

Nedre Eiker k. 29

Sak

Reguleringsplan for Steinberg vest I

Nedre Eiker k, Buskerud

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	091285	Brev Nedre Eiker k - UO	Jnr 2639
2	140185	Brev UO - Nedre Eiker k	



NEDRE EIKER KOMMUNE

TEKNISK SJEF

3050 Mjøndalen - Telefon 03-87 66 80

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 002639	12 DEC 85
SAKSB. AEC	ARK.Nr.

7

Jnr.: Arkiv: 504 ST 13 Ref.: BL/ab1

Dato: 9.12.85.

Likelydende brev til:

Fylkeskonservatoren i Buskerud, Konnerudgt. 7, 3000 DRAMMEN

Universitetet i Oslo
Oldsaksamlingen
Fredriksgt. 2
OSLO 1

REGULERINGSPLAN FOR STEINBERG VEST I

./.. Vedlagt følger utskrift av teknisk nemnds møtebok, sak 324/85 fra møte den 28.8.85, samt kart vedlegg 2 (m=1:5000).

Nærmere opplysninger om planforslaget kan fås ved henvendelse til reguleringsavdelingen, Rådhuset, Mjøndalen.

Vi ber om at eventuelle merknader sendes teknisk sjef, Rådhuset, Mjøndalen snarest.

Øistein Torgersen

Standard brev
for AEC -
Ingen form
JH

Bjørn Ljungberg

SAKSBEHANDLER: B.Ljungberg /abl
Forberedt : 9.8.85.

Sak nr. : 324/85
Møtedato: 28.8.85
Ark.nr. : 504 ST.13

REGULERINGSPLAN STEINBERG VEST.I

Henv.:TN-sak 480/83, møtedato: 26.10.83., TN-sak 165/84, møtedato:24.4.84.

Bilag 1: Kommunestyrevedtak dat. 15.12.82. i sak 34 jmf. bilag 102/82.

Bilag 2: Brev fra Loe Betongelementer til Nedre Eiker Kommune dat.30.4.85.

UTREDNING:

1. Planens begrensning.

Planen omfatter i alt ca. 370 da. mellom Drammenselven i nord, Tinnsjøveien og Temtemoveien i øst, Loeselven i syd og kommunegrensen mot Øvre Eiker i vest. Den dekker i store trekk det areal som tidligere i forbindelse med kommunestyrevedtak i sak 34 er benevnt med alternativ 2 A.

2. Ny hovedadkomst.

Buskerud Vegkontor har i den reviderte planen for ny E-76 fra Evja til Langebru foreslått ny avkjørsel til Steinbergveien i grensen mellom Øvre Eiker og Nedre Eiker, vest for Loe Betongelementer. Løsningen innebærer at det mellom Kilen og Øvre Eiker grense ikke vil være noen avkjørsel. Avstanden mellom de to punktene er ca. 2,6 km. (dette tilsvarer den avstanden som er mellom avkjørselen på henholdsvis Vinnes og Herstrøm) Industri- trafikken til Loesmoen samt Loe Betongelementer vil helt åpenbart gå via denne avkjørselen. Imidlertid kan ikke utelukkes at en del av bolig- trafikken fra Mjøndalen vil gå via E-76 fremfor via Steinbergveien, selv om dette innebærer en viss omvei fordi E-76 : : : å ha en høyere kjøre- komfort.

3. Loe Betongelementer.

Som det vil fremgå av Loe's orientering dat.30.4.85., er det nå en vesentlig oppgave for bedriften å etablere et utvendig overbygget lager i forbindelse med fulldekkeproduksjons-hallene, på ialt 30 x 220 m. "Bygget" som består av overbygget kranbane er plassert praktisk talt i nabogrense i øst.

Loe har (TN-sak 480/83 og 165/84) søkt om å få bygge elementfabrikk mot Steinbergveien og Nordmoveien. I den forbindelse ble det krevet et 10 m bredt skjermbelte som skulle behandles parkmessig.

Det har vært gitt tillatelse til å henlegge vrakmasser i et 10 m bredt belte ut i Drammenselven. Det har vært knyttet vilkår om terrengbehandling til tillatelsen.

I brev av 30.4.85. søker Loe videre om at bedriften gis anledning til å arondere sin eiendom i forhold til nabo i øst Martin Nedberg og Irgerid Nedberg slik at 1200 m² av denne eiendom tillegges industriarealet. Dette for å kunne få innkjøring til lagerplass nord for produksjonshall for dekkelementer, gjennom selve kranbanen.

4. Parkfeltet/skjermingstiltak.

I forslaget til den reguleringsplan som nå fremlegges er det foreslått et belte på min. 15 meter i nord/syd-retning, vest for Nordmoveien, og nordover til Drammenselven. Vanligvis ville slikt parkbelte søkes lagt til den aktuelle industrieiendom og ikke som i nærværende tilfelle hvor skjermingstiltakene delvis er lagt til areal som i "2 A alternative forutsatt som friareal.

Når det gjelder bredden på parkbeltet for betongindustri anbefales et min. på 20 - 30 meter. Dette har sammenheng med støvplagen fra såvel produksjon som lagring. Når det her er foreslått bredde på 15 meter er dette som et resultat av en avveining av bedriftens uttalte ønske om minst mulig skjermingsbredde og de praktiske bredder som må til for å få effektive skjermplanter til å utvikle seg til å være en reell bevaring av det gode boligmiljø som er etablert i området.

Det forutsettes at Loe Betongelementer A/S enten gis ekspropriasjons-hjemmel, eller at kommunen erverver for senere avhendelse den grunn som nødvendig for å danne det sammenhengende skjermbelte. I alt handler det om 2,9 da. som må erverves til dette formål.

Mot Steinbergveien på nordsiden av I 1 (sydligste industrifelt) er det foreslått å anlegge en 3 meter grønnstripe som "forhage" eller skjermbelte mot Steinbergveien.

5. Fotgjengerundergang.

I alternativ 2 A var fotgjengerundergangen under jernbanen foreslått i østkanten av Loe's industriområde. Fotgjengerundergangen ble derved berørt av pensen inn til sidesporet til industriarealet og var antatt å kunne innebære et fordyrende element ved anlegget. I forhandlinger kommunenes sentraladministrasjon har ført med Loe har Loe gjort gjeldende at fotgjengerundergangen burde flyttes til østsiden av Steinbergveien 135 som Loe forøvrig har ervervet for å innlemme i industriarealet vestenfor. Denne beliggenhet synes å ha visse fordeler rent anleggsmessig i det pensen ikke blir berørt. Ulempen synes å være at innføringen til idrettsarealet kommer på et mindre beleiliggende punkt enn vist i alternativ 2. Imidlertid synes ulempene mindre enn fordelene slik at en flytting derfor kan anbefales.

6. Idrettsarealer/friområder.

Det er i forslaget forutsett 4 friområder. FO 1 syd for jernbanen kan gi plass for 2 treningsbaner for fotball eller annet ballspill med fulle mål 60 x 105 meter samt grusbane for ballspill og bandy. Likeledes en mindre bane for håndball, og eventuell islegging for isidrett om vinteren.

Området FO 2 omfatter den nåværende Steinbergbane m/klubbhus med adkomst via privat felles avkjørsel sammen med Loe Betongelementer.

På felt FO 3 er forutsatt en mindre treningsbane, eventuell løkke på 50 x 100 meter samt mosjonsfelter og/eller tennis/badmintonbaner. Et 30 meters bredt felt langs Drammenselven gis muligheter for friluftsliv, bading samt ro- og kajakkspport.

Et felt (FOP) er avsatt til mulig parkering ved storstevner samt ikke spesifiserte idrettsaktiviteter eller eventuell park.

7. I boligfeltene B 1-12 er det få felt som gir vesentlig fortettingsmuligheter. I felt B 9 og B 10 vil det i hvert felt kunne gi ca. 2 tomter hver, med i alt 4 tomter hver. I felt B 7 er det behandlet en delingsplan som gir i alt 8 tomter som er i ferd med å bli bygget ut. Utover dette er det neppe mer enn 10-talls fortettingsenheter som sees som aktuelle med de utbyggingsmønstre som er alminnelig i dag og hvor ordinære eneboliger er utgangspunktet. Ved rekkehusutbygging vil tallet lett kunne fordobles. Utbygging kan imidlertid ikke finne sted før ny kloakk er lagt. I felt B 11 er det godkjent nybygg under forutsetning av at nuværende hus rives eller fraflyttes fra beboelse.

8. Vegsystemet.

Vegsystemet i planen følger stort sett allerede bygde veier. Lokal samlevei blir Temtemoveien og Tinnsjøveien. Denne vei reguleres i 9 meter bredde. Nordmoveien lukkes for gjennomkjøring og gjøres til kjørbare gangveier mellom Tinnsjøveien og B 8. Mellom B 8 og B 5 er Nordmoveien en gangvei, - det samme nord for Tinnsjøveien. Den del av Nordmoveien som ligger mellom B 10 og B 9, Villaveien og vei mellom B 7 og B 6 reguleres i 8 meters bredde, men forutsettes foreløpig ikke opparbeidet bredere enn vist i dag. Det samme kan gjøres gjeldende for Ole Frise's vei.

Langs Steinbergveien's nordlige side reguleres inn en 3 meter gang /-sykkelvei med rabatt ca. 2,5 meter. Ved eiendommen beliggende på hjørnet av Nordmoveien/Steinbergveien er rabatten sløffet og gangveien beskyttet ved autovern i det eiendommen blir sterkt beskåret ved å la rabatten være gjennomgående.

9. Forholdet til eksisterende planer.

Det er innen planområdet tidligere behandlet 2 planer. Den første er dat. 10.4.70. og behandlet stort sett boligbebyggelsen på begge sider av Ole Frise's vei. Planen er ikke stadfestet. Den andre plan er den tidligere nevnte delingsplanen for 8 boliger dat. 10.5.82. Nevnes også bør en plan over Temthejordet, Moen og Elverhøy dat. 14.3.67 (endret 17.2.67.) som grenser inn til nærværende planområde.

FORSLAG TIL VEDTAK:

Teknisk nemnd vedtar i medhold av bygningslovens § 27 reguleringsplan for Steinberg vest I med reguleringsbestemmelser som visest på kart dat. 7.8.85. Planen legges ut til offentlig ettersyn.

Området langs Drammenselva i nord skal reguleres til friareal og grense for industriarealet legges til grense av nåværende oppfylte areal. (Minst 30 m sammenlagt friareal og buffersone.)

Forøvrig som innstillingen.
Enstemmig.

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR
STEINBERG VEST, NEDRE EIKER KOMMUNE, PLAN DATERT 7.8.85.

§ 1.

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området so er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2.

Området reguleres til:

Byggeområder

- boliger
- industri

Felles privat

Trafikkområder

- kjørevei
- gangvei
- gatetun/kjørbar gangvei

Friområder

Friområde/parkering

Spesialområder

- Park/skjermplanting

Jordbruksformål

§ 3.

Område for boligformål.

- a. Område B 1-12 kan bebygges med småhusbebyggelse. Bebyggelsens grunnflate inkl. garasje, boder ol.1 må ikke overstige 20 % av regulert tomtareal.
- b. Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer. I tillegg kan det tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Garasjer kan bare tillates oppført med 1 etasje.
- c. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for huset, selv om garasjen ikke skal settes opp samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn.
- d. Før søknad om deling av eiendommen eller søknad om byggetillatelse kan det kreves utarbeidet delings-/bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- e. Lokaler for annen virksomhet kan tillates innredet i bolighus, der det etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til vesentlig ulempe for beboerne i strøket.

§ 4.

Område for industri.

- a. Området kan bebygges med en grunnflate på inntil 25 % av regulert tomteareal.
- b. Før søknad om deling av eiendom eller søknad om byggetillatelse innenfor området behandles, må det utarbeides delings/bebyggelsesplan for området, godkjent av bygningsrådet.
- c. Planen skal i nødvendig grad vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering, utendørs lagerarealer, eventuelle utbyggingstrinn, arealer for adkomst, parkering, av- og pålessing, manøvrering samt oppstillingsplass for lastebiler/spesialkjøretøy i et etter bygningsrådets skjønn nødvendig antall.
- d. Bebyggelsen skal være av brannsikre materialer og kan føres opp i inntil 10 meters høyde, målt fra ferdig planert terreng til gesims.
- e. Bedriftens behov for interne trafikk- og parkeringsarealer, skjermings- tiltak m.v. skal dekkes på egen grunn.
- f. Anleggenes art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan avgjøre at bedrifter som antas å ville medføre særlig ulemper, henvises til bestemte deler av området eller til andre industristrøk.
- g. Lagring av produkter utendørs skal innhegnes slik at disse er utilgjengelige for uvedkommende. Slik innhegning, i alminnelighet min. 2m, kan kreves i forbindelse med byggemelding.

§ 5.

Område for park/skjermplanting.

- a. Området skal beplantes med skjermplanting med bredde min. 15 m mellom annet areal og 3 m mot Steinbergveien.
- b. Beplantingen skal ferdigstilles før industriområde I 1 og I bebygges.

§ 6.

Kjørevei.

- a. Offentlig kjørevei er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- b. I området mellom frisiktlinje og veiformål (frisilt) skal det ved kryss være fri sikt i 0,5 m høyde over tilstøtende veiens planum.

§ 7.

Gangvei.

- a. Offentlig gangvei er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- b. Kjøring på gangvei i forbindelse med offentlig eller sosial tjenesteyting kan tillates av bygningsrådet.

§ 8.

Gatetun/kjørbar gangvei.

- a. Offentlig gatetun/kjørbar gangvei er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.
- b. Før opparbeiding av områdene skal det for hvert enkelt område utarbeides detaljplan, godkjent av bygningsrådet, som i nødvendig utstrekning viser areal for kjøre- og gangtrafikk, parkering, lek og beplantning samt tar stilling til bruk av skilt og andre trafikksikringstiltak.

§ 9.

Friområde.

- a. Område FR 1 - FR 3 skal nyttes til kombinert park, idrettsområde og turvei/sti.
- b. Bygningsrådet kan tillate oppføring av bygninger og anlegg som har tilknytning til områdenes bruk, samt nødvendige innretninger for vannforsyning, avløp eller kraftforsyning.

§ 10.

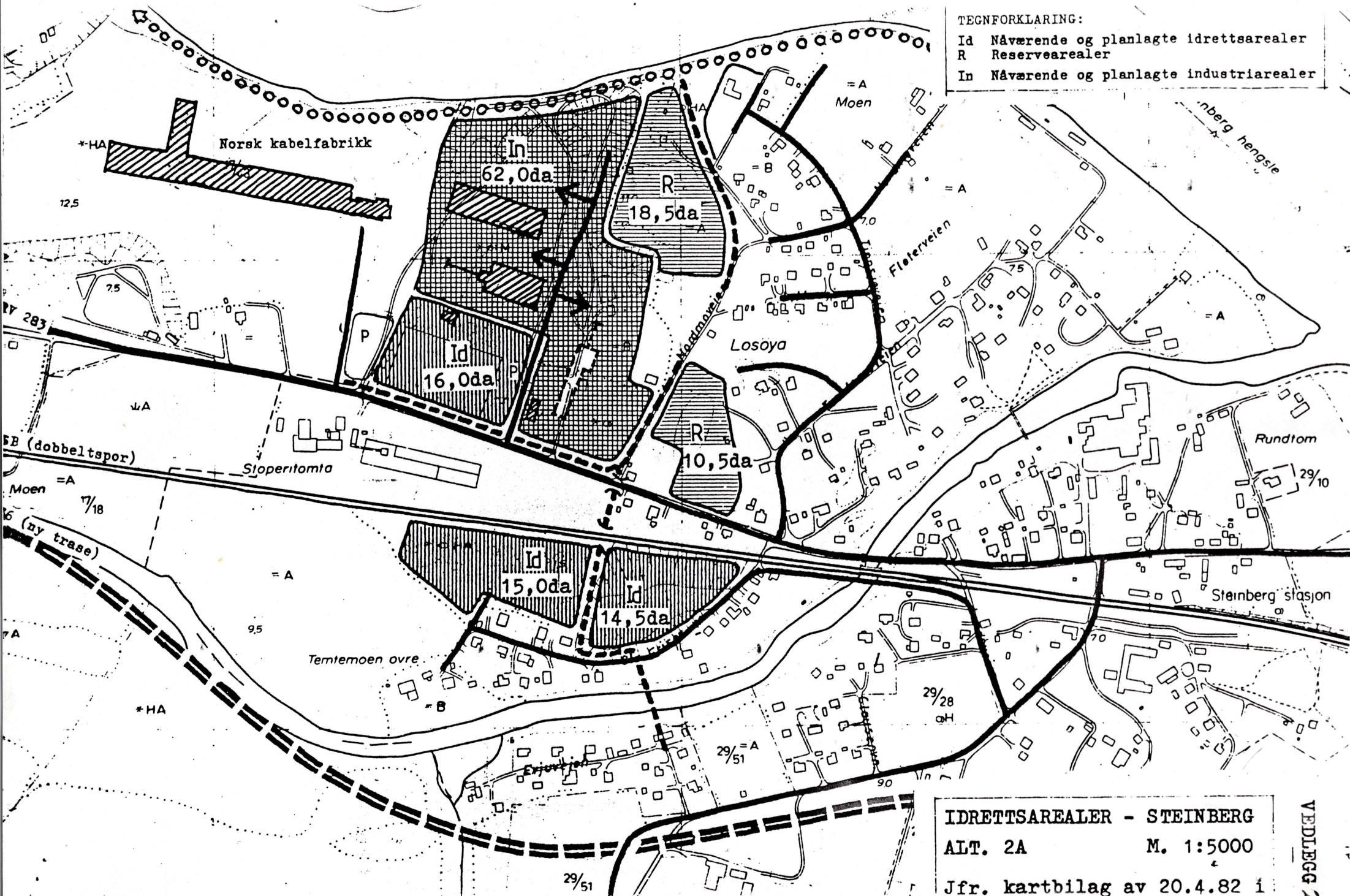
Fellesbestemmelser.

- a. Tomtegrenser og bebyggelsens plassering skal fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Nedre Eiker Kommune.
- b. Gjenpart av delings-/bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet skal oversendes fylkesmannen til underretning.
- c. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsens farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- d. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

- e. Ingen arealer må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn, kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.
- f. Mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og Nedre Eiker Kommunes vedtekter til den.
- g. Etter at reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og de tilhørende bestemmelsene.

TEGNFORKLARING:

- Id Nåværende og planlagte idrettsarealer
- R Reservearealer
- In Nåværende og planlagte industriarealer



IDRETTSAREALER - STEINBERG
ALT. 2A M. 1:5000
Jfr. kartbilag av 20.4.82 i

VEDLEGG 2

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



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

Nedre Eiker kommune
Teknisk sjef
3050 MJØNDALEN

OSLO, 14.1.1985

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.: BL/ab1

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR)

Jnr.2639/85 AEC/ea

REGULERINGSPLAN FOR STEINBERG VEST I

Idet vi viser til Deres forsendelse av 12.12.1985, vil vi få meddele at Universitetets Oldsaksamling ikke kjenner til fornminner i planområdet. Vi har derfor ingen innvendinger mot at arbeidet kommer til utførelse.

Dersom det imidlertid skulle dukke fram fornminner i anleggsfasen, må arbeidet straks stanses, og Oldsaksamlingen varsles.

Vennlig hilsen

Arne Emil Christensen
Førstekonservator