

Sak			
Reguleringsplan RØYKEN SENTRUM -gravfelt på HEGGUM gnr. 14, Røyken k.			
Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	4.9.87	Brev U.O. - Røyken k. Ber om fellesbetaling	
2	4.11.87.	Inb. v/ T. H. Haraldsen, for minnerfeltens grensetaukhet, <u>Se kommuneplan del for Røyken sentrum</u>	

UNIVERSITETET I OSLO

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



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

Røyken kommune,
Planavdelingen,
3440 Røyken.

OSLO, 4. september 1987.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

PH/mh

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR)

REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM

Vi viser til befaring ved avdelingsingeniør P. Prestrønning og undertegnede den 26.8. d.å. Vi kan i den forbindelse anbefale at § 11 i reguleringsvedtektene blir tatt ut og erstattet med følgende ordlyd:

SPESIALOMRÅDE

Gravfeltet på Heggumåsen er regulert inn i planen. Feltet er fredet iflg. Lov om kulturminner § 3 og 4. Alle tiltak som innebærer inngrep i terrenget skal på forhånd være godkjent av Universitetets Oldsaksamling. eier/bruker av gnr. 14, bnr. 2, har adgang til eienommen via eksisterende adkomstveg. Utbedring av denne, må godkjennes som nevnt ovenfor.

./.
Vi gjør videre oppmerksom på at grensene for spesialområdet er for snevert trukket i nordkant av feltet, jfr. R-avmerking på vedlagte utsnitt av ØK 1:5000. For å få full klarhet i dette, ber vi om en felles befaring i høst, når mesteparten av bladverket er falt av trærne. Det kan da med fordel tas en full oppgang av fornminnene, og de kan legges inn på kart 1:1000.

Med hilsen

Arne Emil Christensen
bestyrer

Per Hernæs
mag.art.

Stadfestet 9.8.86.

3.

tillates ingen form for bebyggelse.

2. FLOMFARLIGE OMRÅDER

Del av sentrumsområdet beliggende under kotehøyde 105 er flomfarlig og kan bare bebygges etter at oppfylling har funnet sted i henhold til bygningsmyndighetenes anvisninger. Det gjelder del av byggeområdene S1, S3, S4, S5, S6, S7, S8, B10 og B13. Også del av offentlig parkeringsplass i sentrum ligger i flomfarlig område og krever oppfylling.

§ 11.

SPESIALOMRÅDE

Gravhaugfeltet på Heggumåsen er regulert inn i planen. Feltet inneholder 2 gravhauger.

ANDRE FORHOLD I REGULERINGSPLANEN (B.1. § 26.1).

§ 12.

VEGERS STIGNINGSFORHOLD

1. Vegene skal ha bredde, stigningsforhold og kurvatur som vist på planen.

Mindre endringer i stigningsforhold og kurvatur kan tillates av bygningsrådet med samtykke fra vedkommende vegmyndighet, når endringene er nærmere grunnlagt i senere utbyggingsplaner og vegplaner.

2. Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.

§ 13.

AVKJØRSELSFORHOLD

I området mellom frisisiktlinjen og vegformål (frisiktsoner) skal det ved kryss, avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegers planum. (Jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

§ 14.

KJØREVEGER, GANGVEGER, PARKERING

1. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjøreveg, gang-/sykkelveg og parkering som er vist på planen.
2. På gang- og sykkelveg kan syke-, brann-, flytte- og renovasjonsbiler tillates.
3. Eiendommene gnr./bnr- 14/32 og 14/45 skal ha adkomst fra regulert fellesadkomst til B 14.



UNIVERSITETETS
OLDSAKSAMLING

FREDERIKS GATE 2
OSLO 1

Gårds/bruksnavn	
G.nr./br.nr.	
Kommune Røyken	Fylke Buskerud.
Sogn	Prestegjeld
Eier/bruker, adr.	
Gjelder: Kommunedelplan, Røyken sentrum.	
Flyfoto * C06, R1, R2, R3, R5 og R6, og C08, R1.	Kartref.
Innber./rapport/reg. ved: Tom H. Haraldsen.	Dato 4. november 1987.

Undertegnede gjorde en fellesbefaring sammen med Ingrid Vold og Finn Martinsen, Røyken kommune, 4. november 1987. Befaringen var foranlediget av at Oldsaksamlingen i forbindelse med reguleringsplan for Røyken sentrum ikke har vært fornøyd med den avgrensing kommunen har gjort av fornminneområdet. Befaringene omfatter eiendommene Røyken prestegård, gnr. 10, Kjekstad, gnr. 12, Klokkergården, gnr. 11 og Heggum gnr. 14, hvor følgende fornminner ble besøkt. Formålet var altså å komme frem til en avgrensing som kan være antikvarisk tilfredsstillende vedrørende nevnte fornminner i forhold til kommuneplanen.

Gravminnene.

Flybilde C06 R3, ØK-blad Bjørnstad CL 041-5-3
Prestegården i Røyken, gnr. 10, bnr. 1.
Gravhaugen ligger på en svak sørvestlig helling som er den sørvestlige delen av et større parkmessig behandlet areal i forbindelse med kirken. Rundhaugen er klart markert og tydelig i terrenget, med avflatet profil. Haugen er gressdekket med endel kratt av løvtre. Tverrmålet er ca. 15 m, og høyden 2 - 2,5m. Noen få meter sørvest for gravhaugen begynner boligfeltet Prestegårdsjordet. Kultursekretæren i kommunen, Martinsen, var interessert i at kommunen får anledning til å utøve skjøtsel ved gravhaugen, da kratt og gress begynner å ødelegge dens virkning i terrenget. Martinsen var videre redd for at en i forbindelse med forskjellige tiltak, som grøftegraving, oppsetting av

Gårds/bruksnavn	
G.nr./br.nr.	
Kommune	Fylke
Røyken	Buskerud

- 2 -

lysmaster etc. i forbindelse med utvikling av Røyken sentrum, kunne medføre at en ville utføre tiltak som var egnet til å skade fornminnet. Gravminnet ligger innenfor et område som er avsatt til offentlig areal uten klausulering om tiltaksbegrensninger utover de som er bestemt i reguleringsbestemmelsene, og hvor den alminnelige forvaltning ligger til Bygningsrådet. Vi ble derfor enige om at Oldsaksamlingen ber kommunen om at haugen med tilliggende areal legges ut som spesialområde, og at en søker å ta med de par nærmeste villaene sørvest for gravhaugen i dette området. En slik regulering vil medføre at en på sikt kan få bebyggelsen noe lenger unna gravminnet.

Samling gravminner.

Fornminne 6350, C06, R1 og R2,

ØK-kart Vangsåsen CL 041-5-1.

Eiendom Klokkergården, gnr. 11, bnr. 1

Raukvien av Klokkergården, gnr. 11, bnr. 12.

Angjeldende fornminner ligger på en sørvest - nordøst orientert bergrygg med barskog.

R1 består av to avfattede rundhauger med noe dårlig markering. Den søndre haugen har et tverrmål på 12m og er 0,5m høy.

Den nordre har et tverrmål på 15m og høyde ca. 1m.

Begge gravhaugene ligger klassisk til med vidt utsyn over Røyken stasjonsby, og kulturlandskapet vestover. Nordøst for hovedhuset på eiendommen Raukvien ligger R2. Haugen har avflatet profil og er skadet i forbindelse med forskjellige byggetiltak på eiendommen. Haugen markerer seg tydelig i terrenget. Diameter er 14m og høyden ca. 0,5m.

Gravhaugene ligger i tilknytning til sentrumsdannelsen ved Røyken kirke. Fornminnene representerer en fin enhet dersom feltet ikke var brutt opp av våningshuset på eiendommen gnr. 11, bnr. 12. Jeg vil anse det som fordelaktig at kommunen regulerer de to fornminnene til spesialområde, og at en på sikt vurderer om ikke bolighuset burde saneres til fordel for gravfeltet. Dette er neppe noen høyt prioritert oppgave for oss, men i forbindelse med utnyttelse av nevnte eiendom, vil fornminnene være en så kraftig begrensende faktor at det offentlige burde innløse eiendommen og sanere bebyggelsen.

Gårds/bruksnavn	
G.nr./br.nr.	
Kommune	Fylke
Røyken	Buskerud

Gravfelt 6350 C08, R1.

ØK-blad Vangsåsen CL 041-5-1.

Heggum nordre, gnr. 14/1 og 14/2.

Gravfeltet ligger på toppen av en sørvest/nordøst-gående bergrygg og på bergryggens høyeste topp med dyrket mark på den lavereliggende elvesletten i øst og vest, og dyrket mark videre sørover.

Gravfeltet består av 5 rundhauger, muligens 6, hvorav to, øst og vest i gravfeltet, har et tverrmål på ca. 15m og høyde 0,5m.

Nord for disse ligger det tre eller fire formasjoner som etter all sannsynlighet er gravhauger, men som ifølge innberetningen fra Økonomisk kartverk er skadet ved gamle gravninger. Først ved en organisert opprydning og restaurering av landskap vil allmenheten ha noen mulighet til å erkjenne de øvrige gravminner enn de to store haugene.

Området er svært attraktivt som en følge av Høyenhall og de aktiviteter som er planlagt i tilknytning til den institusjonen. Etter mitt skjønn kan en her få laget en fin fornminnepark i tilknytning til såvel bebyggelse som kulturlandskap. Avgrensingen i terrenget er gjort således at det ikke skal være mulig å få oppført bebyggelse, som i sin tur kan skjermes eller skjemme fornminnene.

Samling gravhauger.

Fornminne 6350 C04 står det på ØK-rapporten, men C05 er oppgitt på kartverket.

ØK-blad Vangsåsen CL 041-5-1.

Kjekstad, gnr. 12, bnr. 1.

Fornminnene ligger på en NNV/SSØ-gående bergrygg med mye fjell i dagen. N og Ø for bergryggen er det dyrket mark. På S- og V-siden er det et vegetasjonsbilde som tilsier at det har vært beitehager her. Den nordre gravhaugen, som ifølge ØK-rapporten er oppgitt til å være 25m i tverrmål, ligger karakteristisk til på toppen av bergryggen, mens R5, som er 10-12m i tverrmål og 0,5m høy, er godt markert og lett synlig, men tegner seg dårlig i landskapet. Da en i dette området planlegger en større utbygging av småhus så vi det som vesentlig å prøve å trekke grenser for spesialområde, slik at miljøet rundt gravhaugene skulle bli minst mulig påvirket av de fremtidige tiltak. Avgrensingen er relativt romslig, og omfatter blant annet hele det dyrkede området Ø for gravhaugen. Da den endelige faste grense mellom bebyggelse og dyrket mark rundt Kjekstad ikke er endelig fastsatt, så vi det også som riktig å prøve å sikre fornminne en god landskaps-

Gårds/bruksnavn	
G.nr./br.nr.	
Kommune	Fylke
Røyken	Buskerud

- 4 -

landskapskontekst. Kultursekretæren i kommunen var ikke med på denne del av befaringen.

I fellesmøte med Vold etter befaringen gjorde jeg det klart at det er nødvendig for Oldsaksamlingen å levere inn innsigelse mot den fremlagte kommuneplanen, da den etter vårt skjønn ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til fornminnene, og at vi sammen med vår uttalelse vil vedlegge de avgrensninger som vi i fellesskap var blitt enige om vedrørende fornminnene på Klokkergården, Kjekstad og Heggum. Vedrørende R3, SV for Røyken kirke, ville vi antakeligvis ikke fremlegge noen grensetrekking i første omgang, men heller søke å påvirke politikerne gjennom vår uttalelse til å legge dette fornminnet sammen med kirken, og da lagt ut som spesialområde med en utvidelse til bebyggelsen SV for gravhaugen.

Vedrørende R1 og R2 og forvaltningen av disse, kunne kultursekretæren opplyse at grunneier av Raukvien har vært endel plaget av ungdom og ungdomsfull i forbindelse med de to fornminnene i R1. Da det vanskelig lar seg gjøre å oppføre et gjerde som ivaretar eiers behov for privatliv mellom gravminnene der og eiendommen, var vi enige om at disse fornminnene i første omgang ikke er egnet som offentlige tilgjengelige monumenter.

Kultursekretæren var interessert i at Oldsaksamlingen skriver til kommunen og ber om at det foretas skjøtselsarbeid på gravhaug R1 SV for Røyken kirke, og at vi tar et initiativ til å formidle vår virksomhet og de prosedyrer som henger sammen med denne overfor det nye kommunestyre/formannskap, og tekniske etater.

Kultursekretæren uttalte seg svært positivt til et kommunalt engasjement vedrørende ivaretagelse og skjøtsel av fornminner som ligger i tilknytning til tettbebyggelsen i kommunen. Han ba imidlertid om at Oldsaksamlingen kommer med en invitt til kommunen om et slikt samarbeid.

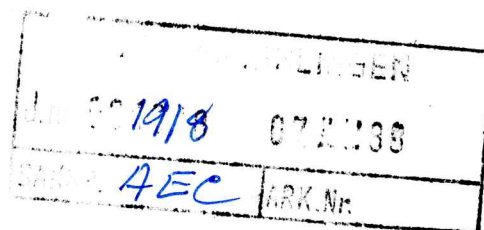
Tom H. Haraldsen



RØYKEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT
Tlf.: (02) 85 41 60
3440 RØYKEN

IV/MØ



Oldsaksamlingen
Frederiks gate 2
0164 Oslo 1

ANG. KOMMUNEDELPLAN FOR RØYKEN SENTRUM

Etter å ha mottatt Deres innsigelse til planen (datert 30.11.87) er planen behandlet av bygningsråd, kommuneplanutvalg og kommunestyre. Representanter fra kulturetaten og planavdelingen har sammen med Deres Tom H. Haraldsen befart fornminnene i området. Deres krav m.h.t. avgrensing av fornminneområdene er etterfulgt i den videre behandling av planen.

Områdene er i kommunedelplanen avsatt som båndlagte områder-fornminner. Ved regulering av de samme områder vil de få betegnelsen spesialområder.

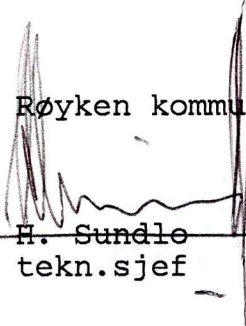
Gravfeltet på Heggum ligger inne på reguleringsplan for Røyken sentrum. Denne planen vil bli endret etter Deres gitte anvisninger.

Området med gravminnene C06 R-4 og R-5 er under regulering.

Gravhaugene R-1 og R-2 er i uregulert område.

Utsnitt av plankartet slik det fremstår etter kommunestyrets behandling oversendes med ønske om at De kan bekrefte at Deres innsigelse er tatt til følge.

Røyken kommune, planavdelingen, 4.8.88


H. Sundlo
tekn.sjef

J. Voll
I. Voll
avd.ing.

Kommunestyret
125/88 RJS
16. juni 1988

1

34 av 35

UTSKRIFT AV MØTEBOK

Kommunestyret
96/88 RJS
21. april 1988
33 av 35

Kommuneplanutvalget
11/88 RJS

12. juni 1988
12 av 12

ORGAN
SAKSNR.
MØTEDATO
ARKIVNR.
MEDL.TILSTEDE

BYGNINGSRÅDET
1001/88 IV
11.01.88

Bygningsrådet
1003/88
01. februar 1988

Kommuneplanutvalget
5/88 RJS
22. mars 1988

8 av 9

12 av 12

SAK

KOMMUNEDELSPLAN RØYKEN SENTRUM 2.GANGS
BEHANDLING.

NYTT VEDLEGG

VEDLEGG

Utgår
Nye vedlegg s.s. 24

- 6. Brev fra Vislie, Ødegaard og Kolsrud 21/3-88
- ~~1+2. Lokalplan for Røyken sentrum dat. 4.2.87.~~
- 1 ~~3.~~ Oppsummering av innkomne merknader.
- ~~4.~~ Innkomne merknader.
- 2. Brev fra arkitektfirmaet Platou av 06.1.88 ang. Kleiverfeltet
- 3. Brev fra planavd. av 12.2.88.
- 4. Planhefte - Sendes bare med.
- 5. Utskrift av møtebok KP-sak 6/87.

SAKSFREMSTILLING

1.0 Etter kommuneplanutvalgets behandling ble planen i henhold til plan- og bygningslovens § 20-5 og 27-1 lagt ut til offentlig ettersyn i tida 20.6. - 15.9.87. Planen ble sendt til alle husstader i Røyken sentrum og ble lagt ut på postkontoret og banklokalet i Røyken sentrum.

2.0 Det kom inn i alt 24 uttalelser til planen. Fylkeslandbruksstyret, Oldsaksamlingen og Fylkesmannens miljøvern avdeling har innsigelse til planen. Uttalelsene ble oversendt lokalplanutvalget som behandlet disse. Oppsummeringen ble presentert på allmøte 19.11.87.

3.0 I det følgende vil planavdelingen kommentere hvert enkelt avsnitt av lokalplanutvalgets oppsummering.

3.1 PLANENS AVGRENSNING

A. Områder tatt ut av planen.

Lokalplanutvalget foreslo et større planområde enn det kommunens generalplanvalg la ut til høring. Utvalget er fortsatt av den oppfatning at disse områdene bør inngå i planen:

3.1.1. Planens nordvestre hjørne - Kjekstadmarka.

Denne delen av Kjekstadmarka omfatter det nære skogsområdet fra Kjekstad gård til og med Stordammen og inkluderer det allerede regulerte golfbaneområde. Selv om få merknader har valgt å kommentere denne utelatte plandelen, er lokalutvalgets forslag i realiteten støttet av uttalelsen fra Kjekstad gård (Stordammen til friareal/bading på visse betingelser) og av speiderne (turveier).

Det er nylig fra Miljøverndepartementet blitt lagt ut et forslag til arealdisponeringsplan for (Oslo)Marka. Planen omfatter også Kjekstadmarka. Kommunen er oppfordret til å utarbeide planbestemmelser for den del av marka som er innenfor kommunegrensen. Etter utvalgets mening utfyller og detaljerer lokalplanutvalgets forslag her Marka-arealet helt i samsvar med de generelle bestemmelser i departementets forslag.

3.1.2. Planens sørøstre hjørne - Jaksland.

En gruppe av de største grunneiere i dette området har foreslått en konkret arealdisponering som gir tilsagn om et betydelig areal til boliger med god tilknytning til Røyken sentrum. Forslaget støtter således lokalplanutvalgets opprinnelige forslag om at dette området skal være inkludert i kommunedelsplanen for Røyken sentrum.

Planavdelingens merknad:

3.1.1. Planavdelingen mener fortsatt at Kjekstadmarka ikke bør være med i planen for Røyken sentrum. Marka-bestemmelsene som skal komme vil fullt ut dekke lokalutvalgets interesser (adkomst, turveier).

3.1.2. M.h.t. Jakslandskollen og Heggumhøgda vil vi vise til kommuneplanen for Røyken. Her går grensa for Røyken sentrum langs Rv 282. Planavdelingen mener det er mer naturlig å se dette området i sammenheng med Midtbygda (skoler, idrettshall). Vi vil derfor foreslå at området øst for Hyggenveien og sør for Rv 282 inngår i en kommunedelsplan for Midtbygda.

B. Tilknytning til naboområder.

Kommunedelsplanen bringer frem noen problemstillinger vedrørende nærliggende områder som har ligget utenfor det mandat som er gitt for det foreliggende planarbeidet, men som det er vesentlig å få klarlagt.

3.1.3. Øvre Hallenskog.

Både i en uttalelse fra styringsgruppen for kommune-delsplan for Hallenskog og fra Øvre Hallenskog Vel er det pekt på hvorledes en veiforbindelse mellom Øvre Hallenskog og Røyken sentrum over Kleiver vil være fordelaktig for en videre utbygging av Hallenskogom-rådet, både med hensyn til vei, vann, avløp og mulighet for lokal skole.

Lokalplanutvalget kan meget vel se de totale fordeler i en slik tilknytning vil kunne ha for Hallenskog, men vil henvise til at dette ikke lå i denne planens forutsetninger. En transitt-trafikk fra et fremtidig

større boligfelt på Øvre Hallenskog må betinge en helt annen veiplan for Kleiverområdet enn det som er foreslått i planen. Før ytterligere planer kan legges må dette spørsmålet få en prinsipiell avklaring.

3.1.4. Katrineåsen.

Tilknytningen mellom Katrineåsen og Heggumåsen/Jaksland-området var i lokalplanforslaget tenkt ved en forlengelse av Jon Leiras vei. I forslaget fra grunneierne er forbindelsen bare angitt som gangvei til skoleområdet.

Lokalplanutvalget finner det ønskelig å beholde de eksisterende jordbruksområder som avgrensning mellom Heggumåsen/Jaksland og Katrineåsen. Det er siden ungdomsskolens åpning vært ønsket en gangveiforbindelse her. Dette bør realiseres snarest. Spørsmålet om en veitilknytning bør en komme tilbake til ved utarbeidelse av en kommunedelsplan for Katrineåsen-området.

3.1.5. Bitehagen/Transet.

I øst stopper planområdet ved Auvi/Poverud. Like øst for dette ligger Bitehagen og Transet som er eksisterende boligområder med nær tilknytning til Røykenområdet.

Det bør vurderes om ikke Bitehagen/Transet-området bør inngå i planområdet for Røyken sentrum.

Planavdelingens merknad:

3.1.3. Planavdelingen har det syn at en veg gjennom Kleiverfeltet til Øvre Hallenskog vil bety en styrking av Røyken sentrum som tettsted. I dag er det som kjent Heggedal som er Hallenskogs "nærsevicested". For å unngå for stor trafikk på en evt. vegforbindelse bør Underlandsveien rustes opp. M.h.t. reguleringen av Kleiverfeltet er det av stor betydning å få klargjort om det er ønskelig med en vegforbindelse til øvre Hallenskog eller ikke.

3.1.4. Planavdelingen er enig i at det er ønskelig med en gangvegforbindelse fra Røyken sentrum til ungdomsskolen og idrettshallen. Vi viser forøvrig til pkt. 3.1.2.

3.1.4. Vi viser til kommuneplanen hvor Bitehagen inngår i kommunedelsplanområdet for Spikkestad.

3.2. HEGGA - REGULERING OG BEVARING

3.2.1. Både innlandsfiskenemnda, prosjektgruppa for vannbruksplan i Røyken, Vassdragsdirektoratet og fylkesmannen ved miljøavd. har kommentert de foreslåtte regulerings tiltak.

Med henvisning til flomsituasjonen 16.10. d.å. er det ubetinget nødvendig å få gjennomført de tiltak som er nevnt i planen med hensyn til utretting og opprensning i elveløpet. Dette ikke bare innenfor planområdet, men også videre mot og forbi Hallenskog. Som påpekt i merknadene og også angitt i reguleringsplanen for Røyken sendtum bør det utbedrede elveløpet erosjonssikres ved variert steinsetting og trebeplantet elvebredd.

Planavdelingens merknad:

3.2.1. Planavdelingen arbeider med spørsmål om flomsikring av Skitthezza. Vi er i løpende kontakt med NSB, NVE, Asker kommune og Norcem. Flomsikring vil også bli et vesentlig punkt i vannbruksplan for Årosvassdraget.

3.3 BOLIGOMRÅDENE

Etter merknadene synes det i hovedsak å være tilslutning til de angitte boligområder. Enkelte mindre endringer bør innarbeides som følge av de kommentarer som er kommet.

3.3.1 Heggumåsen og Jakslandskollen (B9, B10).

Disse boligområdene bør være med i planen, som før nevnt. Arealdisposisjonen som er foreslått av grunneierne tar nødvendig hensyn til de eksisterende jordbruksinteresser og bør innarbeides i planen, bortsett fra et skog- og naturområde på jakslandskollen. Dette området bør også inngå i et fremtidig areal for boliger.

3.3.2. Vangsåsen (B8).

Avgrensingen av Vangsåsen mot jordbruksarealer bør justeres. Veialternativ V3 alt. II deler av dyrket mark og avskjærer drifts- og boligbygninger på eiendom 13/3 fra jordveien. Lokalutvalget vil velge veialternativ I og legge all dyrket mark og gårdsbygninger tilhørende 13/3 til jordbruksareal.

I nord er boligområdet etter grunneiers merknad tegnet inn på dyrket mark. B8 bør her avgrenses til eksisterende skogsområde.

Landbruksnemnda mener at område B8 bør helt utgå av planen med henvisning til at området er dyrket eller skogsmark av høy verdi. Lokalutvalget vil vise til at området for en stor del allerede er bebygd, at skogsom-

rådet er meget begrenset og at den dyrkede marken ikke tilhører en selvstendig bruksenhet.

Plangrensen bør skyves nordover til veikrysset Mølleveien/Underlandsveien for å tydeliggjøre grensen mellom B8 og dyrket mark.

3.3.3. Kleiver (B7).

Merknadene vedrørende Kleiverfeltet gjelder hovedsakelig avgrensingen mot friområdet F5. Fylkesmannen ønsker F5 utvidet mot øst og O4 flyttet mot Sagstua. Sett i sammenheng med tidligere nevnte problemstilling om forbindelse til Hallenskog bør veitraséen V2 vurderes lagt lenger øst og F5 utvides noe østover slik at Purkedalsområdet skjermes. Området O4 kan med fordel flyttes opp mot Sagstua.

3.3.4. Klokkerjordet (B4).

Klokkerjordet er i planen avgrenset til de eksisterende boligområder. En merknad viser til at det tilgrensende område mot F5 kan utbygges. Utvalget er enig i at del av F5 syd for vinterturveien T4 bør kunne disponeres til boligformål uten at dette forringer F5.

3.3.5. Auvi (B1).

Landbruksnemnda vil beholde stordelen av B1 til jordbruksformål (omfattende eiendom 70/1). Etter utvalgets syn er denne delen av bruket 70/1 innelukket mellom eksisterende boligområde, ervervsområde og områder til offentlige formål slik at en fremtidig driftsverdi som jordbruk må antas å være mindre enn som boligareal. Området bør beholdes minst i den foreslåtte utstrekning, under hensyntaken til disponering av arealer til O1 og Luftfartsverket (E4).

3.3.6. Bråset.

I avgrensingen mellom ervervsområdet E3 og det tilliggende boligområdet har planforslaget tatt for lite hensyn til at boliger ikke skal omringes av næringsbygg. Det bør trekkes en grense for boligområdet som lar bolig 68/3 ligge helt innenfor boligarealet.

Planavdelingens merknad:

3.3.1. Heggumåsen og jakslandskollen (B9, B10).

Viser til pkt. 3.1.2.

3.3.2. Vangsåsen (B8).

Fylkeslandbruksstyret har kommet med innsigelse mot B8. (Var ikke kjent for lokalplanutvalget under deres behandling.) Planavdelingen vil anbefale at dyrket mark

og gårdsbebyggelse går inn under landbruk, natur- og friluftsområder. Videre mener vi at V3 alt II med planfri kryssing for 13/3 er det beste vegalternativet.

3.3.3. Kleiver (B7).

Kommuneplanutvalget sa i sitt vedtak (pkt. 4) at endelige grenser for Kleiverfeltet, friområdet F5 og O4 skal fastsettes i en egen reguleringsplan. Planavdelingen vil imidlertid påpeke betydningen av å la F5 være et sammenhengende friområde. I området er det gravhauger (fredet etter kulturminneloven) og verneverdig vegetasjon og landskapsformer. F5 vil virke som en skjerm mellom dyrka jord og boligområdet, og som et grønt belte opp mot marka. På dette punkt har fylkesmannen kommet med innsigelse. M.h.t. gjennomgangsvei viser vi til pkt. 3.1.3.

3.3.4. Klokkerjordet (B4).

Vi mener at grensen mellom F5 og B4 bør gå slik som vist på plankart.

3.3.5. Auvi (B1).

Fylkeslandbruksstyret har innsigelse mot B1 (ukjent for lokalplanutvalget). Planavdelingen går inn for at den delen av B1 som er dyrka jord og bebyggelse på gårdsbruk kommer inn under landbruks-, natur- og friluftsmål. Resten av B1 avsettes som planlagt boligområde, jfr. B6 og B8.

3.3.6. Bråset.

Planavdelingen er enig i at grensen for Bråset (E3) trekkes slik at 68/3 i sin helhet blir liggende innenfor boligarealet. Vi tilrår også at området rett øst for 68/3 legges ut til boligformål.

3.4. ERVERVSOMRÅDER

3.4.1. Luftfartsverkets kontrollsentral (E4).

I planutkastet ble kontrollsentralen tilgodesett med et betydelig areal som forutsetningsvis for en stor del vil være underjordisk. Luftfartsverket har i sin kommentar gitt uttrykk for ønske om ytterligere utvidelse av området. Utvalget vil bl.a. vise til landbruksnemndas merknad om at arealer som ikke skal disponeres med utbygging over bakken bør reguleres til landbruksformål (dyrket mark og skog). Utvalget vil forutsette at Luftfartsverket vil dokumentere sitt reelle arealbehov nærmere før arealgrensene fastsettes.

3.4.2. Kjekstad (E2).

I planforslaget var ervervsområdet på Kjekstad foreslått betydelig utvidet i forhold til i dag for å gi anledning til en viss ekspansjon. Imidlertid var det i forslaget ikke tatt hensyn til at det er en boligeiendom innenfor det angitte areal. En slik kombinasjon er ikke ønskelig og ervervsarealet bør derfor avgrenses i vest. Utvalget foreslår at grensen i hovedsak følger skogsbilveien, dog slik at området med bruks- og lagerbygninger på vestsiden av veien mellom grind og avkjøring til bolighuset inkluderes i ervervsarealet.

3.4.3. Bråset.

Som tidligere nevnt må Bråset ervervsområde reduseres noe mot eksisterende boligområde.

Planavdelingens merknad:

3.4.1. Luftfartsverkets kontrollsentral (E4).

Arbeidet med reguleringsplanen for E4 har startet. Endelige grenser for E4 vil bli fastsatt i den forbindelse.

3.4.2. Kjekstad (E2).

Kjekstad Bruk er stedbunden næring og planavdelingen mener at annen virksomhet så nær gårdstunet, marka og boligområdet er uønsket. Området bør derfor gå inn under landsbruks-, natur- og friluftsområder. Alternativt bør ervervsområdet begrenses slik lokalplanutvalget foreslår.

3.4.3. Bråset.

Viser til pkt. 3.3.6.

3.5. VEIER OG TRAFIKKOMRÅDER

I hovedsak har det foreslåtte veinettet innenfor planen fått tilslutning. Enkelte justeringer/endringer bør imidlertid innarbeides.

3.5.1. Jaksland (V5, V4).

I forslaget fra grunneierne til disponering av Heggumhøgda og Jakslandskollen, foreslås et nytt veialternativ V5 øst som følger nåværende Jakslandsvei frem til delet mellom eiendommene 65/3 og 65/1, for der å ta av ned mot Løken og Røyken sentrum. Forslaget støtter dessuten veien V5 alt. I som samlevei mot sentrum over Bråset. Forslaget har ingen kjøreveiforbindelse mot Katrineåsen. Utvalget støtter det foreliggende forslaget til veialternativer (V5 øst, V5 alt I) og vil

som tidligere nevnt utsette behandling av kjøreveiforbindelsen mot Katrineåsen inntil et tilsvarende kommunedelsplanarbeide for dette området igangsettes.

3.5.2. Kleiver (V2).

NSB advarer i sin merknad mot å legge V2 nær fundamentene for broen over Sagbekken. Likeledes har fylkesmannen betenkeligheter med vei over våtområdene her. Sett sammen med en mulig omlegging av veien gjennom Kleiver vil utvalget antyde muligheten av å føre veien over Sagbekken og videre langs østsiden av jernbanen inntil terrenget gjør det mulig å legge veien i bro over jernbanen.

3.5.3. Andre veier.

NSB advarer også mot den valgte trasé for vei V1 der den kommer nær fundamenter for banelegemet. Ny Møllevei gjennom Vangsåsen er tidligere kommentert (V3 alt. I).

Hvis den foreslåtte vei Heggumåsen - Løken blir realisert vil det bli mindre trafikkgrunnlag for den i reguleringsplanen prosjekterte ny Jakslandsvei (V4). Denne bør da gjøres kortere og med standard det trafikkgrunnlag den da får.

Forøvrig har fylkesmannen gitt en rad plantekniske pålegg, bl.a. vedrørende trafikkarealene. Det mest vesentlige for planarbeidet er spørsmålet om å sette av areal til 4 kjørefelter for Rv 282. Dette vil særlig få konsekvenser for utstrekningen av området E3.

Planavdelingens merknad:

3.5.1. Jaksland (V5, V4).

Jfr. tidligere pkt. om at Heggum-Jaksland ikke bør være med i kommuneplanen for Røyken sentrum.

3.5.2. Kleiver (V2).

Veifremføringen må bestemmes i forbindelse med reguleringen av Kleiverfeltet.

3.5.3. Andre veier.

NSB vil få komme tilbake med tekniske krav. Planavdelingen mener at ny Jakslandsvei (V4) bør bygges etter de planer det er lagt opp til i reguleringsplan Røyken sentrum.

3.6. FORNMINNER OG SÆRLIGE OMRÅDER.

Flere uttalelser tar opp avmerkingen og vernet av fornminner etc. i planen. En rekke plantekniske forhold som tas opp av Riksantikvaren, Fylkeskonservatoren og Fylkesmannen må bringes i orden. I planen er mange fornminner avmerket, men arealene er i hovedsak lagt ut som friområder. Dette gir ikke rett angivelse for bruksområdet og heller ikke tilstrekkelig vern.

Områder med fornminner bør derfor angis som særlig verneområde med egen status, slik det er gjort i reguleringsplanen for Røyken sentrum (gravhaugfeltet nord for Heggum nordre (14/1)). Slik båndlegging av verneverdige områder vil heller ikke i samme grad komme i konflikt med privat eiendom.

Områder som bør legges inn i planen er: Gravhaugene ved Kjekstad (Vaskebekk, F3), Klokkerhaugen (2 områder), Prestegårdsjordet (inklusive minnesmerket over falne) og Heggum (i samsvar med reguleringsplan). Også Røyken kirke med den nærmeste og eldste del av kirkegården bør disponeres som særskilt verneområde.

Historielaget har i sin uttalelse foreslått toppen av Vangsåsen vernet (tidligere rettersted) og at eksisterende Møllevei gjennom B8 merkes som vernet (oldtidsvei). Utvalget slutter seg gjerne til dette og oppfordrer Historielaget til å få merket den aktuelle del av Mølleveien (som vil bli intakt som lokal vei i boligområdet) og veien over Prestegårdsjordet. Retterstedet bør disponeres som friområde, da det neppe er faste minner av retterstedet tilbake.

Planavdelingens merknad:

3.6. Universitetets Oldsaksamling og Fylkeskonservatoren har kommet med innsigelse mot planen på dette punkt. Etter anbefaling fra plan- og næringskontoret i fylkeskommunen vil områder med fornminner bli vist som båndlagte områder formål fornminner. I reguleringssammenheng vil disse områdene for betegnelsen "spesialområde".

3.7. OMRÅDER TIL OFFENTLIGE OG ALMENNYTTIGE FORMÅL

I planforslaget er det lagt opp til etablering av grendeskole/fritidshjem for Kleiverfeltet på O4 og barnehage/park på O3. O4 er nå foreslått flyttet mot Sagstua. Kommunedelplanen for Hallenskog gir forslag om skoletomt like nord for Kleiverfeltet. Fylkesmannen foreslår funksjonene i O3 og O4 slått sammen (til O4).

Utvalget mener det fortsatt må være grunnlag for et offentlig område med grendeskole/fritidshjem/evt. barnehage og rom

disponible for fritidsaktiviteter for områdene Kleiver, Vang og Klokkejordet. Det bør i så fall finnes plass til et område for barnehagen mot sydvest i planen, fortrinnsvis nær offentlig kommunikasjon (jernbane- og buss-stasjon).

Planavdelingens merknad:

- 3.7. Anbefaler at O3 og O4 slås sammen og legges til Kleiverfeltet B7 og ikke inne i F5. Området for O3 innlemmes i F3.

INNSTILLING

I henhold til plan- og bygningslovens § 20-5 vil bygningsrådet overfor kommunestyret anbefale at kommunedelplanen for Røyken sentrums arealdel med bestemmelser blir vedtatt med følgende endringer:

AREALDELEN:

- 1. V2 anlegges som fasadefri vei som gir muligheter til forlengelse til Hallenskog.
- 2. Dyrket mark og gårdsbebyggelse i B8 tas ut og vises som landbruks-, natur- og friluftsområder.
- 3. V3, alt.I tas ut av planen, traséen V3, alt.II beholdes, men betegnelsen alt.II strykes.
- 4.1 Fylkesmannens innsigelse tas til følge og den delen av B7 som ligger vest for V2 går inn i F5.

Alternativt

- 4.2 Fylkesmannens innsigelse tas ikke til følge og grensen mellom F5 og B7 blir som vist på opprinnelig plankart.

Alternativt

- 4.3 Fylkesmannens innsigelse tas delvis til følge og området sørvest for stikkveien går inn i F5.
- 5. Del av B1 som er gårdsbebyggelse og dyrka mark får betegnelsen landbruks-, natur- og friluftsområde. Resten av B1 avsettes som planlagt boligområde.
- 6. Grensen for Bråset (E3) trekkes slik mot boligområdet at 68/3 i sin helhet blir liggende i boligområdet. Arealet rett øst for 68/3 legges ut til boligformål.
- 7.1 Kjekstad Bruk (E2) innlemmes i landbruks-, natur- og friluftsområdet.

Alternativt:

- 7.2 Ervervsområdet Kjekstad Bruk avgrenses i vest med skogsbilveien, dog slik at området med bruks- og lagerbygninger på vestsiden av veien blir med.
- 8. Områder med fornminner får betegnelsen: "Båndlagt områdeformål fornminner". Dette gjelder gravhaugene ved Kjekstad (F5), Klokkergården, Prestegårdsjordet (F1) og Heggum (A2).
- 9. O3 og O4 slås sammen og legges til Kleiverfeltet (B7). Området for O3 innlemmes i F3.
- 10. Badehusdammene og Vaskebekkdammen innlemmes i landbruk-, natur- og friluftsområdet.
- 12. Dyrket mark og skog-, natur- og friluftsområder slås sammen til landbruks-, natur- og friluftsområder. Vises med en felles farge på plankartet.
- 13. Skitthegga vises med blå farge.
- 14. V1 og V5 alt.I unntas fra vedtaket. Trasé for V1 fastsettes i reguleringsplan, alternativer for V5 tas opp i forbindelse med kommunedelsplan for Midtbygda.

PLANBESTEMMELSER:

- § 1 For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86 a og b og 93 samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.
- § 2 For nye områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging skje i følgende rekkefølge:
 - Boligområder:
 - 1. B6 Vang syd, 2. B7 Kleiverfeltet, 3. B8 Vangsåsen.
 - Ervervsområder:
 - 1. E3 Bråsetfeltet, 2. Auvi.
- § 3 Den arealbruk som framgår av plankartet er bindende, inkludert mindre del av stadfestet reguleringsplan for Røyken sentrum, der regulert areal O2 barnehage omdisponeres til sentrumsformål, og areal B11 boliger omdisponeres til friområde.
- § 4 Bygningsrådet har adgang til å gi dispensasjon fra planen når særlige grunner foreligger.

BEH. HOVEDUTVALGET

1. Hovedutvalget behandlet følgende forhold:

A. Områder tatt ut av planen.

- a) Nummedal foreslo at Kjekstadorrådet tas med i planen, i samsvar med det opprinnelige planforslag, og at Kjekstadmarka innpasses i den kommende Markaplan.
(Vedtatt mot 1 stemme).
- b) Nummedal foreslo at området syd av ny Rv 282 øst av Hyggenveien tas med i planen, i samsvar med det opprinnelige planforslag.
(Vedtatt mot 3 stemmer).

B. Tilknytning til naboområder.

- a) Øvre Hallenskog.
Enstemmig vedtatt at det legges til rette for at Øvre Hallenskog gis vegtilknytning til Røyken sentrum.
- b) Katrineåsen.
- c) Bitehagen/Transet.
Tilknytningen av disse områdene vurderes ved behandlingen av kommuneplanen 1988/2000.

2. Hovedutvalget besluttet for øvrig enstemmig å utsette behandlingen av planen til møtet 01.02.88.

Rett utskrift:

Sak 1003/88

Kommunedelsplan Røyken sentrum -
2. gangs behandling. Utsatt sak 1001/88.

Vedtak:

2.0 Utbyggingsområder.
Boligområder.

2.1 B7 Kleiver: Nødvendig areal til fremtidig fasadefri veg må avsettes. Endelig trasé tas opp i reguleringen. Planavdelingen meddeler utbygger dette.

Fylkesmannens innsigelse tas delvis til følge og planavdelingen får i oppdrag å forhandle med fylkesmannen om en endelig avgrensning som avveier vernehensyn mot minst mulig reduksjon av boligfeltet.

03 og 04 slås sammen og legges inn i B7. Endelig plassering avklares i reg.plan, men bygningsrådet henstiller til at området blir lagt så langt sør i området som mulig.

2.2 B6 Vang syd - Ingen endringer.

2.3 B8 Vang: Fylkeslandbruksstyrets innsigelse tas ikke til følge med unntak av tunet til 13/3, Vang. Etter bygningsrådets mening er arealene begrenset og vil bli liggende inneklemt mellom boligområder og har derfor ikke særlig stor verdi som jordbruksarealer.

V3 alt. I velges under forutsetning av at avgrensingen opprettholdes.

2.4 B1 Auvi: Fylkeslandbruksstyrets innsigelse tas ikke til følge, arealene etter bygningsrådets syn vil ha større verdi som boligområde enn til jordbruksformål, da denne delen av 70/1 vil bli liggende inneklemt mellom eksisterende boligområde, ervervsområde og område til offentlige formål og Hyggenveien.

2.5 ny B9 Bråsetområdet øst for Bråset (Nordenga) utvides sørover slik at grensen mot ervervsområdet går rett østover sør for bolig. Planavdelingen henstilles til å vurdere ytterligere utvidelse av boligområdet sørover i forbindelse med regulering av ervervsområdet Bråset.

Ervervsområder:

2.6 E2 Kjekstad bruk: innlemmes i landbruks-, natur- og friluftsområdet (mot to stemmer). (Betraktes som stedbunden næring).

2.7 E3 Bråset, jfr. 2.5.

2.8 E4 Luftfartsverket. Endelig avgrensning må vises i reg.plan.

Offentlige byggeområder.

2.9 03 Og 04 slås sammen jfr. 2.1. Areal til 03 innlemmes i F3.

2.10 01 Leirvoll. Endelig avgrensning fastsettes i reg.plan for E4 - Luftfartsverket.

2.11 Planavdelingen henstilles til, ved videre regulering å innpasse hensiktsmessig tomt til barnehage sentralt i planområdet.

Allmennyttige formål.

2.12 A1 Klokkergården: Avgrensning av eksisterende område opprettholdes. Utvidelsesområde går inn i boligområde.

2.13 A2 Høyenhall: Avgrenses i samsvar med reg.plan Røyken sentrum og avgrensning av båndleggingområdet.

Veier og trafikkområder.

3.1 Hovedveg. Planavdelingen får i oppdrag å ta kontakt med Vegsjefen om hvorvidt areal til 4-felts Rv.282 skal båndlegges.

3.2 V5 til Heggum og Jakslandskollen tas opp i forbindelse med ny behandling av det området.

3.3 Turveien T1 endres til vinterturvei/skiløype på strekningen Røyken kirke/parkeringsplassen til Golfbanen.

3.4 NSB/Stasjonsområdet vises som trafikkområde på kartet.

4.0 Ubebygde områder.

4.1 Friområde F5 utvides opp til turveg T3 mellom dammene.

4.2 Båndlagte områder. Områder med gravhauger avmerkes på kart i samsvar med Oldsaksamlingens anvisning.

4.3 Hegga vises blå på plankart.

Planbestemmelser.

4.4 § 2 og § 4 går ut.

§ 3 skal lyde: Den arealbruk som fremgår av plankartet er bindende, inkludert mindre del av stadfestet reguleringsplan for Røyken sentrum der B 11 - boliger omdisponeres til friområde.

5.0 Tekniske anlegg: Videre planlegging av tekniske anlegg innpasses i de respektive sektorplaner.

6.0 Andre tiltak: Røyken kommune tar til etterretning at det er dannet felles velforening i Røyken sentrum i samsvar med kommuneplanens målsetting.

7.0 Videre behandling: Planen rettes opp i samsvar med de vedtatte endringer og oversendes kommuneplanutvalget til videre behandling.

Planavdelingen bes fremme arealplan til 2. gangs behandling for Heggum/Jakslandskollen og del av Kjekstadmarka.

RÅDMANNENS BEMERKNINGER:

Kommunedelplanen for Røyken sentrum skal behandles for 2. gang i kommuneplanutvalget før saken fremmes for kommunestyret. Dersom ikke statlige organer opprettholder sine innsigelser til planen, vil den bli gjenstand for egengodkjenning av kommunestyret.

Kommunedelplanleggingen for Røyken sentrum har vært et pilotprosjekt mht. medvirkning fra beboerne i området. Planarbeidet har mottatt støtte fra Miljøverndepartementet og vært fulgt med interesse på planfaglig hold i andre deler av landet. Vi må fastslå at det er nedlagt en stor innsats hos berørte parter, og rådmannen finner all grunn til å gi honnør for utført arbeid.

Prosjektet har vært meget omfattende. Rådmannen har ved utsendelsen til kommuneplanutvalget redusert antallet bilag fra 40 til 5. I oppsummeringen av innkomne merknader gjort av planavdelingen, finner en en viktig oversikt over de ulike detaljer som har vært drøftet underveis.

2. Kort historikk over saksbehandlingen

Etter kommuneplanutvalgets behandling 21. mai 1987 (se bilag nr. 5) ble planen lagt ut til ettersyn. Planen ble da utlagt uten at områdene sør for RV 282 (Jakslandskollen og Heggumhøgda) var med i planen. Det samme var tilfelle for områdene nord for Røyken sentrum i marka opp mot Stordammen. Bygningsrådet har ved 2. gangs behandling tatt inn igjen disse områdene. Miljøvernavdelingen har reist innsigelse mot planen hva gjelder avgrensingen av Kleiverfeltet. Fylkeslandbruksstyret har hatt innsigelser på 2 forhold: det ene gjelder avgrensing av eksisterende boligområde B1 på Auvi i forhold til gårdstun 70/1. Det andre gjelder ønsket om at området B8 - Vangsåsen helt bør utgå av planen.

Rådmannen har i samarbeid med planavdelingen og ordfører hatt samtaler med fylkeslandbruksmyndigheter og fylkesmannens miljøvernavdeling etter at bygningsrådet fattet sitt vedtak. Ovennevnte hovedområder utgjør de vesentlige konfliktmomenter i planen som en her vil konsentrere seg om.

3. Avgrensing av planen

3.1 Jakslandkollen og Heggumhøgda.

Rådmannen var også ved behandling i kommuneplanutvalget 21. mai ifjor innstilt på at disse områdene ble tatt med i planen. Som nevnt tok kommuneplanutvalget disse områdene ut. Begrunnelsen for å medta disse feltene var først og fremst å:

- ha reserver av byggefelt etter Kleiverutbyggingen. (jfr. boligbyggeprogrammets vedtak om 200 boliger pr. år).
- få en nærmere tilknytning mellom Midtbygda og Røyken sentrum mht. bl.a. forretningenes kundegrunnlag.
- etablere et bedre og sikrere (gang) veisystem mellom skoleområdene i Midtbygda og Røyken sentrum.
- imøtekomme ønsker fra de representanter som har medvirket i planleggingen på lokalt hold.

Heggumhøgda og Jakslandskollen fullt utbygd kan gi kapasitetsproblemer på Midtbygda skole. Feltene forutsettes jo bebygget etter at Kleiver og Vangområdene står ferdig.

En taler imidlertid her om en utbygging som skal finne sted på ca. midten av 1990-tallet. Skolekapasitetsproblemet må derfor ses i sammenheng med evt. utbygging i Hallenskog eller alternativt; utvidelse av Midtbygda skole. Bygningsrådets vedtak om å ta inn områdene syd for RV 282 er således i tråd med rådmannens tidligere vurderinger.

For videre saksbehandling anbefales det imidlertid at planen, slik den har vært ute til høring vedtas, og at arealbruken på Jaksland/Heggum gjøres til gjenstand for egne vurderinger med offentlig høring. Etter denne prosessen vil disse områdene komme som et tillegg til vedtatt plan.

3.2 Områdene i Kjekstadmarka

Rådmannen kan ikke se noen saklige argumenter for at disse områdene skal inngå i planen for Røyken sentrum. Områdene i Kjekstadmarka inngår som en naturlig del av marka-planen. Bestemmelsene til markaplanen vil fullt ut dekke lokalutvalgets interesser mht. turveier, atkomst osv. Å medta marka-områdene i Røyken-sentrumplanen kan føre til forsinkelser og merarbeid som er helt unødvendige.

4. Kleiverfeltet

Reguleringen av Kleiverfeltet har startet opp. Platou arkitekter A/S som utfører arbeidet på vegne av grunneier Trond Kjekstad ønsker i brev av 06.1.88 at Kleiverfeltet utvides i forhold til opprinnelig plan slik at felt 04 (barnehage) inkluderes i Kleiverfeltet. Arkitektfirmaet ønsker også at deler av F5 bør inngå som en del av boligområdet. (se bilag nr. 2). Begrunnelsen for dette er dels terrengets beskaffenhet og dels den totale utbyggingsøkonomi.

Fylkesmannens miljøvernavdeling på sin side ønsker at den del av Kleiverfeltet som ligger vest for hovedadkomstvei omklassifiseres til skog-, natur- og friluftsmål. (se kart).

Regulanten av Kleiverfeltet og Fylkesmannen har således motsatte ønsker. Samtaler kommunen har hatt med fylkesmannen etter bygningsrådets vedtak, kan indikere at en finner fram til løsning som gjør at Fylkesmannen trekker sin innsigelse tilbake. Så langt en kjenner til vil fylkesmannen trekke sin innsigelse tilbake dersom området 04 legges ut som en del av friområdet F5.

Konsekvensene av dette vil være en dårligere feltøkonomi for Kleivers vedkommende med troligvis et lavere antall boliger. Opplysninger fra regulanten gir uttrykk for at særlig tallet på mindre og husbankfinansierte boliger blir redusert ved å ta Fylkesmannens innsigelse helt eller delvis til følge.

Rådmannen har veid de ulike synspunkter mot hverandre og vil innstille på at område 04 inngår i friområdet F5. Øvrige foreslåtte grenser mot vest i Kleiverfeltet bør imidlertid opprettholdes. Gjennom reguleringsarbeidet bør det vurderes hvorvidt Kleiverfeltet kan utvides i nordøstre hjørne - evt. gis en tettere utvidelse på enkeltområder innen feltet. På denne måten håper en å bedre feltøkonomien noe.

5.0 Fylkeslandbruksstyrets innsigelse

Som nevnt er innsigelsen bare delvis tatt til følge. Bygningsrådets vedtak i pkt. 2.4 er formulert slik at B1 (Auvi) vil ha større verdi som boligområde enn jordbruksformål. Det vises til at denne delen av gnr. 70/1 vil bli liggende inneklemt mellom eksisterende boligområde, ervervsområde m.v.

Etter samtaler med jordbruksmyndighetene har rådmannen kommet til at en bør komme landbruksmyndighetene delvis i møte. Rådmannen vil således tilrå at den del av B1 som er dyrka jord og bebyggelse på gårdsbruk omklassifiseres til landbruks- natur og friluftformål. Resten avsettes til boligformål. I forbindelse med Luftfartsverkets utbygging skal hele Auvi-området reguleres. Ovennevnte inngår som en forutsetning i reguleringen.

Boligområdet Vangsåsen (B8) er det også knyttet innsigelser til fra landbrukshold. Bygningsrådet har ikke tatt denne til følge med unntak av tunet til 13/3 Vang. Arealene er etter bygningsrådets syn begrenset og inneklemt. Under samtaler med landbruksmyndighetene ble det pekt på en løsning som innebar at en unntok den dyrkede marka vest for veialt. I V3 i ca 300 m. lengde i boligområdet. Rådmannen vil tilrå at en opprettholder bygningsrådets vedtak ut fra begrunnelse om feltets økonomi, beliggenhet i forhold til Vang syd og boligbehovet. Som subsidiær løsning anbefales en løsning som unntar nevnte dyrkede mark.

Rådmannen går forøvrig inn for planforslaget slik bygningsrådet har vedtatt.

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Kommuneplanutvalget anbefaler at kommunestyret vedtar kommuneplan for Røyken sentrum slik den fremkommer på vedlagte plankart med endringer og planbestemmelser.

1. Avgrensing

Planområdet begrenses av markagrensen i nordvest. Arealbruken i områdene nevnte i bygningsrådets vedtak 1 A b (syd av RV 282 øst for Hyggenveien - dvs. Jakslandskollen og Heggumhøgda) vurderes som egen sak og legges ut til offentlig ettersyn ved et senere høve. Forøvrig følges arealbrukskartets avgrensing slik det har vært fremlagt for offentlig ettersyn.

19
30
99

20
31
100

Forts. KP-sak 5/88.

- 19 -

2. Utbyggingsområder

Boligområder

2.1 B1 - Auvi

Gårdstun og dyrka mark rundt 70/1 omklassifiseres til landbruksformål. Øvrige deler av B1 beholdes som boligområde.

2.2 B7 - Kleiver

Kleiverfeltets opprinnelige avgrensning mot vest beholdes. 04 i tilknytning til Kleiver omreguleres til friområde. Øvrig avgrensning av Kleiverfeltet skjer ved behandling av reguleringsplan. Nødvendig areal til fremtidig fasadefri veg gjennom Kleiver må avsettes. Trase velges som en del av reguleringen.

2.3 B8 - Vangsåsen

Boligområdets avgrensning beholdes med unntak av tunet til 13/3 Vang som gis betegnelsen jordbruksområde. V3 alt. 1 mot Hallensskog velges.

2.4 B9 - Boligområdet øst for Bråset, (Nordenga) utvides sørover slik at grensen mot ervervsområdet går rett østover sør for eksisterende bolig. Evt. ytterligere utvidelse av dette boligområdet sørover vurderes som en del av Bråset-reguleringen.

3. Ervervsområder

3.1 E2 - Kjekstad bruk: Innlemmes i landbruks-, natur- og friluftsområdet.

3.2 E3 - Bråset - jfr. grenseendring mot B9 - pkt. 2.4.

3.3 E4 - Luftfartsverket. Endelig avgrensning vises i reguleringsplan.

4. Offentlige byggeområder.

4.1 03 og 04 utgår og innlemmes i hhv. F3 og F5.

4.2 01 Leirvoll/Granlund. Endelig grense fastsettes i reguleringsplanen for Auviområdet.

4.3 Alternativ tomt for barnehage sentralt i området vurderes senere.

5. Almennyttige formål.

5.1 A1 Klokkergården: Avgrensning av eksisterende område opprettholdes. Utvidelsesområdet går inn i boligområde.

5.2 A2 Høyenhall: Avgrenses i samsvar med reguleringsplan for Røyken sentrum og avgrensning av båndleggingsområdet.

6. Veier og trafikkområder.

6.1 Hovedveg.

Det undersøkes hvorvidt areal til 4-felts RV 282 skal båndlegges.

6.2 V5 til Heggum og Jakslandskollen vurderes i sammenheng med planleggingen av disse områdene.

6.3 Turvei T1 endres til vinterturvei/skiløype på strekningen Røyken kirke/parkeringsplassen til Golfbanen.

6.4 NSB/stasjonsområdet vises som trafikkområdet på kartet.

7 Ubebygde områder.

7.1 Friområde F5 utvides opp til turveg T3 mellom dammene.

7.2 Områder med gravhauger avmerkes på kart i samsvar med oldsak-samlingens anvisning.

Planbestemmelser:

§ 1 For områder avsatt til utbyggingsformål kan arbeid og tiltak som nevnt i lovens §§ 81, 84, 86a og b og 93 samt fradeling til slike formål, ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.

§ 2 For nye områder avsatt til utbyggingsformål skal utbygging skje i følgende rekkefølge:

Boligområder:

1. B6 Vang Syd.
2. B7 Kleiverfeltet.
3. B8 Vangsåsen

Ervervsområder:

1. E3 Bråsetfeltet.
2. Auvi.

§ 3 Den arealbruk som fremgår av plankartet er bindende, inkludert mindre del av stadfestet reguleringsplan for Røyken sentrum der B11 - boliger omdisponeres til friområde.

§ 4 Bygningsrådet har adgang til å gi dispensasjon fra planen når særlige grunner foreligger.

§ 5 For utbyggingsområdene må det foreligge reguleringsplaner før utbyggingstiltak kan igangsettes.

Planens kostnader og gjennomføring.

Videre planlegging av tekniske anlegg innpasses i de respektive sektorplaner.

Det forutsettes at tiltakene som er foreslått i planen, som kommunen har ansvaret for gjennomføringen av, blir kostnadsberegnet og tatt inn i kommunens budsjetter i den rekkefølge og på det tidspunkt som kommunestyret bestemmer.

Røyken kommune tar til etterretning at det er dannet felles velforening i Røyken sentrum i samsvar med kommuneplanens målsetting.

VEDTAK:

Kontorsjefen redegjorde for rådmannens innstilling i forhold til bygningrådets behandling.

Brev fra adv. Vislie, Ødegaard & Kolsrud p.v.a. Trond Kjekstad ble fremlagt.

1. avgrensning: Thorleif Johansen fremmet følgende forslag:
"Jakslandkollen og Heggumhøgda tas ikke med i planen for Røyken sentrum. Legges til kommunedelplanen for Midtbygda".

Rådmannens forslag ble vedtatt med 8 mot 4 stemmer som ble avgitt for Thorleif Johansens forslag.

- 2.1 B1 Auvi: Enstemmig vedtatt

- 2.2 B7 Kleiver: Steinar Maribo fremmet følgende forslag:
"Kleiverfeltets opprinnelige avgrensning mot vest beholdes, 04 ønskes fortrinnsvis utnyttet til boligområde. Kommunen forhandler med fylkesmannen om en endelig avgrensning som avveier vernehensyn mot minst mulig reduksjon av boligfeltet. Nødvendig areal til fremtidig fasadefri vei gjennom Kleiver må avsettes. Trase velges som en del av reguleringen".

Maribos forslag enstemmig vedtatt.

- 2.13 B8:

Vangsåsen.
Erik Ax fremmet følgende forslag:
"Boligområdets begrensninger beholdes med unntak av tunet til 13/3 Vang og den dyrkede marken til 15/1 som beholdes som landbruksområde".

Ax forslag vedtatt med 10 mot 2 stemmer avgitt for rådmannens forslag.

3.1 E2: Kjekstad bruk.
Erik Ax fremmet følgende forslag:
" E 2 - Kjekstad bruk. Legges til ervervs-
område".
Ax forslag vedtatt med 9 mot 3 stemmer avgitt
for rådmannens forslag.

4.1 03 innlemmes i F3.

4.1 04 vises til pkt. 2.2

7.1 Steinar Maribo fremmet følgende forslag:
" F 5 begrenses i nord slik at dammene holdes
utenfor.
Turvei T 3 fra friområde F 5 legges utenom
dammene".
Maribos forslag vedtatt med 10 mot 2 stemmer
som ble avgitt for rådmannens forslag.

Rådmannens forslag med nevnte endringer enstemmig vedtatt.

Rett utskrift.

Saken oversendes teknisk etat for innhenting av uttalelse fra
impliserte parter og forhandlinger før framleggelse i kommune-
styre.

RØYKEN KOMMUNE, 24. MARS 1988.

Ragnar Rørvik
sekr.

K-sak 96/88

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Punkt 1 avgrensning:

Kommuneplanutvalgets flertallsinnstilling enstemmig vedtatt.

Punkt 2.1 B1 Auvi:

Enstemmig vedtatt.

Punkt 2.2 B/ Kleiver:

Hans Frivold fremmet bygningsrådet/rådmannens innstilling.

Kommuneplanutvalgets innstilling vedtatt med 29 mot 4 stemmer som ble avgitt for Frivolds forslag.

Punkt 2.13 Vangsåsen:

Enstemmig vedtatt.

Punkt 3.1 E2 Kjekstad Bruk:

Erik Ax forslag: "E2 Kjekstad Bruk legges til ervervsområde, begrenset i vest av skogsbilvei." Enstemmig vedtatt.

Punkt 4.1 03

Innlemmes i F3. Enstemmig vedtatt.

Punkt 4.1 04

Vises til punkt 2.2.

Punkt 7.1

Hans Frivold tok opp forslaget fra bygningsrådet/rådmannens innstilling.

Steinar Maribos forslag fra kommuneplanutvalget vedtatt med 27 mot 6 stemmer som ble avgitt for Frivolds forslag.

Rett utskrift.

Sendes landbrukskontoret i Røyken og Hurum v/ herredsagronomen til orientering.

RØYKEN KOMMUNE, 26. april 1988.

Rune Svensson
kontorsjefen

KP-sak 11/88

- NYE BILAG: 1. Brev fra fylkeslandbrukskontoret av 10. mai 1988
 2. Brev fra Fylkesmannens miljøvernavdeling av 27. mai 1988.

Gamle bilag går ut.

RÅDMANNENS NYE BEMERKNINGER:

Etter at kommunestyret behandlet saken som K-sak 96/88 21. april 1988, har det vært holdt drøftinger med hhv. landbruksetat og miljøvernavdelingen hos fylkesmannen. Det har vært foretatt befaringer av nevnte instanser.

Fylkeslandbruksmyndighetene opprettholder 2. innsigelser. For felt B1-Auvi vedtok kommunestyret gårdstun og dyrka mark rundt Auvi omklassifiseres til landbruksformål. Øvrige deler av B1 beholdes som boligområde. Fylkeslandbruksstyret opprettholdt sin innsigelse og foreslår at kommunedelplanen for Auvi endres i samsvar med reguleringsforslag av 01.5.88 for Luftfartsverkets kontrollstasjon.

Dette er et planforslag som ennå ikke er behandlet. Det tas sikte på å behandle dette i bygningsrådet før sommerferien. Planforslaget innebærer en innskrenking av boligområdet B1 i forholdet til kommunestyrets vedtak.

Fylkeslandbruksstyret opprettholder også sin innsigelse mht. felt 8 - Vangsåsen. Primært ønsker fylkeslandbruksstyret at B8-Vangsåsen tas ut av planen, eller alternativt at eksisterende boliger utenom landbruk avsettes til boligområde og det resterende til LNF-område. - Som kjent vedtok kommunestyret enstemmig å beholde B8, men etterkom landbruksmyndighetene delvis ved at gårdstunet 13/3 Vang og den dyrkede marken til 15/1 ble beholdt som landbruksområde. Litt enkelt kan en si at kommunestyrets forsøk på å komme landbruksmyndighetene i møte ikke har ført fram.

Om fylkeslandbruksstyrets 2 innsigelser vil rådmannen bemerke at det i begge tilfelle er snakk om utvidelser av eksisterende boligområder. Ved behandlingen i bygningsråd, kommuneplanutvalg og kommunestyre har det vært forsøkt å ta hensyn til landbrukets ønsker i forhold til framlagte forslag til kommunedelplan av beboerne i Røyken sentrum. Det er heller ikke snakk om å omklassifere områder som kan betegnes som Røykens sammenhengende jordbruksarealer. Kommuneplanens målsetting om å bevare dyrka mark i størst mulig grad står fortsatt ved lag. Etter rådmannens oppfatning bør avveiningene mellom jordvern og andre interesser skje ut fra en differensiert vurdering avhengig av utbyggings-situasjonen og utbyggingsformål.

Rådmannen er av den oppfatning at fylkeslandbruksmyndighetenes innsigelse ang. B1-Auvi, bør tas til følge. Selv om dette neppe kan sies å være høyproduktive arealer i sammenhengende jordbruksmiljø, er trolig det mest gunstige for Røyken kommune å endre kommunestyrets vedtak i samsvar med fylkeslandbruksstyrets oppfatning. I motsatt fall kan en oppleve utsettelse mht.

Forts. Kp-sak 11/88

planleggingen av Luftfartsverkets kontrollstasjon.

Rådmannen kan imidlertid ikke tilrå at fylkeslandbruksstyrets innsigelser mht. B8 Vangsåsen - tas til følge. Kommunedelplanen har vært gjennomført som et medvirkningsprosjekt og beboerne i Røyken sentrum har lagt stor vekt på å etablere et større boligområde i Vangsåsen. Kommunestyret har i tillegg kommet landbruksinteressene delvis i møte. I Vangsåsen er det allerede i dag en del boliger, størstedelen av det som er planlagt utbygd er ikke dyrket mark. Deler av marka som er dyrket (Jemtland gnr. 13/4) har - i følge herredsaeronomen liten verdi som jordbruk. Viktigst av alt er likevel at Vangsåsen ligger nært opp til Vang Syd. Bebyggelsen er i dag en del av Røyken sentrum. Framføring av tekniske anlegg vil være lite kostbare i forhold til alternative utbyggingsområder. Det har muntlig vært antydnet at bygging i Kjekstadmarka burde vært et alternativ. Rådmannen vil imidlertid vise til kommunedelplan for marka med foreslått markagrense som nå er ute til høring og de betydelige innvendinger som finnes mot å bygge i marka. Det er også verdt å merke seg at Vangsåsen i omfang representerer et utbyggingspotensiale på mer enn 100 boliger. Med vedtatte boligbyggeprogram og store kull av yngre voksne boligsøkere fra Røyken/Midtbygda, kan ikke området tas ut av planen uten konsekvenser. Rådmannen vil også bemerke at framtidig boligbygging i Røyken kommune ikke må gjøres for avhengig av Aker Eiendoms framdriftsplan i Slemmestad. Det er stort behov for byggefelt også i andre tettsteder.

Fylkesmannens miljøvernnavdeling har opprettholdt sin innsigelse mht. B7 Kleiver og tilgrensende områder F-5 og 04. Som kjent vedtok kommunestyret at 04 skulle innlemmes i Kleiverfeltet, og at forhandlinger skulle gjennomføres.

Fylkesmannen ønsker at 04 tas inn som en del av F-5. Innsigelsen fra fylkesmannen er likevel å oppfatte som en modifisering av tidligere merknader. - Fylkesmannens forslag kan ha betydning for Kleiverfeltets utbyggingsøkonomi, forslag om boligsammensetning m.v. Rådmannen vil søke å innhente synspunkter fra utbyggingsinteresser til kommuneplanutvalgets møte.

Rådmannen er imidlertid etter en samlet vurdering - kommet fram til at fylkesmannens innsigelser bør tas til følge.

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Etter at drøftinger med hhv. fylkeslandbruksmyndigheter og miljøvernnavdelingen hos fylkesmannen er gjennomført, anbefaler kommuneplanutvalget at kommunestyret fatter slikt vedtak:

1. B1 Auvi. Fylkeslandbrukskontorets innsigelser tas til følge.
2. Vedtaket om å avsette B-8 Vangsåsen til boligformål med unntak av tunet til 13/3 Vang og den dyrkede marka til 15/1, opprettholdes.

K-sak 125/88
Forts. Kp-sak 11/88

3. Fylkesmannens innsigelse ang. B7 Kleiverfeltet og tilgrensende områder 04 og F5, tas til følge.

KOMMUNEPLANUTVALGETS VEDTAK:

Rådmannens forslag med tilføyelse foreslått av Steinar Maribo:
"Det bør i reguleringsplanen vurderes hvorvidt det er mest hensiktsmessig å avgrense B7 i syd langs foreslått veg inn i feltet", ble enstemmig vedtatt.

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Enstemmig vedtatt.

Rett utskrift.

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



Sak			
Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
Midlertidig mappe Heeggum 14/1 Røyken Bush			
30	24/2-89	Følgeskriv og kart fra Røyken k.	
1		Økreg. ^m /kart	
2	17/2-89	Møte ; sak T.Haraldsen telfsattak 1/3, Ørnstad. eier av jnr. 14.1. U.O. oversender Øk-reg. + kart.	
5	17/4-89	Tlf. Haraldsen Bjørnstad om fellesbeplanting 19.4.89.	
6	17/4-89	Tlf. Haraldsen, til Røyken kommune om at U.O. har avfalt beplanting og vil komme med forslag utfallelse til planforslagene.	
4	10/4-89	Brev fra Bjørnstad som etablerer løvete reg. og kart for formannskapet + ønsker beplanting.	
7	21/3-89	Kopi av brev, Fylkes- kommis til Røyken k	
8	20/4-89	J - berdm. T. Haraldsen	
8b		Kartbilag til 8	
9	20/4-89	Brev U.O. - Røyken k	

✓
Heggum Nordre, ~~gnr. 14, 14, br.nr. 1~~ 14/1 : 14/2
Eier: 1/1 Erik Bjørnstad, 3440 Røyken
1/2 Ligningssjef Gustavsen, 3440 Røyken
s., p., k., fylke: Røyken, Buskerud

Fornminnets art: Gravfelt

Reg. ved: Steinar Sørensen, Per Oscar Nybruget

Dato: 13/6-1972

Kontroll ved: A.E. Christensen jr.

Dato: 8/11-1973

✓ 6350 608 R1 ØK: Nangstein CL 041-S-1

Nr.: R 12

Kart: Vangsåsen

Terrengets art. Utsikt: Småkupert N-S gående bergrygg i som
gammel tid
utkant av dyrket mark i S. Giissen ^{DND-VSV-} blandingskog med en del løvtrær.

✓ Orienteringsoppgaver: ~~75 m N-NØ for gården, 25 m V for~~
14/2. Feltet SV-kant: ca 30 m SØ for SO-hjørnet av boligfelt på 14/2
SO-kant: 100 m NNO for NV kant av boligfelt på 14/1

Fornminnets art og utstrekning: Gravfelt bestående av

5 hauger NV-SØ 100 m, NØ-SV 60 m. ca. 75
Feltet består av 5 rundhauger.

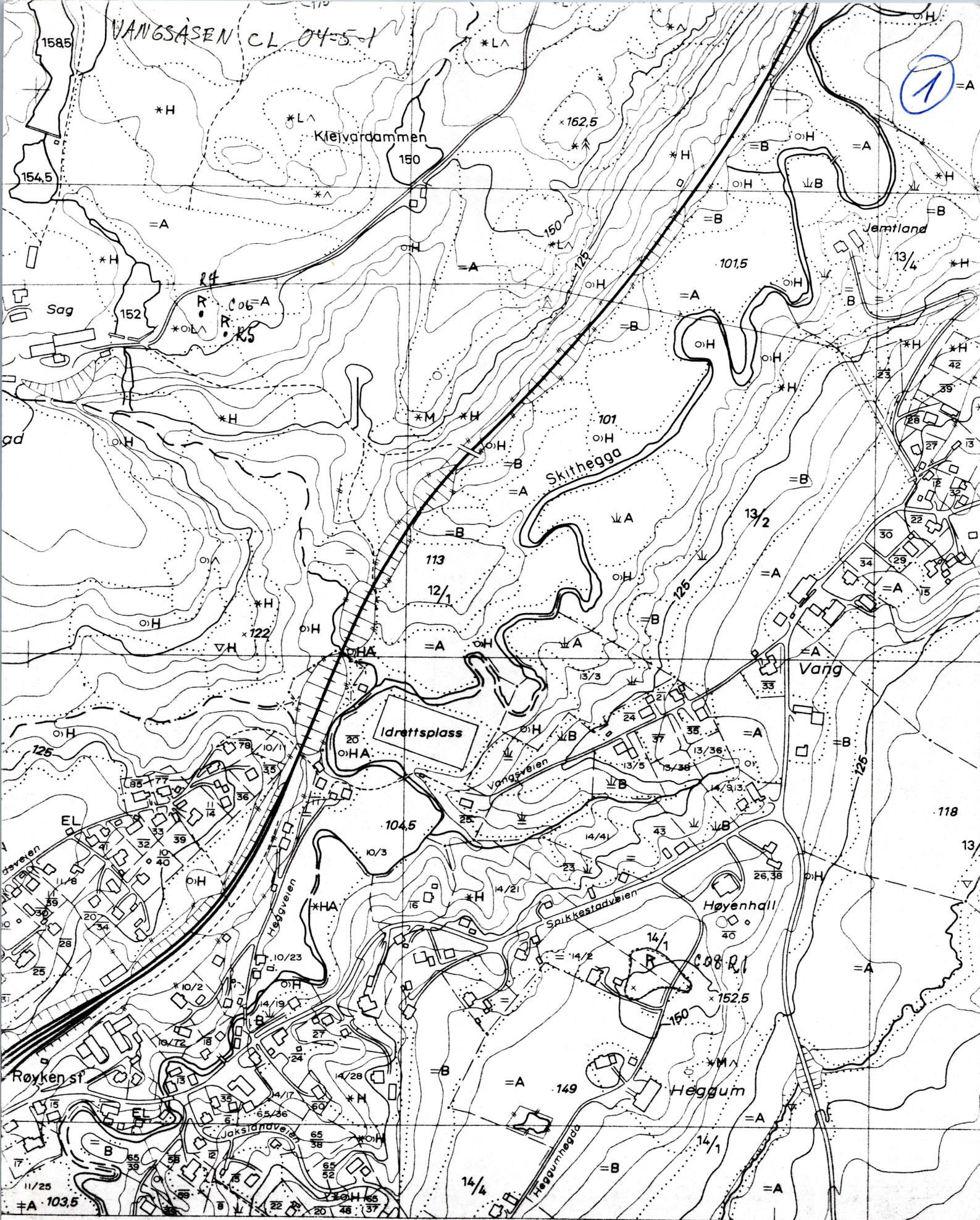
Beskrivelse: ~~Gravfelt.~~ Hauger med diameter fra 15 m til

✓ 7 m, høyde fra 1,5 m til 0,5 m. De fleste har spor etter
tidligere gravning. De 2 V-ligste haugene ligger på
14/2 grunn, de øvrige på 14/1.

Flere av haugene er sterkt skadet av gammel gravning, som
virker som spor etter tidligere profesjonelle utgravere.

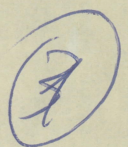
Litteratur: Killingstad i Røykenboka.

Anmerkninger: På gården oppbevares: 3 eldsaker! 2 stein-
Lok
saker, 1 flintedolk 1 simpel skafthulløks, 1 prikkhugget
trinnøks]



579 (BJØRNSTAD)

<ul style="list-style-type: none"> + Riksgrense, fylkesgrense — Kommunegrense — Eiendomsgrænse, vanlig, tettbebyg — Servituttgrense 123 Riksgrensemerke □ Kors i fjell, bølt i fjell □ Grænsestein, grænserøys □ Grænsepåle, -rør, grænsetre 	<ul style="list-style-type: none"> ∇ Låuvskog, anna jorddekt fastmark * ∞ Blandingskog ∧ Grunnlendt mark, fjell i dagen ≡ Myr A B Lettbrukt og mindre lettbrukt S H dyrka jord og dyrkingsjord M L Særskilt høg, høg bonitet for skog M L Middels, låg bonitet for skog 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Markert stein, stor, liten ● Ur, mindre område ○ Grus, sand i dagen — Vatnkontur — Elv, kanal — Tørrlagt elveleie — Bekk sikkert gjengitt — Bekk usikkert gjengitt 	<ul style="list-style-type: none"> R R Fomminne K K Frøda kultuminne ○ Hage, park ○ Allé ○ Fylling ○ Skjøring ○ Steinbrott ○ Grustak, sandtak 	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px;">E6</td> <td style="width: 20px; height: 10px;">E6</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px;">35</td> <td style="width: 20px; height: 10px;">35</td> </tr> <tr> <td style="width: 20px; height: 10px;">860</td> <td style="width: 20px; height: 10px;">860</td> </tr> </table>	E6	E6	35	35	860	860
E6	E6									
35	35									
860	860									



ENDRING AV
REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM, DEL AV GNR 14 BNR 1 OG 2
RØYKEN KOMMUNE DATO 24.01.89

TEGNFORKLARING:
REGULERINGSFORMAL BL § 25

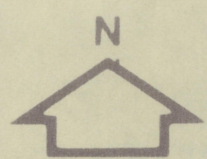
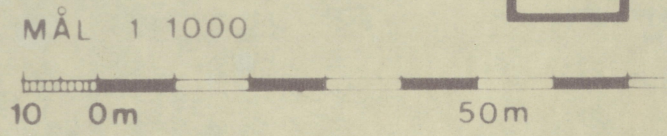
- BYGGEOMRÅDER**
- B BOLIGER, $U_{max} = 0.20$ (B₃-B₂₃)
 - A ALMENNTYTTIG FORMAL
- LANDBRUKSOMRÅDER**
- J JORDBRUK
- TRAFIKKOMRÅDER**
- KJØREVEG OFFENTLIG
 - GANGVEG OFFENTLIG
 - AREAL UTENFOR VEG, OFFENTLIG

- SPECIALOMRÅDER**
- FORTIDSMINNE GRAVHAUG

- FELLESOMRÅDER BL § 26**
- FELLES KJØREVEG/PARKERING
 - FELLES GANGVEG
 -
 -

PLANSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- FRISIKTLINJE
- SENTERLINJE I REGULERT VEG
- OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- OMRISS AV BYGG SOM FORUTSETTES REVET
- BEVARINGSVERDIGE BYGG
- AVKJØRSEL
- VANN



SAKSBEHANDLING
 BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
 UTLEGGING
 KOMMUNESTYRETS VEDTAK
 STADFESTET AV

ANMERKNINGER	DATO
UTVIDET FELT FOR SPES.OMRÅDE AVKJØRSEL	

2

Notat:

Kommunedelplan Røyken sentrum.

Undertegnede hadde en telefonsamtale med Einar Bjørnstad, Heggum, Røyken kommune, Buskerud, 17/2-1989.

Einar Bjørnstad beklaget seg over at gravfeltet på Heggum er utvidet med flere gravhauger, han er kjent med de to store. De øvrige var han ikke kjent med. Bjørnstad hevdet at gravfeltet var lagt ut til spesialområde uten hans viten og at kommunen ikke kunne gjøre rede for hvorfor området er regulert til spesialområde. Bjørnstad har byggeplaner og ønsker omregulering av området.

Bjørnstad krever en befaring hvor U.O. peker ut fornminnene for ham.

Jeg beklaget at Bjørnstad ikke hadde vært orientert om den befarings U.O. har hatt til stedet sammen med kommunen, reguleringsvesen og kultursekretær. Den nødvendige melding til grunneiere etc. anser vi for å være kommunens oppgave i slike saker. Vedrørende de øvrige fornminner på feltet så er disse beskrevet i ØK.- registreringen for eiendommen. Registreringen er oversendt grunneier.

~~_____~~
Bjørnstad krevet at U.O måtte delta i en øyeblikkelig befaring, nærmere bestemt fredag 24. februar. Det haster øyenmsynlig og mannen har trolig kontakt med en utbygger/entreprenør.

Oldsaksamlingen 17. februar 1989

Tom H. Haraldsen

Bef.
Svarst



RØYKEN KOMMUNE

7

Universitetets Oldsaksamling
Fylkeslandbruksstyret, Drammen

Røyken. 24.02.1989
Arkivnr.:

Ark. T.Ramberg, Kongensgt. 6, Oslo 1
Olav Johnsen, Neumannsgt. 17, Drammen
Einar Bjørnstad, 3440 Røyken (eier av gnr 14/1)
Røyken sentrum vel v/Dan Lofstad, Røyken
Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvern avdelingen, Drammen
Buskerud fylkeskommune, Plan- og næringskontoret, Drammen
Statens Vegvesen Buskerud, Tollbugt. 2, 3045 Drammen
Landbruksnemnda, 3475 Sætre
Fylkeskonservatoren, Konnerudgt. 7, 3045 Drammen
Kulturetaten, her
Skolekoret, her
Sosialkontoret, her
Elverket, her
Televerket Sandvika distrikt, Boks 103, 1301 Sandvika
Ingeniørvesenet, her
Oppmålingsvesenet, her
Boligkontoret, her
Bygningsvesenet, her

SØKNAD OM OMREGULERING FRA JORDBRUK J1 TIL BOLIGFORMÅL I
REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM, DÅL AV GNR 14/1.

Røyken bygningsråd behandlet ovennevnte sak i sitt møte
13.2.89, sak 1010/89, hvor følgende vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet anbefaler at omreguleringsforslag fra
jordbruk til boligformål for deler av gnr 14 bnr 1 blir
utlagt til offentlig ettersyn slik som vist på plan med
følgebrev datert 21.04.88. Planen legges ut i henhold til
plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2."

Saksfremstilling og forslag til vedtak (innstilling) fremgår av
vedlagte utskrift av møtebok for sak 1010/89.

Med hilsen
Røyken kommune, planavdelingen

Unn Ellefsen

Unn Ellefsen
plansjef

Vedlegg: 1. Utskrift av møtebok
2. Kopi av reguleringsendring
3. Annonse ~~av~~ kunngjøring

-----BREV ADRESSERES TIL AVDELINGEN -IKKE TIL ENKELTPERSONER-----

Adresse:
Rådhuset
3440 Røyken

Tlf.: (02) 85 41 60
Telefax: (02) 85 49 00

Postgiro: 5 49 97 02
Postgiro skatt: 1 20 62 75
Postgiro bidrag: 5 04 82 69

Bankgiro:
7137.05.00112

ORGAN BYGNINGSRÅDET
SAKSNR. 1010/89 UE
MØTEDATO 13.02.89
ARKIVNR.
MEDL.TIL STEDE 9 av 9

SAK SØKNAD OM OMREGULERING FRA JORDBRUK J1 TIL BOLIGFORMÅL I REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM, DEL AV GNR 14 BNR 1.
EIER: E.BJØRNSTAD.
SØKER: ARK. T.RAMBERG OG O.JOHNSEN A/S.

VEDLEGG

1. Brev mottatt 09.05.88 fra ark. T.Ramberg m/2 illustrasjoner.
2. Landbruksnemndas behandling, møtebok av 20.06.88.
3. Fylkeslandbruksstyrets behandling av sak 520/88, møte 12.12.88.
4. Kartutsnitt, forslag til reguleringsendring.

SAKSFREMSTILLING

1.0 Bakgrunn

Det vises til vedlegg 1-3 som gir et bilde av saksgangen.

0.1 Arkitekt Ramberg søker om regulering av del av gnr 14 bnr 1 til boligformål på vegne av grunneier Bjørnstad og entreprenør Olav Johnsen A/S.

0.2 Saken oversendes landbruksnemnda til behandling, som sender saken videre til fylkeslandbruksstyret. Fagmyndigheten innstiller på avslag - vedtak positivt.

0.3 Fylkeslandbruksstyret utsetter saken for befarings- og behandling i desember 1988. Fagmyndighetene innstiller på avslag - vedtatt omdisponert til boligformål med knapt flertall.

2.0 Planavdelingens kommentar:

0.1 Foreliggende sak må ses i sammenheng med sak 1009/89 og 1011/89. Reguleringsplanen for Røyken Sentrum var en møysommelig og lang prosess hvor det var mange konflikter, flere hensyn skulle avveies og nye løsninger måtte finnes. Planen er såvidt nylig stadfestet som 09.01.86. Fordi en reguleringsplan er et resultat av en komplisert prosess, skal den også være juridisk bindende og omstendelig og vanskelig å endre. Den skal være et verktøy for bygningsrådet i senere utbygging og enkeltsaker. Både denne aktuelle sak og sakene 1009/89 og 1011/89 dreier seg om vesentlige formålsendringer og kan ikke behandles som mindre vesentlige reguleringsendringer i h.h.t. plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2.

Sakene må behandles etter § 28-1 pkt. 1 endring av reguleringsplan som har samme behandlingsprosedyre som en reguleringsplan, dvs. avgjøres av kommunestyret etter offentlig utleggelse og 2.gangs behandling i bygningsråd, med mulighet for påklagelse av vedtaket til fylkesmannen.

- 0.2 Kommunestyret har nylig vedtatt kommunedelplan for Røyken Sentrum hvor reguleringsplanen for Røyken Sentrum er en del av kriteriene i kommunedelplanen. Jakslandveiens nye trasé er den naturlige avgrensning for utbyggingsarealene i vest og mot jordbruksarealene i øst.
- 0.3 Reguleringsplanen for Røyken Sentrum har allerede vært gjenstand for flere mindre reguleringsendringer (byggningsrådssakene høst 87 og 88). Flere endringer av planen reduserer planens styrke som et troverdig redskap for bygningsrådets behandling i senere saker. Dette er i strid med reguleringsplanens hensikt (jfr. pkt. 2.1).
- 0.4 Endringer av planen skaper vesentlig merarbeid. Plansjefen kan for sin del ikke se at dette er prioritert arbeid nå når bl.a. framdriftsplanen for kommuneplanarbeidet er at arealdelen skal være ferdig behandlet i løpet av året, inkl. kommunedelplaner og andre flyplassrelaterte saker som griper parallelt inn i kommunens arealplanlegging.

INNSTILLING

Bygningsrådet viser til saksframstillingens pkt. 2.1 - 2.4 som begrunner hvorfor rådet mener de må avslå søknaden om omregulering fra jordbruk- til boligformål for del av gnr 14 bnr 1.

BEH. BYGNINGSRÅDET:

Forslag fra H.Frivold:

- "1. Ved utarbeidelsen av reguleringsplanen for Røyken Sentrum og ved den senere utarbeidelse av kommunedelplan for Røyken Sentrum var et lagt til grunn at bebyggelsen i området skulle ha karakter av tett utnyttelse i sentrum mot en mer åpen utnyttelse mot periferien. Avgrensningene mot dyrket mark ble lagt fortrinnsvis mot kjørevei for å danne klare avgrensninger. Det var viktig å bevare naturlige og åpne profiler på høydedrag og åsrygger.

Den foreslåtte omregulering medfører en kompakt bebyggelse i ytterkanten av planens byggeområde. Dette er brudd på forutsetningene innen planområdet.

2. Den foreslåtte omregulering langs Jakslandsveien i hele bredden til 14/1 vil medføre press på og skape presedens for en tilsvarende omregulering av det tilliggende jordbruksarealet tilhørende 14/4. Sett i denne sammenheng vil en omregulering som omsøkt flytte hovedgrensen mellom

byggeområde og dyrket mark i praksis til gårdsveien til 14/1.

En slik presedens kan neppe hindres ved henvisning til jordas bonitet da boniteten på det omsøkte området varierer. Landbruksmyndigheten har i sin vurdering lagt til grunn en gjennomsnittsbetraktning for bonitet på omsøkt område uten å ta i betraktning tilliggende område.

3. En utvikling mot ny byggegrense langs toppen av Heggumåsdraget vil definitivt endre åsens profil og vesentlig endre karakteren av området sett fra Midtbygda. Fremtidig bebyggelse langs åsryggen vil føre til press på jordbruksområdene ned mot Spikkestadveien mot Midtbygda (kfr. utvikling ved Skomakerbakken).

En så omfattende omregulering er første steg på å eliminere jordbruksarealene mellom Røyken og Midtbygda. Bygningsrådet finner derfor å måtte avslå omsøkt omregulering."

Forslaget fikk 1 stemme.

Forslag fra B.Nummedal:

"Bygningsrådet anbefaler at omreguleringsforslag fra jordbruk til boligformål for deler av gnr 14 bnr 1 blir utlagt til offentlig ettersyn slik som vist på plan med følgebrev datert 21.04.88. Planen legges ut i henhold til plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2."

Forslaget ble vedtatt mot 1 stemme.

Rett utskrift:

EKSPEDISJON: Planavdelingen til behandling.



RØYKEN KOMMUNE

Røyken, 24.02.1989

Drammens Tidende Buskeruds Blad, Drammen
Fremtiden, Drammen
Røyken og Hurum Avis, Slemmestad
Mediabyrået Røyken og Rundt, Slemmestad

Arkivnr.:

Vennligst ta inn følgende annonse over 1 spalte under "kunne gjøringer" i Deres avis. Røyken kommunes emblem bes benyttet:

I. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM

1. Omregulering fra almennyttig formål til spesialområde for del av gnr 14 bnr 1 og bnr 2. Omregulering gjelder utvidelse av området for gravfelt.
2. Omregulering fra jordbruk til boligformål for del av gnr 14 bnr 1. Området gjelder østre jordbruksareal inntil ny Jakslandsveitrasé.
3. Omregulering fra almennyttig formål til boligformål. Del av gnr 14 bnr 1. Området gjelder areal øst for ny Jakslandsveitrasé og vest for Heggumhøgda.

II. MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR REGULERINGSPLAN RØYKEN SENTRUM.

Ny avkjørsel til gnr 14 bnr 2.
Avkjørselen gjelder adkomst/avkjørsel fra øst for eiendom gnr 14 bnr 2 til ny Jakslandsveitrasé.

Utleggelsestid: 4 uker fra kunngjøringsdato. Alle plandokumenter kan ses hos planavdelingen, teknisk etat, rådhuset.

Saksbehandler: Unn Ellefsen

PLANAVDDELINGEN

Med hilsen
Røyken kommune, planavdelingen

Unn Ellefsen
Unn Ellefsen
plansjef

-----BREV ADRESSERES TIL AVDELINGEN -IKKE TIL ENKELTPERSONER-----

Adresse:
Rådhuset
3440 Røyken

Tlf.: (02) 85 41 60
Telefax: (02) 85 49 00

Postgiro: 5 49 97 02
Postgiro skatt: 1 20 62 75
Postgiro bidrag: 5 04 82 69

Bankgiro:
7137.05.00112



RØYKEN
KOMMUNE

OLUSAKSAMLING 887
Jnr G30813 12 02 89
SAKSB. REC

3

Røyken.

24.02.1989

Fylkeslandbruksstyret, Drammen
Gunnar Gustavsen, 3440 Røyken (eier gnr 14/2)
Ark. T.Ramberg, Kongensgt. 6, Oslo 1
Olav Johnsen, Neumannsgt. 17, Drammen
Universitetets Oldsaksamling, Frederiksgt. 2, 0164 Oslo 1
Einar Bjørnstad, 3440 Røyken (eier av gnr 14/1)
Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen, Drammen
Buskerud fylkeskommune, Plan- og næringskontoret, Drammen
Statens Vegvesen Buskerud, Tollbugt. 2, 3045 Drammen
Landbruksnemnda, 3475 Sætre
Fylkeskonservatoren, Konnerudgt. 7, 3045 Drammen
Kulturetaten, her
Skolekontoret, her
Sosialkontoret, her
Elverket, her
Televerket Sandvika distrikt, Boks 103, 1301 Sandvika
Ingeniørvesenet, her
Oppmålingsvesenet, her
Boligkontoret, her
Bygningsvesenet, her

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 14 BNR 1 OG 2 RØYKEN
SENTRUM

Røyken bygningsråd behandlet ovennevnte sak i sitt møte
13.2.89, sak 1009/89, hvor følgende vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet behandler saken i to separate deler.

A. NY AVKJØRSEL TIL GNR. 14/2

Bygningsrådet godkjenner plan for ny avkjøring for eiendom 14/2 til ny Jakslandsvei. Endringen betraktes som mindre vesentlig og kan godkjennes administrativt dersom klager ikke fremkommer ved utlegging.

Dersom arealet syd for 14/2 blir omregulert til boligformål før anlegg av ny Jakslandsvei skal avkjøringen omarbeides og legges til fellesavkjøring for nytt boligområde.

B. OMREGULERING FRA ALMENNYTTIG FORMÅL TIL SPESIALOMRÅDE.

Det vises til Oldsakssamlingens innsigelse av 30.11.87. Det viste området (inkludert del av boligområdet på 14/2) foreslås omregulert til spesialområde. Dersom det reises krav om endring av området under utleggingen må dette tas opp med Oldsakssamlingen.

-----BREV ADRESSERES TIL AVDELINGEN -IKKE TIL ENKELTPERSONER-----

Adresse:
Rådhuset
3440 Røyken

Tlf: (02) 85 41 60
Telefax: (02) 85 49 00

Postgiro: 5 49 97 02
Postgiro skatt: 1 20 62 75
Postgiro bidrag: 5 04 82 69

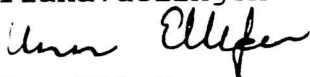
Bankgiro:
7 137.05.00112

Spesialområdet blir ved omreguleringen så omfattende at Bygningsrådet vil be Formannskapet vurdere om kommunen bør innløse området.

De to endringsforslag utlegges til offentlig etter= syn. De impliserte parter varsles i brevs form med anledning til møte om saken."

Saksfremstilling og forslag til vedtak (innstilling) fremgår av vedlagte utskrift av møtebok for sak 1009/89.

Med hilsen
Planavdelingen



Unn Ellefsen
plansjef

Vedlegg: 1. Utskrift av møtebok.
2. Kopi av reguleringsendring.
3. Annonse av kunngjøring.

TYPE

U T S K R I F T A V M Ø T E B O K

ORGAN BYGNINGSRÅDET
SAKSNR. 1009/89 UE
MØTEDATO 13.02.89
ARKIVNR.
MEDL.TIL STEDE 9 av 9

SAK ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 14
 BNR 1 OG 2 RØYKEN SENTRUM

VEDLEGG 1. Utsnitt av eks. reg.plan for Røyken
 sentrum.
 2. Utsnitt av foreslått endring av reg.planen
 for del av gnr 14 bnr 2 Røyken sentrum.
 3. Bygningsrådssak 1015/88.
 4. Brev fra Universitetets Oldsaksamling
 30.11.87 m/kartutsnitt dat. 4.12.87,
 grenser for spesialområde.
 5. Forslag til ny avkjørsel for gnr 14 bnr 2,
 brev av 17.10.88 fra ark. T. Ramberg.

SAKSFREMSTILLING

1.0 Bakgrunn

0.1 Det vises til vedlegg 3, bygningsrådssak 1015/88 hvor dette vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet godkjenner i prinsippet at eiendommen 14/2 får kjøreadkomst til ny Jakslandvei og ber om at utbygger fremmer forslag til reguleringsendring."

0.2 Videre vises til vedleggene 4 og 5 hvor Oldsaksamlingens avgrensning av spesialområde fremgår (avgrensninger i forbindelse med behandling av kommunedelplan Røyken Sentrum) og utbyggers forslag til avkjøring/kjøreadkomst til ny Jakslandvei.

2.0 Plansjefen har tidligere gitt uttrykk for det betenkelige med avkjørsel til ny Jakslandvei som i utgangspunktet er regulert avkjørselsfri langs østsiden p.g.a. siktforhold, terrengforhold og avkjørsler langs Jakslandveiens vestside. Dette er tatt opp i bygningsrådssak 1085/87 og 1093/87 hvor bygningsrådet den gang opprettholdt avslag.

På bakgrunn av bygningsrådssak 1015/88 og Universitetets Oldsaksamlings vurdering, vil plansjefen foreslå endring av reguleringsplanen for del av gnr 14 bnr 1 og 2.

INNSTILLING

Bygningsrådet vil anbefale endring av reguleringsplanen i h.t. plan- og bygningslovens § 28-1 for Røyken Sentrums del av gnr 14 bnr 1 og 2 omregulert fra almenntillegget formål og boligområde til spesialområde. Videre anbefales avkjørsel fra gnr 14 bnr 2 til ny Jakslandvei.

Endringsforslaget utlegges til offentlig ettersyn.

BEH. BYGNINGSRÅDET:

Forslag fra H.Frivold:

"Bygningsrådet behandler saken i to separate deler.

A. NY AVKJØRSEL TIL GNR. 14/2

Bygningsrådet godkjenner plan for ny avkjøring for eiendom 14/2 til ny Jakslandsvei. Endringen betraktes som mindre vesentlig og kan godkjennes administrativt dersom klager ikke fremkommer ved utlegging.

Dersom arealet syd for 14/2 blir omregulert til boligformål før anlegg av ny Jakslandsvei skal avkjøringen omarbeides og legges til fellesavkjøring for nytt boligområde.

B. OMREGULERING FRA ALMENNUTTILLEGGET FORMÅL TIL SPESIALOMRÅDE.

Det vises til Oldsakssamlingens innsigelse av 30.11.87. Det viste området (inkludert del av boligområdet på 14/2) foreslås omregulert til spesialområde. Dersom det reises krav om endring av området under utleggingen må dette tas opp med Oldsakssamlingen.

Spesialområdet blir ved omreguleringen så omfattende at Bygningsrådet vil be Formannskapet vurdere om kommunen bør innløse området.

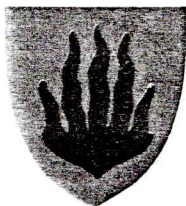
De to endringsforslag utlegges til offentlig ettersyn."

Forslaget ble enstemmig vedtatt med følgende tillegg foreslått av B.Nummedal:

"De impliserte parter varsles i brev form med anledning til møte om saken."

Rett utskrift:

EKSPEDISJON: Planavdelingen til behandling.



RØYKEN KOMMUNE

Røyken. 24.02.1989

Drammens Tidende Buskeruds Blad, Drammen
Fremtiden, Drammen
Røyken og Hurum Avis, Slemmestad
Mediabyrået Røyken og Rundt, Slemmestad

Arkivnr.:

Vennligst ta inn følgende annonse over 1 spalte under "kunn=
gjøringer" i Deres avis. Røyken kommunes emblem bes benyttet:

I. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM

1. Omregulering fra almennyttig formål til spesialområde for del av gnr 14 bnr 1 og bnr 2. Omregulering gjelder utvidelse av området for gravfelt.
2. Omregulering fra jordbruk til boligformål for del av gnr 14 bnr 1. Området gjelder østre jordbruksareal inntil ny Jakslandsveitrasé.
3. Omregulering fra almennyttig formål til boligformål. Del av gnr 14 bnr 1. Området gjelder areal øst for ny Jakslandsveitrasé og vest for Heggumhøgda.

II. MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR REGULERINGSPLAN RØYKEN SENTRUM.

Ny avkjørsel til gnr 14 bnr 2.
Avkjørselen gjelder adkomst/avkjørsel fra øst for eiendom gnr 14 bnr 2 til ny Jakslandsveitrasé.

Utleggelsestid: 4 uker fra kunngjøringsdato. Alle plandoku=
menter kan ses hos planavdelingen, teknisk
etat, rådhuset.

Saksbehandler: Unn Ellefsen

PLANAVDELINGEN

Med hilsen
Røyken kommune, planavdelingen

Unn Ellefsen
Unn Ellefsen
plansjef

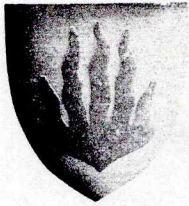
-----BREV ADRESSERES TIL AVDELINGEN IKKE TIL ENKELTPERSONER-----

Adresse:
Rådhuset
3440 Røyken

Tlf.: (02) 85 41 60
Telefax: (02) 85 49 00

Postgiro: 5 49 97 02
Postgiro skatt: 1 20 62 75
Postgiro bidrag: 5 04 82 69

Bankgiro:
7137.05.00112



RØYKEN KOMMUNE

③

Fylkeslandbruksstyret, Drammen
Foreningen Høyenhall, Røyken (14/26,38)
Harry Larsen, Heggumhøgda 4, 3440 Røyken (14/40)
Ark. T.Ramberg, Kongensgt. 6, Oslo 1
Olav Johnsen, Neumannsgt. 17, Drammen
Universitetets Oldsaksamling, Frederiksgt. 2, 0164 Oslo 1
Einar Bjørnstad, 3440 Røyken (eier av gnr 14/1)
Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen, Drammen
Buskerud fylkeskommune, Plan- og næringskontoret, Drammen
Statens Vegvesen Buskerud, Tollbugt. 2, 3045 Drammen
Landbruksnemnda, 3475 Sætre
Fylkeskonservatoren, Konnerudgt. 7, 3045 Drammen
Kulturetaten, her
Skolekoret, her
Sosialkontoret, her
Elverket, her
Televerket Sandvika distrikt, Boks 103, 1301 Sandvika
Ingeniørvesenet, her
Oppmålingsvesenet, her
Boligkontoret, her
Bygningsvesenet, her
Røyken Sentrum Vel, v/Dan Lofstad, Røyken

SØKNAD OM OMREGULERING FRA ALMENNYTTIG FORMÅL TIL BOLIGFORMÅL.
DEL AV GNR 14 BNR 1, 26, 38 OG 40.

Røyken bygningsråd behandlet ovennevnte sak i sitt møte
13.2.89, sak 1011/89, hvor følgende vedtak ble fattet:

- "1. Bygningsrådet vil anbefale at området vest for vei til 14/1 omreguleres fra almennyttig formål til boligformål. Mht. avgrensingen mot Spesialområde henvises til bygningsrådssak 1009/89 B. Endringen legges ut til offentlig ettersyn sammen med endringen i sak 1009/89 B.
2. Vedrørende området øst for veien kan ikke Bygningsrådet se det rimelig at kommunen båndlegger området til almennyttig bruk når grunneier ønsker å utnytte området. På den annen side er Bygningsrådet i tvil om ønskeligheten av å få boliger langs Spikkestadveien i dette området av hensyn til press på tiliggende jordbruksarealer. Bygningsrådet vil derfor be Formannskapet vurdere å innløse området dersom det fortsatt tenkes anvendt til fremtidig almennyttig formål. I motsatt fall vil ikke Bygningsrådet motsette seg at reguleringsendringen behandles."

—————BREV ADRESSERES TIL AVDELINGEN -IKKE TIL ENKELTPERSONER—————

Adresse:
Rådhuset
3440 Røyken

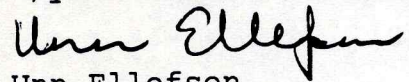
Tlf.: (02) 85 41 60
Telefax: (02) 85 49 00

Postgiro: 5 49 97 02
Postgiro skatt: 1 20 62 75
Postgiro bidrag: 5 04 82 69

Bankgiro:
7137.05.00112

Saksfremstilling og forslag til vedtak (innstilling) fremgår av vedlagte utskrift av møtebok for sak 1011/89.

Med hilsen
Røyken kommune, planavdelingen



Unn Ellefsen
plansjef

- Vedlegg:
1. Utskrift av møtebok.
 2. Kopi av reguleringsendring.
 3. Annonse av kunngjøring.

TYPE

U T S K R I F T AV M Ø T E B O K

ORGAN BYGNINGSRÅDET
SAKSNR. 1011/89 UE
MØTEDATO 13.02.89
ARKIVNR.
MEDL.TIL STEDE 9 av 9

SAK SØKNAD OM OMREGULERING FRA ALMENNYTTIG FORMÅL
TIL BOLIGFORMÅL. DEL AV GNR 14 BNR 1, 26 38
OG 40.
EIER: E.BJØRNSTAD.
SØKER: ARK. T.RAMBERG OG O.JOHNSEN A/S.

VEDLEGG 1. Brev av 23.01.89 fra ark. T.Ramberg.
2. Forslag til omregulering dat. ark.
T.Ramberg 23.01.89.

SAKSFREMSTILLING

1.0 Bakgrunn

Det vises til vedlegg 1 og 2 med spørsmål om omregulering fra almennyttig formål til boligformål.

2.0 Planavdelingens kommentar

Det vises til saksframstilling for sak 1010/89 hvor dette bl.a. står:

- 0.1 Reguleringsplanen for Røyken Sentrum var en møysommelig og lang prosess hvor det var mange konflikter, flere hensyn skulle avveies og nye løsninger måtte finnes. Planen er såvidt nylig stadfestet som 09.01.86. Fordi en reguleringsplan er et resultat av en komplisert prosess, skal den også være juridisk bindende og omstendelig og vanskelig å endre. Den skal være et verktøy for bygningsrådet i senere utbygging og enkeltsaker. Både denne aktuelle sak og sakene 1009/89 og 1010/89 dreier seg om vesentlige formålsendringer og kan ikke behandles som mindre vesentlige reguleringsendringer i h.t. plan- og bygningslovens § 28-1 pkt. 2.

Sakene må behandles etter § 28-1 pkt. 1 endring av reguleringsplan som har samme behandlingsprosedyre som en reguleringsplan, dvs. avgjøres av kommunestyret etter offentlig utleggelse og 2.gangs behandling i bygningsråd, med mulighet for påklagelse av vedtaket til fylkesmannen.

- 0.2 Kommunestyret har nylig vedtatt kommunedelplan for Røyken Sentrum hvor reguleringsplanen for Røyken Sentrum er en del av kriteriene i kommunedelplanen.

- 0.3 Reguleringsplanen for Røyken Sentrum har allerede vært gjenstand for flere mindre reguleringsendringer (byggningsrådssakene høst 87 og 88). Flere endringer av planen reduserer planens styrke som et troverdig redskap for byggningsrådets behandling i senere saker. Dette er i strid med reguleringsplanens hensikt (jfr. pkt. 2.1).
- 0.4 Endringer av planen skaper vesentlig merarbeid. Plansjefen kan for sin del ikke se at dette er prioritert arbeid nå når bl.a. framdriftsplanen for kommuneplanarbeidet er at arealdelen skal være ferdig behandlet i løpet av året, inkl. kommunedelplaner og andre flyplassrelaterte saker som griper parallelt inn i kommunens arealplanlegging.
- 0.5 Det vises til sak 1009/89 hvor endret grense for spesialområde griper inn i foreslått boligområde.

Planavdelingen kan ikke se at det er nye momenter som skulle tilsi en omregulering som omsøkt.

INNSTILLING

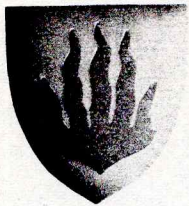
Byggningsrådet viser til saksframstillingens pkt. 2.1 - 2.5 som begrunner hvorfor rådet mener de må avslå søknaden om omregulering fra almenntillegelig formål til boligformål for del av gnr 14 bnr 1, 26 - 38 og 40.

BEH. BYGNINGSRÅDET:

Forslag fra H.Frivold:

1. Byggningsrådet vil anbefale at området vest for vei til 14/1 omreguleres fra almenntillegelig formål til boligformål. Mht. avgrensingen mot Spesialområde henvises til byggningsrådssak 1009/89 B. Endringen legges ut til offentlig ettersyn sammen med endringen i sak 1009/89 B.
2. Vedrørende området øst for veien kan ikke Byggningsrådet se det rimelig at kommunen båndlegger området til almenntillegelig bruk når grunneier ønsker å utnytte området. På den annen side er Byggningsrådet i tvil om ønskeligheten av å få boliger langs Spikkestadveien i dette området av hensyntil press på tiliggende jordbruksarealer. Byggningsrådet vil derfor be Formannskapet vurdere å innløse området dersom det fortsatt tenkes anvendt til fremtidig almenntillegelig formål. I motsatt fall vil ikke Byggningsrådet motsette seg at reguleringsendringen behandles."

Enstemmig vedtatt.



RØYKEN
KOMMUNE

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 001082	10 APR 89
SAKS. REC	ARK.Nr.

Røyken, 24.02.1989

Drammens Tidende Buskeruds Blad, Drammen
Fremtiden, Drammen
Røyken og Hurum Avis, Slemmestad
Mediabyrået Røyken og Rundt, Slemmestad

Arkivnr.:

Vennligst ta inn følgende annonse over 1 spalte under "kunne gjøring" i Deres avis. Røyken kommunes emblem bes benyttet:

I. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM

1. Omregulering fra almennyttig formål til spesialområde for del av gnr 14 bnr 1 og bnr 2. Omregulering gjelder utvidelse av området for gravfelt.
2. Omregulering fra jordbruk til boligformål for del av gnr 14 bnr 1. Området gjelder østre jordbruksareal inntil ny Jakslandsveitrasé.
3. Omregulering fra almennyttig formål til boligformål. Del av gnr 14 bnr 1. Området gjelder areal øst for ny Jakslandsveitrasé og vest for Heggumhøgda.

II. MINDRE VESENTLIG REGULERINGSENDRING FOR REGULERINGSPLAN RØYKEN SENTRUM.

Ny avkjørsel til gnr 14 bnr 2.
Avkjørselen gjelder adkomst/avkjørsel fra øst for eiendom gnr 14 bnr 2 til ny Jakslandsveitrasé.

Utleggelsestid: 4 uker fra kunngjøringsdato. Alle plandokumenter kan ses hos planavdelingen, teknisk etat, rådhuset.

Saksbehandler: Unn Ellefsen

PLANAVDELINGEN

Med hilsen
Røyken kommune, planavdelingen

Unn Ellefsen
plansjef

-----BREV ADRESSERES TIL AVDELINGEN -IKKE TIL ENKELTPERSONER-----

Adresse:
Rådhuset
3440 Røyken

Tlf.: (02) 85 41 60
Telefax: (02) 85 49 00

Postgiro: 5 49 97 02
Postgiro skatt: 1 20 62 75
Postgiro bidrag: 5 04 82 69

Bankgiro:
7137.05.00112

1011/89

0102AKSANTEN		
09.02.89	001095	3
SAKS.	001095	

Rett utskrift:

EKSPEDISJON: Røyken formannskap til behandling m.h.t.
vedtakets pkt. 2.

Røyken kommune, planavdelingen, 24.02.1989

Unn Ellefsen
Unn Ellefsen
plansjef

1

Linar Björnstad
Hleggum gård.
3440 Røyken

(4)

OLDSAKSAMLINGEN	
Jnr. 001149	13 APR 89
SANSB. T.H.H	ARKIV

hæwi: E. G. G. G.

Røyken den 10 april 89.

Herr Tom Haraldsen
Universitetets Oldsaksamling,
Frederiksgt. 2,
0164 Oslo 1.

Befaring av Hleggumfeltet på gården nord for Hleggum.
g.nr. 14 be.nr. 1 i Røyken kommune. Bùsketud.

Jeg viser til telefonsamtale og til vårt møte på Deres kontor i Oslo. Jeg ble lovet et hætt over fornminnene, men har ikke mottatt dette. Jeg er eier av området.

Som kjent er det nå satt igang anleggsarbeid i området. Jeg fraskriver meg all ansvar med mindre fornminnene påvises meg innmøtgangen av uke 16. D.v.s innen den 22.4.89. De eller en annen person må komme hit ut. Om dette ikke skjer bygges planens hele området ut av meg.

Med hilsen

Linar Björnstad. Tlf. 02 854086.

Drammen, den 21.3. 1989

Røyken kommune

Planavd.

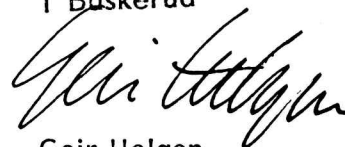
Vår ref.: 660/89

ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 14, BNR 1 OG 2
RØYKEN SENTRUM

Viser til oversendte reguleringsendringsforslag hvor Universitetets Oldsaksamlings innsigelse er tatt til følge og gravfeltet er regulert til spesialområde. I denne sammenheng vil en da kunne si seg fornøyd med utfallet og uttale forhåpningen om at dette feltet blir parkmessig behandlet slik at det vil fremstå som en grønn lunge i fremtidens sentrum. En ting det kan være naturlig å ta opp i denne sammenhengen er spørsmålet om en skikkelig merking, kanskje med en opplysningstavle om selve gravfeltet og vise til at Oldsaksamlingen har funnet frem til en standard for skilting av fornminner.

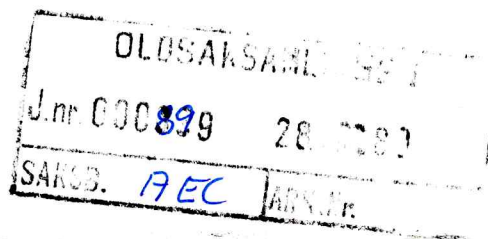
Med hilsen

Fylkeskonservatoren
i Buskerud



Geir Helgen

Kopi Universitetets Oldsaksamling, Frederiksgate 2, 0164 Oslo 1.



Sak

Forslag reguleringsendring. Røyken sentrum/Høyenhall
Heggum, gnr. 14/1, Røyken, Buskerud

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	17.04.89	Torstein Ramberg, arkitekt MNAL, til UO. Kopier av reguleringskart med følgeskriv.	

①

DATO:
17.04.89

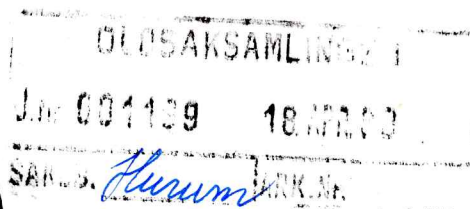
Røyken kommune,	Kulturetaten,	Rådhuset	3440 RØYKEN
Røyken kommune,	Skolekontoret,	Rådhuset	3440 RØYKEN
Røyken kommune,	Sosialkontoret,	Rådhuset	3440 RØYKEN
Røyken kommune,	Elverket,	Rådhuset	3440 RØYKEN
Røyken kommune,	Ingeniørvesenet,	Rådhuset	3440 RØYKEN
Røyken kommune,	Oppmålingsvesenet,	Rådhuset	3440 RØYKEN
Røyken kommune,	Boligkontoret,	Rådhuset	3440 RØYKEN
Røyken kommune,	Bygningsvesenet,	Rådhuset	3440 RØYKEN
Røyken sentrum vel,	v/Dan Lofstad	Klokkergårdsv. 6	3440 RØYKEN
Einar Bjørnstad,	(g.nr. 14 / 1)		3440 RØYKEN
Foreningen Høyenhall,	(14 / 26, 38)		3440 RØYKEN
Harry Larsen	(14 / 40)	Heggumhøgda 4	3440 RØYKEN
Televerket Sandvika distrikt,		Boks 103	1301 SANDVIKA
Landbruksnemnda			3475 SÆTRE
Fylkeskonsevatorens,		Konnerudgt. 7	3045 DRAMMEN
Statens Vegvesen Buskerud,		Tollbugt. 2	3045 DRAMMEN
Buskerud fylkeskommune,	Plan- og næringskontoret,	Haugesgt. 89	3019 DRAMMEN
Fylkesmannen i Buskerud,	Miljøavdelingen,	Haugesgt. 89	3019 DRAMMEN
Fylkeslandbruksstyret,		Postboks 1910	3000 DRAMMEN
Universitetets Oldsaksamling,		Fredriksgt. 2	0164 OSLO 1

SAK : 1010 / 89 OG 1011 / 89 - RØYKEN BYGNINGSRÅD 13.02.89

Vedlagt oversendes kopier av reguleringskart etter avtale med Unn Ellefsen, Røyken kommune, Planavdelingen.

Med vennlig hilsen

Torstein Ramberg
TORSTEIN RAMBERG
 arkitekt mnal

Kopi : Olav Johnsen, Neumannsgt. 17, 3000 Drammen
Unn Ellefsen, Plankontoret, 3440 Røyken

TORSTEIN RAMBERG

ARKITEKT MNAL

KONGENS GATE 6

OSLO 1

TELEFON

41 09 60

B.JØRNSTAD/
O.I.AV JOHNSEN A.S.

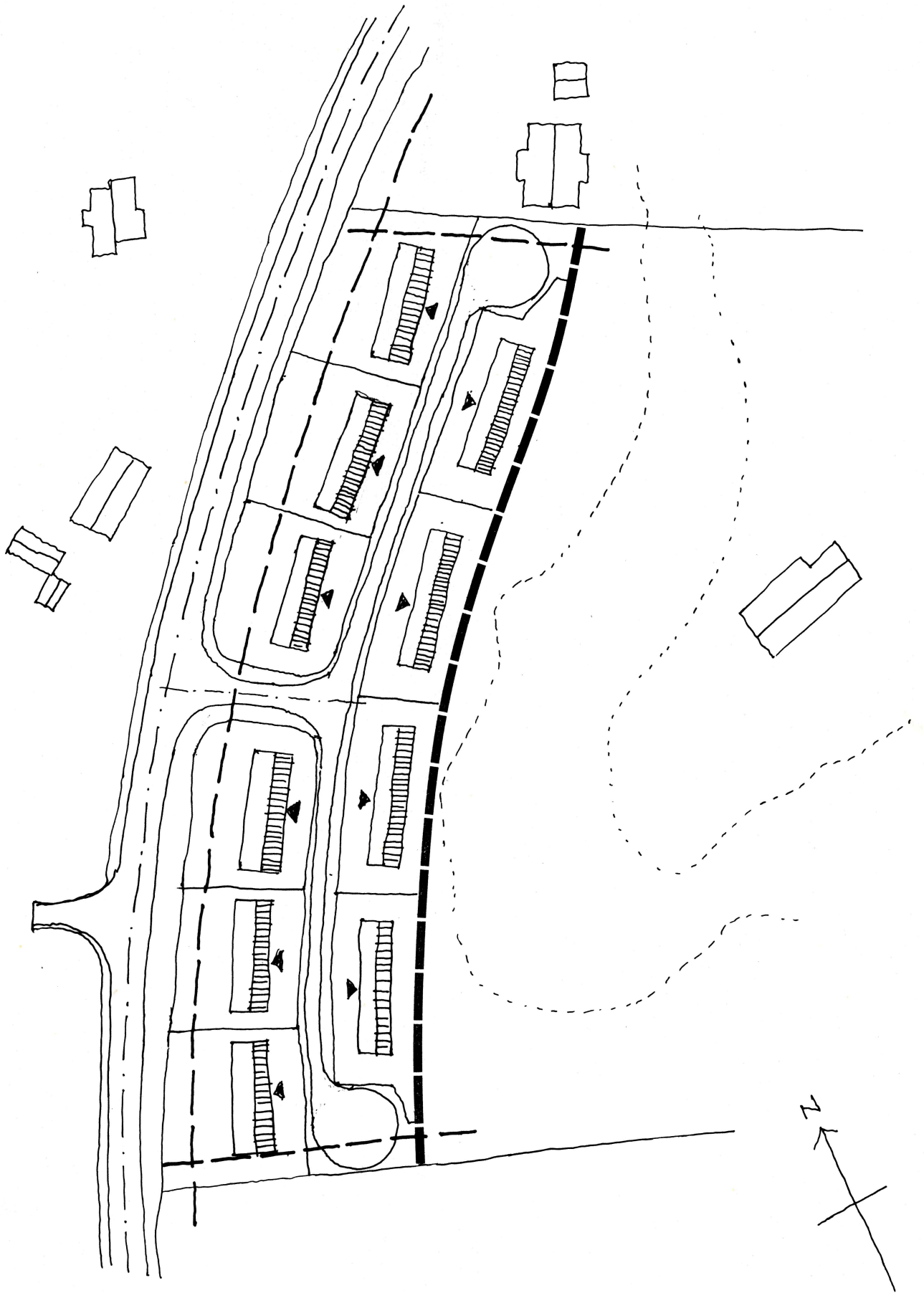
RØYKEN, DEL. AV G.NR.14, B.NR.1
ILLUSTRASJON, TOSIDIG UTNYTTELSE

①

DATO: 21.4.88

REVISJON:

MÅL: 1:1000



TORSTEIN RAMBERG

ARKITEKT MNAL

KONGENS GATE 6

OSLO 1

TELEFON

41 09 60

BJØRNSTAD/
OLAV JOHNSEN A.S.

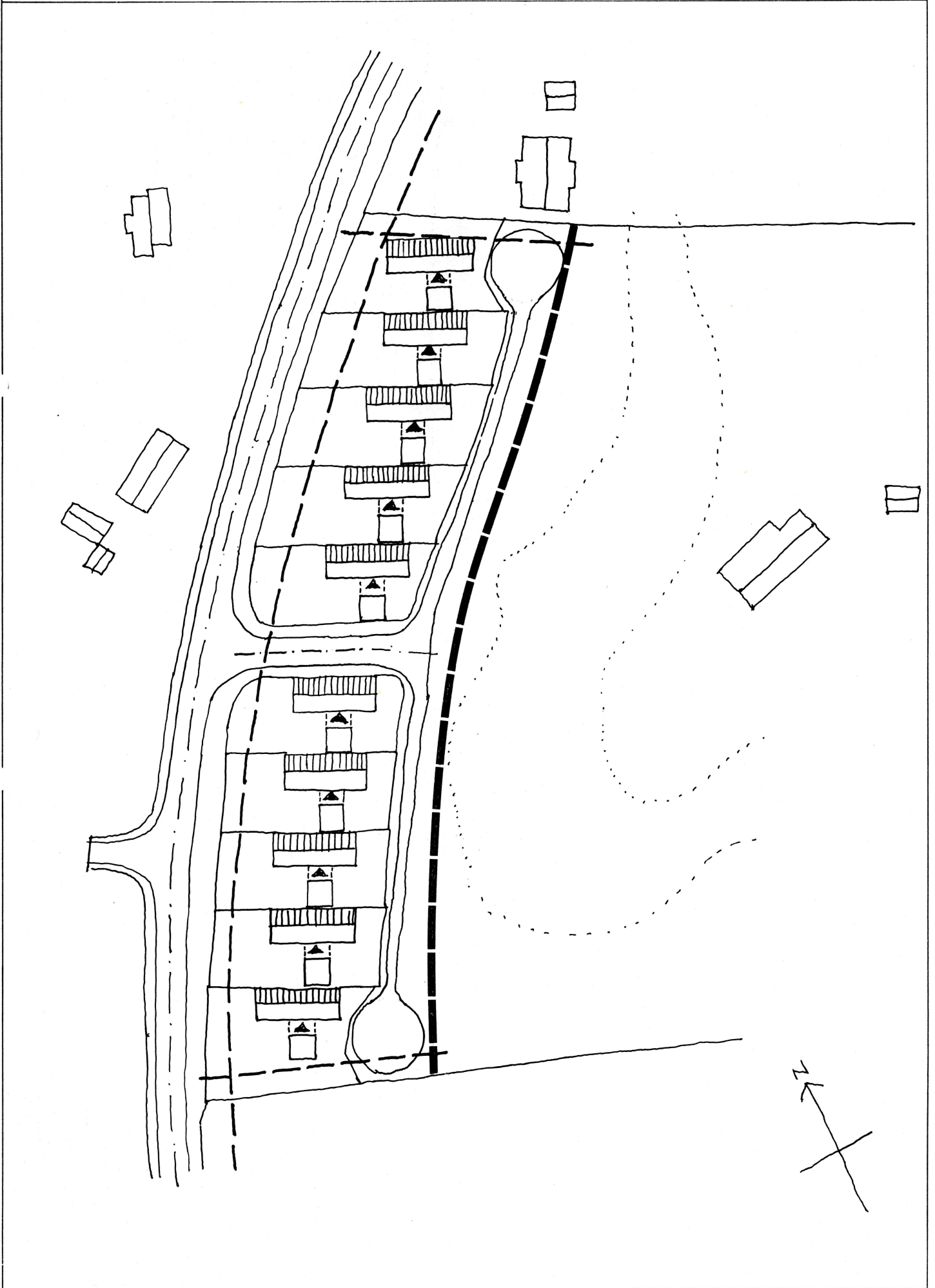
RØYKEN, DEL AV G.NR 14, B.NR 1
ILLUSTRASJON, ENSIDIG UTNYTTELSE

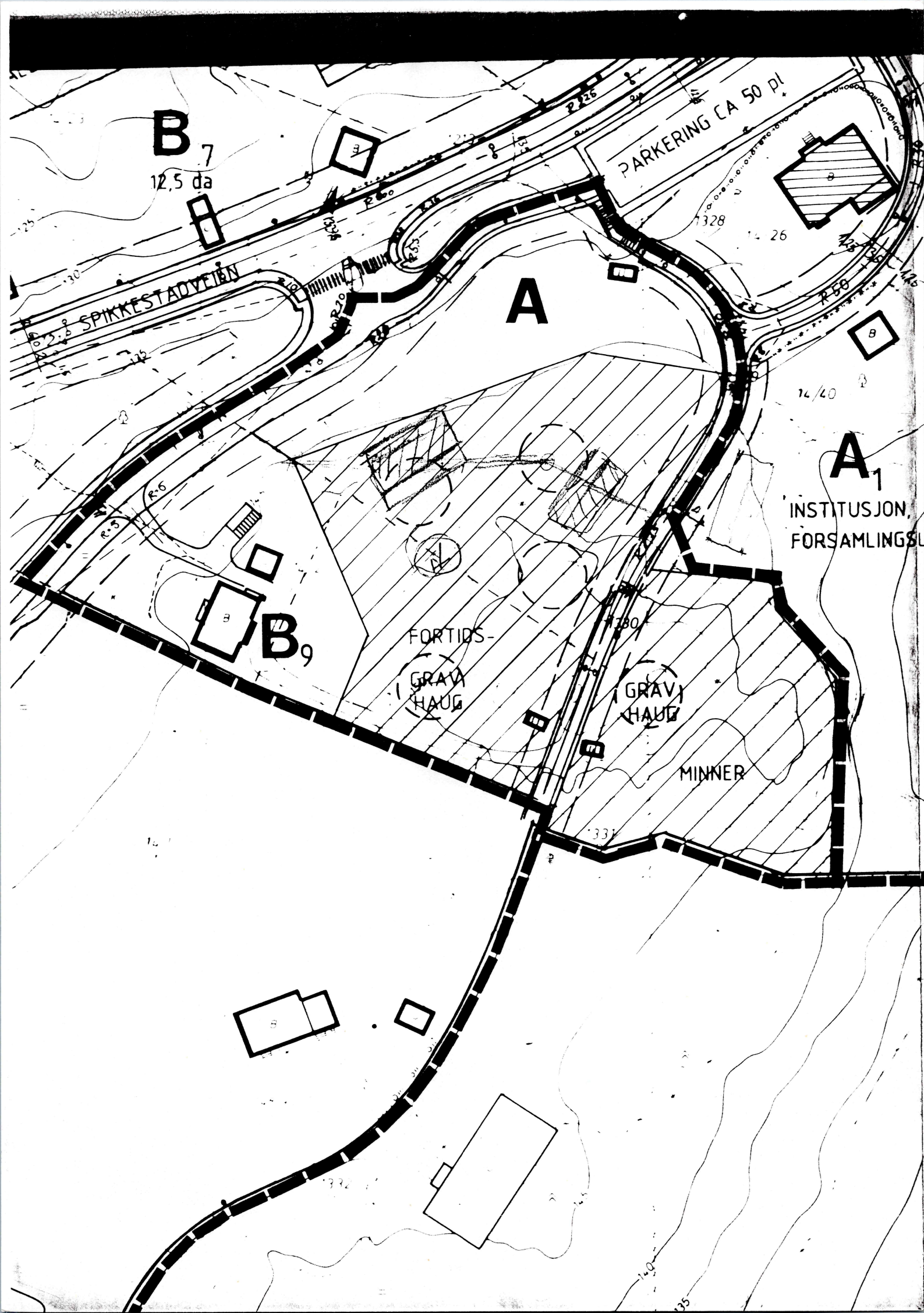
①

DATO: 21.4.88

REVISJON:

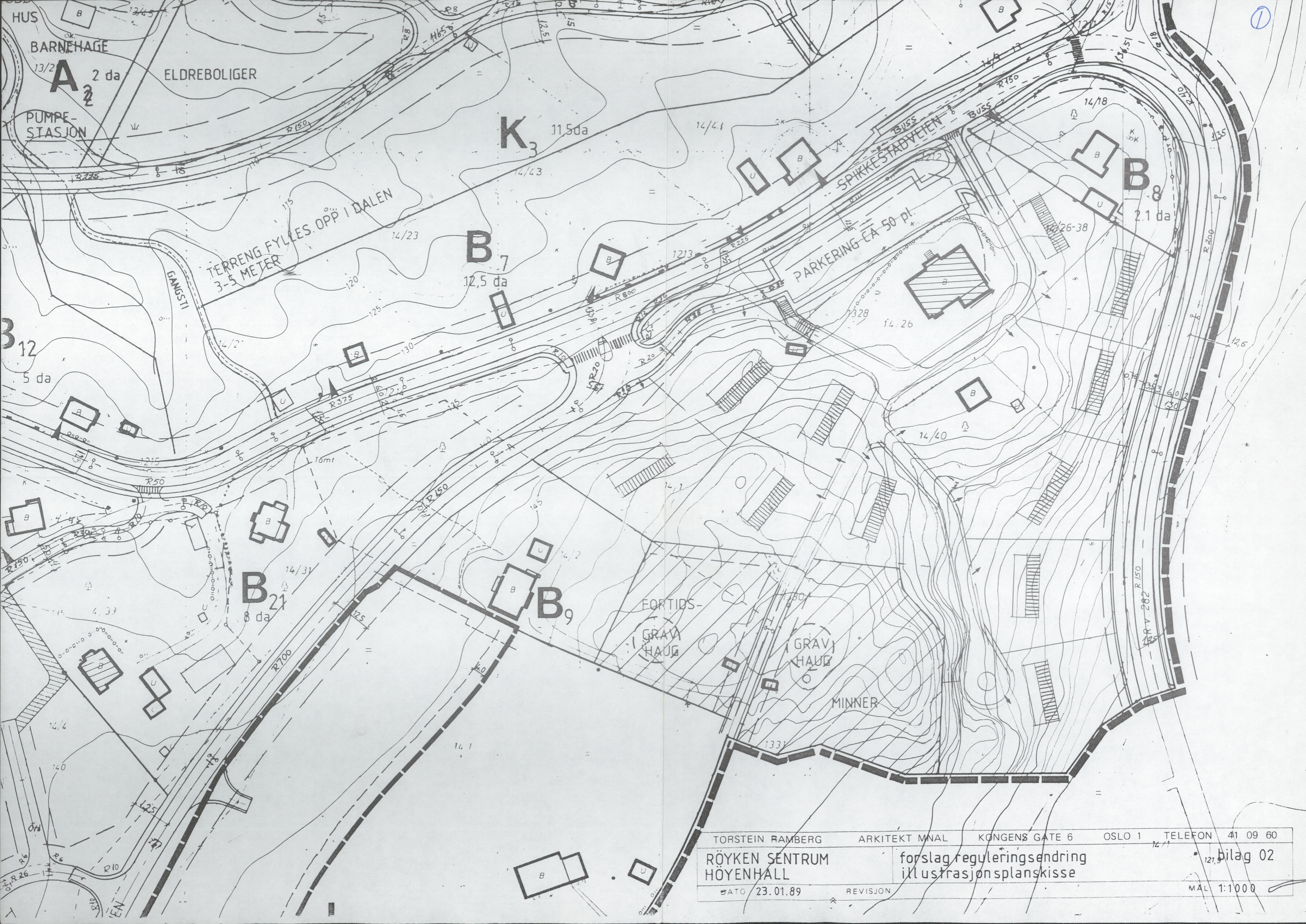
MÅL: 1:1000



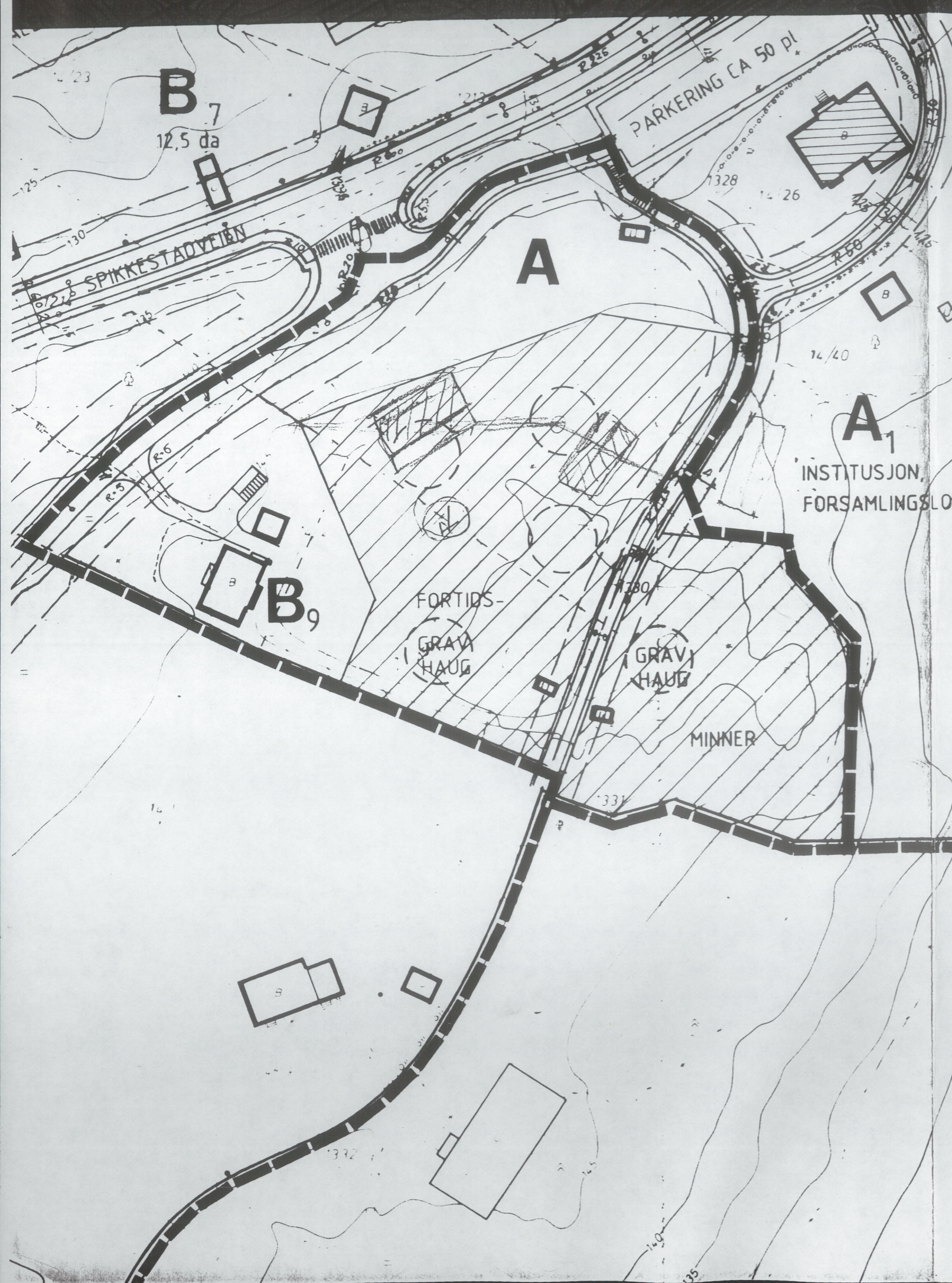




TORSTEIN RAMBERG	ARKITEKT MMAL	KONGENS GATE 6	OSLO 11	TELEFON 41 09 60
ROYKEN SENTRUM				
Høyen Hall				
forslag reguleringsendring				
del av område A1				
DATO 23.01.89	REVISJON			bilag 01
				MAL 1:1000



TORSTEIN RAMBERG	ARKITEKT MNAL	KONGENS GATE 6	OSLO 1	TELEFON 41 09 60
RØYKEN SENTRUM HØYENHALL		forslag reguleringsendring i llustrasjonsplanskisse		bilag 02
DATO 23.01.89		REVISJON		MÅL 1:1000



ENDRING AV
REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM, DEL AV GNR 14 BNR 1 OG 2
RØYKEN KOMMUNE DATO 24.01.89

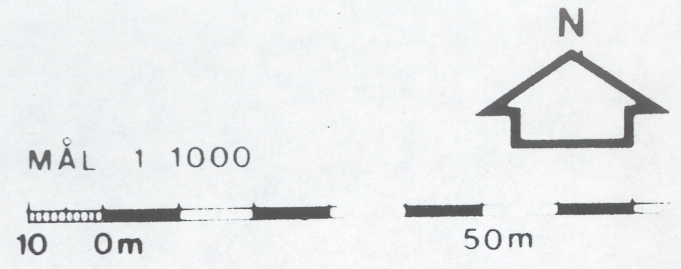
TEGNFORKLARING:
 REGULERINGSFORMÅL BL § 25

- BYGGEOMRÅDER**
- B BOLIGER. $U_{max} = 0.20$ (B₃-B₂₃)
 - A ALMENNYTTIG FORMÅL
 - J JORDBRUK
- TRAFIKKOMRÅDER**
- KJØREVEG OFFENTLIG
 - GANGVEG OFFENTLIG
 - AREAL UTENFOR VEG, OFFENTLIG

- SPECIALOMRÅDER**
- FORTIDSMINNE GRAVHAUG

- FELLESOMRÅDER BL § 26**
- FELLES KJØREVEG/PARKERING
 - FELLES GANGVEG
 -
 -

- PLANSYMBOLER**
- PLANENS BEGRENSNING
 - GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
 - BYGGEGRENSE
 - TOMTEGRENSE
 - FRISIKTLINJE
 - SENTERLINJE I REGULERT VEG
 - OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
 - OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
 - OMRISS AV BYGG SOM FORUTSETTES REVET
 - BEVARINGSVERDIGE BYGG
 - AVKJØRSEL
 - VANN



SAKSBEHANDLING
 BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
 UTLEGGING
 KOMMUNESTYRETS VEDTAK
 STADFESTET AV

ANMERKNINGER	DATO
UTVIDET FELT FOR SPES.OMRÅDE AVKJØRSEL	

RBEIDET AV VIAK A/S GEN, AUGUST 1983



263.1478
SAKSBEH./TEGNER

BBj.

①

ERT SEPT. 1983
AUG 1985 K. Berntsen

FORKLARING:

ERINGSFORMÅL BL §25

BYGGEOMRÅDER

BOLIGER, $U_{max} = 0,20$ (B₃-B₂₃)

BOLIGER, $U_{max} = 0,25$ (B₁-B₂)

BOLIGER, $U_{max} = 0,35$ (K₁-K₅)

FORRETNINGS- KONTOR

INDUSTRI

OFFENTLIG

ALMENN

LANDBRUK

JORDBRUK

TRAFIKK

KJØREVEG

GANGVEG OFFENTLIG

FRIOMRÅDER

PARK, ANLEGG, TURVEG

FAREOMRÅDER

RASFARE

FLOMFARE UNDER KOTE 105

SPESIALOMRÅDER

FORTIDSMINNE GRAVHAUG

SOMRÅDER BL §26

FELLES KJØREVEG/ PARKERING

FELLES GANGVEG

PLANSYMBOLER

- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE

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

➔ AVKJØRSEL

☐ VANN

KARTBLADOVERSIKT

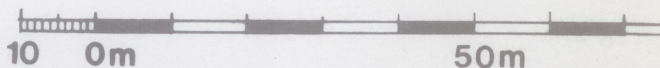
CL 041-1-25	CL 041-1-26	CL 041-1-27
CL 041-1-33	CL 041-1-34	CL 041-1-35

Areal et er ikke spesielt avmerket på kartet

N



MÅL 1:1000



BEHANDLING

GRÅDETS VEDTAK

ING

NESTYRETS VEDTAK

STET AV

RETTET JFR. FYLKESM.s BREV
DAT. 09.01.86.

denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til åndsverk av 12. 5. 1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten arkitektens (opphavsmannens) samtykke.

VIK AS

VENDE INGENIØRER OG ARKITEKTER
MRIF MNIF MNAL

Kirkeveien 71, 1344 Haslum

Gamlehaugvn. 27, 5042 Fjøsanger

Blødekjør 16, 4800 Arendal

Bekkevollvn. 18, 6400 Molde

tlf. (02) 123620

tlf. (05) 220044

tlf. (041) 25014

tlf. (072) 54344





UNIVERSITETETS
OLDSAKSAMLING

FREDERIKS GATE 2
OSLO 1

Gårds/bruksnavn Heggum	
G.nr./br.nr. gnr. 14, bnr. 1	
Kommune Røyken	Fylke Buskerud
Sogn Røyken	Prestegjeld Røyken
Eier/bruker, adr.	
Gjelder: Kommunedelplan for Røyken sentrum	
Flyfoto 6350 C 8 R 1	Kartref. ØK Vangsåsen CL 041-5-1
Innber./rapport/reg. ved: Tom H. Haraldsen	Dato 20. april 1989

Undertegnede besøkte Heggum 19. april d.å.. Befaringen var foranlediget av at grunneier, Einar Bjørnstad, ønsker omregulert en del av eiendommen fra offentlig tiltak til boligformål. Det planlagte utbyggingsområde ligger inntil gravfeltet på eiendommen. Bjørnstad var derfor interessert i å få en vurdering om deler av spesialområdet kan brukes eller frigis til bebyggelse.

Ifølge Bjørnstad skulle det bare være 3 gravminner i gravfeltet, hvorav ett er sterkt skadet. Økonomisk kartverk har registrert 5 gravminner i området. Grunneier har i brev av 10. april etterlyst kopi av ØK-registrering og kartavmerking av fornminnene. Dette materiale skal være oversendt grunneier fra fylkesansvarlige. Grunneiers noe skarpe brev er foranlediget av at det nå fremføres en vei i områdets nordvestre hjørne, kartavmerking B9 og A på vedlagte reguleringskart. Han er derfor avhengig av å få avklart om Oldsaksamlingen vil ha innvendinger mot den foreslåtte regulering for del av gnr. 14, bnr. 1 og 2. Dersom han får kommunens godkjenning vil han kunne henge seg på de pågående byggetiltak i området.

Registreringene 1, 3, 4, 5, 6 ble alle besøkt ved befaringen. Gravhaug nr. 2, som ligger inne i et plantefelt, ble ikke besøkt. Fornminnene er søkt avmerket på vedlagte reguleringskart.

Gårds/bruksnavn Heggum	
G.nr./br.nr. gnr. 14, bnr. 1	
Kommune Røyken	Fylke Buskerud

- 2 -

Gravminnene 1 og 2 er godt definerte rundhauger. Begge har avflatet profil. Haug nr. 1 har overflateskader som kan tyde på at det har vært fjernet masser fra den. Dette skulle indikere at haugen tidligere har vært endel høyere enn slik den fremstår i dag. Haug nr. 3 er på det nærmeste fjernet. En skalk av sørvestre del er intakt, ellers er det bare haugbunnen igjen. Grunneiers far har opplyst at jordmassene i haugen er brukt til veibygging.

Haug nr. 4. Denne ligger i eiendomsskillet mellom gnr. 14, 1 og 14, 2. Haugen er et sannsynlig fornminne. Den er sirkulær med helt flat topp, trolig er toppen av haugen fjernet. Objektet er skadet av en hustuft som ligger inn i haugens søndre kant.

Haug nr. 5. Denne tegner seg som en svak forhøyning i terrenget. Haugen er noe uregelmessig og fremstår svært ruskete grunnet terrenginngrep i området. Haugen er dårlig definert og usikker som fornminne. Prøvestikking med jordbor i området ga ingen sikre holdepunkter. Jordmassene var dessverre for løse til at jeg kunne få frem en sammenhengende jordprofil.

Haug nr. 6. Denne ligger på en bergknatt. Haugen er lett synlig, noe uregelmessig, og tegner seg best mot vest og nord. Mot syd ser den ut til å gå direkte over i bergknattens topp. Prøvestikking med jordbor ga heller ikke her sikre holdepunkter, da jordmassene var for løse til at jeg kunne få frem en sammenhengende jordprofil. Haugens største tykkelse ble med jordbor målt til 1,05 m. Objektet er et sannsynlig fornminne.

Innen spesialområdet nordre del er det ellers flere formasjoner som kan være levninger av kraftig skadete fornminner. Registreringene 4, 5 og 6 er avmerket som de mest sannsynlige levninger etter gravanlegg. Det er ikke mulig å avgjøre om de avmerkede objekter er de samme som ØK mener å ha registrert i området. Grunneier hevder at det ikke er gjort terrenginngrep i området etter at det ble registrert. Jeg ser det derfor som sannsynlig at 1, 2, 3, 4 og 5 kan være de objekter som opprinnelig ble registrert. I tillegg kommer så nr. 6 som er funnet av Oldsaksamlingen på et tidligere stadium av planbehandlingen.

Gårds/bruksnavn Heggum	
G.nr./br.nr. gnr. 14, bnr. 1	
Kommune Røyken	Fylke Buskerud

Vurdering:

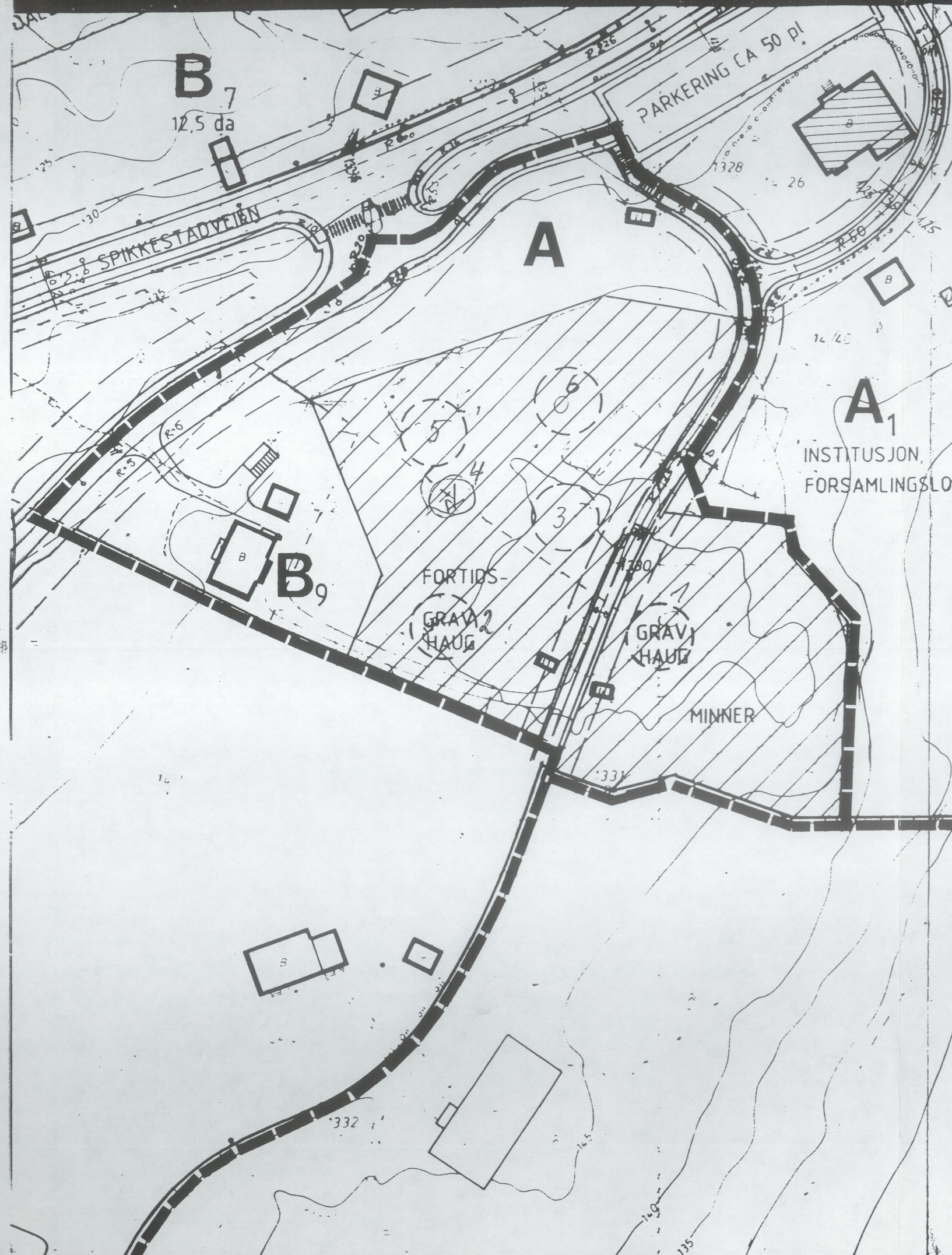
Med unntak for gravminnene 1, 2 og 3 er de øvrige objekter i området svært usikre. Etter mitt skjønn vil det være nødvendig med relativt omfattende gravninger i området for å avklare hva som er fornminne og hva som ikke er fornminne. Fylkeskonservatoren i Buskerud, har i brev 21/3.89 ytret ønske om at området bør parkmessig behandles. Skal denne intensjon oppfylles, vil det også være nødvendig å foreta omfattende undersøkelser i området, samt restaureringsarbeider.

Einar Bjørnstad og undertegnede ble enige om følgende prosedyre videre i saken:

1. Oldsaksamlingen skriver til Røyken kommune snarest og meddeler at vi ikke har innvendinger til endring av reguleringsplan for Røyken sentrum, del av gnr. 14, bnr. 1 og 2. Reguleringsplanen er datert 24.1.89. Grunneier skal ha kopi av vårt brev til kommunen.

Grunneier er blitt vist alle objektene i området, og er innforstått med at spesialområdet ikke båndlegger vesentlige arealer utover de som er nødvendige for å ivareta fornminnene. Dersom det skulle være ønskelig å bygge flere boliger i området, må grunneier søke Universitetets Oldsaksamling om frigivelse av fornminner, og på bakgrunn av en slik frigivelse søke Røyken kommune om å omregulere de eventuelt frigitte arealer.


Tom H. Haraldsen



86

ENDRING AV
REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM, DEL AV GNR 14 BNR 1 OG RØYKEN KOMMUNE
 DATO 24.01.89

TEGNFORKLARING:

REGULERINGSFORMAL BL § 25

BYGGEOMRÅDER
 B BOLIGER. $U_{max} = 0.20$ (B₃-B₂₃)
 A ALMENNYTTIG FORMAL

LANDBRUKSOMRÅDER
 J JORDBRUK

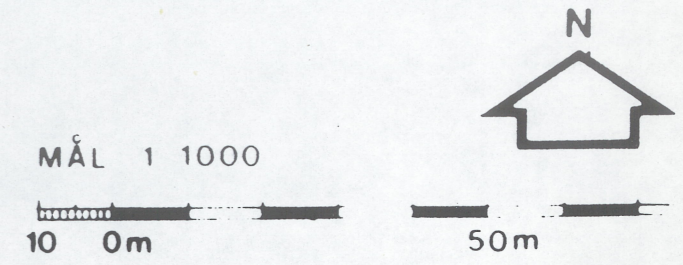
TRAFIKKOMRÅDER
 KJØREVEG OFFENTLIG
 GANGVEG OFFENTLIG
 AREAL UTENFOR VEG, OFFENTLIG

SPESIALOMRÅDER
 FORTIDSMINNE GRAVHAUG

FELLESOMRÅDER BL § 26
 FELLES KJØREVEG/PARKERING
 FELLES GANGVEG

PLANSYMBOLER

- — — — — PLANENS BEGRENSNING
- — — — — GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- — — — — BYGGEGRENSE
- — — — — TOMTEGRENSE
- — — — — FRISIKT LINJE
- — — — — SENTERLINJE I REGULERT VEG
- ▭ OMRISS AV PLANLAGTE BYGG
- ▭ OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN
- ▭ OMRISS AV BYGG SOM FORUTSETTES REVET
- ▭ BEVARINGSVERDIGE BYGG
- ▶ AVKJØRSEL
- ▭ VANN



SAKSBEHANDLING
 BYGNINGSRÅDETS VEDTAK
 UTLEGGING
 KOMMUNESTYRETS VEDTAK
 STADFESTET AV

ANMERKNINGER	DATO
UTVIDET FELT FOR SPES.OMRÅDE AVKJØRSEL	

9

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



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

KOPI

Røyken kommune,
Teknisk etat,
Rådhuset,
3440 RØYKEN.

OSLO, 20. april 1989.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

VÅR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) 813/89 THH/gi

- ANGÅR: 1. ENDRING AV REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR. 14, BNR.1 OG 2 RØYKEN SENTRUM.
2. SØKNAD OM OMREGULERING FRA ALLMENNYTTIG FORMÅL TIL BOLIGFORMÅL, DEL AV GNR. 14, BNR: 1, 26, 38 OG 40
3. SØKNAD OM OMREGULERING FRA JORDBRUK J1, TIL BOLIGFORMÅL I REGULERINGSPLAN FOR RØYKEN SENTRUM, DEL AV GNR. 14/1

Vi viser til Deres henvendelse vedrørende ovennevnte reguleringsendringer.

Ad. reguleringsendring 1. Universitetets Oldsaksamling har ingen merknader til planforslaget. Vi har videre notert oss at avgrensingen av spesialområdet er i overensstemmelse med vårt forslag til Røyken kommune. Planområdet ble befart 19. april d.å. sammen med grunneier Einar Bjørnstad. Samtlige kjente fornminner i området ble påvist, og det fremkom ikke momenter som skulle tilsi endring av grensene til spesialområde.

Ad. reguleringsendring 2. Universitetets Oldsaksamling har ingen merknader til det fremlagte planforslag.

Ad. reguleringsendring 3. Universitetets Oldsaksamling har ingen merknader til planforslaget, slik dette er vist på kartbilag datert 24. januar 1989.

Vi må imidlertid ta det forbehold at det kan finnes ukjente fornminner i planområdet, f.eks. graver uten synlig markering eller boplasser under flat mark. Skulle noe slikt komme frem under anleggsarbeidene, må disse midlertidig stanses og Universitetets Oldsaksamling straks varsles.

Arne Emil Christensen
Leder for Oldsaksamlingens fornminneavdeling

Tom H. Haraldsen
mag.art.

./2

Røyken kommune, teknisk etat

- 2 -

Kopi: Røyken kommune, kulturetaten,
Einar Bjørnstad, 3440, Røyken,
Fylkeskonservatoren i Buskerud.

UNIVERSITETET I OSLO

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



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

KOPI

Arkitekt Torstein Ramberg,
Kongensgt. 6,
0153 OSLO 1.

OSLO, 25. april 1989.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

VÅR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR)

1199/89 THH/gi

HEGGUM, GNR: 14, BNR. 1 OG 2, RØYKEN KOMMUNE, BUSKERUD
SAK 1010/89 OG 1011/89 - RØYKEN BYGNINGSRÅD

Vi viser til Deres ekspedisjon av 17. april d.å. vedrørende
ovennevnte planforslag.

Oldsaksamlingen hadde 19. april en fellesbefaring med
grunneier Einar Bjørnstad vedrørende "endring av regu-
leringsplan for Røyken Sentrum, del av gnr. 14, bnr.
1 og 2, datert 24.01.1989, Røyken kommune.

Fornminnene i spesialområdet ble vist grunneier.

Oldsaksamlingen har ingen merknader til at planområdet
disponeres slik reguleringsplan av 24.01.1989 forutsetter.
Vi viser forøvrig til brev av 20. april d.å. angående
planforslaget.

Med hilsen

Arne Emil Christensen
Leder for Oldsaksamlingens fornminneavdeling

Tom H. Haraldsen
mag.art.

Kopi: Einar Bjørnstad, Heggum, 3440 Røyken
Røyken kommune, teknisk etat.