

Forslag til områdeplan for Røyken sentrum med tiliggende områder



Arbeidet med områdeplan ble igangsatt av Røyken kommune i 2017.

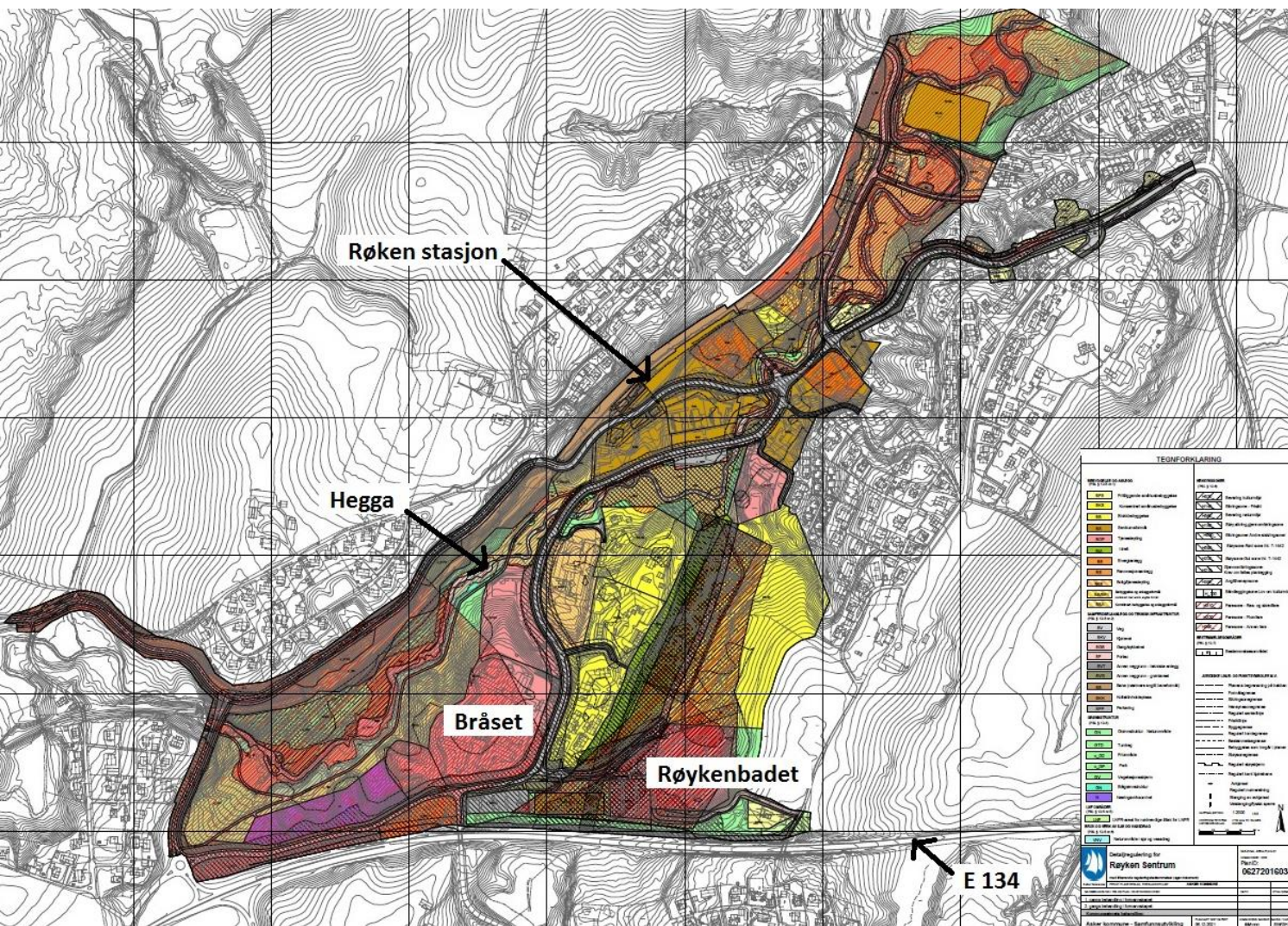
Program for planarbeidet ble vedtatt samme år.

Forslag til områdeplan ble lagt fram for første gangs behandling av formannskapet i Asker kommune. Formannskapet vedtok å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn i møte 7.12.2021.

Vedtaket om ettersyn forutsatte at det innarbeides enkelte endringer før planforslaget legges ut.

Formannskapetets vedtak 7.12.2021

1. Kommunen vedtar med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 12-10 å legge forslag til områdeplan for Røyken sentrum med tilliggende områder ut til offentlig ettersyn.
2. Følgende punkter innarbeides før planen legges ut til 1. gangs høring.
 - a. Det avsettes areal med formål Næring fra BOP5 langs Bråsetveien vestover, i utstrekning likt tilsvarende område i gjeldende kommuneplan.
 - b. BKS5 utvides noe i øvre del. Det trekkes en ny linje fra kant av ravinedal i øst mot den sydøstligste spissen av BKS5 ved Røykenbadet (den vestlige delen av nedre del av bratt og grunt jorde).
 - c. BS8 tas ut og endrer arealformål til SPP.
 - d. BOP4 Eksisterende parkering beholdes.
 - e. BIA3. Rosa gangvei flyttes vestover. Det legges en stripe fra BOP1 (Røykenbadet) til BOP2. Stripen har en bredde på ca 20m. Legges som BKB4 bolig og tjenesteyting. (Nye boformer for eldre).
 - f. Maksimale kotehøyder må defineres i områder hvor nye bygg kan påføre eksisterende bebyggelse endrede solforhold.
3. Formannskapet ber kommunedirektøren invitere innbyggere, frivillige lag/organisasjon og næringsliv, til et folkemøte om utvikling av Røyken sentrum.



Reguleringen bygger på gjeldende mål for områdeutvikling.

Røyken sentrums rolle som knutepunkt for kollektivtrafikk i søndre Asker styrkes og være en integrert del av sentrum.

Planen gir grunnlag for utvikling av handel, service og om lag 250 boliger, samtidig som viktige grønndrag ivaretas.

Etter rekkefølgebestemmelsene skal områdene i sentrum skal bygges ut først. Utbygging skal bygge på en felles overordnet plan (arkitektkonkurranse) som sikrer arkitektonisk helhet og kvalitet i byrommene.

«Elveparken» inngår i overordnet plan.

I områdene mot Røykenbadet i syd tilrettelegges for utvikling med ytterligere 250 boliger. Områdene i sør knyttes til sentrum ved etablering av en aktivitetsakse som følger grønndraget langs Sandvadbekkens kulvert inn mot sentrum.

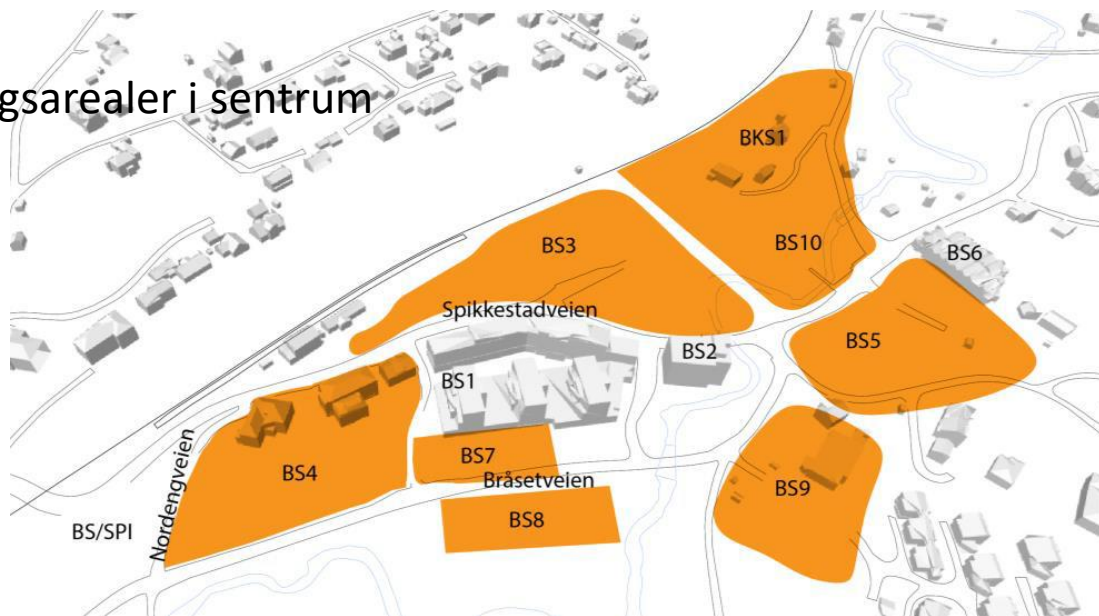


Reguleringens hovedgrep er:

- Kollektiv, handel, bolig og aktivitet styrkes
- Byrom og gangforbindelser
- Aktivitetsakse som knytter områdene ved Røykenbadet til sentrum



Utviklingsarealer i sentrum



Røyken sentrums rolle som knutepunkt for kollektivtrafikk i søndre Asker skal styrkes.

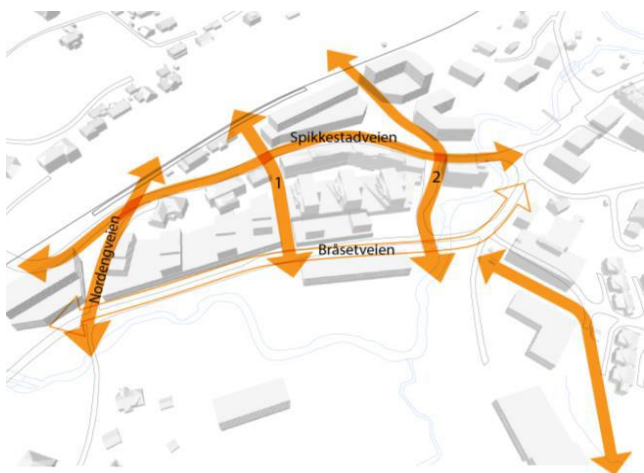
Byggeområdene i sentrum skal etter rekkefølgebestemmelsene utvikles før områdene i randsonen tas i bruk. Knutepunktet skal være en integrert del av sentrum og gi grunnlag for utvikling av handel, service og om lag 250 boliger, samtidig som viktige grønndrag ivaretas.

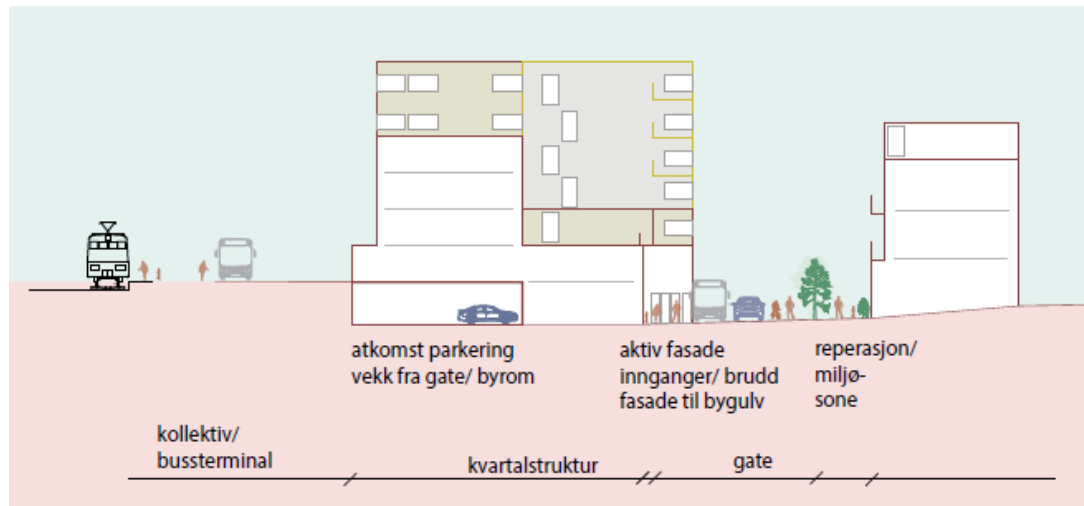
Regulering av delområdene i sentrum forutsettes å bygge på en felles overordnet plan (arkitektkonkurranse) som sikrer arkitektonisk helhet og kvalitet i byrommene.

Etter planbestemmelsene skal sentrumsområdene BS3 og BS4 bygges ut først.

Sentrum utvikles med gangforbindelser/shared space og prioriterte gateløp.

To byrom etableres.





Reguleringen tilrettelegger for at Spikkestadveien gjennom sentrum kan forbeholdes gående, syklende, kollektiv, eventuell varelevering og adkomst for eksisterende og nye boliger. Byrommet ved stasjonen skal fungere både som oppholdsareal og som trafikkareal.



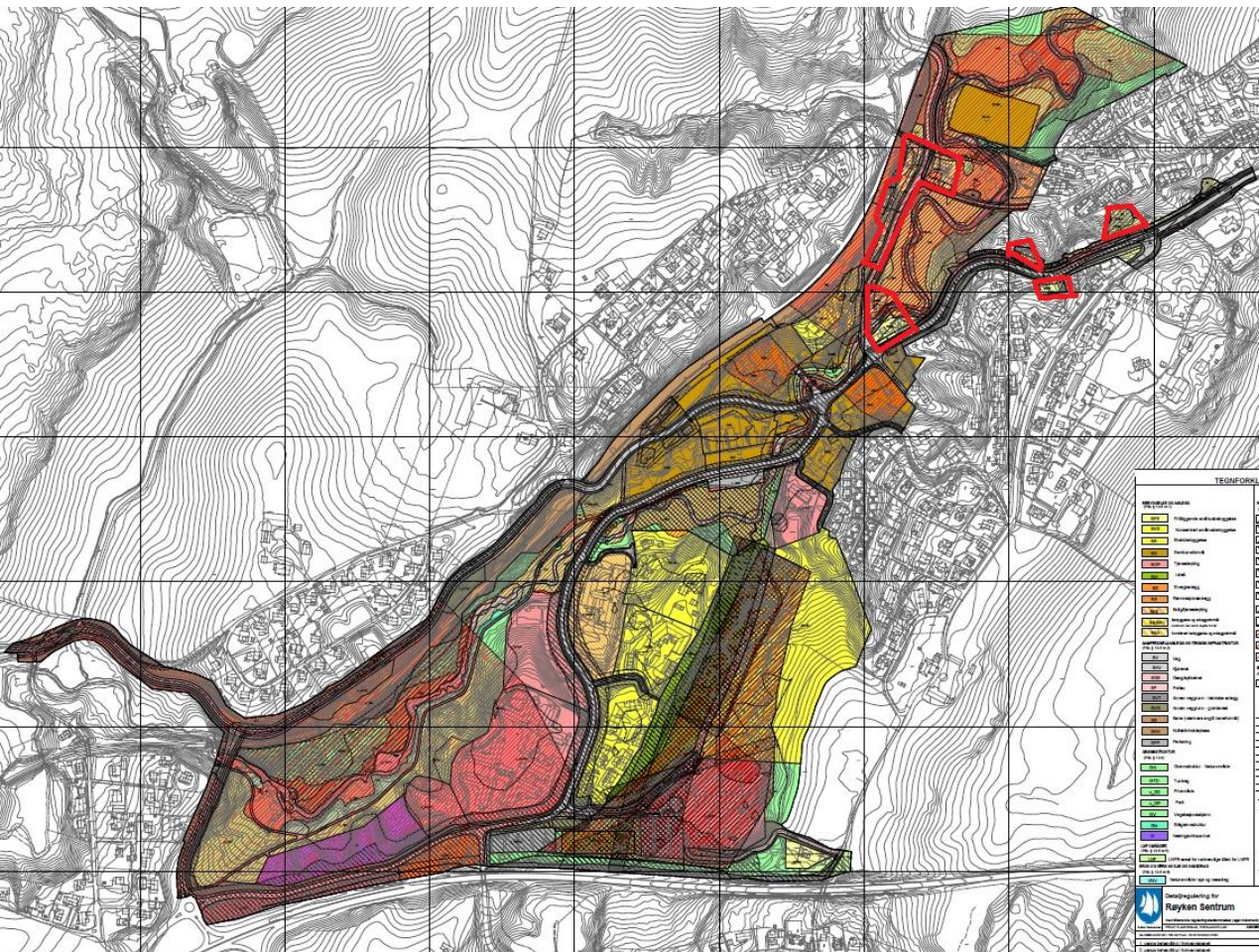


En aktivitetsakse mellom sentrum og Røykenbadet med tverrgående gangforbindelser etableres for å knytte områdene i randsonen til sentrum.

Aksen bygger på en sone langs Sandvadsbekkens kulvert som ikke bør bebygges.

Sonen foreslås tilrettelagt for etablering av et lek-/idrettsanlegg og et areal for offentlig formål (barnehagen), gjerne tilrettelagt for sambruk med annen aktivitet.

Aksen vil ivareta en kort gang-/sykkelavstand fra byggeområdene i randsonen inn til sentrum hvor en finner kollektivtrafikk, handel og service.



Det er i hovedsak krav om detaljregulering før det kan tillates nye tiltak.

Det gjelder flere bestemmelser om rekkefølge for disse, bl a:

- Plan for samferdselsanlegg (SKV – hovedvei i sentrum)
- VA-plan
- Avklaring om div hensynssoner (ras, skred, grunn og stabilitet)

Byggeområdene i sentrum skal bygges ut først. For områdene i sentrum er det krav om felles plan og en estetisk veileder (arkitektkonkurranse).

For byggeområdene som ligger til parkområdet i sentrum er det krav om felles plan for parkområdet.

For byggeområdene som ligger til aktivitetsaksen fra Røykenbadet til sentrum er det krav om felles plan for aktivitetsaksen.

For enkelte områder, avsatt til frittliggende småhus, gjelder det ikke plankrav for tiltak i samsvar med regulering. Her gjelder arealdelens bestemmelser (eksisterende boligtomter, merket med rødt).

Unntak for plankrav gjelder også midlertidige tiltak, ombygging, bruksendring og riving av bygg når dette ikke er i strid med reguleringens hensikt.

Ny gang- og sykkelvei kan bygges med hjemmel i områdeplanen.

Økosamfunn i Røyken - muligheter og konsekvenser



I rapporten «Økosamfunn i Røyken – muligheter og konsekvenser» som ble utarbeidet for Røyken eiendomsutvikling AS gjennomgås 3 modeller for organisering, finansiering og gjennomføring av økosamfunn:

- Utviklerstyrt utbygging og privat eierskap (Hurdal-modellen)
- Beboerstyrt utvikling og felles eierskap (byggfellesskapsmodellen)
- Formålsstyrt utbygging og eierskap (Camphill, Findhorn og Svartlamon).

I rapporten skisseres modellbasert utvikling av tre områder ved Røyken sentrum; mellom Røykenbadet og sentrum, nord for Bråset bo- og omsorgssenter og Jakslandsåsen sør for sentrum.

Rapporten gir ingen konklusjoner/anbefalinger m h t utvikling av områdene som reguleres. Områdene vil kunne utvikles basert på prinsippene i rapporten, dersom lokal interesse tilsier valg av dette. I så fall bør en nærmere avklaring om valg av modell vil så være utgangspunkt for senere arbeid med detaljplan.

Kommentarer og innspill til planforslaget bes sendes til:
Asker kommune, Katrineåsveien 20, 3440 Røyken eller e-post post@asker.kommune.no.

Høringsforslaget med tilhørende dokumenter ligger tilgjengelig på kommunens nettside:
<https://www.asker.kommune.no/horinger>

Frist for å gi innspill og råd til planforslaget er **forlenget til 15 april 2022.**