



Røyken kommune
Rådhuset
3440 RØYKEN

ARKIV

KOP

UNIVERSITETETS KULTURHISTORISKE MUSEER Universitetet i Oslo	
Saksb. JMA	Kopi
Ark.: 0622-38	22 AUG. 2000
Saksnr. 00/4108	Dok.nr.: 1

Uttalelse til forslag til reguleringsplan og bebyggelsesplan for Heimannsåsen, gbnr. 38/363, Røyken kommune

I samsvar med plan- og bygningslovens § 27-1 nr 2 har Buskerud fylkeskommune mottatt forslag til reguleringsplan og bebyggelsesplan til uttalelse.

Vi viser til telefonsamtale med saksbehandler i Røyken kommune hvor vi ble enige om å utsette høringsfristen til 15. 08.2000.

Regionalavdelingens merknader;

Saksbehandlingen

Buskerud fylkeskommune mottok varsel om oppstart av planarbeid 15.05.2000, med uttalelsesfrist satt til 22.05.2000. Da oversendelsen manglet kart over planområdet og fristen for uttalelse var for kort (jf. plan- og bygningslovens § 27-1 nr 1) tok vi kontakt med Platou Arkitekter AS. I oversendelsen av plankart ble det vist forståelse for at vi hadde behov for en lengre uttalelsesfrist. Vår uttalelse til saken er datert 06.06.2000, dvs 3 uker etter mottakelsen av brevet.

Da saken allerede ble behandlet i planutvalget 05.06.2000 refereres det ikke til våre merknader i saksframlegget. Dette betyr at planutvalget ikke har tatt hensyn til fylkeskommunens merknader til saken.

Vi finner det utilstrekkelig at det ikke legges til rette for en riktig saksbehandling. Dette er spesielt viktig da saken gjelder en omfattende utbygging.

Tiltaket

Da det så ut som om planforslaget var i strid med gjeldende kommuneplan anbefalte vi saken utsatt til rullering av kommuneplanen. I det nye planforslaget fremgår det at den foreslåtte arealbruken samsvarer med kommuneplanen. I gjeldende kommuneplan legges det opp til at Heimannsåsen kan bebygges med 40 boliger. I forslaget til ny kommuneplan (med høringsfrist 15.09.2000) legges det derimot opp til en utbygging på inntil 120 leiligheter/omsorgsboliger. Dette innebærer en vesentlig endring, særlig mht. hvilken utforming bebyggelsen vil få. Vi holder derfor fremdeles fast ved vår anbefaling om å utsette saken til kommuneplanen er vedtatt. På denne måten kan kommunen sikre en større grad av medvirkning og betrakte tiltaket i en større sammenheng. Det sistnevnte er spesielt viktig da tiltaket er forholdsvis

POST ADRESSERES TIL AVDELINGEN - IKKE TIL ENKELTPERSONER

Postadresse
BUSKERUD FYLKESKOMMUNE
Fylkeshuset
N-3020 Drammen

Besøksadresse
Hauges gate 89
E-postadresse

Telefon
32 80 85 00

Telefaks
32808676

Bankkonto
2200 07 13523
Foretaksregisteret
NO 964 951 373

Vår dato
14.08.2000

Vår referanse
99/00147-98

omfattende og ligger svært kort avstand fra Slemmestad sentrum. For å oppnå en god utvikling av dette tettstedet er det viktig at større arealer vurderes under ett.

Plankartene og reguleringsbestemmelsene

Oversendelsen inneholder plankart med forslag til reguleringsplan, bebyggelsesplan og reguleringsbestemmelser.

Forslaget legger opp til en høy utnyttelsesgrad og åpner opp for at det kan bygges inntil 5 etasjer. Det er positivt at det tilrettelegges for ny bebyggelse i nærheten av eksisterende tettsteder, men da tiltaket vil få store landskapsmessige konsekvenser må dette vurderes nærmere.

Videre finner vi det nødvendig at det utarbeides reguleringsbestemmelser som stiller krav til farge- og materialbruk. Det bør også stilles krav til at den nye bebyggelsen tilpasses den eksisterende.

Arealer som skal benyttes til lek skal gis formålet "fellesområder – lek" og skilles fra arealene avsatt til byggeområder. Det bør utarbeides reguleringsbestemmelser som stiller krav til opparbeiding og ferdigstilling.

Kulturavdelingens merknader:

Automatisk fredete kulturminner:

Ovennevnte planområde er befart, og det ble ikke funnet kulturminner fra forhistorisk tid. Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på at dersom det under anleggsarbeidet skulle dukke opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

Det er brukt 15 arbeidstimer à kr 450,- i forbindelse med kulturminneregistrering av planen. Faktura for innbetaling på kr 6750,- blir sendt fra regnskapsseksjonen snarest.

Nyere tids kulturminner:

Vi viser til vår uttalelse til oppstart av reguleringsarbeid, som faktisk ikke er referert i høringsdokumentet deres. Vår uttalelse beskriver kort kulturminnene i området, med arbeiderboliger, tunet på store Slemmestad og Oldtidsveien. I reguleringsplanen legges det opp til en stor utbygging av nåværende ubebygde områder.

Byggeområdene for bolig, kontor og forretning, BFK 1 og BFK 2, vil berøre en tidligere arbeiderbolig, som i en evaluering av eldre bebyggelse er vurdert som verneverdig. For øvrig vil en utbygging i denne delen av området ha få negative konsekvenser for kulturminner/-landskap.

Byggeområdene for boliger, B1 og B2, vil dels berøre feltene med eldre arbeiderboliger som er vurdert som verneverdige, dels den ubebygde delen av åsen. Reguleringsbestemmelsene sier at det kan bygges inntil 3 etasjer + underetasje i felt B1 og en etasje mer i felt B 2. Da terrenget er svært bratt antar vi at det skal bygges terrasseblokker. En slik utbyggingsform vil bryte sterkt med eksisterende bebyggelse både når det gjelder størrelse, høyde og type. Også i forhold til Heimannsåsen som et markert landskapselement i Slemmestad bør utbygging av en slik karakter unngås. Utbygging av felt B 2 kan aksepteres, men etter vår mening må ny bebyggelse her tilpasses eksisterende bebyggelse på en helt annen måte enn planen viser.

Vår dato
14.08.2000

Vår referanse
99/00147-98

Når det gjelder felt B 1 er vi skeptisk til om utbygging bør skje i det hele tatt. Byggeområde for bolig B3 vil berøre tun og hage på store Slemmestad i høy grad, selv om det her planlegges lavere bebyggelse. Husene i tunet er i evalueringen vurdert som verneverdige. Vi vil anbefale at ny bebyggelse trekkes lenger østover og reduseres i omfang.

Med hilsen



Sigurd Fjose e f
Seksjonsleder



Vibeke Schau
førstekonsulent

Kopi til:

Fylkesmannen i Buskerud	Postboks 1604, 3007 DRAMMEN
Statens Vegvesen	Postboks 2265, Strømsø, 3003
Buskerud	DRAMMEN
Universitetet i Oslo UKM	Pb 6762 St. Olavs plass, 0164 OSLO
Fylkesrevisor, her	
Kari Wøien, her	
Kulturavdelingen, her	