

Sak

Reg. plan, endring  
Nordre Eker

nr 39/1

N. Eker Buske

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	22/10-85	Brev N. Eker K. - U.O.	
2		Din belag til 1	



# NEDRE EIKER KOMMUNE

TEKNISK SJEF

3050 Mjøndalen - Telefon 03-87 66 80

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 002230	24.10.85
SAKSE: AEC	ARK. Nr.

1

Jnr.:

Arkiv: 504 KR 5 Ref.: BL/VNH

Dato: = 22. oktober 1985

Likelydende brev til:

Boligutvalget  
Kulturstyret  
Skolestyret  
Sosialstyret  
DOB busselskap  
Nedre Eiker Handelsstand

Landbruksnemnda i Nedre Eiker  
Nedre Eiker Elverk  
Buskerud Vegkontor  
Fylkesmannen i Buskerud  
Buskerud Fylkeskommune  
Fylkeskonservatoren i Buskerud  
Universitetets oldsakssamling

FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN GNR. 39, BNR. 1.

.//. Vedlagt følger utskrift av teknisk nemnds møtebok, sak 409/85, teknisk sjefs bilag 20/85 fra møte 9.10.1985.

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

Eventuelle merknader sendes teknisk sjef, rådhuset, Mjøndalen innen 18.11.1985.

  
Øistein Torgersen

  
Bjørn Ljungberg

# UTSKRIFT AV MØTEBOK

2

NEDRE EIKER KOMMUNE  
TEKNISK NEMND

SAKSBEHANDLER: B.Ljungberg/abl  
Forberedt : 2.10.85

Sak nr. : 409/85.  
Møtedato: 9.10.85.  
Ark.nr. : 504 KR 5  
Henv. : 585

FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR DEL AV GNR.39, BNR.1. OLE J. EKNES.

Bilag nr.: 20/85.

INNSTILLING:

Teknisk nemndtiltrer teknisk sjefs forslag til vedtak i bilag 20/85.

Øistein Torgersen

VEDTAK:

**Teknisk nemnd retter utnyttelsesgraden til 0,18 - 0,28 og vil anbefale  
at en i senere bebyggelsesplaner tar sikte på en noe lavere utnyttelsesgrad  
enn vist i de vedlagte illustrasjonsplanene.  
Forøvrig som innstillingen.  
Enstemmig.**

Arkiv: 504 KR 5  
Henv.: 585

BL/abl

Dato:

Bilag: 20/85.

FORSLAG TIL ENDRING AV REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER  
FOR DEL AV GNR.39, BNR.1. OLE J. EKNES.

HENVISNINGER:

TN-sak 131/84 den 4.4.84

TN-sak 229/84 den 13.6.84

Buskerud Fylkeslandbruksstyrets vedtak i sak 604 J den 19.12.83

Fylkesmannens stadfesting av byggeforbud datert 17.8.84

Rådmannens brev av 13.9.84.

Teknisk sjefs brev av 24.11.84 til Ole J. Eknes

BILAG:

1. Reguleringsforslag med alternative reguleringsplaner.
2. Reguleringsbestemmelser.
3. Møteprotokoll fra Fylkeslandbruksstyrets møte den 19.12.83.

UTREDNING:

I sin ekspedisjon datert 27.6.85 oversender arkitekt Ramberg forslag til reguleringsplan hvor han anfører:

Reguleringsplanen:

Arealbruk:

Arealet disponeres i sin helhet for boligformål. Arealet omfatter eksisterende atkomstvei for eiendommen 39/38. Veigrunn for denne reguleres med 4 meters bredde.

Trafikk:

Hovedatkomst reguleres med avkjørsel fra Kalosjegata. Eksisterende atkomstvei kan benyttes som del av internt veinett, kfr. illustrasjonsplaner. Eksisterende atkomstvei holdes i alle fall åpen for fotgjengertrafikk til hovedvei i nord. I sydvest holdes mulighet for atkomst ut til eksisterende bekkedal åpen. Det vil i forhold til framtidige beboere innen området og tilstøtende områder være ønskelig at bekkedalen gis parkmessig status.

Bebyggelsesformer:

Det er vurdert aktuelle bebyggelsesformer og med sikte på mulig Husbankfinansiering er det foreslått en utnyttelsesgrad definert som en nedre og øvre grense:  $U = 0,22 - 0,30$   
Dette gir rom for bebyggelse i frittliggende boliger på små tomter og fortetning delvis eller i sin helhet som rekkehus, kfr. illustrasjonsplaner. Det bør legges vekt på at det ved bebyggelsens detaljutforming vedr. målestokk og materialer tas hensyn til eksisterende bebyggelse i naboområdene.

Spesielle interesse-  
grupper:

Området ligger sentralt i tettstedet Krokstadelva. Dette gjør området vel egnet for boligsøkende som har ønske om og behov for lett tilgjengelighet til stedets servicefunksjoner, kollektivtransport etc. Det er bl.a. derfor åpenbart at området er vel egnet for integrering av et antall boliger for f.eks. eldre som ønsker en praktisk, sentral bolig.

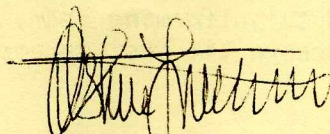
EBOS - Eldres Bosparelag i Nedre Eiker har gitt klart uttrykk for interesse for å gå inn med et antall boliger, foreløpig antydnet ca. 6 - 8 boliger, for sine medlemmer, integrert i bebyggelsen innen området. Dette er konkret tatt opp i EBO's besluttende organer, og det er meddelt grunneieren at det er sterkt ønskelig å delta i et evt. prosjekt og samtidig uttrykt ønske om snarlig gjennomføring av planene.

Reguleringsavdelingen vil anføre:

1. Noe av hensikten med byggeforbudet var å endre den tidligere stadfestede plan med de ialt 8 boligtomter som synes lite hensiktsmessig med sin lave utnyttelse av så sentrale boligarealer. I alternativ 1 er antallet boligenheter øket til 34. I de nugjeldende reguleringsbestemmelers §3 er utnyttelsesgraden satt til max 15% av nettoarealet. Denne er nu foreslått øket til  $u = 0,30$  eller ca. det dobbelte. (ca - fordi u-grad innebærer forskjelligartet utregningsmåte).
2. I arkitekt Rambergs forslag til reguleringsbestemmelse er det i §2 pkt.4 og 5 medtatt en unødvendig presisering av garasjeanlegg. Det foreslås at disse 2 punkter byttes ut med følgende punkt:  
- Samlet skal feltet vise minst  $1\frac{1}{2}$  biloppstillingsplass pr. bolig.  
Siste setning i §2 pkt.7 faller derfor også ut.
3. I generalplanen er arealet som her behandles forutsatt til landbruksareal. I Buskerud Fylkeslandbruksstyrets møte 19.12.83 ble det vedtatt følgende:  
" Det er landbrukssjefens mening at eiendommen er så sterkt redusert og så innebygget at det ikke lenger er mulig å drive et forretningsmessig lønnsomt jordbruk."
4. Kommunalteknisk avdeling har i notat 2.10.85 bemerket at det må utarbeides tekniske planer for vann- og avløpsanlegg inkl. kloakkpumpetasjon.
5. Reguleringsbestemmelsene anbefales bearbeidet med tanke på tilpasning til kommunens vanlige formulering.

#### FORSLAG TIL VEDTAK:

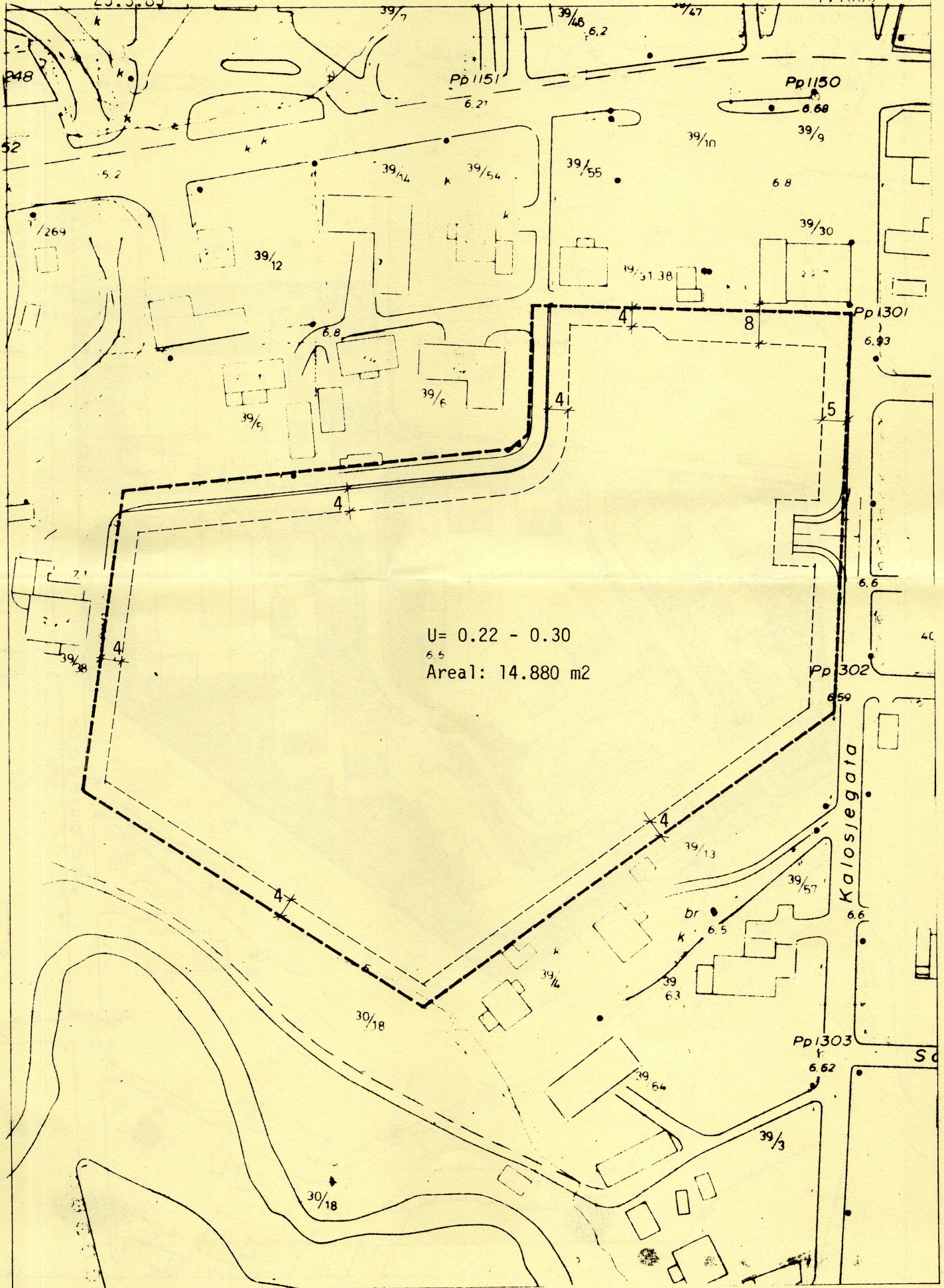
Teknisk nemnd vedtar i medhold av bygningslovens §28 endring av ovenstående reguleringsplan. Planen legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med reglene i §27, og bearbeides deretter i samsvar med det som er anført i innstillingen.

  
Øistein Torgersen

DAT 25.3.85

REVISJON

MÅL 1:1000

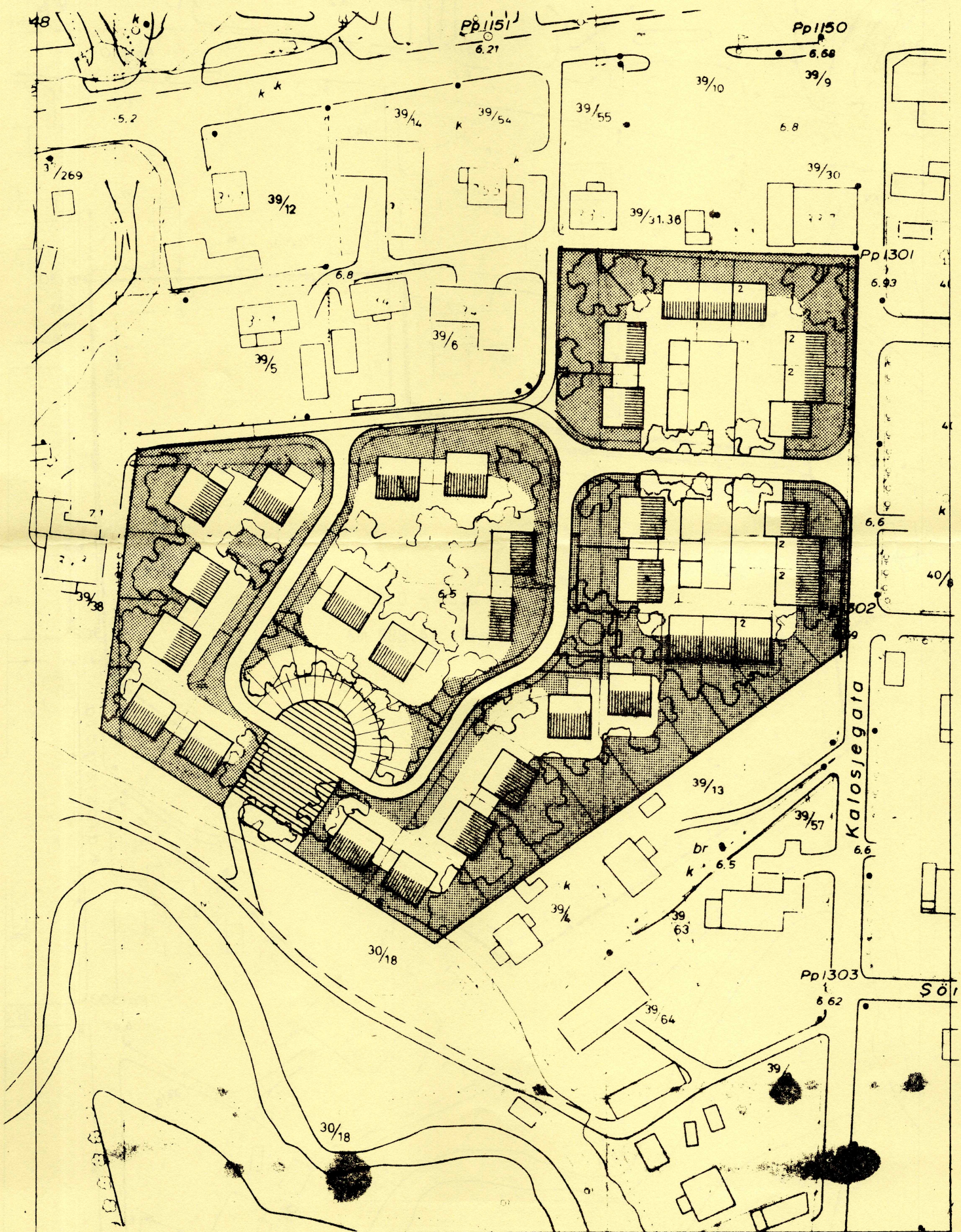


U= 0.22 - 0.30  
6.5  
Areal: 14.880 m2

Kaloslegata

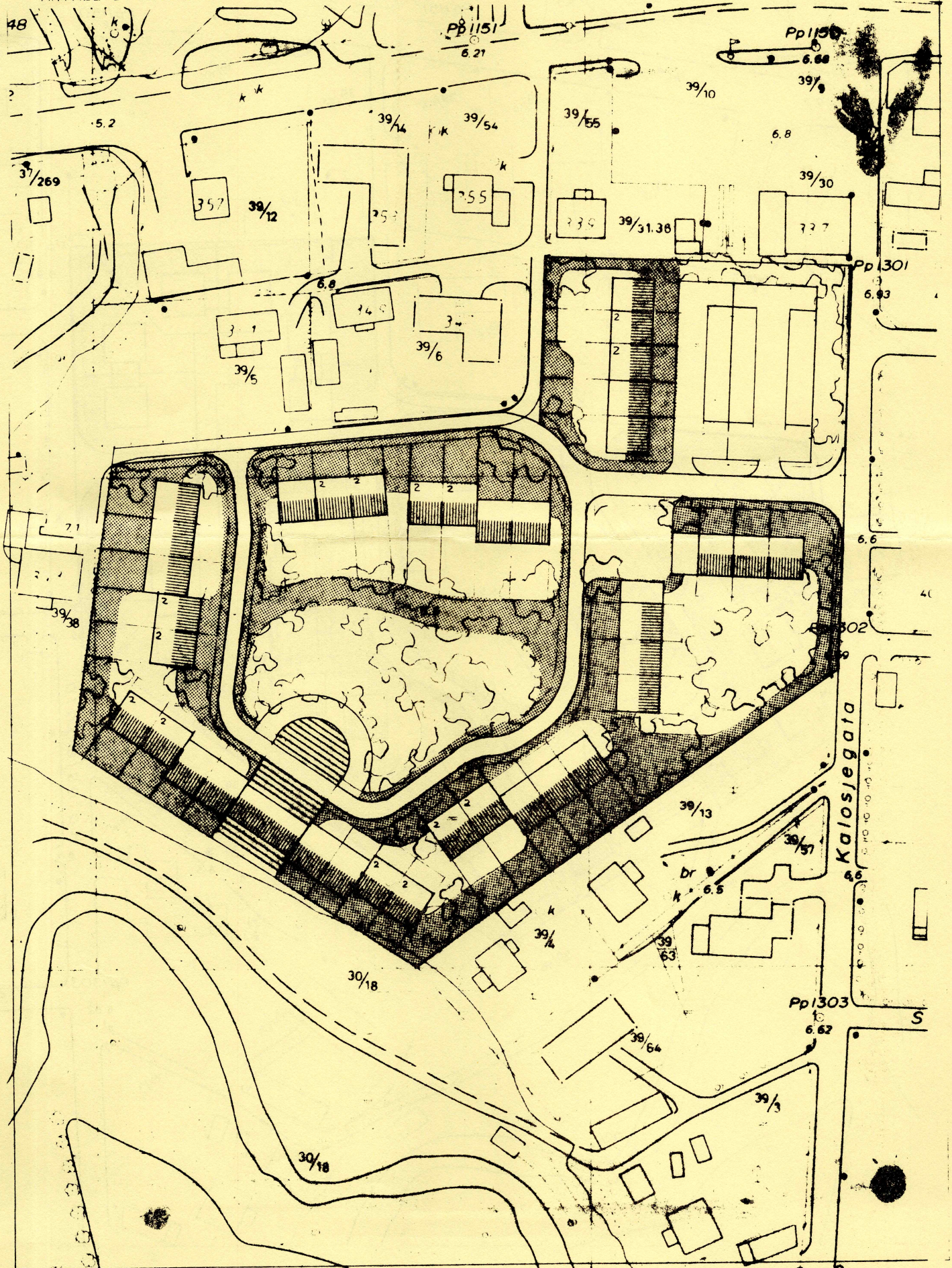
ANTALL BOLTGER: 34

U-GRAD: 0.28



ANTALL BULIGER: 36

U-GRAD: 0,30





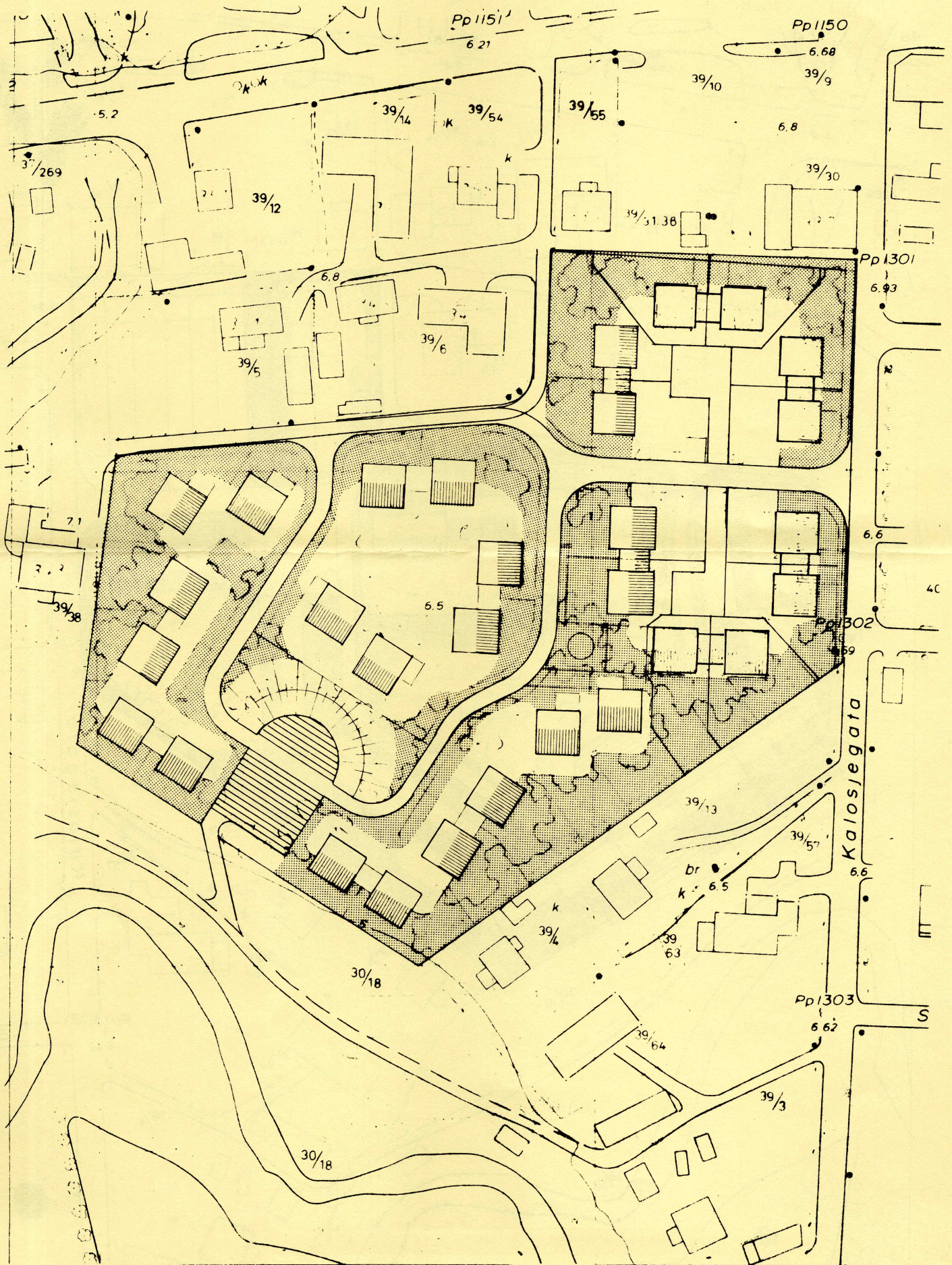
EKNE'S NORDRE 39/1

REGULERINGSFORSLAG  
ILLUSTRASJONSPLAN - ALTERNATIV 3

25.3.85

1:1000

ANTALL BOLIGER: 31 U-GRAD: 0,26



SAK: REGULERINGSFORSLAG EKNES NORDRE 39/1

---

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER:

§ 1.0 Generelt

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på reguleringsplan datert 25.3.85.
- .2 Bygningene plasseres innenfor byggelinjene, byggelinjer angitt i reguleringsplan.
- .3 For bebyggelsens plassering skal illustrasjonsplaner (alternativ 1-3) datert 25.3.85 gjelde som veiledende dokument.

§ 2.0 Bebyggelsen

- .1 Frittliggende eneboliger kan oppføres i 1 eller 1+1/2 etg.
- .2 Rekkehus/kjedehus kan oppføres i 1 eller 1+1/2 eller 2 etg. ens eller variert for den enkelte rekke/gruppe bygninger.
- .3 Dersom terrenget formes i forhold til en samlet plan på en slik måte at sokkeletasje naturlig kan innpasses, kan sokkeletasje innredes til beboelse innenfor rammen av byggeforskriftene.
- .4 Garasjeanlegg for rekkehusbebyggelse utføres som felles anlegg.
- .5 Garasjeanlegg for frittliggende eneboliger kan utføres som felles anlegg eller med garasje innen den enkelte tomt.
- .6 Garasje kan innenfor bestemmelsene i byggeforskriftene oppføres inntil nabogrense.
- .7 Plassering av garasje/carport skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for boligbebyggelsen, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med denne.  
For frittliggende eneboliger skal det i tillegg til garasje være oppstillingsplass for en bil dersom garasje anlegges på egen tomt. Dersom garasjer utføres som felles anlegg skal det anlegges felles gjesteparkeringsplass dimensjonert med min. 0,5 plass pr boligenhet.
- .8 Bygningsrådet kan tillate at boliger oppføres med yttervegg inntil tomtegrense, når veggen er uten åpninger. To boliger kan bygges sammen i tomtegrense.

§ 3.0 Felles bestemmelser

- .1 En samlet detaljplan/bebyggelsesplan for hele området skal godkjennes av bygningsrådet, evt. som del av byggemelding.
- .2 Detaljplan/bebyggelsesplan kfr. §3.1, skal også angi hovedtrekk i utforming av terreng, angitt med kotehøyder, fallforhold etc.
- .3 Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at byggefeltet får en samlet utforming.  
Takvinkler skal godkjennes av bygningsrådet, det kan kreves at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning skal ha lik takhelning.
- .4 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Skjermveggers høyde må ikke overstige 1,8 meter inkl. evt. sokkel.

H09/85

## § 3 (forts.)

7

- .5 Ingen tomt kan beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. De ubebygde områder må gis en tiltalende form og behandling.
- .6 Avkjørsel til offentlig veg skal være mest mulig trafiksikker.
- .7 Eksisterende veg langs reguleringsgrense innen området inngår i planen. Denne veg kan inngå som del av det interne veganlegg som atkomst for boliger innen området.
- .8 Etter stadfesting av reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelsene.
- .9 Mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslov og bygningsvedtektene for Nedre Eiker kommune.

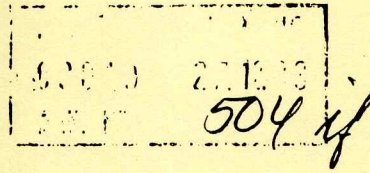
Oslo 29.3.1985

T.Ramberg  
arkitekt

*Reistad*

BILAG 3

FYLKESLANDBRUKSSTYRET  
I BUSKERUD



*Ho9/85*  
*8*

IJ/SW. J.jnr. 563/83

3000 Drammen, 20. desember 1983

Nedre Eiker kommune,  
Rådmannen,  
3050 Mjøndalen.

Til underretning sender vi Dem utskrift av møteboken for  
Fylkeslandbruksstyret i Buskerud vedkommende sak nr. 604/1983 J.

Etter fullmakt:

Idar Jørgensen.

Gjenpart er sendt: Ole Johan Eknæs, 3020 Krokstadelva

FYLKESLANDBRUKSSTYRET

I BUSKERUD

409/85  
9

Buskerud fylkeslandbruksstyres protokoll fra møte 19.12. 1983.

Sak 604 J:

Utsatt sak 552/ 83 J - regulering av Eknæs, gnr. 39 bnr. 1 i Nedre Eiker.

Det vises til brev fra Ole Johan Eknæs av 17.03.83 til Nedre Eiker kommune, til herredsaagronomens utredning av saken og til landbruksnemndas vedtak i sak 53/1983 J, jfr. sak 552/83.

Følgende er en kort oppsummering av de viktigste data:

- 1956: Jordbruksarealet på eiendommen blir regulert til utbyggingsformål.
- 1975: Kommunen erverver ca. halvparten av jordbruksarealet til utbygging av skoler og til idrettsaktiviteter.
- 1979: Nedre Eiker kommuneplan - det resterende jordbruksareal foreslås beholdt som landbruk.
- 1983: Reguleringsplan Gosen - Langeløkka. Ca. 140 daa av skogarealet - alt H-bonitet foreslås regulert til boligformål m.m.
- 1983: Vedtekt til bygningslovens § 21. Jordbruksarealet nord for tunet kommer inn under vedtekten - arealet ved "Kalosjen" er ikke tatt med.

Fylkeslandbrukssjefens merknader:

Det er på det rene at eiendommens jordbruksareal fra 1956 til 1983 dvs i 27 år har vært regulert til utbyggingsformål. I løpet av dette tidsrom har eiendommen ikke hatt mulighet til å få de statlige investeringstilskott som er vanlige i jordbruket, bl.a. tilskott til grøfting og til utbedring av driftsbygning. I den samme periode er eiendommens jordbruksareal halvert. Iflg. godkjent generalplanvedtekt er det bare arealet nord for tunet, ca. 26 daa som sammen med 10 daa på naboeiendommen er sikret til jordbruksproduksjon. Vedtektene gjelder i 10 år, men kan oppheves av ny stadfestet reguleringsplan.

Det er fylkeslandbrukssjefens mening at eiendommen er så sterkt redusert og så innbygget at det ikke lenger er mulig å drive et forretningsmessig lønnsomt jordbruk. Dertil er usikkerheten for det gjenværende areal fortsatt tilstede, et forhold som tilsier at man ikke kan tilrå eieren å gå til langsiktige investeringer i frukt og bær. Jfr. uttalelse fra fylkesgartner Holt.

Det er selvsagt ønskelig å bevare jordbruksarealet på Eknæs for framtiden selv om muligheten for en forretningsmessig drift av arealet er sterkt redusert. Dette kan f.eks. skje ved at arealet overlates til en institusjon hvor lønnsom drift av jordbruksarealet ikke er hovedformålet.

Fylkeslandbrukssjefen mener at Nedre Eiker kommune bør arbeide videre med denne saken og vise forståelse for de problemer som eieren har fått på grunn av den utvikling som eiendommen er blitt berørt av.

Innstilling:

Buskerud fylkeslandbruksstyre slutter seg til merknadene fra fylkeslandbrukssjefen.

Grøstad fremmet følgende forslag:

Ut fra det som tidligere er skjedd med eiendommen ser Buskerud fylkeslandbruksstyre det lite hensiktsmessig å føre arealet tilbake til landbruk.

Vedtak: Fylkeslandbrukssjefens innstilling ble vedtatt med 6 mot 1 stemme (Grøstad).

Rett utskrift:

*P. W. W. W.*