunn er det neppe regningssvarende å basere den videre utviklingen på en tradisjonell fjernvarmeløsning, men heller videreføre mønsteret fra den nyere bebyggelsen med varmepumper som henter varme fra luft eller berggrunnen.

Boligutbyggingen på Heggum vil kunne tilpasse seg reglene i teknisk forskrift, TEK17, på en slik måte at man vil

kunne velge helelektrisk oppvarming. Rent miljømessig vil bruk av varmepumper m.m. her være gunstigere.

4.32.2 Forurensning

Det har vært lite industri i Røyken sentrum. Jernbanen ble åpnet i 1872.

Potensielle kilder og mulige forurensninger:

- Brannotmer: PAH, metaller,
- Såpe, vaskemidler: Løsemidler, syrer, metaller, PAH, olje
- Oljetanker: Olje
- Bensinstasjon: Bensin, diesel, BTEX, tungmetaller, PAH
- Sag og Høvleri: I noen grad kan det være utført impregnering på området.
- Vei / Jernbane: metaller, PAH, olje, bensin

Det er registrert to lokaliteter i grunnforurensningsdatabasen til miljødirektoratet; Hexamin, en nedlagt fabrikk for såpe- motorrensemiddel, og Bråset, et større deponi for rene masser. I tillegg er det en nedlagt bensinstasjon og vei og jernbane.

Konsekvensene for arealbruk blir at det for lokalitet 1 og 3 at det kreves grunnundersøkelser for videre utvikling av eiendom/område. For lokalitet 2 kreves det tiltaksplan for håndtering av gravemasser for deponiet..



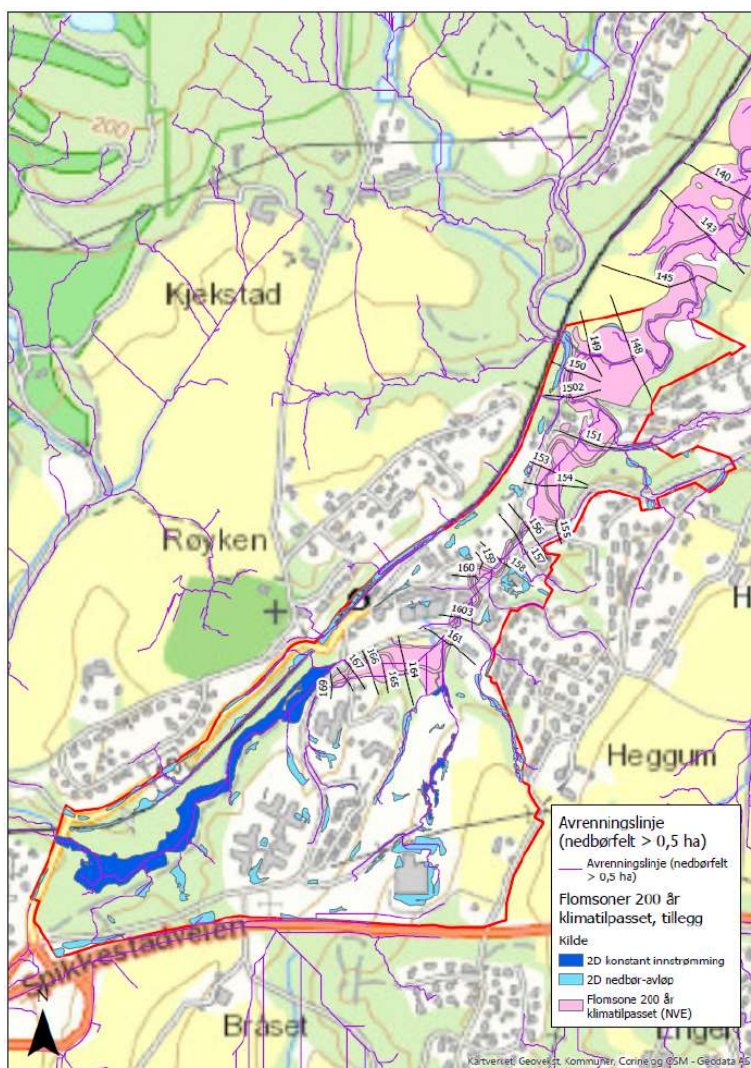
4.33 Hegga - Vassdrag

4.33.1 Flomsoner og hensynssoner for overvann

Flom-/hensynssoner innenfor planområdet er konstruert ved å kombinere de ulike modellerte scenarioene på følgende måte:

- For den delen av Hegga NVE har modellert er det NVEs flomsone som gjelder (+ sikkerhetsmargin 100 cm)
- For den delen av Hegga som *ikke* er med i NVEs modell, er det flomsone fra 2D-modellen med konstant innstrømming som gjelder (+ sikkerhetsmargin 100 cm)
- Utenfor Hegga er det resultatene fra nedbør-avløpsmodellen som gjelder. Da denne er relativt konservativ og har større usikkerhet enn de to andre modellene, anbefales det at det knyttes mindre restriksjoner til denne flomsone. For konstruksjon av flomsone fra denne beregningen benyttes kun beregnede vannflater med dybde større enn 10 cm. Dette fordi det antas at de første 10 cm infiltrerer eller drenerer unna. I tillegg fjernes vannansamlinger med mindre areal enn 100 m². Den endelige sonen er derfor mer å anse som en aktsomhetssone, der flomfare bør utredes nærmere før eventuell utbygging. Det må uansett sikres trygge flomveier ut av nye utbyggingsområder.

På kartet under vises NVEs flomsone Rosa. Flomsone fra 2D-modell med konstant innstrømming Mørk blå. Flomsone fra nedbør-avløpsmodell (gjelder primært utenfor Hegga) Lys blå. Alle flomsoner er for 200-årsflom med 40 % klimapåslag (tilsvarer 200-årsflom i år 2100)



Figur 4-21 Kartet viser NVEs flomsoner, beregnede flomsoner sør for sentrum samt beregnet avrenning fra nedbørsfelt som indikerer flomveier som bør holdes åpne.

4.33.2 Byggegrense til vassdrag

Innenfor feltene BS 2, BS7, BS8, BS10, BFS1 - 2 samt BKB1 er det lagt inn en byggegrense mot Hegga på 15 meter. I kommuneplanens bestemmelser er byggegrenser til vassdrag satt til 30 meter. Begrunnelsen for å sette en mindre byggegrense innenfor sentrumsområdet er med bakgrunn i at sentrumsområdet per i dag er utnyttet tett opp mot Hegga, dette gjelder spesifikt BS2 som i dag har en begrensning inn mot Hegga som er noe smalere

enn 15 meter. Byggegrensen er i hovedsak sammenfallende med flomsonen til Hegga. En smalere byggegrense innenfor sentrum bidrar til at felt BS8 kan bebygges og at de overordnede målsettingene til planen kan ivaretas både med hensyn til å legge til rette for langsiktig utvikling, og for å etablere et levende sentrumsområde. Det er kun de nevnte feltene som omfattes av byggegrensen.

4.34 Barn- og unge

Planforslaget ivaretar barn og unges interesser på flere områder:

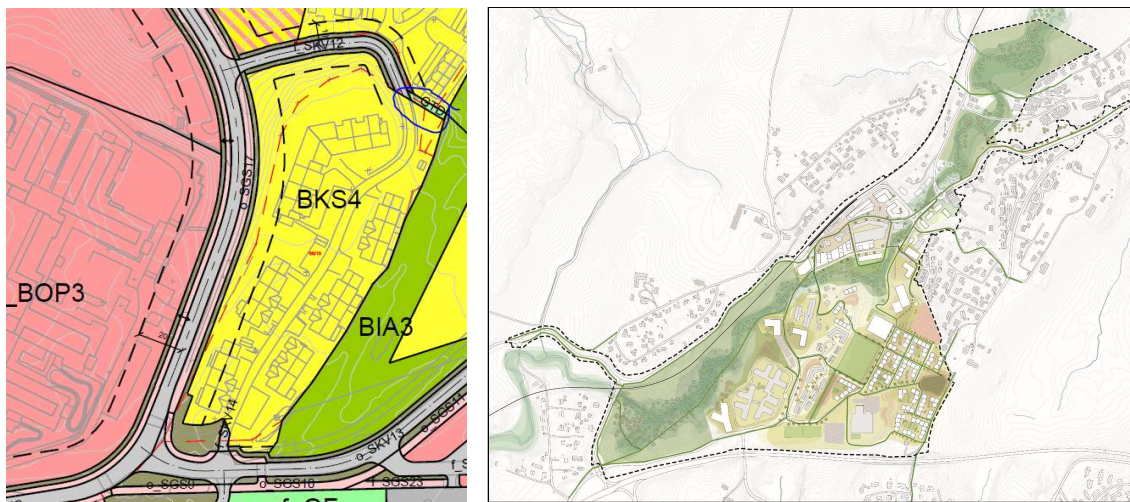
- Bedre gang- og sykkeløsninger inn til og igjennom sentrum
- Samordning mellom tog og buss, etablering av et kollektivknutepunkt
- Mulig utvikling av sentrumsskole og utvidelse av barnehage med tilhørende utearealer
- Flere idrettsarealer sentralt i forhold til kollektivknutepunkt og gang- og sykkelveier.
- Bredere tilbud mht. grendeplasser og lekeplasser
- Utvikling av sentrum med både funksjoner og byrom/ offentlige møteplasser

I medvirkningen har barn og unge gitt uttrykk for at de enten ikke bruker dagens sentrum aktivt og/ eller at det er et manglende aktivitets og/ eller handelstilbud.

Planforslaget muliggjør utvikling av sentrum både med hensyn til handel og forretninger i tillegg til at kollektiv, gange og sykkel er prioritert gjennom rekkefølgekrav og gjennom regulering av nye gang- og sykkelveier. Planen etablerer flere arenaer der barn og unge i ulike aldersgrupper kan møtes som eksempelvis innenfor idrettsarealene og parkene.

4.35 Folkehelse

I planarbeidet har det vært fokus på å integrere nye områder med eksisterende bebygde felt. Hensikten har vært å legge til rette for et nærturterreng og mulig aktivitetsområder langs turveier. Eksempelvis har det vært fokus på å bidra til at brukere av Bråset bo- og behandlingssenter enkelt skal kunne benytte nærområdet til større og mindre turer. Dette er eksempelvis sikret gjennom koblinger av turveiforbindelser som vist i eksempelet under.



På illustrasjonsplanen er gangforbindelser synliggjort med grønn farge. Planforslaget har tilrettelagt for flere gang- og sykkeløsninger inn mot Røyken stasjon og mellom boligområder.

Planforslaget tilrettelegger også for flere nye idrettsarealer med sikte på å utvikle et bredt tilbud til befolkningen. Ikke minst er parkdraget i sentrum foreslått som et område der det kan etableres treningsapparater og aktivitetstilbud til befolkningen.

Boligområdet med benevnelse BBB er foreslått utviklet med kvartalsstruktur. Dette muliggjør mindre gårdsrom og etablering av fellesskapsløsninger som igjen kan bidra til å tilrettelegge for bedre naboskap og sosiale muligheter.

5 Alternativer

Planprogrammet har fastsatt at det skal utredes tre alternativer for utvikling. Under vises oppsummering av utredningsalternativ 0 og 1. Det tredje alternativet er valgt som utgangspunkt for planforslaget og er derfor detaljert i forrige kapittel. Planavgrensningen har i prosessen blitt noe endret fra opprinnelig varslet avgrensning, dette påvirker ikke utbyggingsmulighetene i vurderte alternativer.

For vurdering av vekstmulighetene innenfor alternativ 0 og 1 er det tatt utgangspunkt i gjeldende reguleringsplaner samt bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel. I enkelte områder er det eksisterende infrastruktur nye utbyggingsområder lett kan knytte seg på, i andre områder forutsettes alt bygd fra bunnen av. Tallene på boenheter og næringsareal som blir presentert vil derfor være veiledende ettersom det i en konkret vurdering av enkelteierdommer må tas høyde for at flere forhold vil spille inn. Dette gjelder ikke minst skjønnsmessige vurderinger om egnethet og typologier med mer.

Bratt terreng

Det er gjennomført en analyse av helningsgrad for å synliggjøre hvor terrenget innenfor planområdet er brattere enn 1:3. Denne helningsgraden er benyttet med bakgrunn i kommuneplanens bestemmelse § 7.4 om at terreng brattere enn 1:3 ikke kan tas inn i beregningen av minste uteoppholdsareal. I henhold til Sintef byggforsks veileder "Boligbygging i bratt terreng" defineres bratt terreng som alt over 1:5. Utfordringene med å bygge i bratt terreng er blant annet:

Områdets egnethet til boligformål

- Utforming av veisystemer og tilkomst
- Plassering av bygninger og utearealer
- Løsninger av atkomst og parkering
- Klimatiske forhold
- Tekniske løsninger.

Røyken sentrum ligger i et dalføre med hovedretning øst vest. Dette medfører at enkelte områder er ensidig nordvendte, og slik sett ikke har gode forutsetninger for boligbygging. Bratt terreng er spesielt utfordrende ved bygging av småhusbebyggelse. Ved bygging av blokkstrukturer kan terrenget lettere integreres og behandles i bygningskroppen. I begge tilfeller vil imidlertid uteoppholdsarealene være en utfordring å få gode nok. På bakgrunn av en helhetlig vurdering er derfor helningsgrad 1:3 lagt inn og vurdert for det enkelte felt.

Flom

Enkelte områder er flomutsatt for flom fra Hegga. Dette er hensyntatt ved vurdering av boligarealer der dette har en reell påvirkning.

Solbelyst areal

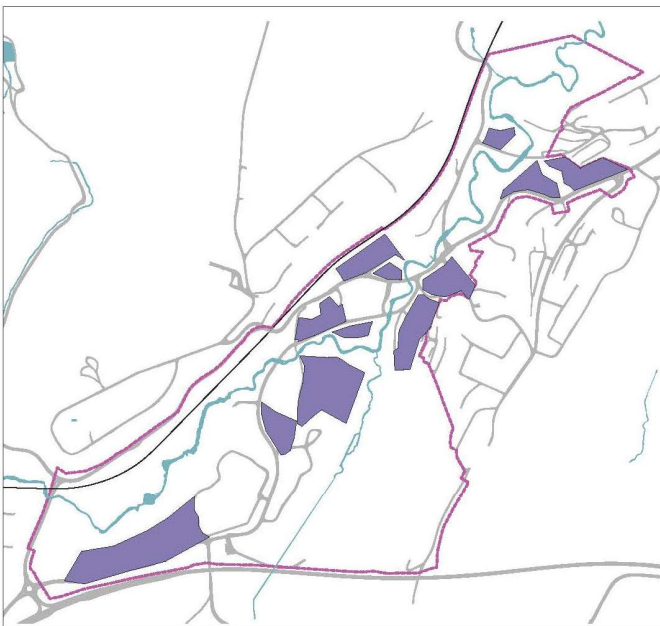
Alle utbyggingsområdene innenfor 0 og 1 er også vurdert ut ifra om de har gode solforhold. Som tidligere nevnt er mange områder ensidig nordvendte. De fleste områdene faller imidlertid inn under minimumskravet. I nordvendte skråninger bør imidlertid dette vektlegges ettersom ny bebyggelse kan forsterke eller bidra til en løsning for problemet.



De grønne områdene viser områder som er avsatt til bebyggelse og anlegg.



De grå områdene viser områder som nylig er regulert eller utviklet og som ikke vurderes for utbygging i områdeplanen.



Utviklingsområder i alternativ 0 - Gjeldende reguleringsplaner.

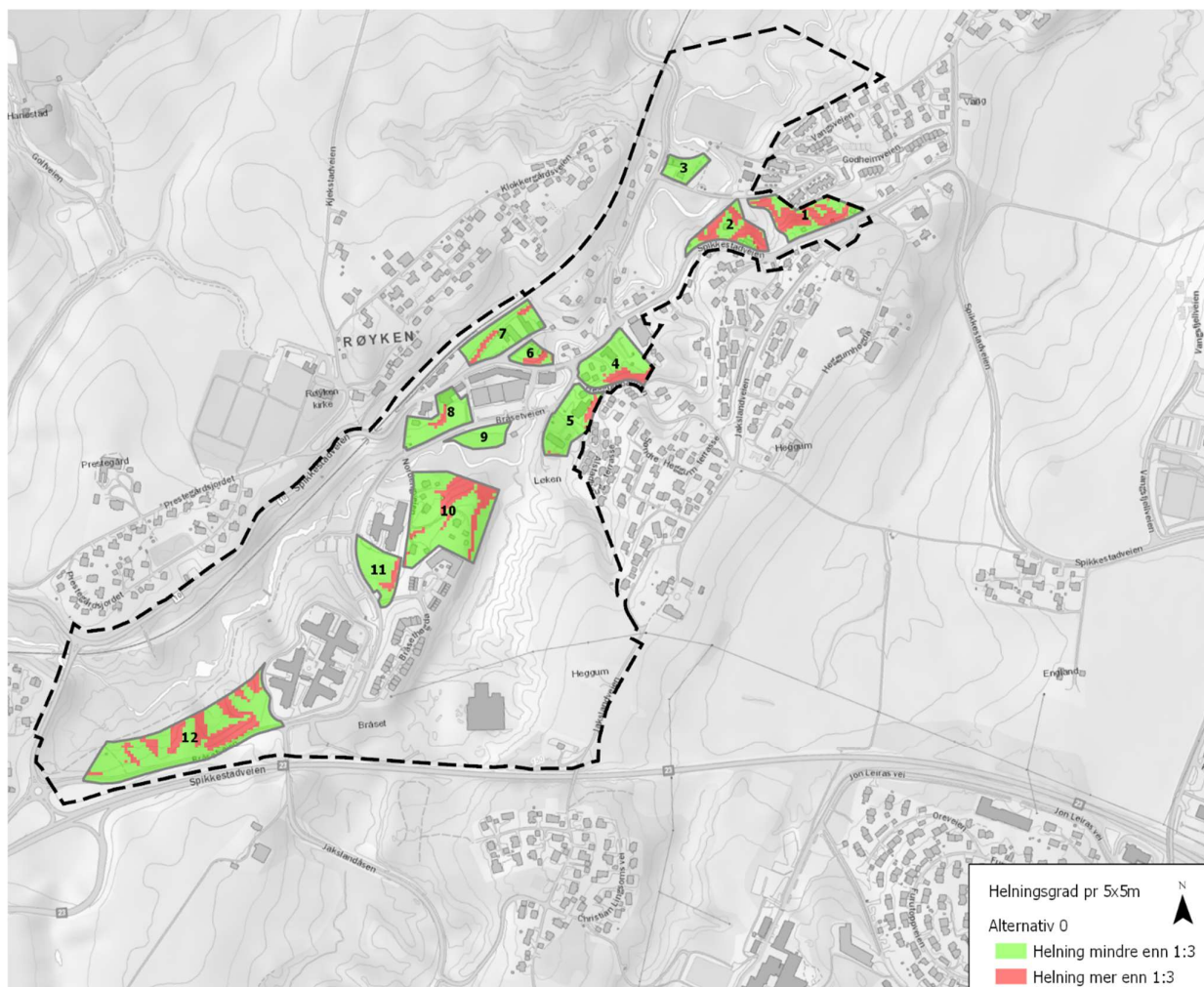


Utviklingsområder i alternativ 1 - Kommuneplanens arealdel

5.1 Utredningsalternativ 0

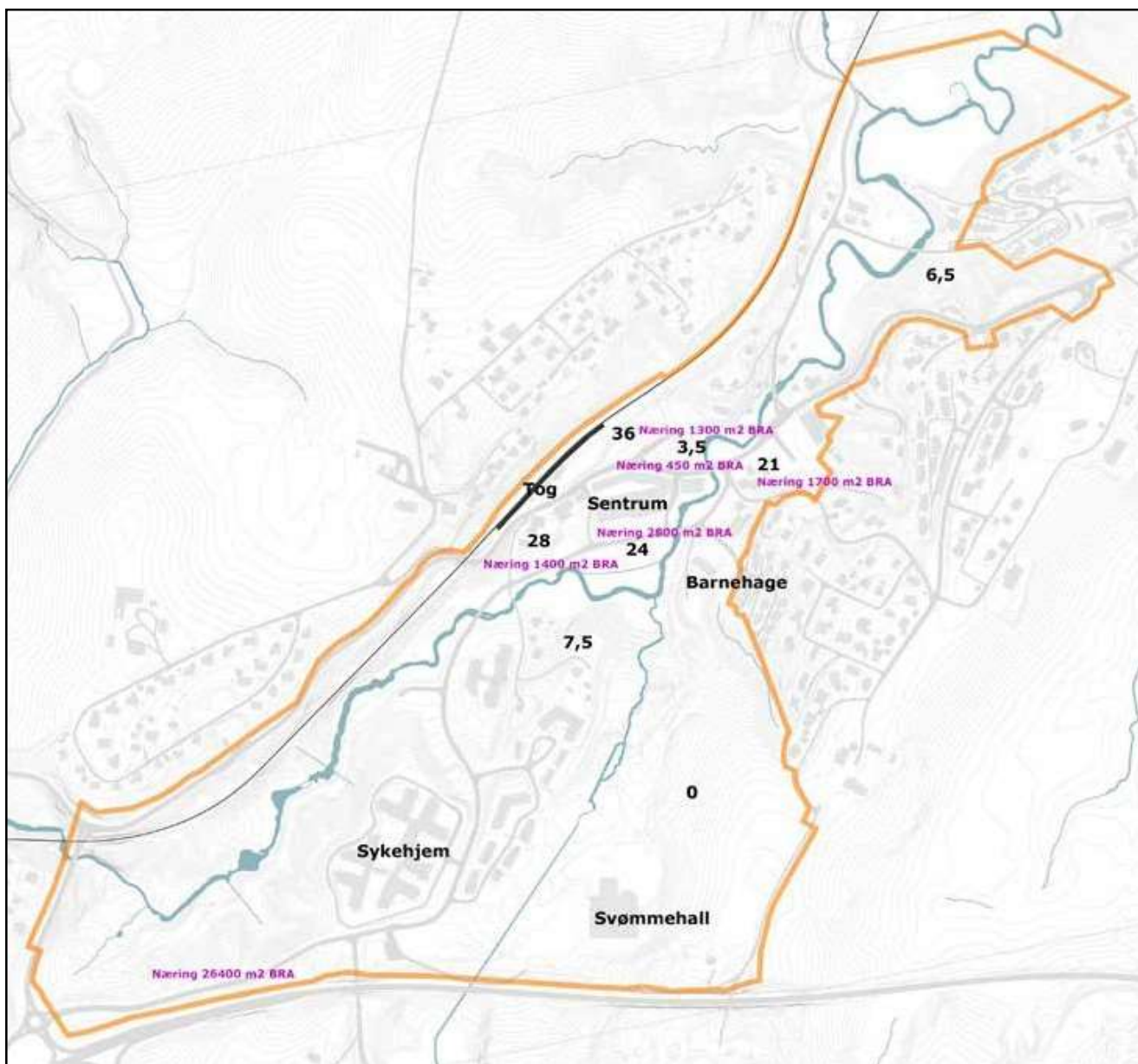
Planprogrammet definerer utredningsalternativ 0 Lav utnyttelse på følgende måte:

- Etablering og utvikling av bolig og næring i tråd med vedtatte, gjeldende reguleringsplaner. Nåværende trafikksystem og infrastruktur beholdes.



I kartet vises maks utbyggingsvolum for bolig og næringsformål for alternativ 0. Alternativet tar ikke stilling til behov for økt sosial eller teknisk infrastruktur. Gjeldende reguleringsplaner gir et økt utbyggingsvolum i sentrum, men planene åpner også for en romslig utvidelse av næringsområde sør ved E134. Området ved svømmehallen er uregulert, og samlet antall boliger er derfor lavere enn Alternativ 1 spesifikt på grunn av dette.

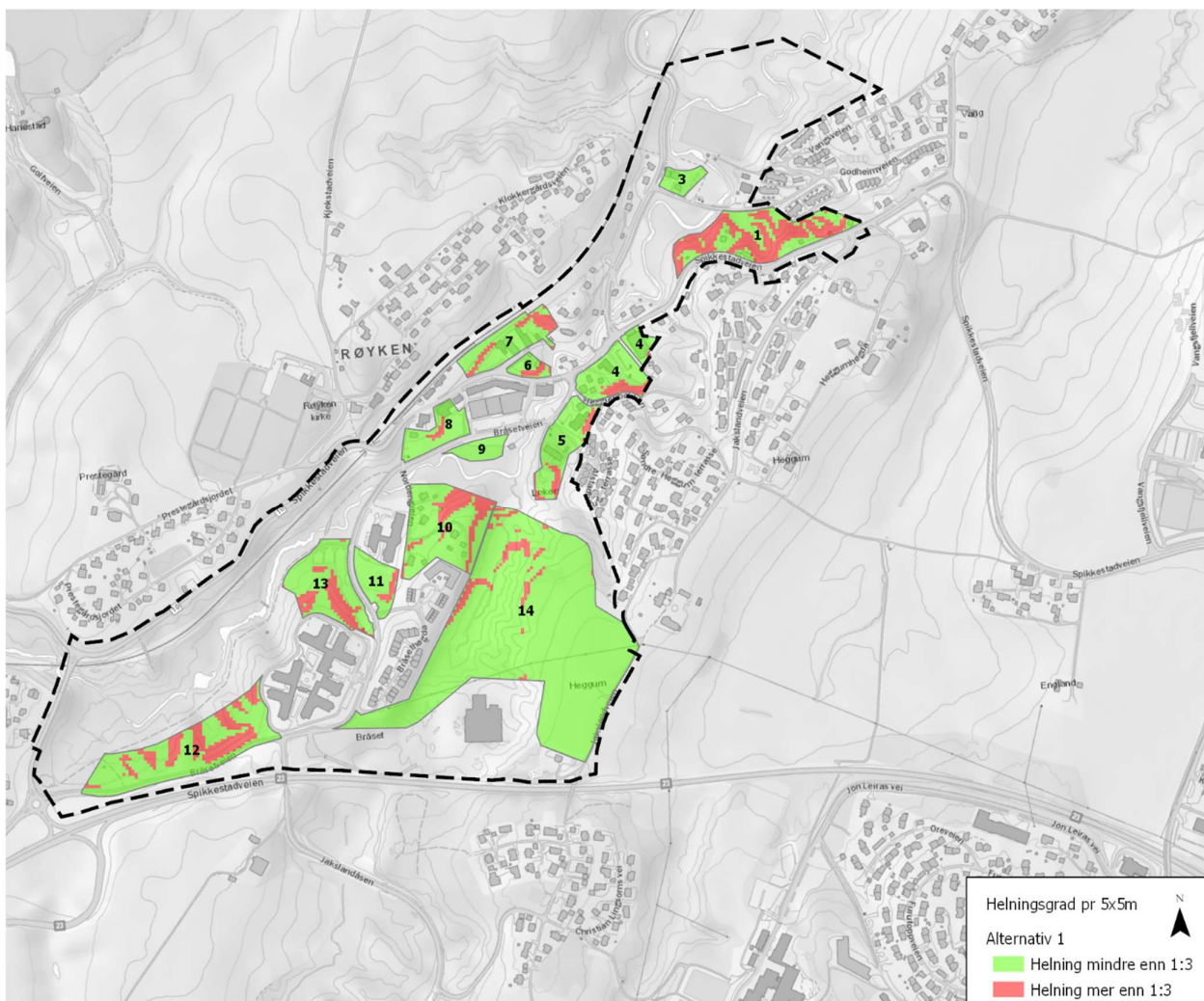
- Boenheter: ca.126,5
- Næringsareal: 34.050



5.2 Utredningsalternativ 1

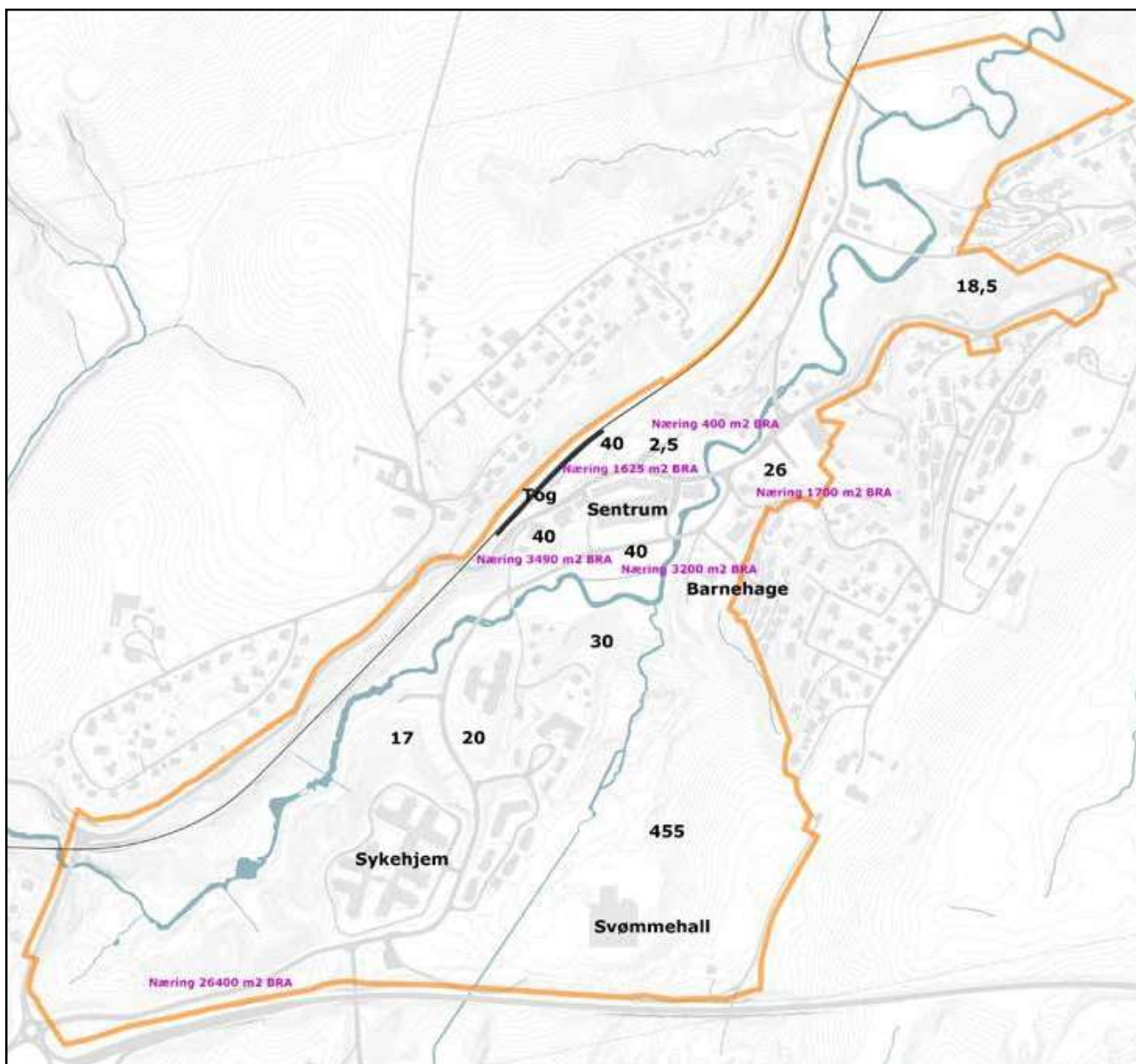
Planprogrammet definerer utredningsalternativ 1 Middels utnyttelse på følgende måte:

- Middels utnyttelse, utvikling av gjeldende reguleringsplaner og arealer lagt inn i kommuneplanens arealdel. Uregulerte arealer som er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel kan utvikles i tråd med kommuneplanens føringer for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.



I kartet vises maks utbyggingsvolum for bolig og næringsformål for alternativ 1. Alternativet tar ikke fullt ut stilling til behov for økt sosial eller teknisk infrastruktur. Det er avsatt tomt for utvidelse av dagens barnehage. Gjeldende reguleringsplaner gir et økt utbyggingsvolum i sentrum som også er større enn gjeldende reguleringsplan i enkelte områder, men planene åpner også for en romslig utvidelse av næringsområde sør ved E134. Området ved svømmehallen ligger som utbyggingsområde og er i denne sammenhengen vurdert ut ifra kun boligformål der kommuneplanens bestemmelser er lagt til grunn. Alternativet har fungert som et underlag for å vurdere tettheten i endelig planforslag.

- Boenheter: ca.690
- Næringsareal: 36.815



5.3 Alternativer for bussterminal

I forbindelse med arbeidet med ny bussterminal i sentrum har det vært utarbeidet en rekke ulike alternativer på skissenivå. Bakgrunnen for å vurdere ulike alternativer var å avdekke hvilket som ville gi best effekt på målsettingen for sentrum. Som bakgrunn for skissene er svingradier for buss og krav til stigningsforhold og sikt, samt vurdering av hensiktsmessig system lagt til grunn. I tillegg har det vært et mål å få ny bussterminal så nært togstasjonen som mulig.

5.3.1 Alternativ som er lagt til grunn for planforslaget

Valgt alternativ gir best effekt mht til sentrumsutvikling. Plassering av bussterminalen er i umiddelbar nærhet til togperrongen, og muliggjør svært god kobling mellom kollektivtransportmidlene. Veiløsning åpner også opp et nytt sentrumskvartal, og bidrar derfor også til å bygge opp under sentrumsutviklingen.

Valgt alternativ for permanent fremtidig situasjon



Alternativ som muliggjør to filer, medfører riving/ flytting av godshuset.



Dagens situasjon



5.3.2 Andre vurderte alternativer og eventuelle midlertidige løsninger

Skissene viser ulike alternativer på sentrale tomter innenfor sentrum. Enkelte av de skisserte løsningene kan ligge til grunn for vurdering av eventuelle midlertidige bussterminaler i påvente av bygging av ny permanent løsning. En midlertidig løsning vil måtte vurderes opp mot permanent situasjon og ikke vanskeliggjøre etablering av denne. Det vil også være viktig å ha god trafikkavvikling i byggeperioden. Aktuelle midlertidige alternativer vil kunne være varianter over «alternativ foran Røyken kjøpesenter» der det søkes å bevare større deler av parkeringen enn vist på skissen. Det vil imidlertid forutsette endringer på Bråsetveien og endringer på dagens pendlerparkering innenfor felt BS8.

Alternativ meieritomta 1



Alternativ meieritomta 2



Alternativ meieritomta 3



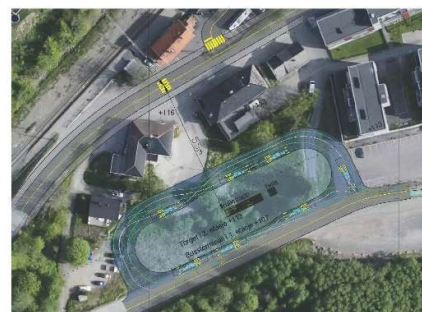
Alternativ meieritomta 4



Alternativ med overbygning



Alternativ uten overbygning



Alternativ foran Røyken sentrum kjøpesenter



6 Virkninger av planforslaget

6.1 Konsekvensutredning

Planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven § 2 sier at områdereguleringer som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål alltid skal konsekvensutredes. Planprogram definerer rammene for planarbeidet samt hvilke temaer som skal konsekvensutredes. De enkelte fagutredningene er vedlagt.

Konsekvensutredningen er delt opp i planforutsetninger og konsekvenser som er et resultat av planforslaget

Aktuelle temaer for utredninger er:

- Grunnforhold og skredforhold – radon, elvebredder og områdestabilitet
- Grunnforurensning
- Flom – risiko, frekvensanalyse, vannlinjeberegninger
- Støy – konsekvenser av utbyggingsforslag i henhold til retningslinje for støy i arealplanleggingen
- Trafikk – Lokale og regionale virkninger, gang- og sykkelveiløsninger, kollektivtransport, kapasitet fv 165, fv 167 og E134
- Sosial infrastruktur – vurdere behov basert på utbyggingsvolum
- Energiforsyning og energibruk – varmeplan, varmesentral og event. Brønner investeringsanalyse
- Kulturminner og kulturmiljø
- Naturens mangfold – dyre- og planteliv
- Naturressurser eventuell omdisponering av dyrket mark
- By- og bebyggelsesstruktur – estetisk utforming og kvalitet

Konsekvensutredningen baserer seg på forslag til områdereguleringsplan for Røyken sentrum med tilliggende områder med plankart, bestemmelser og planbeskrivelse. I planarbeidet har det vært lagt til grunn en prosess der viktige hensyn og interesser er integrert og hensyntatt i planløsningene. Det har i prosessen vært vurdert ulike løsninger for utvikling av sentrumsområde de alternativene som er vurdert er beskrevet i kapittel 5.

6.2 Fremgangsmåte

Planens konsekvenser omfatter en kortfattet beskrivelse av konsekvenser ved utvikling etter planforslaget, konsekvenser ved utvikling etter 0-alternativet, se kapittel 5.1 Utredningsalternativ 0, og en sammenstilling av planforslaget i forhold til 0-alternativet.

Konsekvenser av planforslaget			
Tema	Planforslaget	0-alternativet	Sammenstilling
Grunnforhold og skredforhold – radon, elvebredder og områdestabilitet	Planforslaget har tatt utgangspunkt i gjennomført utredning fra GrunnTeknikk AS. Hovedvekten av utviklingsområder ligger derfor utenfor faresone for ras- og skredfare. Næringsområde innenfor ras- og skredfare i sør ved Bråsetveien er tatt ut. Det er lagt inn et mindre område avsatt til helseformål inntil Bråset bo- og behandlingssenter. Det er understreket i rapporten at utfyllinger i ravineskråninger /helninger eller utgraving i skråningsfot ikke bør utføres uten at det foreligger supplerende grunnundersøkelser og vurderinger fra geotekniker.	Langs Bråsetveien i sør ligger et større næringsareal på over 22 dekar. Dette arealet ligger innenfor ras- og skredfare. Utbygging vil medføre inngrep i ravineskråninger og ravinedal. Det er ikke gjennomført grunnboringer i området. Større deler av området mellom Røykenbadet og Røyken sentrum er regulert til grøntformål og/eller uregulert areal i dagens situasjon.	Hovedvekten av utbygging ligger utenfor ras- og skredfare. Grunnforhold og områdestabilitet må vurderes ved detaljregulering av de enkelte felt. Det vurderes som positivt at store deler av næringsarealet er foreslått tatt ut. Konsekvensene av planforslaget vurderes ikke negativt for grunnforhold og områdestabilitet.
Grunnforurensning	Det er i utredningen av grunnforurensning avdekket tre områder som alle ligger innenfor definerte utviklingsområder. På bakgrunn av utredningen er det anbefalt å håndtere grunnforurensningen i neste plannivå basert på konkret utbyggingsprosjekt.	De tre områdene med grunnforurensning ligger innenfor områder som kan utvikles også i 0-alternativet.	Planforslaget medfører ingen endring fra dagens situasjon. Områder med antatt forurensning er sikret i kart og bestemmelser og forutsettes håndtert gjennom fysiske undersøkelser ved detaljregulering av aktuelle felt.
Flom – risiko, frekvensanalyse, vannlinjeberegninger	Planforslaget er basert på NVEs flomlinjeberegninger samt supplerende beregninger. Det legges ikke opp til bebyggelse innenfor definert flomsone med klimapåslag. I områder der det har vært/er utfordringer, er det krav om heving av terreng for å unngå ny flomutsatt bebyggelse. For foreslått nytt veisystem er det krav om et helhetlig prosjekt der heving av vei og tilliggende avkjørsler/veier skal vurderes helhetlig. Det er avsatt hensynssone for flomveier for å håndtere overvann.	Større arealer som ligger innenfor Heggas flomsone er avsatt til utviklingsarealer med rekkefølgekrav.	Planforslaget åpner ikke for ny bebyggelse innenfor flomsone. Større arealer regulert til utbygging avsettes til grøntarealer for å håndtere flom og overvann. Flom og overvannssituasjonen påvirkes ikke negativt av planforslaget.

Konsekvenser av planforslaget			
Tema	Planforslaget	0-alternativet	Sammenstilling
Trafikk – Lokale og regionale virkninger, gang- og sykkelveiløsninger, kollektivtransport, kapasitet fv 165, fv 167 og E134	Planforslaget styrker sentrum og unngår spredt utbygging av bolig- og næringsbebyggelse. Utbyggingsforslaget minsker reiseavstander og gir større konkurransekraft til gange-, sykkel og kollektivtrafikk. Det er lagt opp til flere nye gang- og sykkelkoblinger fram til og igjennom sentrumsområdet. Dette vil bidra til å kunne øke og styrke gang- og sykkel. Det er lagt opp til ny kollektivterminal for buss på togstasjonen som bidrar til et bedre og mer sømløst kollektivsystem for innbyggerne. Planforslaget vil gi høyere vekst på veinettet i planområdet på bakgrunn av mer intensiv arealbruk. Spesielt gjelder dette Bråsetveien pga. av at Spikkestadveien stenges forbi stasjonen og trafikken derfor overføres til Bråsetveien i tillegg til at utviklingsområdene i stor grad har kjøreadkomst via Bråsetveien	Dagens reguleringsplaner og en utvikling i tråd med gjeldende kommuneplan. Utbyggingen for dette alternativet er veiledende ettersom det er tatt utgangspunkt i overordnede vurderinger av utbyggingspotensial. Beregnet trafikkøkning ved realisering av gjeldende planer uten en endring av veinettet, er at biltrafikken vil fordobles på enkelte strekninger. Konsekvensen av økt biltrafikk vil føre økte forsinkelser for busstrafikken gjennom sentrum ettersom kollektiv ikke er prioritert i dagens situasjon samt dårligere forhold for gående og syklende til og gjennom sentrum. Økt risiko for ulykker.	Trafikken øker i begge alternativene. I planforslaget legges det imidlertid opp til en høy tetthet av boliger i kort avstand til kollektivknutepunktet Røyken stasjon (tog og bussterminal). Boligbygging i kort avstand til kollektivknutepunkt vil medføre lokal økning på veinettet, men potensialet for mindre bruk av bil i forbindelse med arbeidsreiser er høyt. En konsentrasjon av boligutviklingen er derfor vurdert som positivt ettersom utbyggingen medfører at gange, sykkel og kollektiv vil få en konkurransefordel i forhold til bil som transportmiddel. Potensialet for en lavere trafikkøkning og en prioritering av hvor økningen vil skje er større i planforslaget enn i gjeldende planer. I planforslaget er det i tillegg flere tiltak for gående og syklende med hensyn til utbygging sammenkobling av gang- og sykkelveier og nye gang- og sykkelveier i tillegg til prioritering og utvikling av kollektivtilbudet gjennom ny kollektivterminal og kantstopp som gir potensial for en lavere vekst i biltrafikken.
Støy – konsekvenser av utbyggingsforslag i henhold til retningslinje for støy i arealplanleggingen <i>Se kart 1. under tabell</i>	Støy fra jernbane vil være mindre betydelig for planområdet enn støy fra vegtrafikk. Enkelte områder vil være mer støyutsatt enn andre. Spesielt områder tett mot E134 vil ligge i rød støyzone. Etablering av nye boliger i boligområdet ved E134 og utvikling i Røyken sentrum kan gi trafikkøkning for enkelte	Dagens støysituasjon viser at E134 og Bråsetveien er mest støyutsatt. Støy fra jernbanen er til dels liten.	Flere områder som i dag har støyfølsom bebyggelse får en økt støybelastning. Støyberegningen er imidlertid gjennomført på et overordnet nivå, og ved detaljregulering av områder vil det være krav til gjennomføring av konkrete støyberegninger og avbøtende tiltak for eksisterende bebyggelse.

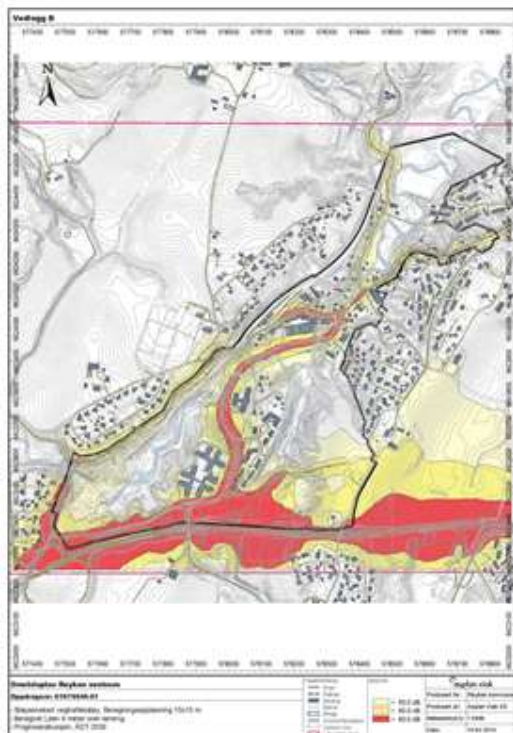
	delstrekninger som vil føre til en merkbar økning av støy fra vegtrafikk for den nærmeste eksisterende boligbebyggelsen. Dette skyldes at vegtrafikkmengden, for eksempel langs Bråsetveien, omtrent fordobles i fremtidig situasjon. Etablering av ny støyfølsom bebyggelse innenfor gul støysonen vil være mulig såfremt det utføres vurdering av avbøtende støytiltak, slik at gjeldende grenseverdier oppfylles. Dette må vurderes ved senere detaljreguleringer knyttet til utbygginger. Det er gjennomført en detaljert støyberegning av boliger langs Spikkestadveien øst for sentrum som et miljø- og sikkerhetstiltak i henhold til T-1442.		Dette gjelder spesifikt for boliger innenfor BKS4. Områder avsatt til utvikling av boligarealer må gjennomføre støyutredninger i neste plannivå. Støyutredningen av miljø- og sikkerhetstiltaket langs gang- og sykkelveien viser at færre boliger enn i dagens situasjon blir støyutsatt. Flere boliger får en noe lavere støysituasjon selv om de fortsatt er innenfor gul støysonen.
Sosial infrastruktur – vurdere behov basert på utbyggingsvolum	Planforslaget tilrettelegger for at barnehagens plassering videreføres med adkomst fra Bråsetveien. Bebyggelsen skal imidlertid erstattes og fordeles annerledes på tomten. Tomten anbefales utvidet sørover for å ivareta solbelyst utearealer for barnehagen. Barnehagen planlegges i dag med et arealbehov som skal muliggjøre plass til 150 barn. Privat barnehage ved Røykenbanen videreføres, det åpnes for å vurdere omsorgsboliger. Det planlegges ny skole med inntil 600 plasser. Skolen skal ha adkomst fra Bråsetveien. Nytt areal til undervisningsformål er avsatt for å kunne ivareta et fremtidig skolebehov. Bråset bo- og behandlingssenter og svømmeanlegget videreføres. Det legges til rette for omsorgsboliger innenfor BKB2	I gjeldende kommuneplan er det avsatt en utvidelse av dagens barnehage. Dagens fordeling og utvidelsesmulighet er ikke vurdert som optimal. Dagens barnehage har plass til i overkant av 50 barn. Det planlegges en utvidelse til en kapasitet på 100 plasser. Privat barnehage ved Røykenbanen videreføres. Bråset bo- og behandlingssenter og svømmeanlegget videreføres.	Det er behov for flere barnehageplasser i dag. En ny bebyggelse i Røyken sentrum vil gi et økt behov for barnehageplasser. Det vil derfor være viktig å legge til rette for at barnehagen kan utvides med ytterligere plasser i takt med utvikling av nye boliger i sentrum i tråd med planforslaget. Det er i større grad mulighet for å etablere et bredere tilbud innenfor sosial infrastruktur i planforslaget. En ny skole på 600 elever vil påvirke omgivelsene i stor grad. Beliggenheten i nærheten av jernbane og bussterminal er vurdert som svært positiv med hensyn til fleksibilitet i forhold til ny kommunestruktur og i forhold til type skole (grunnskole eller videregående) Det er i planforslaget åpnet for flere omsorgsboliger for å ivareta en bredde av befolkningen og et definert kommunalt behov.

Energiforsyning og energibruk	Det er ikke identifisert et tilstrekkelig markedsgrunnlag for fjernvarmekonsesjon hittil i Røyken sentrum. Moderne bygg har også relativt lavt varmebehov, det anbefales derfor at de konsentrerte utbyggingsområdene vurderer alternative varme- og energikilder som for eksempel brønnpark/varmesentral som utvides i takt med utbyggingstrinnene.	Eksisterende bebyggelse består av bygg med ulik alder og funksjon. En god del av bygningsmassen benytter varmepumpeløsninger av ulike type som vannbåren varme, energibrønner og solenergianlegg.	Planforslaget har ingen negative konsekvenser for framtidig energiforsyning og energibruk i bygg. Fellesløsninger må sikres i videre detaljregulering basert på konkrete prosjekter.
Kulturminner og kulturmiljø	Innenfor utbyggingsområdet ligger det et kjent automatisk fredet kulturminne. Kulturminne ivaretas med hensynssone, og det forutsettes at det ikke gjøres tiltak i grunnen som kan skade kulturminnet. Byggene – stasjonsbyen Røyken er ivaretatt med bevaring av bygg og med hensynssone over bygg. Det er vurdert at plasseringen av byggene og byggene i seg selv er det viktigste elementet å bevare, og at mellomrommene mellom byggene med fordel kan få en annen utforming. Byggene er viktige identitetsmarkører i sentrum og bør derfor bevares og videreføres. Trehusbebyggelse og stedsidentitet har vært viktig i medvirkningen og er søkt ivaretatt i planforslaget. I tillegg til dette bevares fire hus med hensynssone. Disse er vurdert med høy verneverdi i kulturminneplanen	I gjeldende plan er automatisk fredet kulturminne og flere av byggene som er definert med vern i kategorien nyere tids kulturminne ikke sikret.	Planforslaget medfører at et enkeltbygg vurdert med kulturminnekategori C – middels verneverdi må rives. Huset og eiendommen ligger innenfor felt BS3 der bussterminalen med ny vei er foreslått. På bakgrunn av viktigheten av en god løsning for buss og tog er derfor eiendommen fristilt til nytt sentrumskvartal med bussterminal. Resterende registrerte nyere tids kulturminner bevares med hensynssone H570 i tillegg til konkret bevaring av bygg. Tilsvarende sikres automatisk fredet kulturminne med hensynssone H730. Kulturmiljø vurderes derfor som ivaretatt og videreført i planforslaget. Det vurderes på bakgrunn av dette at konsekvenser for kulturminner og kulturmiljøer i planforslaget er ivaretatt.
Naturens mangfold – dyre- og planteliv	Det er gjennomført en konsekvensutredning av planforslaget. Vedlagt utredning viser at planforslaget i liten grad berører naturinteresser. I berørte områder gjelder hensynssoner, for eksempel to registrerte eiker som faller inn under utvalgt naturtype.	Naturverdier er ikke sikret i dagens regulering.	Det vurderes at naturmangfold og dyre- og planteliv er i liten grad påvirket av planforslaget. Det tidligere næringsarealet ved Bråset er tatt ut. Arealer med naturverdier søkes sikret i planforslaget.

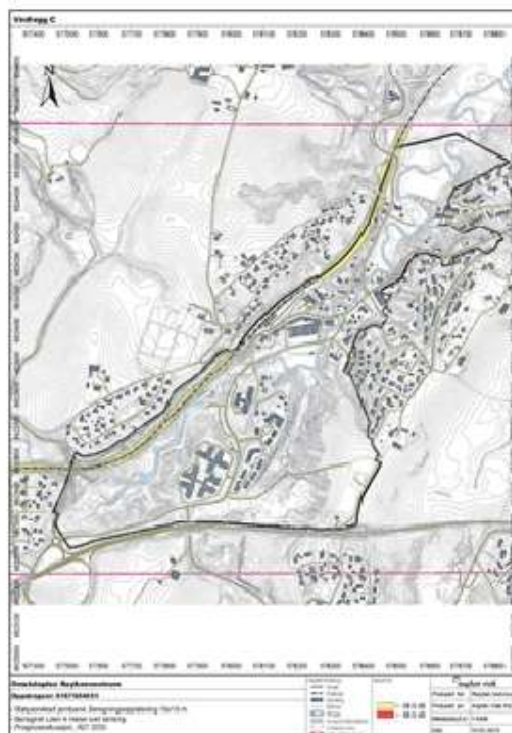
By- og bebyggelsesstruktur – estetisk utforming og kvalitet	Planforslaget fokuserer på utforming av de offentlige områdene og gangforbindelsene i sentrum. Det skal etableres to urbane torg/uterom i tilknytning til Spikkestadveien. Utforming av førsteetasjer og god kobling mot gaterom er viktige forutsetninger i planen, og ny bebyggelse skal forholde seg til gaterommene med aktive fasader og førsteetasjer. Det er krav om en felles plan for byrom i sentrum samt utarbeidelse av estetisk veileder som skal sikre gode bokvaliteter og estetiske løsninger for hele planområdet.	Eksisterende plan og dagens situasjon viser at det har vært liten fokus på hvordan bebyggelsen strukturer og møter de offentlige rommene. De eksisterende kvalitetene i dagens bebyggelse er i liten grad synlig ettersom det er liten grad av kvalitet på vei- gate og uterom.	Planforslaget vil ha en positiv konsekvens for utvikling av Røyken sentrum gjennom etablering av offentlige byrom og møteplasser og gjennom konkrete krav til utforming av førsteetasjer. Gode gangforbindelser for gående og syklende vil bidra til bedre helhet og gjennomgående løsninger.
Befolkningen og barn- og unge	I medvirkningsmøtene er de følgende overordnede temaer vektlagt: • Byrom og møteplasser • Boliger – tetthet og stedsidentitet • Finmasket transportsystem • Grøntkvaliteter Alle punktene er innarbeidet i planforslaget med møteplasser, flere og tryggere gangforbindelser, kollektivtrafikk, mulighet for et bredere utvalg av funksjoner, skole og barnehage samt flere boliger.	Det er i liten grad fokusert på sammenhenger mellom funksjoner. Medvirkningen viser at det sentrum har mangler på offentlige sitteplasser og funksjoner i dag.	Planforslaget har positive konsekvenser for flere deler av befolkningen med særlig vekt på den delen som ikke disponerer egen bil. Planforslaget har et godt og bredt tilbud til ulike aldersgrupper. Planforslaget har imidlertid lang tidshorisont, og det er flere avhengigheter mellom ulike funksjoner. For å få tilstrekkelig effekt, det vil si å øke stedsidentitet og legge opp til et levende og samlet sentrumsområde, vil det være behov for å jobbe målrettet med utvikling av sentrum i påfølgende planarbeid og prosesser.
Universell utforming	I planforslaget er byggeområdene vurdert i forhold til kommuneplanens bestemmelser om terreng. Terrenget som inngår i planforslagets byggeområder er vurdert som mindre utfordrende og utbygging etter planen vil kreve mindre opparbeiding for å oppfylle krav om universell utforming.	Analysen viser at byggeområdene i alternativet omfatter flere områder med utfordrende terrenghelning. Arealbruken vil kreve mer omfattende opparbeiding av terreng og tilrettelegging for å oppfylle krav om universell utforming.	Etter lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne skal bygninger og omgivelsene utformes slik måte at de i størst mulig grad kan brukes av alle. 0-alternativet omhandler flere områder med utfordrende terreng. For å oppfylle krav om tilgjengelighet for alle vil 0-alternativet kreve mer omfattende opparbeiding av terrenget og tilrettelegging en

			planforslaget.
Sol/skygge	Planforslaget tilrettelegger for en tett og urban bebyggelse i sentrum. Utformingen ivaretar nødvendig sol-/skyggeforhold for uteoppholdsareal og eksisterende bebyggelse. De høyeste bygningshøydene er lagt innenfor felt og delområder som i mindre grad påvirker omgivelsene.	Det er i liten grad fokusert på sol-/skyggeforhold. Enkelte områder er ensidig nordvendte. Reguleringen forutsetter detaljregulering før utbygging av sentrumsbebyggelse med 3-5 etasjer. De fleste områdene vurderes imidlertid som å kunne ivareta minimumskravet.	Planforslaget tilrettelegger for bebyggelse i sentrum hvor plassering og høyde er vurdert i forhold til sol og skygge. Reguleringen ivaretar sol-/skyggeforhold både ved uteoppholdsareal og eksisterende bebyggelse.
Luftforurensing	Luftforurensing og lokalklima vurdert. Det er vektlagt å sikre grøntdrag som vil medvirke til utlufting.	Det er i liten grad fokusert på luftforurensing. Hovedkilde vil være trafikk langs Spikkestadveien og E134, samt noe lokaltrafikk.	Luftforurensing vurdert som tilnærmet likeverdige i utbyggingsalternativene. Vegtrafikk i Spikkestadveien /E134 er hovedkilden til forurensning samt en del lokaltrafikk på det øvrige vegnettet. Sikring grøntdrag som vil medvirke til utlufting av områdene vurderes som å være positivt.
Folkehelse	Planforslaget tilrettelegger for utbygging av gang- og sykkelveitraser mellom boligbebyggelse og sentrum. Forslaget åpner for å utvikle parkdraget i sentrum med tilliggende idrettsanlegg som et aktivitetstilbud for befolkningen. Nærturterreng gir aktivitetsområder, hvor turkorridorer også vil ivareta brukere av Bråset bo- og behandlingssenter. Boligområdene kan utvikles med fellesskapsløsninger, gårdsrom, mv som gir bedre naboskap og sosiale muligheter.	I gjeldende regulering er det avsatt areal for gang- og sykkelveier. Videre inngår krav til fellesarealer for bebyggelsen, lek, mv. Større offentlig friområder er regulert i områdene mellom sentrum og Røykenbadet.	Planforslaget tilrettelegger for å etablere en akse som knytter Røykenbadet til sentrum. Aksen bygges opp som en gangsoner med integret leke-/aktivitetspark, idrettsanlegg. Tilliggende byggeområder styrker bruk av aksen.

1. Støy



Figur 6-1 Støy fra vegtrafikk



Figur 6-2 Støy fra tog / bane

I tillegg til den overordnede støyberegningen er det gjort en detaljert støyberegning av Spikkestadveien øst for sentrum fra krysset Heggveien Spikkestadveien til krysset Mølleveien Spikkestadveien. Støyberegningen er utført i forbindelse med at gang- og sykkelvei mellom Heggveien og Mølleveien detaljreguleres. Tiltaket regnes som et miljø- og sikkerhetstiltak.

GNR	BNR	ADRESSE	POSTNR/Kommune	Lden [dB] Fremskrevet sit.	Lden [dB] Dagens sit.	Bygningstype
14	310	Spikkestadveien 79	0627 Røyken	58	60	Enebolig
14	23	Spikkestadveien 81	0627 Røyken	58	59	Enebolig
14	363	Jakslundveien 1	0627 Røyken	59	59	Enebolig
14	354	Jakslundveien 3	0627 Røyken	56	56	Enebolig
14	31	Spikkestadveien 62	0627 Røyken	57	58	Enebolig
14	313	Spikkestadveien 83	0627 Røyken	57	60	Enebolig
14	45	Spikkestadveien 68	0627 Røyken	56	57	Enebolig
14	36	Spikkestadveien 72	0627 Røyken	62	62	Enebolig

14	12	Spikkestadveien 74	0627 Røyken	57	57	Enebolig
14	28	Spikkestadveien 78	0627 Røyken	60	60	Enebolig
14	19	Heggveien 1	0627 Røyken	45	58	Enebolig
14	24	Spikkestadveien 80A	0627 Røyken	66	66	-
14	24	Spikkestadveien 80B	0627 Røyken	59	58	-

	Dagens situasjon	Fremskrevet situasjon
Antall støyfølsomme bygninger i gul sone:	12	11
Antall støyfølsomme bygninger i rød sone:	1	1
Antall støyfølsomme bygninger i gul sone og samtidig får 3dB økning i støy:	-	0

7 Analyser og utredninger

(Dersom det i forbindelse med planforslaget er utarbeidet analyser/utredninger/rapporter gjøres en kort oppsummering av konklusjonene/anbefalingene her.

Dette kan omfatte:

- Stedsanalyser – Gjennomført stedsanalyse
- Landskapsanalyse
- Mobilitetsanalyse
- Veiprosjekt – detaljregulering gang- sykkelvei langs Spikkestadveien, vurderinger av bussterminal
- Forurensset grunn
- Støyutredning
- Konsekvensutredning naturmangfold
- Energiutredning
- Grunnforhold – geologisk grunnundersøkelse
- Annet

7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for områdeplan for Røyken sentrum med tilliggende områder er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Plankart datert 17.9.2021 med tilhørende plandokumenter er lagt til grunn for ROS-analysen. Terrenget i planområdet er preget av bratte skråninger og fremstår som svært kupert med mulighet for varierende grunnforhold over korte avstander. Deler av området er utsatt for veitrafikkstøy fra E134, fylkeskommunale og kommunale veier samt jernbanen. Det er flere områder med antatt forurensset grunn i området. Hegga som renner gjennom planområdet er i perioder med nedbør flomutsatt. Innenfor området er det planlagt offentlige formål som barnehage, skole og helseformål i tillegg til boliger og næringsformål.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekkliste og dialog med administrasjonen:

- Storm og orkan
- Lyn- og tordenvær
- Flom i sjø og vassdrag
- Urban flom/ overvann (Ekstremnedbør (regn, snø, hagl))
- Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell, snø)
- Sekundærvirkninger av skred
- Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)
- Radongass
- Vei, bro, knutepunkt
- Trafikksikkerhet – gående og syklende
- Ulykker i av-/påkjørslar
- Utslipp av farlige stoffer
- Bortfall av energiforsyning
- Støy og støv fra andre kilder
- Forurensning i vassdrag
- Gruver åpne sjakter, steintipper, rør etc.

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrise med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

	Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1	Storm og orkan				Sikre i planen at det ikke etableres tiltak som er særlig utsatt for vind på de mest vindutsatte stedene.
2	Lyn og tordenvær				
3	Flom i sjø og vassdrag				- Bestemmelse som sikrer at bebyggelse ikke kan bygges nærmere Hegga enn +1 meter over høyeste flomlinje med klimafaktor - Ta høyde for at parkdrag og fotballbane som ligger innenfor flomsone tåler å stå under vann i perioder.
4	Urban flom og overvann (Ekstremnedbør (regn, snø, hagl))				- Etablere flomveier, fks forsenkning i terrenget med svak V-form, eller en gate med ekstra forsterkning mot erosjon, med lengdefall mot grøntområder eller Hegga, gjennomføre bekkeåpning - Fordrøyning (tre-trinnsprinsippet) - Flomveier avmerkes med hensynssone på plankartet
5	Skred (kvikkleire, jord, stein, fjell snø)				- Det stilles krav til at lokalstabilitet skal vurderes i hvert enkelt tilfelle i planbestemmelsene - Aktsomhetssone legges inn som hensynssone Ras- og skred - Tiltak innenfor definert aktsomhetssone (hensynssone) utløser krav til grunnundersøkelser.
6	Sekundærvirkninger av skred				- Det stilles krav til at lokalstabilitet skal vurderes i hvert enkelt tilfelle i planbestemmelsene - Tiltak innenfor definert aktsomhetssone utløser krav til grunnundersøkelser.
7	Naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)				Opprettholde områdene som naturområder med vegetasjon i tråd med planforslaget.
8	Radongass				Ivaretatt i TEK 17 § 13-5. Radon

9	Vei, bro, knutepunkt				Planforslaget legger til rette for at mer persontransport skal kunne gjennomføres med kollektivtransport i tillegg til gange- og sykkel.
10	Trafikksikkerhet – gående og syklende				- Utbygging i henhold til plan vil bedre trafikksikkerheten for gående og syklende innenfor og igjennom planområdet. - Det stilles rekkefølgekrav om at GS-vei langs Spikkestadveien øst for sentrum skal sikres eller etableres før utbygging av sentrumsområdet. Tilsvarende stilles det rekkefølgekrav om å etablere eller sikre GS-vei inn mot sentrum/togstasjonen før boligområdet ved Røykenbadet utbygges. - Planforslaget legger opp til et nettverk for gående og syklende og det reguleres gang- sykkelvei langs Spikkestadveien til og igjennom sentrum og planområdet. Spikkestadveien prioriteres for gående, syklende og kollektivtrafikk gjennom sentrum.
11	Ulykker i av-/ påkjørsler				- Avkjørsler er utbedret og friskt er sikret i kart og bestemmelser i henhold til vei- og gatenormalen og SSVs håndbøker - Utbygging i henhold til plan vil utbedre en rekke av- og påkjørsler inkludert siktsoner
12	Utslipp av farlige stoffer				- Krav om grunnundersøkelser innenfor avsatte hensynssoner før videre utvikling av eiendom/område som har blitt benyttet til bensinstasjon og bilvaskeri/fabrikk. - For fyllinga anbefales det at det kreves tiltaksplan for håndtering av gravemasser fra deponiet.
13	Bortfall av energiforsyning				Bråset bo- og omsorgssenter har flere energikilder: Varmepumper/energibrønner, el og gass, samt et solenergianlegg som består av både solceller og solfangere
14	Støy og støv fra andre kilder				Støy og støyprobatikk skal ivaretas i videre detaljregulering
15	Forurensning i vassdrag				
16	Gruver, åpne sjakter, steintipper, rør etc				- Jevnlig inspeksjon - hindringer foran inntak/ utløp

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

8 Forhåndsuttalelser

(Gjengi sammendrag av alle innkomne innspill fra samråd- og medvirkningsprosessen.

Kommentar alltid under hvert punkt om, og eventuelt hvordan, innspill er ivaretatt. Begrunn kort om de ikke er ivaretatt.)

8.1 Liste over innkomne forhåndsuttalelser

Det er kommet inn følgende uttalelser til planprogrammet/-arbeidet.

Nr.	Adresse, Gnr/bnr	Avsender	Dato
Offentlige myndigheter			
1	Rv. 23 og Fv. 10	Statens vegvesen, region sør	19.5.2017
	Rv. 23 og Fv. 10	Statens vegvesen, region sør	22.5.2017
2	Røyken stasjon	Bane NOR SF	22.5.2017
3		Fylkesmannen i Buskerud	29.5.2017
4		Buskerud Fylkeskommune	31.5.2017
		Buskerud fylkeskommune	06.6.2017
5		Viken fylkeskommune, arkeologiseksjonen	27.4.2020
Organisasjoner, bedrifter, mv			
6		Renovasjonsselskapet for Drammensregionen	02.5.2017
7	63/35	Bakken Bygg- og tømrermester AS	26.5.2017
8	Røyken kirke	Tunsberg Bispedømme	31.5.2017
9	Auvi	Røyken Næringsråd	09.6.2017
Privatpersoner			
10	Klokkegården	Arnt-Erik Hansen	31.5.2017
11		Hans Frivold	31.5.2017
12	10/5	Odd Martin Pedersen	2.6.2017
13		Kristian Nøtnes	26.3.2018
14		Silje Hovdan	26.3.2018
15		Magnus Østreng	13.4.2018
16	14/16, 14/21 og 14/25	Siv ark Helle Sjøvåg p v a Elementum AS	11.4.2018
17		Arkitektkontoret Nils Tveit AS p v a grunneier	7.8.2019

8.2 Oppsummering av innkomne forhåndsuttalelser

Offentlige myndigheter	
1	Statens vegvesen, region sør - 19.5.2017 og 22.5.2017 Av hensyn til samordnet areal- og transportplanlegging anbefales at reguleringsplaner vurderes i større sammenhenger og at godkjent kommuneplan legges til grunn for planarbeidet. Regulering av ny virksomhet og aktivitet gir økt trafikkbelastning og trafikale konsekvenser bør avklares. En trafikkanalyse vil også avklare om forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveger må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i

	bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes. Videre redegjøres for krav til byggegrenser langs riks- og fylkesveier, støyforhold og om regulering hvor støyømfintlig formål/aktivitet inngår. Det forutsettes at reguleringen tar nødvendige hensyn til overvannsledninger og kulvert for bekkelukking ved Bråset ivaretas.
2	Bane NOR SF - 22.5.2017 Bane NOR forventer at planen vektlegger samordnet areal - og transportplanlegging, blant annet ved å bygge opp under de kollektive reisemidlene. Det anbefales at områdene rundt stasjonsområdet tilrettelegges for høy arealutnytting, hvor det tillates fortetting med boliger, handels- og næringsarealer. Planen bør sikre gode overgangsmuligheter mellom tog og buss, samt tilrettelegging for utvikling av sammenhengende løsninger for sykkel og gange.
3	Fylkesmannen i Buskerud - 29.5.2017 Viser til oversendt varsel om oppstart og planprogram for Røyken sentrum til offentlig ettersyn. Fylkesmannen anser at planprogrammet dekker ett bredt spekter av utredningstema. Det anbefales at arbeidet med reguleringen sikrer nærmere avklaring om støy, barn- og unges interesser, oppvarming, naturmangfold, landskap, friluftsliv, risiko og sårbarhet og universell utforming.
4	Buskerud Fylkeskommune - 31.5.2017 og 06.6.2017 Fylkeskommunen har mottatt forslag til planprogram og slutter seg i hovedsak til programmet. Det tilrås å utarbeide en plan for gjennomføring og oppfølging av tiltak. Fylkeskommunen peker på at Røyken stasjon har en viktig funksjon som kollektiv-knutepunkt. Reguleringen må tilrettelegge for oppgradering av kollektivknutepunktet. I planområdet er det registrert et automatisk fredet gravfelt. Det framgår at feltet antas å ha et stort potensial for ytterligere funn under markoverflaten. Feltet må registreres, jf Lov om kulturminner §§ 8 og 9. Det pekes på at det finnes nyere tids kulturminner både innenfor planområdet og i influensområdene i nærheten av planområdet. Disse kan utgjøre en viktig ressurs i arbeidet med stedsutvikling. Kulturminnene i Røyken sentrum anses å ha en viktig betydning for områdets særpreg og egenart, samtidig som de kan bidra til identitet og trivsel. Det anbefales at å vurdere hvordan fortetting og urban utbygging i Røyken sentrum vil påvirke opplevelsen av landskap og kulturmiljøer. Både silhuettlinjer, fjern- og nærvirkning bør vurderes. Ny bebyggelse bør tilpasses den eksisterende, slik at kulturminner og kulturmiljøer ikke skjules eller domineres av nye bygninger. Røyken kirke og alle andre kulturminner med framtrædende plassering, bør få beholde sin virkning i landskapet. Kulturverdier som bevares vises med hensynssoner hvor det kan gis tilhørende bestemmelser og retningslinjer.
5	Viken fylkeskommune, arkeologiseksjonen - 27.4.2020 Fylkeskommunen oversender arkeologisk rapport fra fornminneundersøkelser i planområdet. Det framgår at det er gjort funn av et gravfelt, aktivitetsområde og kokegroper. Fornminnene er automatisk fredet etter kulturminneloven. Det anbefales en regulering hvor minnene avgrenses med hensynssone, hvor kulturminnene er del av en landskapskontekst. Alternativt framgår at det kan søkes om frigivning dersom områdeutvikling og utbygging ikke kan tilpasses vernet.
Organisasjoner, bedrifter, mv	
6	Renovasjonsselskapet for Drammensregionen - 2.5.2017

	Selskapet peker på at en områdeplan gir anledning til å legge føringer for en helhetlig, sikker og estetisk avfallshåndtering i Røyken. Det anbefales å innarbeide bestemmelser som sikrer nedgravde avfallsløsninger ved ny utbygging og rehabilitering av områder med flere boenheter. For øvrig vises til selskapets retningslinjer for renovasjonsløsninger.
7	Bakken Bygg- og tømrermester AS - 26.5.2017 Innspillet gjelder egen eiendom, 265/35. Eiendommen ligger sentralt i Røyken og foreslås tilrettelagt for oppføring av et nytt leilighetsbygg på ca 300 m2 i 3 etasjer
8	Tunsberg Bispedømme - 31.5.2017 Bispedømmet opplyser om at de har en rolle som regionalt fagorgan ved regulering av arealer som berører og/eller inngår i omgivelser til kirker, gravplasser, mv. Røyken kirke og gravplass ligger i tilknytting til planområdet og bispedømmet vil sikre at reguleringen tar nødvendig hensyn til kirkeanlegget.
9	Røyken Næringsråd - 09.6.2017 Næringsrådet viser til det tiliggende næringsfeltet «Auvi» hvor det er etablert flere bedrifter. Det tilrås at regulering av infrastruktur som f eks gang- og sykkelvei til og fra området kobles opp til sentrum og togstasjon.
Privatpersoner	
10	Arnt-Erik Hansen - 31.5.2017 Viser til at planarbeidet skal tilrettelegge for utvikling av Røyken sentrum. Viser til at ved Røyken kirke ligger nær på sentrum og anbefaler at reguleringen også omfatter den uregulerte boligbebyggelsen ved kirken.
11	Hans Frivold - 31.5.2017 Viser til at planens hensikt er å tilrettelegge for utvikling av Røyken sentrum med tiliggende områder som et framtidig vekstsentra. Planavgrensingen er etter partens skjønn for snever i forhold til formålet med planen. Områder som Auvi, Poverud, Prestegårdsjordet, Klokkergårdsområdet, Vangsområdet og Heggum øst bør inngå i reguleringen. Videre pekes det på at det skal utredes om kulturminner og –miljøer. Det anbefales ikke at kulturminner og –miljøer vurderes som en premiss for reguleringen, dersom vernet umuliggjør en ønsket utvikling.
12	Odd Martin Pedersen - 2.6.2017 Parten anbefaler at eiendommen 210/5 inngår i reguleringen. Etter partens skjønn vil eiendommen kunne styrke utbygging av sentrumsområdet.
13	Kristian Nøtnes - 26.3.2018 Parten anbefaler at reguleringen har et langsiktig tidsperspektiv og at det utarbeides en overordnet plan for vei og transport i området, som igjen gir grunnlag for lokalisering av utbyggingsområder, møteplasser, kollektivtrafikk, mv.
14	Silje Hovdan - 26.3.2018 Parten opplyser at konseptet med kafe og nisjebutikker - Nr 95 er veldig bra. Stedet bør imidlertid gjøres litt mer tilgjengelig. Det foreslås tilrettelagt for videre utvikling med kafeer og butikker, samt oppsetting av klatrestativ, mv for barn. Området vil kunne utvikles som en hyggelig og fargerik oase i sentrum.
15	Magnus Østreng - 13.4.2018 Parten anser at sentrumsområdet mangler noe som gjør stedet levende og innbyr til liv. Det foreslås at det tilrettelegges for utvikling av en handlegate gjennom bebyggelsen forbi barnehagen og mot svømmehallen. Parkering foreslås lagt i nærheten av denne. Det foreslås å vurdere om elven Skitegga bør legges i rør slik at området kan utvikles som et større, levende område.

	Aktiviteten i Nr 95 ses som hyggelig for stedet. For å skape positive ringvirkninger anbefales at veier, mv holdes i orden.
16	Siv ark Helle Sjøvåg p v a Elementum AS - 11.4.2018 Innsillet gjelder eiendommene 214/16, 21 og 25. Det vises til planinitiativ som ble innsendt i 2014 og møter med kommunen. Planarbeidet har vært stilt i bero i påvente av prinsippavklaringer knyttet til utvikling av sentrumsområdet i Røyken. Parten ser det som svært positivt at arbeidet med områdeplan for Røyken sentrum har kommet i gang. Utviklingen av eiendommene Vinnes/Rundholm anses som å høre til og å være del av sentrumsområdet. Det ligger godt til rette for å utvikle dette området slik at det både blir et fint sted å bo, og at det samtidig vil gi et positivt bidrag til omgivelsene, dvs. hele området mellom Spikkestadveien, Heggveien og Godheimveien. I foreløpige planskisser er det tilrettelagt for utvikling av om lag 100 boenheter i 5 etasjers blokk-/terrassebebyggelse. Uteområdene tenkes tilrettelagt slik at disse også vil være et gode for tilliggende arealer. Park og gangforbindelser planlegges på langs og tvers av området, området langs Hegga vil kunne utvikles som et supplement til dagens park på andre elveside. Parten ber om å bli involvert i den delen av arbeidet med områdeplanen som angår eiendommene 214/16, 21 og 25.
17	Arkitektkontoret Nils Tveit AS p v a grunneier - 7.8.2019 Innsillet gjelder utvikling av eiendommen 211/42, Spikkestadveien 97 og tilliggende stasjonsområde. Parten opplyser om å ha fått informasjon om en påtenkt rekkefølgebestemmelse som forutsetter at opparbeiding av ny adkomstvei til stasjonsområdet, bussterminal og innfartsparkering skal være gjennomført før tiltak kan tillates på eiendommen. Det anbefales ikke å innarbeide en slik bestemmelse, da dette vil redusere handlingsrommet og gi mindre grunnlag for å igangsette arbeid med detaljregulering.

9 Vedlegg til saken

Nr	Vedlegg
1.	Illustrasjonsplan
2.	Stedsanalyse, datert 7.11.2018
3.	Notat Plangrep
4.	ROS-analyse, datert 12.2.2020
5.	Sosial analyse
6.	Støyrapport, datert 22.3.2019
7.	Geoteknisk rapport, datert 15.4.2019
8.	Arkeologisk rapport, datert 15.1.2020
9.	Naturtypekartlegging, datert 5.2.2019
10.	Forurenset grunn, datert 15.5.2018
11.	Flom og overvann, datert 30.4.2019
12.	GS-vei Spikkestadveien, datert 23.10.2019
13.	Lokalklimavurdering, datert 29.8.2019
14.	Mobilitetsanalyse (trafikkanalyse), datert 15.9.2019
15.	Notat energi, datert 9.4.2019
16.	Alternativvurderinger, datert 15.3.2019