

Sak

Reg-plan. Ringserie k. Basherud.
Veien Senter.

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
7	6/9-85	Oversendelses papirer m/kart + bestemmelser	konflikt med Fredningsplanen for Veien. Ni notiser Ni pr red. reg. høyd. Ni pr skjevning mot fellet.
2	04.11.85	Notat v/Harald Jacobsen	
3	19./11-85	TH Haraldsen til kommunen hvor vi ber Dem, skrinlegge planen subs. samordne den med Verneplanen vi skal fremlegge. Vesentlig innvending forslaget omfatter formange store og høye bygninger, barriere.	

for

RINGERIKE BYGNINGSRÅD

i møte den

21. august 1985

Av 11

medlemmer var 10

tilstede (medregnet møtende varamenn).

Saksbehandler: overarkitekt A. Robøle

SAK 429/85REGULERINGSPLAN MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
VEIEN SENTER, RINGERIKE KOMMUNE

1. gangs behandling.

Saksdokumenter:

1. Forslag til plan og bestemmelser som nevnt over, datert 7.8.85.

ORIENTERING:

Den såkalte Vestretningen, Veien - Heradsbygda - Bålerudmarka, har i årene etter 1970 vært Ringerikes viktigste utbyggingsområde. En vesentlig del av boligbyggingen har skjedd i disse strøkene. Til støtte under planleggingen har vært nyttet en oversiktsplan med beskrivelse datert 15.9.1970. I planen var det også avsatt plass til nødvendige fellesanlegg og servicetiltak for denne bydelen. Hovedtyngden av dette var samlet i et bydelssenter ved Veien. Det omfattet ungdomsskole, idrettsanlegg, merkantilt senter med alle aktuelle forretninger og dessuten nødvendige tilbud av sosial og kulturell art. Oversiktsplanen viste videre to barneskoler: Veien nye skole og en ny skole ved Helgerud. I sistnevnte område var det i tillegg fore- slått forretning og barnehage.

En del av de påtenkte anleggene er oppført, så som skolene, barnehage, idrettsplasser, ungdomsslokaler og trygdeboliger.

Det som idag i særlig grad er mangelfullt er tilbudet på merkantile tjenester. Dette ligger det nå forsåvidt an til å få rettet på. Distriktets to dominerende firmaer i dagligvarebransjen har uttrykt interesse for å etablere seg i Veienområdet. Flere selskaper ønsker å bygge bensin/serviceanlegg. Byens største møbelforretning skal flytte og er ute etter tomt for plassering av sin virksomhet. Dessuten vil det være behov for plass til postkontor, bankfilial, kafe, frisør, apotekfilial, lege, tannlege. Visse sosiale servicetilbud kan også komme inn ibildet etter hvert.

På denne bakgrunnen har reguleringskontoret fått i oppdrag å utarbeide reguleringsplan for området mellom tidligere riksveg 7, jernbanen og omkjøringsvegen (den nye E-68) ved Veien. Forretningssenteret vil her få en meget gunstig beliggenhet såvel i forhold til bydelen det primært skal betjene som i forhold til hovedvegene til Valdres og Hallingdal. Det siste gir utvidet kundegrunnlag og muligheter for bedre tilbud.

Bortsett fra tidligere riksveg 7 og gangveg langs denne (reg.plan nr. 108) er planområdet ikke tidligere regulert. I generalplanen er det avsatt til utbyggingsområde. Dette er godkjent av Miljøverndepartementet.

Arealet er på ialt 170 da. Den øvre delen hvor forretningssenteret er tenkt plassert har en fri og trivelig beliggenhet. Terrenget faller mot sydvest nedover mot Bergensbanen. Arealene langs banen er foreslått nyttet til ervervsområder dvs. tomter for lager og industrivirksomhet som ikke er til sjenanse for tiliggende boligfelt. Dette er i overensstemmelse med generalplanens arealdisponering.

Området krysses av en 132 kV høyspentlinje som tilhører Norges Vassdrags og elektrisitetetsvesen og en parallelltløpende 22 kV linje tilhørende Ringerike interkommunale kraftverk. Traséene ville være meget uheldige for disponeringen av arealene som utbyggingsområder.

Linjene står imidlertid foran en ombygging og begge selskapene har sagt seg villig til å flytte dem bort til omkjøringsvegen. Skadevirkningene vil her være mye mindre, bl.a. på grunn av sammenfallende byggeforbudssoner.

Planområdet er foreslått disponert slik:

forretningsformål	47 da.
ervervsformål	80 da.
trafikkformål	42 da.

Reguleringsplanen (flateplanen) angir to avkjørsler fra tidligere riksveg 7. Den ene ligger mellom E-68 og krysset tidligere Rv.7/ Heradsbygdvegen. Den gir adkomst til bensin-/servicestasjonen og de andre virksomhetene i den nordøstre delen av forretningssenteret. Den andre avkjørselen dekker den sydvestre delen av forretningssenteret og dessuten samtlige arealer for ervervsvirksomhet.

Det er fra før regulert gangveg langs sydsiden av tidligere Rv. 7 gjennom hele planområdet. I planforslaget er denne på strekningen gjennom forretningssenteret trukket 70-80 meter inn på området. Den kan dermed fungere som hovedåre i butikkstrøket. Samtidig unngår en kryssing med avkjørsel 1 og en oppnår lett planskilt kryssing med avkjørsel 2.

Området krysses av 30 cm. hovedvannledning og 40 cm. hovedavløpsledning til Heradsbygda. Den øvre delen med forretningssenteret kan kloakkeres med selvføll. Avløpet fra ervervsarealene lenger nede må pumpes.

Disse VA-ledningene binder i utgangspunktet utformingen av forretningssenteret. Dersom utbyggerene finner det regningssvarende kan prosjektet frigjøres ved at ledningene legges om eller at det bygges kulvert over kortere eller lengre strekninger.

For forretningssenteret på den høyereliggende delen av planområdet er det utarbeidet en illustrasjonsplan. Den er laget uten noe program og uten kontakt med potensielle utbyggere og må ansees som rent foreløpig.

Terrenget byr på den første utfordringen. Høydeforskjellene er nokså store (opp til ca. 15 m) og terrengfallet er enkelte steder så bratt som 1:5.

Grunnen består av leire i ganske stor dybde. Beskaffenheten låter til å være noe skiftende. Med hjelp av en del geoteknikk vil vi anta at det om ønskelig kan foretas adskillig terrengbearbeiding. Vi støtter oss her til det som er gjort i forbindelse med veganleggene i nærliggende strøk.

Arealet for forretningsformål er som nevnt knapt 50 da. Utnyttingsgraden er foreslått satt til 0,3 (samme U-grad som i Hønengt. (Flattum) og i Dalsbråten). Det vil si maks 15 000 m² gulvflate.

Ut fra dette må en regne med 300 parkeringsplasser for ansatte. I tillegg vil vi anbefale minimum 500 plasser for kunder. Tilsammen 800 plasser. Hver plass legger beslag på 25-30 m² grunn. I alt må det da avsettes 20-24 da. til parkeringsarealer.

Hvilke virksomheter som er påtenkt i senteret er i grove trekk nevnt foran.

Som nevnt er den regulerte gangvegen Heradsbygda - Hønefoss trukket vekk fra kjørevegen på strekningen gjennom senterområdet, hvor den fungerer som butikkgate. Over en strekning er den splittet i to løp i forkjellig høyde. Dermed lettes terrengtilpassingen. Et torg er også lagt inn.

På nedsiden (mot sydvest) er dagligvareforretningene og møbelforretningen tenkt plassert. De er vist i en etasje og underetasje. Innganger blir i 1. etg. fra butikkgaten/torget på kote 135,50 og i u.etg. fra store parkeringsarealer på baksiden, kote ca. 132,50.

På andre siden av butikkgata (langs nordøstre løp) er det vist mindre bygningsenheter i delvis to og delvis en etasje. Disse vil passe for de andre virksomhetene som er nevnt. Arealene videre frem til tidligere Rv. 7 er disponert for kundeparkering. Bensin-/serviceanlegg er dessuten lagt inn her.

Slik anleggene er plassert i illustrasjonsplanen går de stort sett klar av de eksisterende vann- og avløpsledninger.

Det er som vanlig bare flateplanen som skal egengodkjennes/stadfestes.

INNSTILLING:

Bygningsrådet godkjennes forslag til reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser for Veien senter, datert 7.8.1985.

Forslaget legges ut til offentlig ettersyn i tre uker.

Forslaget sendes følgende til uttalelse:

Vegsjefen, Televerket, N.S.B., kommuneingeniøren, kraft- og el.verksjefen, boligsjefen, sektorstyret for helsevern og sosial omsorg, sektorstyret for kirke, kultur og fritid, sektorsjefen for undervisning, landbruksnemnda, helserådet, Universitetets Oldsaksamling, fylkesmannen, fylkeskommunen og N.V.E. Statskraftverkene.

MØTEBOK

Side: 4

Sak nr. 429/85

VEDTAK:

Som innstillingen.

Rett utskrift:

S. Weme

S. Weme

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR VEIEN SENTER, RINGERIKE KOMMUNE.

§ 1

Det regulerte område er på planen avgrenset med reguleringsgrense.

§ 2

Området er oppdelt i arealer for:

- a) Offentlige veger og gangveger.
- b) Forretningssenter (forretninger, kontorer, bensin/servicestasjon).
- c) Ervervsområde (industri, lager etc.).

§ 3

Område for forretningsbebyggelse og andre serviceanlegg.

- a) Eventuelle tomtedelinger bør skje etter en mest mulig samlet plan. De skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer for kontorbygg. Tillatt utnyttelsesgrad : 0,3.

§ 4

Ervervsområde.

- a) Området oppdeles etter behov. Tomtefradelingene skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Det tillates ikke anlegg som ved lukt, røyk eller støy vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk.
- c) Bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer. Tillatt utnyttelsesgrad er 0,3. Den ubebygde del av tomten tillates ikke nytt til lagring.
- d) I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan gjøre unntak for vaktmesterleiligheter o.l.

§ 5

Fellesbestemmelser.

- a) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c) Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel.
- d) Det skal på egen grunn avsettes plass for parkering, samt på- og avlesning nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.
- e) I frisiktssoner ved vegkryss skal det være fri sikt i høyde over 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafiksikker.

§ 6

Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for Ringerike kommune.

TEKNISK SEKTOR,
reguleringskontoret, 7/8 1985.

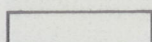
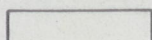
Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

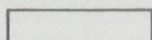
postmottak@khm.uio.no

BL. § 25 REGULERINGSMÅL

1. BYGGEOMRÅDER

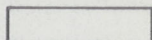


Forretninger, kontorer, bensinstasjon



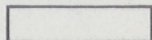
Erverv, industri, lager, verksted

2. LANDBRUKSOMRÅDER

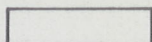


Landbruk

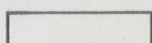
3. TRAFIKKOMRÅDER



Kjøreveg

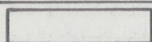


Gangveg



Jernbane

§ 26 ANDRE BESTEMMELSER



Byggegrense



PLANENS BEGRENSNING



IND.	ANT.	REV.	GJELDER	DATO	SIGN.
VEIEN SENTER ILLUSTRASJONSPLAN				MÅLE - STOKK	TEGN. A.R.
				1:1000	TRAC. F.D.
					KFR. R.V.H.
					REG.PL. NR. 182
RINGERIKE REGULERINGSVESEN: 7 / 8 - 1985				TEGN.NR. 02	REV.

VEDTATT AV RINGERIKE KOMMUNESTYRE I MEDHOLD AV
BYGNINGSLOVENS § 27 NR. 6 DEN - -

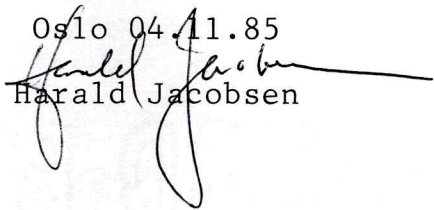
Notat vedrørende reguleringsplan for Veien senter, Ringerike kommune, Buskerud

Planen kommer ikke i konflikt med kjente kulturminner. En mindre befaring i området gav heller ikke resultat.

Planen grenser inn til det reguleringsutkastet vi har under utarbeidelse for Veiengravfeltet. Dersom en ser disse planene i sammenheng, er det klart at planen har uheldige konsekvenser. Særlig gjelder dette høyden og omfanget av bebyggelsen som er foreslått i området.

Sentret vil danne en visuell "nåtidsmur" mot denne delen av landskapet i Heradsbygda fra gravfeltet.

Muligens kan dette kompenseres med en vegetasjonsskjerm mellom feltet og bebyggelsen, og/ eller en reduksjon av byggehøyden til 3 etasjer (saml. § 4.c. i reguleringsforskriftene).

Oslo 04.11.85

Harald Jacobsen

OLDSAKSAMLINGEN
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF
NATIONAL ANTIQUITIES
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

KOPI

Ringerike kommune,
Teknisk etat,
3500 Hønefoss.

OSLO, 19. november 1985.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) THH/GI.

REGULERINGSPLAN FOR VEIEN SENTER, RINGERIKE KOMMUNE, BUSKERUD.

Vi viser til Deres henvendelse vedrørende ovennevnte planforslag, datert 21. august 1985. Vi beklager at planen er blitt liggende hos oss grunnet arbeid med andre arealdisponeringsplaner. Vårt svar foreligger imidlertid innen den tidsfrist Miljøvern-departementet har fastsatt, 3 måneder, jfr. kulturminnelovens § 9, andre ledd.

Planområdet er befart, og det ble ikke funnet fornminner i området. Planområdet grenser imidlertid opp til fornminnefeltet på Veien. Det er av stor viktighet for kulturminnevernet at Veienfeltet ikke blir skadelidende. Av hensyn til gravfeltet og boplassområdet på Veien hadde vi helst sett at det ikke skjer endringer for planområdet som fraviker dagens arealbruk.

Den fremlagte plan er i konflikt med Veienfeltet i den forstand at det vil fremstå som en visuell "nåtidsmur" mellom feltet og landskapet i Heradsbygda på grunn av bebyggelsens omfang og høyde, jfr. kulturminnelovens §3, første ledd:

"Ingen må uten at det er lovlig etter § 8 - sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme fredet fast fornminne eller fremkalle fare for at dette kan skje".

Det kan tenkes at en kombinasjon av vegetasjonsskjerm mot gravfeltet sammen med en reduksjon av byggehøyden, jfr. reguleringsbestemmelsens §§ 3b og 4c vil gi en tilfredsstillende løsning.

Da Universitetets Oldsaksamling i nær fremtid vil legge frem et reguleringsforslag for fornminnefeltet på Veien med tilstøtende arealer, ser vi det som naturlig at disse sees i sammenheng.

Ringerike kommune, Teknisk etat.

Vi vil derfor be kommunen subsidiært søke å harmonisere en utbygging slik at Veiefeltet, som er et av vårt lands særlig høyt prioriterte fornminner, ikke blir skadelidende.

Med hilsen

Arne Emil Christensen
bestyrer

Tom H. Haraldsen
mag.art.

Kopi: Fylkeskonservatoren i Buskerud.