

Sak

VEDR: REGULERINGSPLAN FOR BØ SØDRE

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
J 41/89	28/12-88	Vedr. reguleringsplan for Bø søndre, følgeskriv, reg.best og kart	SP 1 og 2 ad.1 Husene ligge tett inntil fornminnet. ad.2.Sjekk aggr. mot Ø.



RØYKEN KOMMUNE

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



UE/MØ

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
Universitetets Oldsaksamling, Frederiksgt. 2/3, 0164 Oslo 1
Kulturetaten, her
Skolekontoret, her
Sosialkontoret, her
Elverket, her
Televerket Sandvika distikt, Boks 103, 1301 Sandvika
Ingeniørvesenet, her
Oppmålingsvesenet, her
Boligkontoret, her
Bygningsvesenet, her
Helse- og sosialetaten, her
Velforeningene

VEDR. REGULERINGSPLAN FOR BØ SØNDRE

Røyken bygningsråd behandlet ovennevnte sak i sitt møte den 5.12.88 sak 1065/88, hvor følgende vedtak ble fattet:

" Innkommet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser datert Asplan den 19.10.88, for del av Søndre Bø, gnr 37 bnr 7, legges ut til offentlig ettersyn slik som innkommet og i overensstemmelse med fattet vedtak i møte den 11.04.88."

Saksframstilling og forslag til vedtak framgår av vedlagte utskrift av møtebok for sak 1065/88. Saken er utlagt til 1.februar 1989.

Røyken kommune, planavdelingen, den 28.12.1988

Unn Ellefsen
Unn Ellefsen
plansjef

- Vedlegg:
1. Utskrift av møtebok for sak 1065/88.
 2. Beskrivelse av planen m/reguleringsbestemmelser, datert Asplan 19.10.88.
 3. Reguleringsplan, datert Asplan 19.10.88.

UTSKRIFT AV MØTEBOK

ORGAN BYGNINGSRÅDET
SAKSNR. 1065/88 UE
MØTEDATO 05.12.88
ARKIVNR.
MEDL.TILSTEDE 9 av 9

SAK FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR BØ SØNDRE,
SYDSKOGEN. 1.GANGS BEHANDLING.

- VEDLEGG
1. Forslag til reguleringsbestemmelser dat. 19.10.88.
 2. Planbeskrivelse dat. Asplan 19.10.88.
 3. Brev av 23.10.88 fra Søndre Bø Tomtegruppe v/Per Husby.
 4. Oldsaksamlingens brev av 17.6.88, 31.8.88.
 5. Fylkeslandbruksstyrets vedtak i sak 386/88, 5.9.88.
 6. Plankart forslag til reg.plan dat. Asplan 19.10.88.
 7. Brev av 25.11.88 fra L.A.Tobiassen.

SAKSFREMSTILLING

1.0 Bakgrunn.

- 1.1 Det vises til bygningsrådets vedtak i sak 1017/88 i møte 11.april 1988:

" Det omsøkte området ligger utenfor tettstedsgrensen for kommuneplanområdet Bødalen etter kommuneplanen av 18.11.82. Området er derfor underlagt kommuneplanvedtekten som setter forbud mot å sette i verk delings-, bygge- og anleggsarbeider som ikke har direkte tilknytning til tradisjonelt jord- og skogbruk. Etter vedtektenes kap. V kan imidlertid bygningsrådet gjøre unntak fra vedtekten "...når særlige grunner foreligger...". Som retningslinjer for unntak har kommuneplanutvalget vist til "Foreløpige retningslinjer for spredt bebyggelse" av 26.10.81, senest bekreftet i KP sak 9/87 (29.09.87).

Retningslinjene definerer "spredt bebyggelse" som "enkelttomter/boliger og mindre bolig-/tomtegrupper i uregulerte strøk utenfor tettstedene".

I det foreliggende tilfellet vil det være naturlig å betrakte området etter retningslinjenes pkt. 3 b: "Mer enn 7 boliger/tomter (inklusive evt. eksisterende boliger som etter bygningsrådets mening bør omfattes av planleggingen)."

For et slikt område kreves det utarbeidet reguleringsplan (plan- og bygningslovens kap. VII).

Ved vurderingen av om området bør utbygges har bygningsrådet bl.a. tatt følgende forhold i betraktning:

- Området ligger innenfor avgrensning av kommunedelplanområdet for Bødalen som nå er under utarbeidelse.
- Området ligger nært til eksisterende tett utbygde områder.
- Området har i en årrekke vært søkt utbygget av grunneier. Bygningsrådet vurderer derfor at reguleringen ikke kommer i strid med det pågående kommunedelplanarbeidet.

Planområdet bør avgrenses i sørvest av Bøveien og i øst av tilførselsvei (inkl.) Bygningsrådet godkjenner at søkeren lar utarbeide reguleringsplan for dette området med utbyggingsområde for boliger. Planavdelingen gir nærmere retningslinjer for krav til planutformingen etc. Oldsaksamlingens innsigelser må etterfølges når de foreligger."

1.2 Oldsaksamlingen har foretatt befaring og påvist 2 gravhauger som i planen er vist som spesialområde SP1 og SP2 (jfr. vedlegg 4).

1.3 Fylkeslandbruksstyret har fattet følgende vedtak i saken (jfr. vedlegg 5):

" Landbruksnemnda finner å kunne tilrå at det etableres boliger på omsøkte areal og at det utarbeides reguleringsplan for området. Enstemmig vedtatt."

2.0 Planbeskrivelse

Det vises til vedlagte planbeskrivelse datert Asplan 19.10.88.

3.0 Planavdelingens kommentarer

3.1 Områdets karakter.

Planområdet er en kolle i tilknytning til gården Bø Søndre og beliggende nord for fylkesveien. Kollen inngår som en del av et rikt kulturlandskap. Dette understrekes både av de fornminnefunn som er gjort i området, og vegetasjonssamfunnet. Kollen karakteriseres av hovedsaklig furuskog med innslag av større eiketrær, og einerbusker - et typisk beitelandskap eller havnehage som etter hvert er sjeldne innslag i nærheten av tettbygde strøk.

3.2 Arealbruk.

Arealbruken fremgår av beskrivelsen jfr. pkt. 2.0.

Boligområdet: Det er vesentlig at bebyggelsen legges inntil og rundt kolletoppen og underordner seg denne. Således kan hovedtrekk og verdifullt naturgrunnlag ivaretas. For vestre boligområde B1 er vestre parti brattlendt og rikt vegetasjonskledd. Det samme gjelder østre deler av østre boligområde B2. De bratteste lisdene danner en fin ramme om boligområdet og bør i likhet med kolletoppen søkes ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.

Boliggruppen henvender seg da også til kollens midtre parti, en dalforsenkning hvor hovedadkomst og fellesarealer lokaliseres. Boligene i B1 bør da plasseres slik at de unngår høydepartiene. For å oppnå dette bør det vurderes en mindre justering av formålsgrensen i nord mot skogbruksområde.

- I østre parti av B2, i tilknytning til eksisterende boliger, gjenstår det en del mindre arealer som er foreslått regulert til bolig, men som ikke kan utnyttes til dette formål dersom de ikke tillegges inntil liggende tomter. Planavdelingen vil foreslå en oppdeling i 5 større tomteenheter.
- Et mindre areal på 1,3 daa i midtre parti er foreslått regulert til jordbruksformål. Arealets beliggenhet er naturlig henvendt til boligområdene og vil være utsatt for presskonflikter mellom jordbruk- og boliginteresser. Planavdelingen vil foreslå at området primært reguleres til offentlig friområde for å tjene også tilgrensende boligområder til ball-lek/opphold, eventuelt reguleres til fellesområde. En del av det nordre fellesområde er tiloversblevne arealer i tilknytning til veiadkomsten og er lite anvendbare til lek/opphold.

INNSTILLING

Forslag til reguleringsplan for Bø Søndre, Sydsbogen med reguleringsbestemmelser dat. Asplan 19.10.88 legges ut til offentlig ettersyn med følgende bemerkninger:

- Områdets spesielle kvaliteter som kulturlandskap søkes ivaretatt i reguleringsbestemmelsene.
- Område for jordbruk (1,3 da) foreslås primært regulert til offentlig friområde, subsidiært fellesområde.
- Formålsgrensen for boligområde B1 søkes justert i nord mot skogbruksområde for å sikre best mulig plassering av bebyggelsen.

BEH.BYGNINGSRÅDET: B. Nummedal fremmet følgende forslag:

Innkommet reguleringsplan med reguleringsbestemmelser datert Asplan den 19.10.88, for del av Søndre Bø, gnr 37 bnr 7, legges ut til offentlig ettersyn slik som innkommet og i overensstemmelse med fattet vedtak i møte den 11.04.88.

Enstemmig vedtatt.

Rett utskrift:

EKSPEDISJON: Planavdelingen til behandling.



REGULERINGSPLAN FOR BØ SØNDRE I RØYKEN KOMMUNE

1. INNLEDNING/BAKGRUNN FOR PLANEN

Søndre Bø Tomtegruppe ved Per Husby har engasjert Asplan As til å utarbeide forslag til reguleringsplan for et område vest for gården Bø Søndre.

Bakgrunn for planen er en tomtedelingsplan, datert 19.1.1988 som tidligere er oversendt Røyken kommune. Søndre Bø Tomtegruppe ble da bedt om å utarbeide et forslag til reguleringsplan for det aktuelle området og de omkringliggende arealene.

Videre er en detaljplan fra Statens Vegvesen, Buskerud datert 9.1.1986 lagt til grunn for forslaget til utbedring av fylkesveg 8 forbi området.

Det aktuelle området er idag uregulert og vil såvidt kjent ikke komme i konflikt med andre gjeldende planer i området.

Området består i dag av dyrket mark, skog/utmark og 2 boligtomter samt Fv 8, Bøveien. Totalt er hele området ca. 53,6 da.

Arealet ligger i dag på eiendom 37/7, tilhørende Erik Bryhn, samt boligtomtene 37/358 og 37/370 tilhørende Alma Helene Bryhn og Roy Kristensen. De to boligeiendommene forblir uberørt.

2. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planforslaget (datert 19.10.1988) viser området regulert til boligformål, ca. 12,6 da (7 nye boliger samt 2 eksisterende boligeiendommer), jordbruksområde på ca. 28 da, skogbruk på ca. 5,1 da og fellesområde på ca. 1,0 da. Resten av arealet, ca. 6,9 da utgjør veiareal medregnet 50 m lang gang- og sykkelveg og en busslomme.

Fylkesvegen er foreslått utbedret til vegklasse IIe red., det vil si en vegbredde på 6 m på rettstrekninger. Gang- og sykkelvegen er vist 3 m

bred i en avstand av 3 m fra fylkesvegen. Adkomstveg til boligområdet er foreslått til vegklasse A1 etter Røyken kommunes vegnormaler, det vil si vegbredde på 3,5 m. I tillegg til vegbredden må det reguleres inn arealer for grøfter/skjæringer/fyllinger som langs fylkesvegen normalt er minimum 3 m, langs gang- og sykkelveger 1,5 m og langs adkomstvegen 1,25 m.

Adkomstvegen til boligområdet ligger ca. 20 m øst for nåværende adkomst til eiendommene 37/358 og 37/370. Disse eiendommene får samtidig flyttet sin adkomst slik at de må ha ny adkomstvei. I krysset med fylkesvegen er det vist frisisiktsoner på 60 m (langs fylkesvegen) x 10 m (langs adkomstveg). Dette tilfredsstiller vegnormalenes krav til frisisiktsoner langs veger med dimensjonerende hastighet på noe over 50 km/t.

Områder foreslått regulert som fellesområde, ca. 1,0 da er tiltenkt benyttet som fellesareal/lekeareal for de 7 nye tomtene. Fellesarealet skal skilles ut som egen eiendom, med eget gårds- og bruksnummer og skal eies i fellesskap av de 7 grunneierne i området.

Områdene SP1 og SP2 er områder hvor det er registrert fornminner. Områdene inngår som deler av det som er foreslått regulert til boligformål, men med restriksjoner. (se reguleringsbestemmelsene). I de skraverte områdene må det ikke settes igang tiltak som kan skade, flytte, forandre, tildekke eller skjule fornminnene uten at det på forhånd er godkjent av Universitetets Oldsaksamling.

3. KONSEKVENSER

Totalt går det med ca. 11,7 da av areal som idag er skog/utmark, og ca. 3,0 da dyrket mark.

Det antas at trafikkmengden på Bøveien er så liten at ingen av de foreslåtte boligene vil bli belastet med støy som overstiger den grensen på 55 dB(A) (60 dB(A)) som er fastsatt av Miljøverndepartementet.

Det antas at planen heller ikke kommer i konflikt med naturvern- eller friluftssinteresser.

4. FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BØ SØNDRE

Paragraf 1

Det regulerte er på planen vist med reguleringsgrense.

Paragraf 2

Området reguleres til følgende formål:

- bolig
- jordbruk
- skogbruk
- vei
- fellesområde.

Paragraf 3

Adkomst til eiendommene 37/358 og 37/370 skal tilkobles ny adkomstvei til boligområdet straks denne er tilkoblet fylkesveg 8, Bøveien.

Paragraf 4

På områdene SP1 og SP2 skal det ikke settes igang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemmer områdene med faste fornminner, uten at det på forhånd er innhentet tillatelse fra Universitetets Oldsaksamling.

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

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

postmottak@khm.uio.no

	BL S 1 B		
	2 LANDBRUKSOMRÅDER	JORDBRUK SKOGBRUK	
3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)	KJØREVEG GANG OG SYKKELVEG FORTAU ANNET VEGAREAL		
4. FRIOMRÅDER	PARK TURVEG LEKEPLASS IDRETT		
5. FAREOMRÅDER	RAS FLOM		
6. SPESIALOMRÅDER	BEVARING CAMPINGPlass FORNMINNER		
REGULERINGSPLAN		Med REGULERINGSBESTEMMELSER FOR	Kartblad
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR BØ SØNDRE I RØYKEN KOMMUNE			Kartprodusent
REVISJONER			DATO SIGN
SAKSBEHANDLING IFLG BYGNINGSLOVEN			
1 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRADET			
UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRØMMET			
2 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRADET			
EVT NYTT OFFENTLIG ETTERSYN			
3 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRADET			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK			
STADFESTET AV			
PLANEN UTARBEIDET AV		DATO	TEGN NR SAKSBEH
institutt for samfunnsplanlegging		19.10.88	638-1 OSK

37/368

B



UNIVERSITETETS
OLDSAKSAMLING

FREDERIKS GATE 2
OSLO 1

Gårds/bruksnavn BØ	
G.nr./br.nr.	
Kommune Røyken	Fylke Buskerud
Sogn	Prestegjeld
Eier/bruker, adr.	
Gjelder: Tomtedelingsplan for BØ.	
Flyfoto	Kartref.
Innber./rapport/reg. ved: Tom H. Haraldsen	Dato 6. september 1988

Undertegnede besøkte planområdet 1. september d.å.. Besøket var foranlediget av at utbygger ønsket at fornminner med sikringssone skulle avmerkes i terrenget. Ved den nordre haugen ble det satt ut rødmalte merkestikker, og ved den søndre ble det merket på trær og satt ned en stikke. Det forutsettes at avmerkingene kartfestes og byggeplanen justeres.

Ved den nordre haugen er det avsatt vernesone på 5 m unntatt mot S, hvor grensen for vernesonen er satt i åkerkanten. Vernesonen blir således i sørkant bare 2,5 m.

Sikringssonen for den sydlige haugen er markert i N, Ø og V. Da to haugformasjoner syd for haugen, men på naboeiendommen, trolig tilhører det opprinnelig registrerte feltet på stedet, må disse sees i sammenheng. Da det ikke var noen hjemme, ville jeg ikke prøvegrave formasjonene for å se om det virkelig kan være avflatete hauger eller haugrester. Sikringssonen er trukket noe videre enn 5 m i V-kant, da den her bør gå ned til veien. Det bør ellers bemerkes at området ved den S-lige haugen brukes som dumpingplass for hageavfall.

Ad mulige øvrige fornminner:

2 m syd for haugen ligger det en avflatet, sirkulær, haugformet formasjon. Den er dårlig markert, men lett synlig. Tverrmålet er 5 m og høyden er ca. 0,4 m. Ca. 5 m syd for denne ligger det nok en formasjon med tilsvarende mål. Denne er delvis dekket av haveplanter.

Tom H. Haraldsen