



RØYKEN KOMMUNE

Teknisk sjef
Telefon 02) 85 41 60*

3440 RØYKEN

J.nr. 2658-77/81 S/MØ

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 002259	30. OKT. 81
SAKSB. A.E.C.	ARK.Nr. 871.519

Slemmestad Arbeiderforening v/form. Brunsvik Hansen, 3470 Slemmestad.
Killingholmen vel v/Hans Teisner, Sognsveien 63, Oslo 8.
Lagahølet båtforening v/formann Johansen, 3474 Aros.
Friluft- og miljøvernrådet, v/kommunegartneren, her.
Teknisk utvalg v/avd.leder Willassen, her.
Trafikkrådet v/avd.leder Willassen, her.
Sosialstyret v/sosialsjefen, her.
Kulturstyret v/ungdoms- og fritidslederen, her.
Landbruksnemnda v/jordstyresekretæren, her.
Helserådet v/distriktslegen, her.
Generalplanrådet v/rådmannen, her.
Elverket, her.
Televerket, Oslo distrikt, Kirkegt. 15, Oslo 1.
Universitetets oldsakssamling, Fredriksgt. 2, Oslo 1.
Røyken historielag, v/B. Svendsen, 3430 Spikkestad.
Vegsjefen i Buskerud, Tollbugt. 2, 3000 Drammen.
Fylkets utbyggingsavdeling, Haugesgt. 89, 3000 Drammen.
Hurum kommune v/kontorsjefen, 3490 Klokkarstua.
Oslofjordens Fiskerlag, Dampskipsbryggen 12, 1600 Fredrikstad.
Kystdirektoratet, Dronningensgt. 6, Oslo 1.

BESTON OG SMABATHAVN LAGAHØLET. REGULERING.

1.0 Forslag til reguleringsplan for "Lagahølet" er vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med bygningslovens § 21.

Som vedlegg følger:

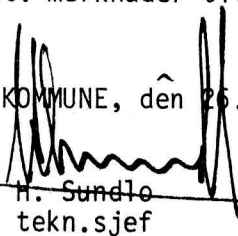
- a) Utskrift av bygningsrådets møtebok i sak 1208/81 m.saksvedlegg.
- b) Svart/hvit kopi av reguleringsforslaget.

Evt. merknader til planforslaget må være innkommet innen 1.1.1982.

2.0 I forbindelse med behandlingen av ovennevnte planforslag kan det være aktuelt å vurdere en stenging av sundet mellom Skogsborg og Killingholmen for båttrafikk.

Evt. merknader til dette bes også innsendt innen 1.1.82.

RØYKEN KOMMUNE, den 26. oktober 1981


H. Sundlo
tekn.sjef

OK

Utskrift av møtebok

for Røyken bygningsråd

i møte den 5. oktober 1981.

Av 7 medlemmer var 7 tilstede (medregnet møtende varamenn).

Sak 1208/81 SMÅBÅTHAVN LAGAHØLET.
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN.

1.0 Ved brev av 28.8.81 oversender Røyken båtforening forslag til reguleringsplan m. "Beskrivelse" og "Bestemmelser", utarbeidet av Asplan, til behandling.

./.
Svart/hvit kopi av reguleringsforslaget og kopi av Beskrivelse og Bestemmelser følger som saksvedlegg.

2.0 Hva angår den tidligere saksbehandling for Lagahølet-området viser reguleringsvesenet bl.a. til K.styrets godkjennelse i sak 197/80 av et forslag til disposisjonsplan for Lagahølet, og til bygningsrådets vedtak i sak 1158/80.

3.0 Det foreliggende reguleringsforslag er stort sett i samsvar med den vedtatte disposisjonsplan, bortsett fra at båthavnområdet er trukket helt til grensen av eiendommen gnr. 53 bnr. 13 (i nord) og at det er foretatt visse endringer i vegføringer m.v. og av arealdisponeringen. Bl.a. er all parkering for småbåthavnen forutsatt lagt til "stripen" langs Rv 165.

4.0 Som det fremgår av planbeskrivelsen har hensikten med planarbeidet vært:

- Hindre ytterligere gjentetting av sundet med bøyeplasser.
- Sikre badestrendene på Beston og Skogsborg.
- Sikre et sammenhengende friområde mot sjøen.
- Sikre areal for etablering av en tidsmessig båthavn med tilhørende parkeringsplasser og opplagsplasser.

De eksisterende båtplasser på Bestonstranda anbefales ikke opprettholdt, av hensyn til risikoen for konflikter - både på land og sjø - med den øvrige aktivitet i strandområdet og for å sikre muligheten for en utvidelse av badestranden mot nord. Det anbefales derfor at alle båtene samles i en båthavn i Lagahølet.

Beskrivelsen regner med at det i Lagahølet og omegn i dag ligger ca. 60 båter på svai. I tillegg til disse anslås det at ca. 60 båteiere fra Røyken båtforening ønsker seg til Lagahølet slik at behovet

i dag er ca. 120 båtplasser. Behovet ventes å stige og det anbefales en 1.utbyggingsetappe på 140 plasser.

Alt i alt inkluderer planforslaget 280 båtplasser.

5.0 Ovennevnte reguleringsforslag m.v. legges herved frem foreløpig uten forslag til vedtak.

Det vises bl.a. til formannskapets sak 559/80, der repr. Johnsen tok opp sitt forslag fra kommunestyret. Forslaget lød:

"Båthavn i Lagahølet begrenses til 150 plasser. Båthavnene bygges ikke med slipp. Arealene mot Skogsborg feriehjem sikres mot unødig gjennomgang fra parkeringsplass."

Forslaget ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer avgitt for følgende forslag:

"Man viser til kommunestyrets vedtak i K.sak 105/80 hvor disposisjonsplanen for Lagahølet ble behandlet første gang og hvor det med 18 mot 17 stemmer ble vedtatt ikke å nevne antall båter. Man fastholder dette vedtaket i det man mener at reguleringsmyndighetene ikke bør være bundet til et bestemt antall båter når reguleringsplanen utarbeides. Ved den endelige behandling av reguleringsplanen vil man bl.a. ta standpunkt til antall båter.

I en båthavn som man her planlegger hører en slipp for utsetting og opptak av båter naturlig med. Man foreslår derfor at båthavnen planlegges med slipp. Regulering og utbygging skjer i nært samarbeid med Skogsborg feriehjem."

Reguleringsvesenet antar at bygningsrådet bl.a. bør ta prinsipielt standpunkt til følgende forhold, før planen evt. bearbeides videre:

- a) Hvorvidt alle båtplasser skal samles i Lagahølet som forutsatt i forslaget.
- b) Det maksimale antall båtplasser.

Det antas videre at bygningsrådet vil ønske å bli orientert om planforslaget av Røyken båtforening/Asplan - f.eks. ved en befaring - og at det kan være aktuelt å forelegge planforslaget for Skogsborg feriehjem, før saken tas opp til behandling.

Vedtak: Intet medlem ble ansett å være inhabil i saken.

Et forslag om å sende planforslaget bare til Skogsborg feriehjem til foreløpig uttalelse falt med 4 mot 3 stemmer.

Et forslag om å sende planforslaget til Skogsborg feriehjem og Lagahølet båtforening falt med 6 mot 1 stemme.

Bygningsrådet vedtok deretter enstemmig å legge planforslaget ut til ettersyn. Det ble presisert at bygningsrådet ikke vil anbefale gjennomføring av 2. utbyggings-
etappe før det klart er påvist at båtplassene i 2. utbyggingstrinn i overveiende grad vil tilfalle innebygdsboende søkere.

Rett utskrift:

3. PLANFORSLAG

- Beskrivelse

Som nevnt er siktemålene for planen å sikre friområdene mot sjøen og å vise muligheten for etablering av småbåthavn i Lagahølet. Utover dette stadfester planforslaget kun de eksisterende forhold, dog med en opprusting av riksveien med en parallell gang- og sykkelvei. En vil derfor i det følgende begrense seg til å omtale båthavnområdet (H).

På land viser forslaget som båthavn et område på ialt 22 da begrenset av riksveien i vest og skrenten opp mot Skogsborg i øst. Innenfor dette området er det imidlertid kun 9 da som er brukbart til dette formål. Resten er skrenter og stup opp mot riksveien. Havnen og bryggene legger beslag på ca. 20 da vannareal. Atkomst til bryggene skjer via eksisterende vei til Skogsborg og ny vei parallelt med riksveien i foten av skråningen ned til sjøen. Parallelt med denne veien etableres parkeringsplasser hele veien ned til slippet. Disse parkeringsplassene benyttes som opplagsplasser for båter om vinteren. Innerst i Lagahølet etableres en kaifront med slipp og rampe for sjøsetting av småbåter. I vika, ca. 100 m nord for bunnen av Lagahølet, er vist et område mulig for klubbhus, mastehus etc.

I strandsonen og i sjøen viser forslaget et system av gangvei og flytebrygger med plass for ialt 280 båter. Bryggene er plassert slik at man har fri ferdsel fra havnen og ut i sundet mellom Killingholmen og fastlandet samt at man ved manøvreringen ikke hindrer ferdselen i dette sundet. Minimumsbredden mellom brygger og Killingholmen er lik eller større enn avstanden fra Skogsborg til Killingholmen, nemlig ca. 70 m.

- Båtplasser på Bestonstranda

En vil ikke anbefale at de eksisterende båtplasser på Bestonstranda opprettholdes når kommunen overtar friområdet F 3. En vil få konflikter både på land og i sjøen. En båthavn, stor eller liten, fører med seg biltrafikk, risiko for forurensning er tilstede og det blir også behov for opplegg av joller etc. på land.

Båtplassene hindrer også en utvidelse av eksisterende strand nordover. Å trekke bryggeplassene tilsvarende nordover er heller ikke akseptabelt på grunn av badestranden på Skogsborg. Konflikten mellom badende og båttrafikk til bryggene er åpenbar.

Konklusjonen må være at det beste er å få alle båtene i området samlet i båthavn i Lagahølet.

Maks. antall plasser og behovet for slike

Planen viser det antall bryggeplasser som det tilgjengelige vannareal på ca. 20 da tilsier: 280 bryggeplasser. Da unngår man å innsnevre sundet mellom Killingholmen og fastlandet. Ved 280 bryggeplasser kreves det etter normene 50 prosent parkeringsplasser, dvs. 140. Dette er markert på planen. Om man planerer hele området H mellom atkomstveien til havnen og områdene F B og F 1 vil man kunne tilby vinteropplagsplass til 35 prosent av båtene i havnen. Om båtforeningen inngår avtale med kommunen om plassering og bruk av F 1 oppnås 75 prosent dekning av vinteropplagsplasser.

I Lagahølet og omegn ligger i dag ca. 60 båter på svai. I båtforeningens register er det ca. 60 påmeldte interesserte til en båthavn i Lagahølet. Man regner med at det er ca. halvparten av de påmeldte blant de 60 som ligger i Lagahølet. I tillegg til disse 90 er det ca. 30 båteliere fra Røyken båtforenings avdeling i Nærnesbukta som på grunn av bosted ønsker seg til Lagahølet. Dette gir et behov for båtplasser i Lagahølet på ca. 120. Dette tallet stiger stadig og det synes derfor naturlig med en 1. etappe på 140 plasser): halvparten av full utbygging.

Båtmengden har steget med 400 prosent fra 1965-1980. Man regner ikke med en tilsvarende økning i tiden fremover. Men det er en utvikling til større båter, og dermed en overgang til sikre fortøyningsplasser i organiserte havner. I båtliv-utvalget regner man med en økning i behovet fra 1980 til 2000 på ca. 70 prosent. Det anføres imidlertid at en av årsakene til at ikke økningen blir større er mangelen på faste fortøyningsplasser.

Henv.: Småbåthavner, Norske kommuners sentralf. juni 1980.

Det skulle etter dette være fornuftig å vise på reguleringsplan mulig utvidelse av Lagahølet båthavn til mere utnyttelse, nemlig 280 båtplasser.

- Kostnader

Nedenfor er vist en overslagsmessig kostnadsberegning av anlegg av småbåthavn med atkomstvei, parkeringsplasser, brygger etc. basert på enhetspriser fra "Småbåthavner" fremskrevet til 1981-kroner. Kostnadene for bryggene inklusive montering og forankring er imidlertid tatt fra båtforeningens tilbud fra produsent.

"Av enhetspriser kan nevnes eksempler: (1978)x1.3	1981"
- Mudring kr. 15-25.-/m ³	20-30
- Rausmolo kr. 30-50.-/m ³	40-65
- Plastring kr. 200.-/m ²	260
- Kulting kr. 40,-/m ²	50
- Asfaltering kr. 30.-/m ²	40
- Brygger kr. 5000-6000.-/båtplass	4000
- Kran (5 tonns løfteevne) kr. 60.000,-	80.000
- Rampe kr. 50-70.000,-	65-90.000

Totale omkostninger i Lagahølet:

Mudring 2000 m ³ á 25,-	50.000
Brygge som boltes til fjellvegg 75 lm á 1000,-	75.000
Gangvei langs land forøvrig 175 lm á 400,-	70.000
Plastring langs gangvei 175 x 4 x 200,-	140.000
Brygge inkl. forankring 280 pl. á 4000,-	1.120.000
Kran	80.000
Rampe	80.000
330 lm 4 m bred atkomstvei á 800,- kr/lm	265.000
Planeringskostnader for p-plasser 7500 m ² · 30	225.000
Dekke på p-plasser 7500 m ² · 25	190.000
	<u>2.295.000</u>
+ 20 pst. moms	460.000
	<u>2.755.000</u>
Dvs. pr. båtplass ≈ 10.000	

Under avsnitt om behov ble nevnt en første etappe med utbygging til 140 båt plasser. Foruten nødvendig bryggeplasser må man også bygge vei ned, kaifront med sjøsettingsrampe og planering til 70 p-plasser. Kostnader for dette er beregnet til følgende:

Kostnader: Mudring	50.000
Brygge til fjellvegg 30 x 1000	30.000
Gangvei langs land forøvrig 110 · 400	45.000
Plastring langs gangvei 110 · 4 · 200	85.000
Brygger 140 · 4000	560.000
Rampe	80.000
Atkomstvei	265.000
Planeringskostnader 3000 · 30, nedre del	90.000
Dekke 3000 · 25	75.000
	<u>1.280.000</u>
+ 20 pst. moms	250.000
	<u>1.530.000</u>

): 11.000 pr. båt plass

4. REGULERINGSBESTEMMELSER FOR BESTON OG SMABATHAVN I LAGAHØLET

§ 1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 1.7.1981.

Områder for boligbebyggelse, B

§ 2 Bygningene kan oppføres i maks. 2 etasjer. Der terrenget ligger tilrette for det, kan det for én-etasjes hus tillates innredet underetasje i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene

§ 3 Det skal på situasjonsplanen som følger byggemelding være vist plassering av garasje samt oppstillingsplass for en bil på grunn selv om garasjen ikke oppføres samtidig med huset

§ 4 Bygningens grunnflate, inklusive garasje, må ikke overstige 20 prosent av tomtens nettoareal.

Friområder, F

§ 5 I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområder.

Småbåthavn, H

§ 6 Området for småbåthavn skal benyttes til fortøyningsplasser, opplagsplasser og serviceareal for småbåter, samt parkeringsplasser for biler til småbåthavnen

§ 7 Det skal på havneområdet til enhver tid være opparbeidet parkeringsplasser i et antall tilsvarende minst 50 prosent av antall båtplasser ved bryggene

§ 8 I området kan tillates oppført bygninger som har naturlig tilknytning til småbåthavnen

Almennyttig formål, A

§ 9 I området kan oppføres klubbhus for Røyken båtforening. Bygningen kan oppføres i 1 etasje, maks. gesishøyde 4,0 m. Utnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2.

Område for fritidsbebyggelse

§ 10 Ved byggemelding kan bygningsrådet kreve en bebyggelsesplan for hele området hvor det må redegjøres for bebyggelsens form, farge, plassering og for tekniske anlegg som atkomst, parkering, vannforsyning og avløpssystem.

Fellesbestemmelser

- § 11 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at byggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en enhetlig og harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materiale. Farge på hus skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 12 Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart
- § 13 Avkjørsel til vei skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker
- § 14 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan være sjenerende for den offentlige ferdsel
- § 15 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovgivningen og bygningsvedtektene for kommunen.

BL § 25

1 BYGG

B

FB

A

2 LANDBRUKSOMRÅDER

J

LANDBRUKSOMRÅDE

3 TRAFIKKOMRÅDER

VEGER

GANGVEGER

H

SMÅBÅTHAVN


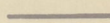
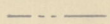
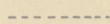
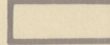

4 FRIOMRÅDER

F

FRIOMRÅDER

5 FAREOMRÅDE

6 SPESIALOMRÅDER

-  PLANENS BEGRENSNING
-  FORMÅLSGRENSE
-  BYGGEGRENSE
-  FRISIKTSLINJE
-  BYGNINGER SOM INNGÅR I PLANEN
-  EIENDOMSGRENSER

SAKSBEHANDLING

SIGN DATO

REVISJONER

SIGN DATO

RØYKEN KOMMUNE
 REGULERINGSPLAN FOR
 BESTON OG
 SMÅBÅTHAVN I LAGAHØLET

MAL 1:1000

SAKSBEH

PROSJL HL

DATO 1.7.-81

TEGN.NR

4835-1



ASPLAN A.S.
 INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING
 SANDVIKA STAVANGER BERGEN TRONDHEIM BODØ

RINGERIKSVEIEN 23
 1300 SANDVIKA
 TLF. (02) 54 33 50

Røyken kommune,
Teknisk sjef,
3440 Røyken.

30. november 1981
Jnr. 2259/81 AEC/CH

gnr. 53

Beston og Småbåthavn, Lagahølet. Reguleringsplan.

Universitetets Oldsaksamling kjenner ikke til forninner innen reguleringsplanen og vi har derfor ingen kommentarer til at den utføres. Vi gjør oppmerksom på at vrakfunn eldre enn 100 år også er dekket av Kulturminneloven. Dette er Norsk Sjøfartsmuseums ansvar, slik at den del av planen som gjelder småbåthavnen bør forelegges Norsk Sjøfartsmuseum til uttalelse.

Beste hilsen

Arne Emil Christensen