

Sak

Reg. plan Nærnestangen for miljøbevaring.
Røyken k. Buskerud f.

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	8.5.84.	Røyken kommune bevaringsplan m/vedlegg.	
2.	20.6.84	Brev fra Miksanthovaren, kopi.	
3	12.10.84	T.H. til Røyken kommune om at det kan være steinalder i området.	
4.	7.08.85	Røyken kommune, reguleringsplan m. møteuskrevet.	
5.	26.09.85	Røyken form.skap: Godkjenning av planen.	



RØYKEN KOMMUNE

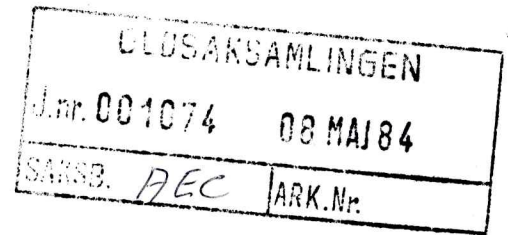
TEKNISK ETAT

Telefon (02) 85 41 60 *

3440 RØYKEN

Arkiv 43 000 504.570

GG/KK.



Nærnes vel, v/formann Arne Dag Sørdsdal, 3478 Nærnes.
Bygningsvesenet, her.
Kommunalteknisk avdeling.
Eiendomsavdelingen.
Parkvesenet.
Hovedutvalget for kultur.
Landbruksnemnda
Røyken Elverk
Røyken Historielag, v/Karin Ellefsen, Katrineåsvn. 3, 3440 Røyken.
Fylkesmannen i Buskerud, Haugesgt. 89, 3000 Drammen.
Buskerud Fylkeskommune, " "
Buskerud Friluftsnemnd, " "
Fylkeskonservatoren i Buskerud, Konnerudgt. 7, 3000 Drammen
Riksantikvaren, Akershus festning, bygning 18, Oslo 1.
Oldsakssamlingen, Universitetet i Oslo, Blindernvn., Blindern, Oslo 3.
Fiskerisjefen for Skagerakkysten, Tinghuset, 4600 Kristiansand S.
Kystverket, Postboks 545, 4801 Arendal.
Buskerud Vegvesen, Tollbugt. 2, 3000 Drammen.

REGULERING AV NÆRSNESTANGEN FOR MILJØBEVARING.

Bygningsrådet vedtok i møte den 9.4.84, sak 1030/84 å legge et foreløpig skisseforslag ut til alminnelig gjennomsyn. Planskissen oversendes i denne anledning Dem til uttalelse.

Vi minner om den angitte svarfrist.

Med hilsen

RØYKEN KOMMUNE, PLANAVDELINGEN, den 2. mai 1984.

G. Grundt
avd.leder

- Vedlegg: 1). Utskrift fra bygningsrådets møte den 9.4.84 sak 1030/84.
2). Kopi av reguleringskisse.
3). Kopi av planbeskrivelse og bestemmelser.

UTSKRIFT AV MØTEBOK

for Røyken bygningsråd

i møte den 9. april 1984

Av 9 medlemmer var 9 tilstede

Sak

1030/84 REGULERING AV NÆRSNESTANGEN FOR MILJØBEVARING.

Plan/GG

Ref. sak 1176/83.

- 1.0 Bygningsrådet vedtok i møte 17.03.80, sak 1051/80, at Nærnestangen burde reguleres til miljøbevaring. I vedtaket heter det videre bl.a.:
"Etter bygningsrådets skjønn har hele Nærnestangen et meget verdifullt bygnings- og nærmiljø som står i fare for å endre karakter som en følge av tilfeldig fradeling og utbygging. Målet må være å sikre en bevaring av det eksisterende bygnings- og nærmiljø, samtidig som en sikrer en harmonisk videreutvikling av Nærnestangen. En egen reguleringsplan utarbeidet for dette formål vil kunne gi befolkningen og kommunen et godt redskap i denne sammenheng."
- ./.
- 2.0 Vi viser forøvrig til vedlagte notat: "Nærnestangen, en orientering vedr. regulering og midlertidig forbud mot delings- og byggearbeid", som er sendt samtlige grunneiere i området.
- 2.0 Til gjennomføring av reguleringen har kommunen mottatt til sammen kr 60.000,- i tilskudd fra fylket/departementet. Til utførelse av planarbeidet har kommunen engasjert ark. MNAL Didrik Hvoslef Eide, med en honorarramme på ca kr 80.000,- (1981). Mellomlegget, kr 30.000,- finansieres over post 1.605.291.2 "Reguleringsarbeider".
- 3.0 Før planleggingen ble igangsatt ble det avholdt et orienteringsmøte med lokalbefolkningen på Nærnes den 04.05.83. Bygningsrådet behandlet et foreløpig skisseforslag i møte 12.12.83, sak 1176/83 (kopi vedlagt).
- ./.
- 4.0 På grunnlag av de synspunkter som kom frem på møtet har konsulenten utarbeidet et foreløpig skisseforslag som forutsettes lagt frem for lokalbefolkningen til høring. Det bør arrangeres et orienteringsmøte i denne forbindelse.

Planskissen vil bli fremlagt på møtet.

./.
En kopi av planbeskrivelse og forslag til reguleringsbestemmelser følger vedlagt.

- Vedtak:
1. Bygningsrådet gir sin foreløpige tilslutning til det foreløpige skisseutkast m/planbeskrivelse og bestemmelser.
 2. Før en går videre med planarbeidet ønsker bygningsrådet å høre lokalbefolkningens synspunkter på det foreliggende skisseforslag, samt evt. ønsker om endringer m.v. Planforslaget forutsettes derfor lagt ut til alminnelig gjennomsyn. Det bør samtidig avholdes et orienteringsmøte for lokalbefolkningen i saken i løpet av uke 18. Frist for merknader til planforslaget settes til mandag 18.06.84.

Rett utskrift: *M.D.*

RØYKEN KOMMUNE
NÆRSNESTANGEN
PLANBESKRIVELSE OG REGULERINGSBESTEMMELSER



Røyken kommune

NÆRSNESTANGEN

Planbeskrivelse og reguleringsbestemmelse.

Forside: Uberørt naturområde på nord-øst siden av
Nærstestangen.

INNHold

side

Bakgrunn for planarbeidet	1
Planområdets begrensning	2
Beskrivelse av planområdet	2
Formålet med reguleringsplanen	3
Planarbeidets utvikling	3
Beboerorientering	4

PLANENS UTFORMING

Trafikksystemet	5
Fremtidig boligutvikling	6
Strandheim - område for almennyttig formål	7
Bevaringsverdige bygninger - spesialområde	8
Friområde	10
Planens offentlige formål	11
Nærstangens forhold til Nærnes sentrum	11
Oppsummering	12

REGULERINGSBESTEMMELSER

13-16

NÆRSNESTANGEN - PLANBESKRIVELSE

Bakgrunn for planarbeidet

Røyken bygningsråd vedtok 18.12.78 (sak 222/73) forslag til disposisjonsplan for Nærnes. Disposisjonsplanen fastslo visse prinsipper og hovedløsninger for utviklingen i området som ramme for en nærmere detaljplanlegging.

Nærnestangen hadde i denne sammenheng lav prioritet i forhold til helt nye utviklingsområder - først og fremst ny boligbebyggelse. I kommunestyret 21.02.80 ble dette forhold påpekt samtidig som det ble fremmet forslag om å søke statlige midler til regulering av Nærnestangen, for å sikre dette delvis bevaringsverdige tettstedsmiljøet, med bl.a. retningslinjer for en eventuell opprustning av veisystemet, innpassing av ny boligbebyggelse m.v.

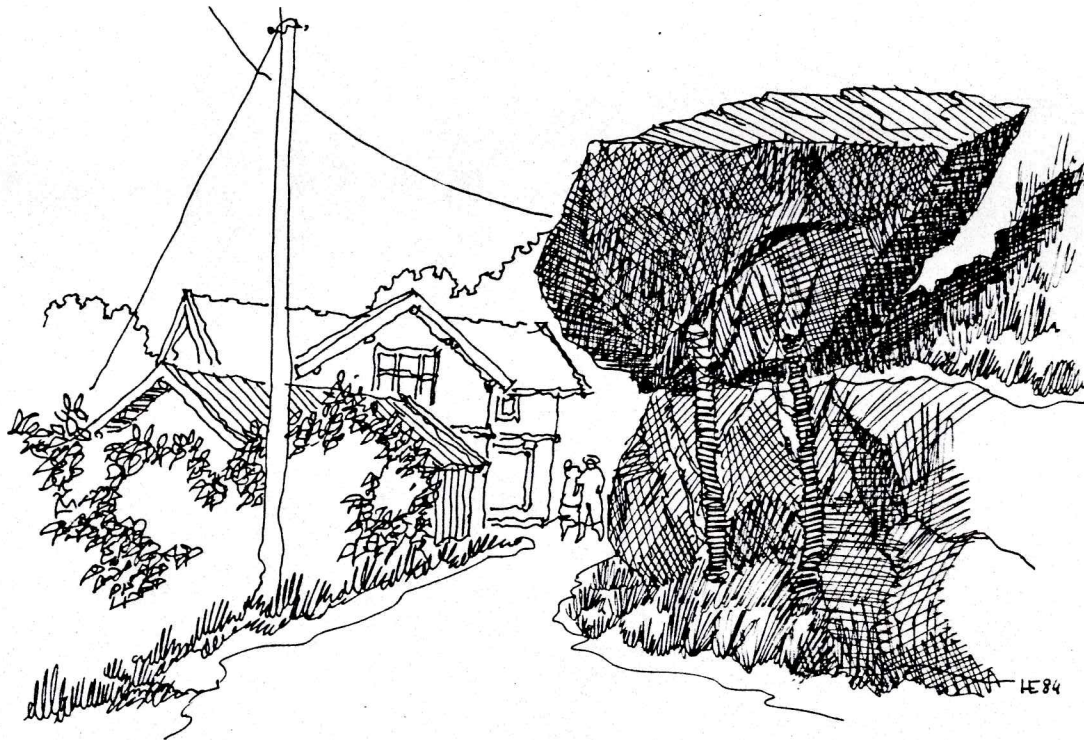
Forslaget ble enstemmig vedtatt og oversendt teknisk sjef til videre oppfølging.

I møte 17.03.80, sak 1051/80 fattet bygningsrådet følgende vedtak i saken:

- (1.0) Bygningrådet vil peke på ønskeligheten av og behovet for at Nærnestangen reguleres.
- (1.1) Etter bygningsrådets skjønn, har hele Nærnestangen et meget verdifullt bygnings- og nærmiljø som står i fare for å endre karakter som en følge av tilfeldig fradeling og utbygging. Målet må være å sikre en bevaring av det eksisterende bygnings- og nærmiljø, samtidig som en sikrer en harmonisk videreutvikling av Nærnestangen. En egen reguleringsplan utarbeidet for dette formål vil kunne gi befolkningen og kommunen et godt redskap i denne sammenheng.
- (1.2) Den nylig vedtatte disposisjonsplan for Nærnes vil være et godt egnet grunnlag for en slik regulering.
- (1.3) Bygningsrådet forutsetter at reguleringsarbeidet skjer i nært samarbeid med Nærnes vel.
- 1.4) Bygningsrådet er innforstått med at kommunens egen stab ikke har kapasitet til å ta annet enn tidligere prioriterte oppgaver, og at kommunen i den nåværende økonomiske situasjon ikke har midler til å engasjere ekstra konsulenthjelp.

(1.5) Bygningsrådet vil derfor anbefale at kommunen søker Miljøverndepartementet om tilskott til regulering av Nærnestangen (nærmiljøplanlegging).

Den 03.02.82 forelå tilsagn om tilskudd til reguleringen av Nærnestangen fra Fylkesmannen i Buskerud. Den 14.02.82 ble vårt kontor engasjert som reguleringsarkitekter.



Skisse av den karakteristiske "Nærnessteinen" sett fra syd.

Planområdets begrensning

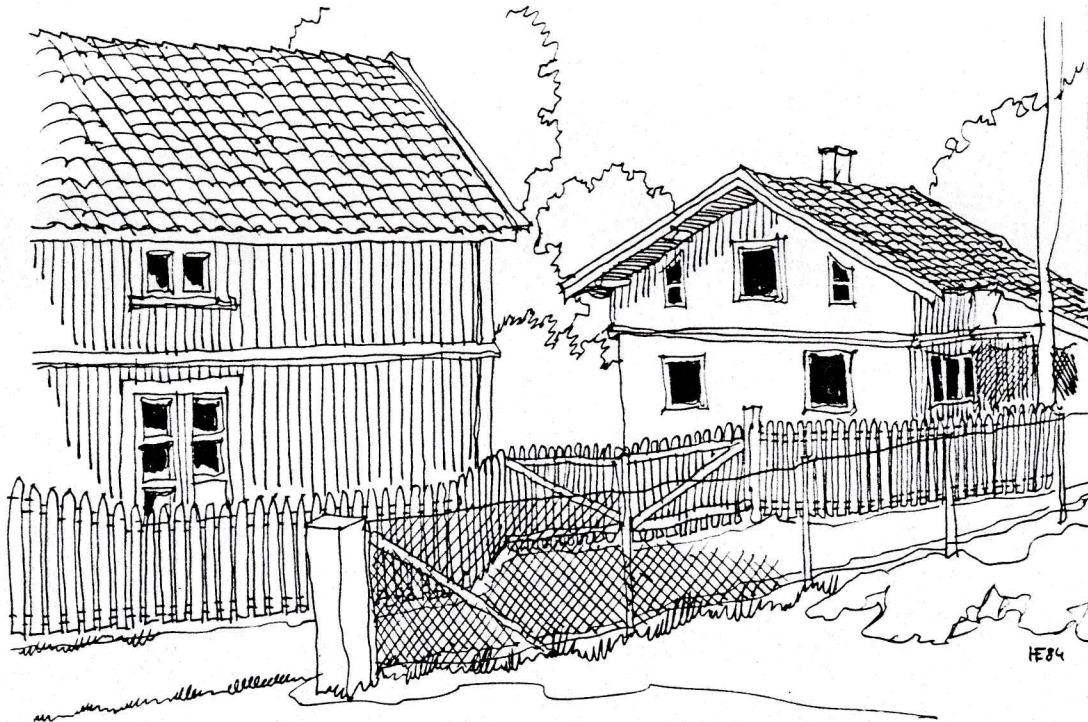
Planområdet er begrenset av kystlinjen i vest/nord/øst og fylkesveien i syd - hvor kystavslutningen er satt til henholdsvis eiendommen til Frogamo 43/16 i øst og småbåthavna i vest. Tilsammen utgjør dette ca. 250 dekar.

Beskrivelse av planområdet

Området representerer et av de mest særegne naturmiljøer (kystlinjen), kulturlandskaper (private hager) og bygningsmiljøer både innen Røyken kommune og langs hele Oslofjorden. Spesielt kan fremheves det eksisterende vei-systemet, som riktignok kan by på brøyting og vedlikeholdsproblemer, men som gir rike og varierte detaljopplevelser både av natur og kultur, samtidig som bilenes hastighet presses ned til en helt uproblematisk blanding av kjørende og gående.

Det henvises spesielt til området som omfatter vestre del av Nærnestangen og begrenses av friområdet i nord, kjøreveien i øst og friområde/småbåthavna i syd. Dette området inneholder til tross for enkelte unntak, landskap- og bygningskvaliteter, grupper av bevaringsverdige bygninger m.v. som p.g.a. sin beliggenhet mot Nærnesbukta bør tillegges spesielt stor oppmerksomhet ved fremtidig bruk og utnyttelse.

Ikke alle på Nærnestangen har vært like flinke til å verne om disse helt unike miljøkvaliteter. Spesielt har dette gått ut over eksisterende bevaringsverdige og historiefortellende bygninger, stakittgjerder m.v., men også helt ny bebyggelse har i liten grad vært tilpasset de stedegne forutsetninger i form-, material- og fargevalg.



Møte mellom opprinnelige vinduer og stakittgjerder - karakteristisk for gamle Nærnes, og store glassruter/nettinggjerder som er mer rasjonelle i vedlikehold.(?).

Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen og dens bestemmelser er å legge forholdene til rette for en videre utvikling av Nærnestangen m.h.t. eksisterende arealbruk, trafikk- og bygningsmiljø - uten at dette skal komme i konflikt med karakteristiske landskapstrekk, private hagekvaliteter, stedstypiske veifremføringer, enkelthus eller grupper av hus av antikvarisk eller lokalhistorisk interesse.

Planarbeidets utvikling

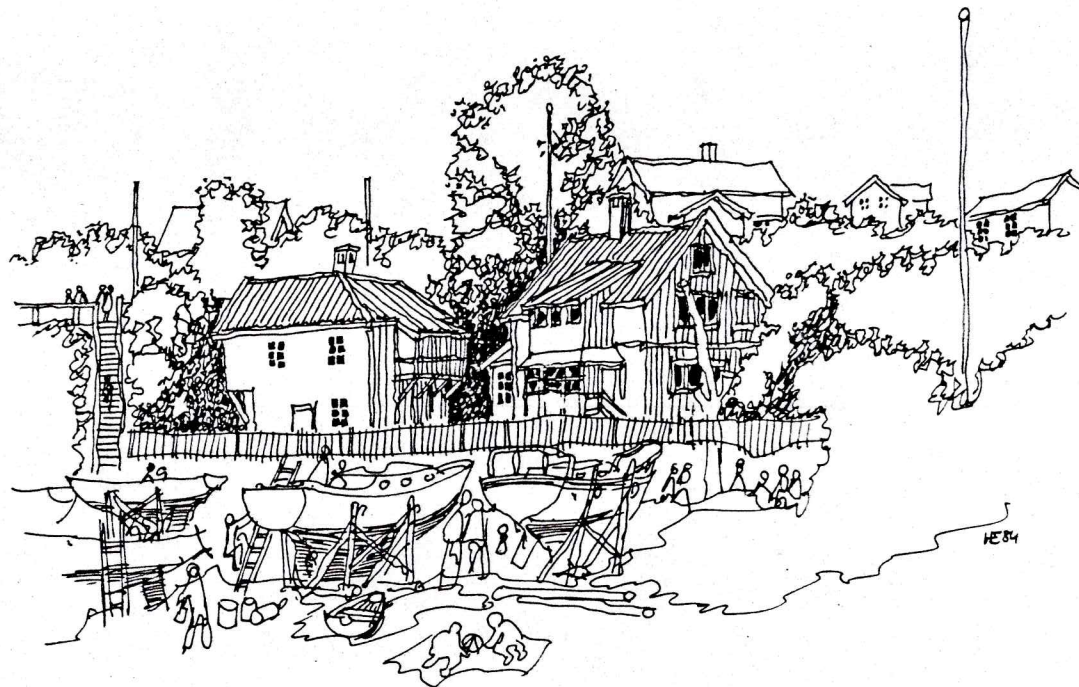
Planarbeidet ble påbegynt februar 82 med registrering av alle naturgitte og fysiske forutsetninger under typiske vinterforhold. Registreringsarbeidet ble deretter utsatt og videreført mai 82, bl.a. med en nøyaktig utvendig tilstandsvurdering av samtlige hus m.h.t. antikvariske verdier og/eller stedstilhørende karakteristika (kfr. vedlegg om bygningsmiljø, som bl.a. viser omfanget/konsentrasjonen av verneverdig bebyggelse).

Følgende kriterier ligger til grunn for denne vurdering:

- A. Bevaringsverdige hus av høy antikvarisk verdi. Bør stå helt uendret.
- B. Hus av antikvarisk verdi med små ødeleggende inngrep som er teknisk/økonomisk mulig å utbedre.
- C. Hus som i sin plassering, form, dimensjonering og detaljering harmonerer med det antikvariske bygningsmiljøet, men som enkelthus er mindre interessante.
- D. Hus som med sin spesielle/original form er historiefortellende og gir stedet identitet.

- E. Hus av nyere dato som i sin plassering, form og farge i liten grad forbindes spesielt med Nærnes.
- F. Hus som i sin utforming eller mangel på vedlikehold er direkte skjemmende for stedet.

Vi har ikke systematisk studert forholdet mellom fritidsboliger og fastboende, men det synes likevel klart at svært mange av de bygninger som kommer inn under pkt. A, B, C og D idag bare benyttes som fritidsboliger.



Karakteristisk bebyggelse på Nærnes sett fra småbåthavna.

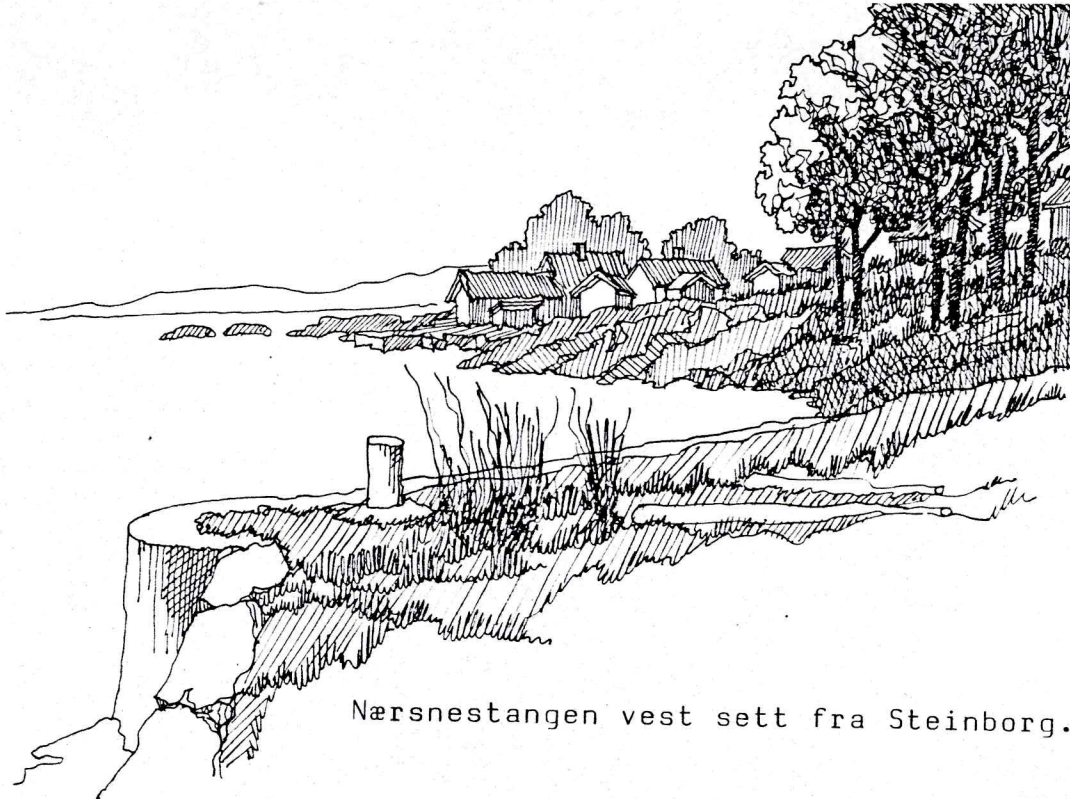
Beboerorientering

Etter avsluttet registrering ble det 04.05.82 avholdt et velforeningsmøte på Nærnes Barne-skole, hvor arkitekten orienterte generelt om planlegging av eksisterende tettsteder - og spesielt om de store natur og bygningskvaliteter Nærnes representerer.

Det ble fra arkitektens side også fremlagt synspunkter på hvorledes disse kvaliteter burde beskyttes, og hvilke kriterier som burde ligge til grunn for en modernisering/påbygging av eksisterende hus, endring/utvidelse av det eksisterende veisystemet, anlegg av nye veier eller oppføring av ny bebyggelse.

Av registrerte beboerreaksjoner/flertallsholdninger i salen, kan nevnes (i følge interne referater):

- a) Det ble gitt uttrykk for at Nærnestangens kystlinje i størst mulig grad burde beholde sin nåværende eiendoms- og bruksstruktur, og at det ikke var behov for vesentlig utvidelse av nye friarealer, og at de som eksisterte først og fremst burde forbeholdes Nærnes' egen befolkning.
- b) Det nåværende veisystemet burde så langt det var mulig m.h.t. vedlikeholdsmessige



Nærnestangen vest sett fra Steinborg.

problem, brøyting m.v. beholdes i sin nåværende form, først og fremst for ikke å få økete kjørehastigheter o.s.v.

- c) Gjenfylling av eksisterende haver med nye bolighus kan aksepteres innen rimelige grenser, men må ikke ødelegge det som er spesielt karakteristisk for Nærnes: d.v.s. frittliggende hus på relativt store tomter.
- d) Det burde for fremtiden tas sikte på flest mulige fastboende, minst mulige sommerhus.

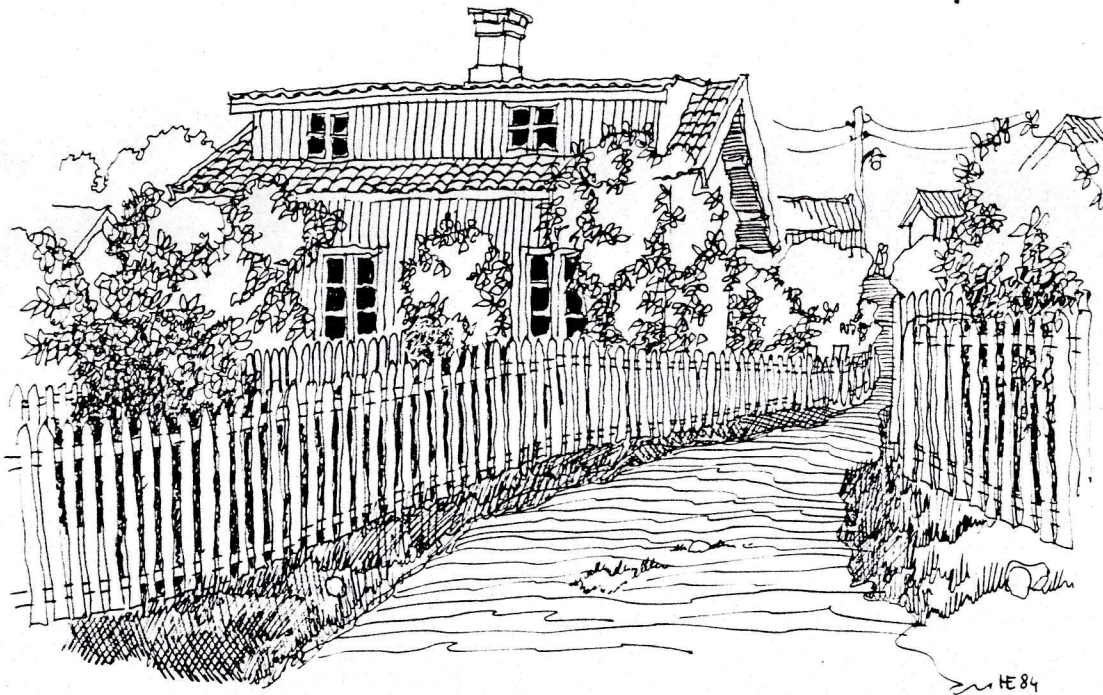
PLANENS UTFORMING

Trafikksystemet

I henhold til intensjonene (formålet) med reguleringsplanen, registrerte beboerholdninger m.v., har vi i vesentlig grad basert oss på det eksisterende veinettet, og bare i ubetydelig grad utvidet veibredden (reguleringsbredden) der dette ikke reduserer miljøkvalitetene - eller der dette er helt nødvendig p.g.a. det kommunale vedlikeholdet.

Enkelte steder har vi vært spesielt varsomme. Dette gjelder bl.a. veifremføringen langs bevaringsverdige landskapsdetaljer, karakteris-

tiske hus, mellom private hekker og stakittgjerder, veier nær opp til husvegger/hushjørner m.v. På disse steder bør kommunen se mer liberalt på de krav som vanligvis stilles til veibredder, svingradier, frisiktlinjer m.v. Stort sett er veienes reguleringsbredde - d.v.s. veidekke + skulder på begge sider samt plass for sne ved brøyting, satt til 6 meter.



Karakteristisk veiløp med bevaringsverdige stakittgjerder, bør beholdes i sin nåværende form.

Det er en forutsetning at de viste innsnevringar av vanlig reguleringsbredde på veisystemet p.g.a. stakittgjerder/bygninger m.v. ved eventuelle skader/brann, skal kunne tilbakeføres til sin nåværende situasjon eller restaureres i forhold til relevant stilepoke.

Fremtidig boligutvikling

77 boliger har idag utkjøring til "Nærnestangen" (eksisterende rundkjøring). 12 boliger har tilkjøring fra fylkesveien. Ifølge Røyken kommunes veinormaler, er det eksisterende veisystemet allerede overbelastet med sin nåværende veibredde og mulig fremtidige utvidelse av denne. P.g.a. den spesielle situasjonen på Nærnestangen og de forhold som er beskrevet i.f.m. veisystemet, vil vi likevel anbefale at det gis tillatelse til en viss økning av antall nye boliger.

Vi har følgende forslag til endelig utnyttelse av Nærnestangen til boligformål:

Eksisterende boliger:

Tilhørende "Nærnestangen" (rundkjøring)	77 enh.
Avkjøring mot fylkesvei	12 "
Tilsammen	<hr/> 89 enh.

Areal boligformål ca 152 dekar.

Antatt gjennomsnittsareal pr. eks. bolig 150 m²

Ekst. utnyttelsesgrad boliger 8,8 %

Eksempler på utregning av ny utnyttelse (gjenfylling) av Nærnestangen til boligformål (inkl. ca. 30 m² påbygging av eldre boliger og ca. 180 m² bebygget areal inkl. carport/garasje for nye boliger).

U=12%	.101	boliger	d.v.s.	12	nye	enheter
U=13%	109	"	"	20	"	"
U=14%	118	"	"	29	"	"

U=15%	126	"	"	37	"	"
U=16%	135	"	"	46	"	"

Vi vil anbefale p.g.a. forhold som er beskrevet tidligere og etter vurdering av det utbyggingspotensial som de private hager representerer, at området gir en maksimal ny utnyttelse på 14%.

For mulig konsentrert småhusbebyggelse ved Steinborg, har vi for et ca. 4 dekar stort område beregnet en utnyttelsesgrad på 25 % - hvilket gir 8 boliger på ca. 125 m² bebygget areal eks. eventuelt felles carport/garasje. Dette gir god basis for husbankfinansiering.

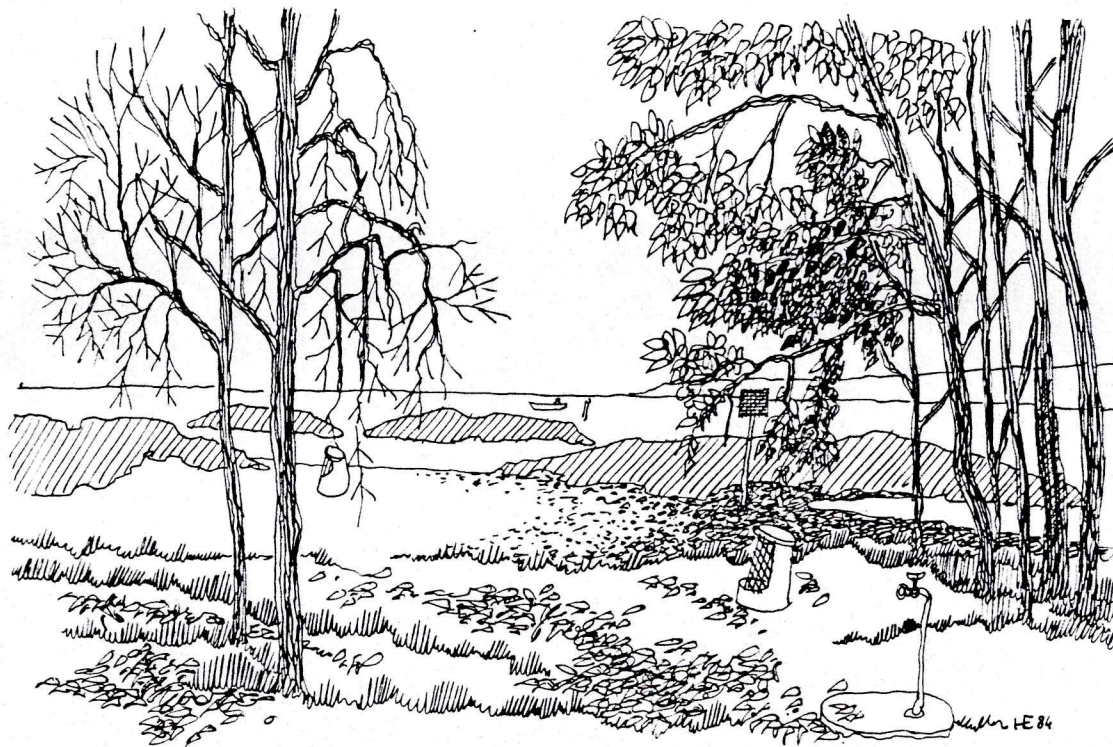
Området vil kunne passe for yngre Nærnesutbyggere, kanskje med et helt beskjedent utgangspunkt i første byggetrinn - som kan vokse til Husbankens maksimale størrelse etter som familien øker eller økonomien bedrer seg.

Eiendommen gnr. 43 bnr. 2 representerer et relativt stort ikke utbygget område i et ellers tradisjonelt eneboligområde. Vi har her innregulert 6 nye eneboliger på relativt store tomter som forutsettes utbygget etter tradisjonelt mønster. Til dette området er lagt inn en ny vei i forlengelsen av Betel, som også kan betjene eksisterende boliger innen dette området for å minske utkjøringen til fylkesveien, som selvsagt representerer et problem.

Strandheim - område for almenntilgjengelige formål.

Stiftelsen Strandheim eier idag ca. 35 dekar på den nordøstlige delen av Nærnestangen. Området har vært benyttet som leir og feriested helt fra 1938. Oslo og Akershus krets av Norges Kristelige Undomsforbund har disponert leirstedet fra 1963. Området ligger sentralt til i forhold til befolkningskonsentrasjonen i Østlandsområdet, og har i en årrekke hatt offent-

lig støtte fra bl.a. Feriefondet, Akershus Fylkeskommune og Bærum kommune. I den opprinnelige disposisjonsplanen for Nærnesområdet, har nordenden av Nærnestangen vært foreslått utlagt til friarealer. Dette gjelder også store deler av Strandheims kystarealer.



Ellefstranda på nordspissen av Nærnestangen.

Det har fortløpende vært holdt diskusjoner innen kommunenes etater og blant de folkevalgte vedr. en fremtidig utnyttelse av Strandheimområdet. Lokalbefolkningens syn går klart i favør av å beholde eiendoms- og bruksforholdet slik det er idag. Stiftelsen argumenterer også klart for hvilke bruksmessige komplikasjoner som kan oppstå i sesongen ved å blande leirstedets deltakere med vanlige badende/turgående.

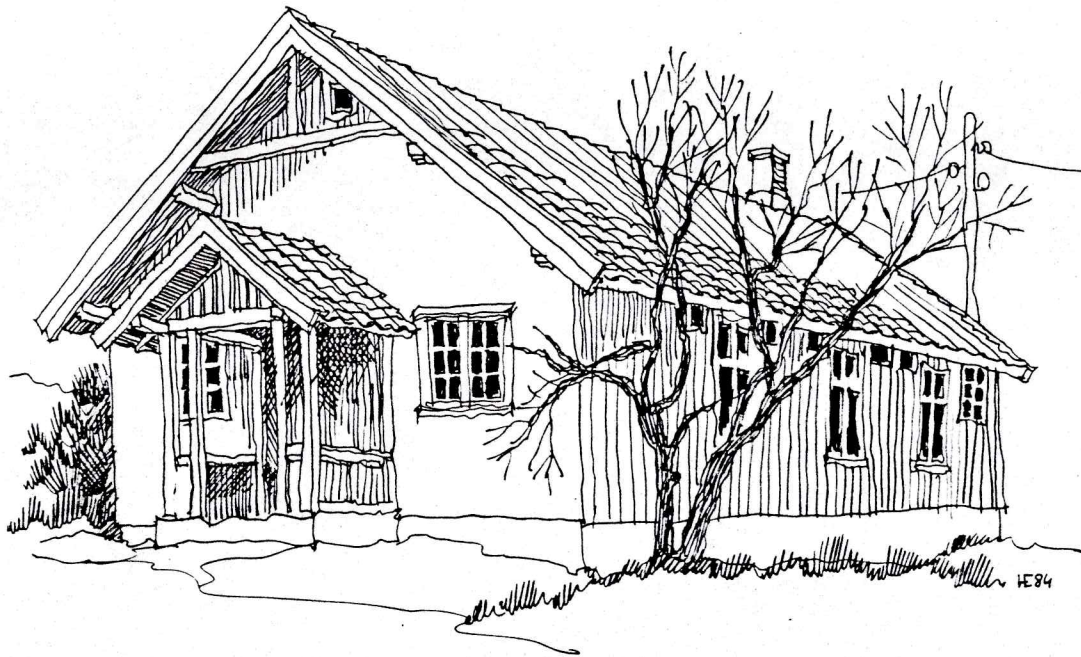
Tatt i betraktning den relativt store dekning av friarealer som idag er på Nærnestangen og de nye tilskudd som er foreslått på den aktuelle reguleringsplanen og som beskrives i neste avsnitt, vil vi anbefale at Strandheims arealbruk opprettholdes i sin nåværende form.

I vårt planforslag er innregulert en gangsti til Strandheims arealer mellom eiendommene 43/122 og 43/896. Det er en klar forutsetning og naturlig at Strandheimområdet åpnes for turgåing/fiske m.v. i den tiden leirstedet ikke er i funksjon.

Bevaringsverdige bygninger - spesialområder

Med henvisning til det som er sagt tidligere om bevaringsverdige og historiefortellende bebyggelse/anlegg på Nærnestangen, er det bare en

bygning på Nærnestangen som ut i fra en antikvarisk vurdering må kunne karakteriseres som spesielt interessant. Dette gjelder det gamle forsamlingshuset på Strandheims eiendom som fortsatt er i bruk til dette formål og hvor bygningsdetaljene er fullstendig inntakte. Denne type bygninger hører til sjeldenhetene på landsbasis, og bør vies spesiell oppmerksomhet ved eventuelle bygningsmessige endringer, hvilket også er tatt med som en forutsetning i reguler-



Bevaringsverdig forsamlingshus på Strandheim.
Bør stå helt uendret utover vedlikehold.

ingsbestemmelsene. Ifølge vår registreringsplansje, er mange enkelthus og grupper av hus viktig å ta vare på, og ifølge reguleringsbestemmelsene settes det krav om at bygningsrådet skal søke profesjonell bistand ved søknad om endring/påbygging av denne type bebyggelse.

De eksisterende - høyst eksentriske bygningene på Steinborg, som delvis har hentet sin inspirasjon fra Østens byggekultur, er et høyst fornøylig og interessant "hendelse" på Nærnestangen. Prinsipielt burde disse bygninger være vernet om, også fordi anlegget har utvilsomme arkitektoniske kvaliteter. Beliggenheten og tomta er helt unik.

Bygningene er imidlertid i en så dårlig forfatning - hvorav badehuset står helt for fall, at bare et særdeles stort økonomisk løft eller en enestående entusiasme kan redde dem fra å bli kondemnert.

Et hvilket som helst forslag til bruksendring fra boligformål bør derfor ønskes velkommen. Her er bare å sette fantasien i sving.

I reguleringsplanen er området avsatt til boligformål med relativt høy utnyttelsesgrad, d.v.s. i praksis konsentrert småhusbebyggelse (se avsnitt om boligutvikling).

En utbygging av konsentrert småhusbebyggelse

bør bare bli aktuell dersom de eksisterende bevaringsverdige bygningene på tomta fortsetter sitt forfall hvor en redning nærmer seg det helt urealistiske.

Vårt forslag til å åpne kystlinjen langs de "historiske" murer, for å åpne større sammenhengende turtrekk langs kysten for almenheten, vil være den aktuelle løsningen uansett bygningenes skjebne.

Friområder

I.f.m. både disposisjonsplanen for hele Nærnesområdet og reguleringsplanen for Nærnestangen har det ligget et visst press fra kommunens øvrige innbyggere m.h.t. rekreasjonsmuligheter og båt plasser.

Ved anlegg av Røyken Båtforenings nye havn ved Nordstrand og de friarealer/ bademuligheter som på disposisjonsplanen og strandplanen for Nærnesbukta er foreslått lagt ut langs Graffstranda, er presset på selve Nærnestangen noe dempet. En utvidelse av Ellefstranda med en opptrapping av besøkende fra andre steder i Røyken, krever at veisystemet utbedres og at parkeringsplasser anlegges. Begge deler kommer i konflikt med bevaringsinteressene og beboernes helt klare

holdning til å bevare Nærnestangen som det er, og at de friarealer som eksisterer først og fremst er beregnet brukt av beboerne på Nærnes - i akseptabel gang/sykkel- avstand fra de fleste boliger i Nærnesområdet.

Vi tror at brukere utenfor Nærnesområdet kan få sitt behov dekket i selve Nærnesbukta med tilhørende parkeringsplasser og andre steder langs kysten, og at de som ønsker å benytte friarealene på selve Nærnestangen, må ta seg frem uten bil, som selvsagt vil begrense tilgangen/interessen noe.

Vi tror likevel det er behov for å øke størrelsen og antallet av friarealer, fortrinnsvis der det ikke kommer i for stor konflikt med nåværende eiendomsforhold og bruksmåte.

I tillegg til en moderat utvidelse av Ellefstranda østover (F5), har vi foreslått friarealer i overenstemmelse med disposisjonsplanen på eiendommen 43/20 (F4) med turvei rundt Steinborg for å binde kystlinjen sammen i et mer omfattende tursystem innen området. Likeledes har vi i følge disposisjonsplanen foreslått deler av eiendommene 43/5 og 43/2 lagt ut til friarealer med gode adkomstmuligheter (F6 og F8). Sydenden av eiendommen 43/9 er lagt ut til lekeplass (F7). For å binde Nærnes sentrum sammen med Nærnes-

bukta, er det på planen lagt ut et sammenhengende friområde langs den nye veien ned til båthavna (F1, F2 og F3).

Det foreslåtte nye gangstisystemet med ca 2-3 meters reguleringsbredde, binder både de ulike friarealene og boligområdene sammen i et kontinuerlig kommunikasjonssystem.



Bebyggelsen på Steinborg - en høyst fornøylig og interessant arkitektonisk "hendelse" på Nærnes. Er det mulig å redde dette?

Planens offentlige formål.

Det er bare lagt ut 2 beskjedne områder til offentlige formål: K1 og K2, som henholdsvis gir plass for kommunalt renseanlegg og pumpestasjon.

Nærnestangens forhold til Nærnes sentrum.

I flere planer bl.a. disposisjonsplanen for Nærnesområdet, har man forutsatt at Nærnes sentrum skal kunne utvikle seg på begge sider av fylkesveien.

Flere tettsteder i Røyken viser det uheldige i en slik sentrumsutvikling (Åros/Røyken/Slemmestad/Spikkestad).

Nærnes sentrum faller utenfor den aktuelle reguleringsplanen. Men siden den aktuelle planen ikke har tatt med butikk/forretningsformål (næringarealer) på nordsiden av fylkesveien - som utgjør planområdets sydlige begrensning, er det fordi vi tror at en forretningsutvidelse i Nærnes bør samles på Sydsiden av fylkesveien - f.eks. om et mindre lukket "torg" med samlet avkjøring fra fylkesveien og gode parkeringsplasser.

Oppsummering.

Formålet med reguleringsarbeidet er beskrevet både i innledningen til planbeskrivelse og i §1 i reguleringsbestemmelsene.

Med basis i denne, har vi valgt en relativt restriktiv linje for den videre utvikling av Nærstangen.

For å beskytte de miljøkvaliteter som idag finnes på Nærstangen, tror vi det er viktig at man bare i helt spesielle situasjoner gir dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Mars 84.

Didrik Hvoslef-Eide

arkitekt MNAL

RØYKEN KOMMUNE

"REGULERINGSPLAN NÆRSNESTANGEN"

Reguleringsbestemmelser (kfr. plan mål 1:1000 samt planbeskrivelse og registreringskart av bygningsmiljøet).

§1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense og omfatter ca. 250 dekar.

Formålet med reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene er å legge forholdene til rette for en videre utvikling av Nærstestangen m.h.t. eksisterende arealbruk, trafikk og bygningsmiljø - uten at dette skal komme i konflikt med karakteristiske landskapstrekk, private hagekvaliteter, stedstypiske veifremføringer, enkelthus eller grupper av hus av antikvarisk eller lokalhistorisk interesse.

§2. REGULERINGSFORMÅL

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser til følgende formål:

B1. §25.1 BYGGEOMRÅDE

- a) Byggeområder for boliger.
Omfatter områdene B1-B11. U=14%
- b) Byggeområder for konsentrert småhusbebyggelse.
Omfatter området B12 U=25%
- c) Byggeområde for almennyttig bebyggelse.
Omfatter områdene A1-A2. U=

B1. §25.3 TRAFIKKOMRÅDER

- a) Kjørevei
- b) Småbåthavn
Omfatter området S1.

B1. §25.4 FRIOMRÅDER

Areal for badeplasser, turveier, gangstier og lek.
Omfatter områdene F1-F8.

B1. §25.6 SPESIALOMRÅDER

- a) Kommunaltekniske anlegg.
Omfatter områdene K1-K2.
- b) Verneverdig bebyggelse.
Omfatter området Aa.

B1. §26. FELLES ADKOMST

§3. Generelt om bevaring/fornyning.

Det stilles store krav til endring av eksisterende bebyggelse, endring av landskap, planlegging av nye boliger m.v. da dette kan redusere den helhetskarakter som er karakteristisk for Nærnes. Bygningsrådet bør før behandling av byggesaker vise spesiell oppmerksomhet der endringer kan komme til å redusere kvaliteten av landskap, hus, uthus eller anlegg av historiefortellende karakter.

§4. BOLIGOMRÅDER B1-B11

- a) Utnyttelsen av de enkelte eiendommer skal tilpasses de krav som stilles i bestemmelsene som er nevnt i §2 og §3.
- b) Nye boliger kan oppføres i 1½ eller 2 etasjer (med tillegg av eventuelt loft). Bebyggelsen herunder all utv. kledning, skal utføres i tre. Der det er naturlig i forhold til terreng, kan underetasje tilpasses under den forutsetning at huset ikke er mer enn 1 etasje.
- c) Hver tomt skal i tillegg til carport for 1 bil ha biloppstillingsplass for 1 bil

på egen grunn.

- d) Samtlige boliger, carport/garasjeanlegg m.v. skal utføres med saltak som reises i en vinkel mellom 30 og 45 grader. Taket skal tekkes med teglstein, cementtakstein e.l. (ikke papp, shingel eller aluminiumsplater).
- e) Samtlige hus skal males/ beises innenfor en fastlagt ramme, hvor det kan velges mellom hvitt, mørk rød (låverød) eller oker (mørk gul) - d.v.s. de opprinnelige farge tradisjonene på Nærnes.
- f) De viste husplasseringer på planen er veiledende, men anbefales m.h.t. terrengforhold, utsikt, solforhold, adkomst, garasjeplassering m.v.
- g) Mindre verksteder, lagre e.l. kan tillates innredet i boligstrøk hvor bygningsrådet finner det forenlig med Bl.§78.

§5. BOLIGOMRÅDE B12

- a) Utnyttelsen av eiendommen skal tilpasses de krav som stilles i bestemmelsene som er nevnt i §3.
- b) Før bygningsrådet kan ta standpunkt til endelig fradeling av tomten eller nybygg, må det utarbeides en bebyggelsesplan som fastsetter endelig tomtedeling, fellesadkomst, felles carport/biloppstillingsplasser, lekearealer m.v.
- c) Nye boliger kan oppføres i 1½ eller 2 etasjer (med tillegg av eventuelt loft). Bebyggelsen herunder all utv. kledning, skal utføres i tre. Der det er naturlig i forhold til terreng, kan underetasje tilpasses under den forutsetning at huset ikke er mer enn 1 etasje.
- d) Parkeringsarealer skal opparbeides på felles grunn for 2 biler pr. bolig.
- e) Samtlige boliger, Carport/garasjeanlegg m.v. skal utføres med saltak som reises i en vinkel mellom 30 og 45 grader. Taket

skal tekkes med teglstein, cementtakstein e.l. (ikke papp, shingel eller aluminiumsplater).

- f) Samtlige hus skal males/ beises innenfor en fastlagt ramme, hvor det kan velges mellom hvitt, mørk rød (låverød) eller oker (mørk gul) - d.v.s. de opprinnelige farge tradisjonene på Nærnes.

§6. OMRÅDE FOR ALMENNYTTIG BEBYGGELSE

- a) Utnyttelsen av de enkelte eiendommer skal tilpasses de krav som er nevnt i §3.
- b) Før bygningsrådet kan ta standpunkt til endelig fradeling av tomten, riving eller nybygg må det utarbeides en bebyggelsesplan.

§7. TRAFIKKOMRÅDER

Samtlige trafikkområder skal utformes/vedlikeholdes etter bestemmelsene som nevnt i §3.

§8. SPESIALOMRÅDER

a) Kommunaltekniske anlegg.

Ved utforming av de kommunaltekniske anlegg, stilles de samme krav som nevnt under §3.

b) Verneverdig bebyggelse.

Før bygningsrådet kan ta standpunkt til nybygg, ombygging eller rivesaker, skal disse sendes Fylkeskonservatoren for uttalelse. De eksisterende bygninger kan istandsettes, om og påbygges dersom husenes form, takmateriale, fasadeuttrykk, materialbruk, detaljer og farger beholdes i sin nåværende form eller restaureres tilbake til en relevant tidligere tidsepoke.

§9. LEDNINGER

Eksisterende luftstrek av ledninger skal ved fornyelse legges i grunnen. Alle nye ledninger føres fram som jordkabler.



TEGN

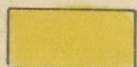
BL § 25 REGULERINGSKISSE

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

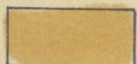
For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

postmottak@khm.uio.no

1. BYGGEOMRÅDER



BOLIGER U=

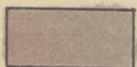


BOLIGER U=

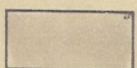


ALMENNYTTIG FORMÅL

3. TRAFIKKOMRÅDER



KJØREVEI



SMÅBÅTHAVN

4. FRIOMRÅDER



BADEPLASS, TURVEI, GANGSTI

6. SPESIALOMRÅDER



KOMMUNALTEKN. ANLEGG

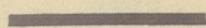
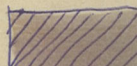


VERNEVERDIG BEBYGGELSE

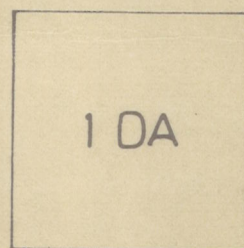
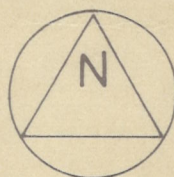
BL § 26 ANDRE BESTEMMELSER



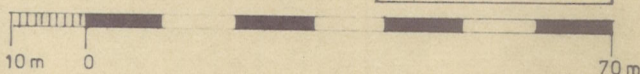
FELLES ADKOMST



GRENSE REG. FORMÅL



MÅLESTOKK 1:1000



RØYKEN KOMMUNE
NÆRSNESTANGEN
REGULERINGSKISSE

SAK NR.

R24

SAKSBEHANDLER

BEHANDLING

VEDTAK

DATO

REVISJONER

DATO

STADFESTET

DATO

OSLO

ARKITEKT MNAL DIDRIK HVOSLEF-EIDE CAM. COLLETTSVEI 9 OSLO 2 TLF. (02)441942



RIKSANTIKVAREN

ADR.: AKERSHUS FESTNING, BYGN. 18 - OSLO MIL. - OSLO 1 - TLF. (02) 41.96.00

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 001305	20 JUNI 84
SAKSB. AEC	ARK.Nr.

Røyken kommune
Planavdelingen/teknisk etat
3440 RØYKEN

DERES REF.

VAR REF. (Bes oppgitt ved svar)
2272 Bf-51/84 MH/ac

DATO
18.juni 1984

RØYKEN KOMMUNE. REGULERING AV NÆRSNESTANGEN FOR MILJØBEVARING

Vi viser til oversendelse av 2.mai 1984 av forslag til reguleringsplan for Nærstestangen.

Det er positivt at kommunen har tatt initiativ til å sikre en bevaring av det verdifulle bygnings- og nærmiljøet på Nærstestangen. En reguleringsplan er i denne sammenheng et godt redskap. Av den vedlagte planbeskrivelsen går det fram at det forut for planutkastet er foretatt grundige registreringer og vurderinger av miljø- og bygningskvalitet. Et slikt grunnlagsmateriale er meget viktig for å kunne oppnå et godt resultat.

Utifra intensjonene og målsetningene kommunen har for planen, vil ikke planforslaget gi tilstrekkelig sikring av de bevaringsverdige bygnings- og nærmiljøer. Av planbeskrivelsene framgår det at man mener å kunne sikre bevaringsverdig bebyggelse gjennom regulering til boligformål med reguleringsbestemmelser. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at det bare er regulering til spesialområde med formål bevaring etter §25.6 i bygningsloven og fredning etter kulturminneloven som gir direkte hjemmel til å nekte riving. Det er derfor nødvendig at de bygninger og bygningsmiljøer som ønskes bevart, reguleres til spesialområde med formål bevaring. En slik regulering gir dessuten etter §26.1 i bygningsloven, større mulighet for å styre nybygg og ytre vedlikehold. Slike bestemmelser må utenfor bevaringsområder stort sett hjemles i "skjønnhetsparagrafen" (§72.2 i bygningsloven). I konfliktilfeller er dette en svakere bestemmelse.

Regulering til spesialområde med formål bevaring skal selvfølgelig ikke hindre enhver utvikling og utbygging i området, men sikre mot inngrep som vil skade miljøet. Regulering til spesialområde med formål bevaring bør kombineres med den regulering som allerede er lagt inn i planen. Dette gir bygningsrådet det formelle grunnlag til å ivareta historiske sammenhenger og miljøkvaliteter samtidig som miljøet gis mulighet for fornuftig videreutvikling i pakt med dagens behov. Veier i bevaringsområder bør også reguleres til spesialområde med formål bevaring for å sikre kontroll med veidekke skilting, gatetykter o.l.

./.. Til videre orientering legger vi ved rundskriv T-21/83 fra Miljøverndepartementet om bevaringsplan.

Dessverre kjenner ikke Riksantikvaren planområdet i detalj og kan derfor ikke på nåværende tidspunkt, gå i detalj om hva som bør inngå i bevaringsområdene. Vi ber kommunen på ny vurdere hva man ønsker å sikre bevaring av og deretter regulere dette til spesialområde med formål bevaring.

Når det gjelder det gamle forsamlingshuset på Strandheim, som i planbeskrivelsen er vurdert som antikvarisk særlig interessant, bør det evt. vurderes om bygningen er så verdifull at den bør fredes etter §15 i kulturminneloven. En fredning vil sikre at også interiøret i størst mulig grad blir bevart.

Anlegget på Steinborg bør også reguleres til spesialområde med formål bevaring slik at bygningene primært blir søkt bevart og ikke rives pga. ønsket om økonomisk spekulasjon i høyere utnyttning av arealet. En slik sikring virker dessuten ofte som en spore til nye ideer og ny vilje til innsats for bevaring og utnyttning av bygninger idet rivingstrusselen er fjernet.

./.. Vi legger ved eksempler på reguleringsbestemmelser for områder regulert til spesialområde med formål bevaring. Områdene regulert til bevaring kan graderes og påheftes ulike reguleringsbestemmelser etter hvor viktige de er. Vi ber kommunen vurdere eksemplene og velge ut de bestemmelser som er aktuelle for områdene. Se spesielt punkt 6,7,8,9 og 11.

Vi ber om å bli holdt orientert videre i sakens behandling. Vi ber også om å få tilsendt registreringsmaterialet for bygningene slik at vi senere i planprosessen har bedre underlag for å uttale oss om detaljene i planen.

For Riksantikvaren


Knut Skjeggstad
Antikvar


Marit Huuse

Gjenpart sendt:

- Fylkeskonservatoren i Buskerud
- Oldsaksamlingen, Oslo

Røyken kommune,
Teknisk etat,
3440 Røyken.

12. november 1984.
1074/84 THH/GI.
43000 504.570 GG/KK

REGULERING AV NÆRSNESTANGEN FOR MILJØBEVARING.

Vi viser til Deres henvendelse vedrørende ovennevnte planforslag og beklager vårt sene svar på denne.

Oldsaksamlingen har forsåvidt ingen merknader til selve planforslaget. Vi ser av dette at det skal skje fortetting av bebyggelsen. Da Nærstangen er et av de områder hvor det er stor sjangse for å finne boplasser fra steinbrukende tid, vil vi be om at alle byggeplaner eller andre areal-inngrepsplaner blir forelagt oss; alternativt kan Oldsaksamlingen få gjennomført en spesialregistrering etter steinalder innenfor planområdet, slik at en vil få oversikt over i hvilken utstrekning legalfredete kulturminner kan virke inn på arealdisponeringen i området.

Med hilsen

Tom H. Haraldsen
konservator

GJENPART



RIKSANTIKVAREN

ADR.: AKERSHUS FESTNING, BYGN. 18 - OSLO MIL. - OSLO 1 - TLF. (02) 41 96 00

Røyken kommune

3440 RØYKEN

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 000876	15 APR 85
SAKSB. AEC	ARK.Nr.

DERES REF.

VAR REF. (Bes oppgitt ved svar)

DATO

Arkiv 43000 504.570
GG/KK

189 P-51/85 MH/tt

12. april 1985

RØYKEN KOMMUNE. REGULERINGSPLAN FOR NÆRSNESTANGEN

Vi viser til oversendelse datert 18. desember 1984 av forslag til reguleringsplan for Nærstestangen.

Riksantikvaren har i brev av 18. juni 1984 uttalt seg til en foreløpig planskisse for det samme området. I følge utskrift fra møte i Røyken bygningsråd av 17. september 1984 ble vårt brev tolket som om vi ønsket en bedre og mer omfattende sikring. Dette er ikke riktig. Vi finner de målsetninger og intensjoner kommunen har for planen og også de bestemmelser de har knyttet til, svært tilfredsstillende. Det vi pekte på i vår uttalelse var at det framlagte skisseforslaget ikke tilfredstilte kommunens egne målsetninger og intensjoner for området. Dette blant annet ut fra at det bare er fredning etter kulturminneloven og regulering til spesialområde etter §25.6 som gir kommunen hjemmel for å nekte riving av bevaringsverdige bygninger. Vi påpekte også at muligheten for å gi bestemmelser om nybygg og ytre vedlikehold er nokså begrenset innenfor området som ikke er regulert til spesialområde med formål bevaring. Trolig kan derfor enkelte av de foreslåtte reguleringsbestemmelsene ikke påheftes byggeområder slik det er gjort i planforslaget. Planforslaget vil altså ikke gi kommunen slik styring med området som de selv ønsker og forutsetter.

Bortsett fra at Steinborg nå er regulert til bevaring, noe som er svært positivt, er ikke det nye planforslaget endret på de punkter vi påpekte i vår uttalelse. Vi viser derfor til vårt forrige brev (se vedlegg).

På bakgrunn av at vi nå også har vært på en kort befaring i området og dessuten har mottatt mer bakgrunnsmateriale, vil vi igjen understreke at det er meget positivt at kommunen har tatt initiativ til å sikre bevaring av det verdifulle bygnings- og nærmiljøet på Nærstestangen. En

del mindre bygningsmiljøer kunne her trekkes fram som spesielt verdifulle. Vi er imidlertid enig med kommunen i at det først og fremst er det totale miljøet med bygninger, hager, stakittgjerder, veiføring og natur- og kulturlandskap som gjør området spesielt og verdifullt.

På denne bakgrunn stiller vi spørsmålstegn ved enkelte formelle sider ved reguleringsforslaget. Vi anbefaler kommunen å regulere området til spesialområde med formål bevaring etter §25.6 i bygningsloven for på den måten å få en plan i overenensstemmelse med kommunens egne intensjoner og målsetninger. Reguleringsformålet bevaring kan som nevnt kombineres med den regulering som allerede er lagt inn i planen. At en del bygninger er nye og ikke nødvendigvis må bevares kan fastsettes i reguleringsbestemmelsene. Man kan da f.eks. ta utgangspunkt i registreringskartet for å skille ut hvilke bygninger dette gjelder.

Vi ber om å bli holdt orientert om den videre behandling av saken.

For Riksantikvaren

Ola Hektoen Øverås
Førsteantikvar

Marit Huuse

Vedlegg

Gjenpart til:

- Fylkeskonservatoren i Buskerud
- Oldsaksamlingen, Oslo

Saksbehandler: Marit Huuse, Antikvar



RØYKEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Telefon (02) 85 41 60 *

3440 RØYKEN

EL/MØ

OLOSAKSAMLINGEN	
J.nr. 001709	13. AUG 85
SAKSB. AEL	ARK.Nr.

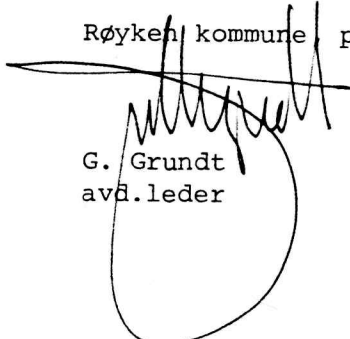
Fylkeslandbruksstyret, v/fylkeslandbrukskontoret
Vegsjefen i Buskerud
Universitetet i Oslo, Oldsaksamlingen
Fylkesmannen i Buskerud, miljøvernavdelingen
Stiftsdireksjonen
Riksantikvaren


Reguleringsplan for Nærnes Syd

I medhold av § 27 nr. 6 i bygningsloven av 18. juni 1965 og Miljøverndepartementets vedtak i brev av 20. februar 1984, har Røyken kommunestyre i møte den 20. juni 1985 - sak 42/85 - vedtatt ovennevnte reguleringsplan med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Med henvisning til rundskriv fra fylkesmannen i Buskerud datert 25. januar 1985 oversendes hermed utskrift av kommunestyrets sak 42/85 fra møte den 20. juni 1985.

Røyken kommune planavd., den 7. august 1985


G. Grundt
avd. leder


E. Lyngstad
avd. ing.



RØYKEN KOMMUNE

TEKNISK ETAT

Telefon (02) 85 41 60 *

3440 RØYKEN

Arkiv 504 570 43 000

EL/GB.

OLDSAKSAMLINGEN

J.nr. 002091 070185

SAKSE AEC ARK.NR.

Fylkeslandbruksstyret, Haugesgt.89, 3000 Drammen.

Vegsjefen i Buskerud, postboks 2265 Strømsø, 3000 Drammen.

Universitetet i Oslo, Oldsaksamlingen, Fredriksgt. 2/3, 0164 Oslo 1.

Stiftsdireksjonen, Stoltenbergsgt.38, 3100 Tønsberg.

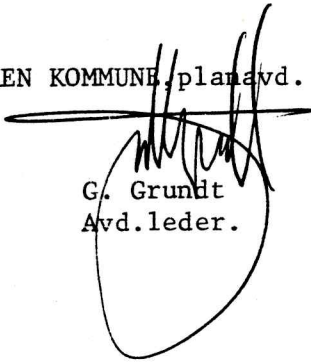
Riksantikvaren, Akershus festning, bygn. 18, Oslo 1.


REGULERINGSPLAN FOR "NÆRSNESTANGEN" - RØYKEN KOMMUNE.

I medhold av § 27 nr.6 i bygningsloven av 18.juni 1965 - jfr. Miljøverndepartementets vedtak i brev av 20. februar 1984 - og kommunelovens § 22 har Røyken formannskap i møte 27.08.1985 - sak 284/85 - godkjent ovennevnte reguleringsplan.

I samsvar med rundskriv T 7/84 oversendes herved utskrift av formannskapets sak 284/85 hvor rådmannens begrunnede innstilling fremgår.

RØYKEN KOMMUNE, planavd. 26.september 1985.


G. Grundt
Avd.leder.


E. Lyngstad
Avd.ing.

TYPE

U T S K R I F T AV M Ø T E B O K

ORGAN	Bygningsrådet	Bygningsrådet	Røyken formannskap
SAKSNR.	1037/85 GG	1045/85 GG	284/85 MN
MØTEDATO	20.05.85	01.07.1985	27.august 1985
ARKIVNR.			
MEDL.TILSTEDE	8 av 9	8 av 9	9 av 9

SAK

REGULERINGSPLAN FOR NÆRSNESTANGEN.

VEDLEGG

1. Merknad fra Riksantikvaren, datert 12.04.85
2. " fra Buskerud fylkeskommune, datert 26.02.85.
3. " fra Statens Vegvesen, datert 27.02.85.
4. " fra Kystverket, datert 04.02.85.
5. " fra Kommunalteknisk avdeling, datert 11.03.85.
6. " fra Carlos Pettersen, datert 11.02.85.
7. " fra avd. Dalan, på vegne av A. Wergeland, datert 12.02.85.
8. " V. Efstad, datert 23.02.85.
9. " Promhavn Slipp A7S, datert 20.02.85.
10. " Strandheim leirsted, datert 27.02.85.
11. " K.J. Arntsen og T. Andreassen, datert 28.02.85.
12. " F. Klippen, datert 24.01.85.
13. " B. Bendiksen på vegne av 13 grunneiere, datert 25.02.85.
14. " R. Jacobsen, datert 26.02..85.
15. " Adv. Thorkildsen på vegne av G. Graff, datert 28.02.85.
16. " Adv. Thorkildsen på vegne av G. Graff, datert 15.03.85.
17. Kortfattet sammendrag av innkomne merknader, notat v/Planavdelingen, datert 08.05.85.

SAKSFREMSTILLING

Ref.sak 1096/84.

1. Bakgrunn:

Planforslaget har vært ute til off. ettersyn og det er innkommet i alt 16 merknader. Byggeforbudet for Nærsestangen går ut ved utgangen av året.

2. Vurdering av de innkomne merknader:

Som det vil fremgå av merknadene synes det i all hovedsak å herske enighet om hovedtrekkene i planen, bortsett fra noen få forhold. Disse er bl.a.:

2.1 Tilstrekkelig sikring av nevneverdig bebyggelse m.v.:

Miljøverndepartementet slutter seg her til kommunens ønske om å regulere området for bevaring, men mener at det foreliggende planforslag ikke gir tilstrekkelig hjemmel for den ønskede sikring, og at hele området derfor bør reguleres til spesialområde med formål bevaring. Dette kan skje uten særlig annen endring av planen enn en endring av reguleringsformålet for området fra § 25, 1,3 og 4 til § 25,6 m/arealbruksbetegnelse.

Planavdelingen har vært noe i tvil om behovet for en slik løsning, men har kommet til at riksantikvarens forslag egentlig er en logisk og formelt riktig oppfølging av planleggingens intensjoner om miljøbevaring, og vil foreslå at planen endres i samsvar med riksantikvarens anbefaling.

2.2 Vedr. tomter for kommunaltekniske anlegg:

Det er innkommet en rekke protester mot plassering av pumpestasjon på K1 og kommunalteknisk avd. ber om det reguleres veiadkomst til K 2 samtidig som denne vurderes utvidet til tomt for renseanlegg.

I avløpsplanen for Nærnes er avløpet herfra tenkt pumpet over til Slemmestad/VEAS, med kommunestyret har reservert seg her og ønsket å holde muligheten ajour for et eget renseanlegg på Nærnes. Dette bør i så fall ligge på vest-siden av tangen.

Hva angår K 1 har en i samråd med ingeniørvesenet fremmet en alternativ plassering på nordre del av F 4 hvor den vil være til mindre sjenanse.

Hva angår K 2 vil et renseanlegg her kreve ca. 1,5 da. og bør evt. legges på grensen mellom A 1 og B 8, litt opp fra stranda, med veiadkomst fra fellesatkomsten vest for B 8. Arealet mellom renseanlegget og sjøen vil evt. kunne legges ut til friareal/badestrand.

2.3 F 4:

Det er fra de berørte grunneiere innkommet protester mot at deler av deres eiendom legges ut til friareal. Hva angår den turveien, som berører Steinborg kan en se at forslaget bør kunne revurderes da dette arealet ikke gir tilgjengelighet til sjøen p.g.a. høyden/muren, samt hensynet til evt. kostnader. Hva angår Wergelands eiendom vil vel også en regulering av dennes båthus m.v. til friareal burde kunne revurderes p.g.a. bl.a. bruksverdi/kostnader.

Hva angår den delen som ligger mellom dammen og sjøen derimot vil vi anbefale at det regulerte friareal opprettholdes som et nødvendig supplement til Ellefstranda for Nærnes's befolkning.

2.4 F 1 - F 2:

Grunneiieren Graff aksepterer for så vidt at deler av dette arealet disponeres til friareal, men at dette må reduseres i utstrekning, dels ved at boligarealet i N/Ø hjørne utvides ned til Bukta-veien slik at det blir plass til 2 tomter-/boliger, dels ved at vestre del av F 2 taes ut av planen.

Planavdelingen vil bemerke at det under planleggingen er skjedd en vesentlig reduksjon av friarealene i området i forhold til det opprinnelige forslag, og at den eneste lekeplass i området er forutsatt lagt til F1/F2 som samtidig i disposisjonsplanen er vist som et åpent grønt/parkdrag mellom sentrumsområdet og sjøen. Dette arealet bør med andre ord ikke bygges igjen, og det er vel heller et spørsmål om ikke den planlagte boligtomt i NØ hjørne burde utgå og disponeres til friareal.

Hva angår spørsmålet om å ta den resterende del av Graffs eiendom med i reguleringen av Nærnesbukta stiller vi oss positive til dette, under forutsetning av at finansierings-spørsmålet lar seg løse.

2.5 Veibredde

Såvel veivesenet som kommunalteknisk avdeling uttaler seg kritisk til de smale veiene i området. Planavdelingen viser imidlertid til planleggingens hovedformål (miljøbevaring) og den grundige behandling av dette spørsmålet tidligere, og finner ikke grunn til å endre planen på dette punkt.

2.6 Andre forhold

Planavdelingen har også vurdert de øvrige forhold som tas opp i merknadene. I de tilfeller der planavdelingen har funnet å kunne anbefale merknadene tatt til følge er dette innarbeidet i pkt. 3.

3.0 Planavdelingens forslag til endringer/justering av planen

Etter å ha gjennomgått og vurdert de innkomne merknader vil vi anbefale at planforslaget bearbeides/justeres som følger:

- 3.1 Hele planområdet med unntak av S1, F1 og F2 reguleres til spesialområde med formål bevaring. Arealene i området disponeres til de ulike bruksformål som vist på planen, med de endringer som følger nedenfor. Reguleringsbestemmelsene justeres tilsvarende.
- 3.2 Tomt for pumpestasjon K1 flyttes til nordlige del av F4 (ca. 300 m²). Veiatomsten forskyves inn til grensen i nord.
- 3.3 Tomt for renseanlegg/pumpestasjon flyttes til grenseområdet mellom B8 og A1 (til sammen ca. 1,5 da) med kjøreatkomst fra Tangenveien.

- 3.4 F4 reduseres ved at grøntstripen rundt Ba (Steinborg) mellom dammen og S1 utgår.
- 3.5 F1 og F2 opprettholdes som nå, men traséen for veien ned til båthavna m.m. (Bukta) søkes forskjøvet inn til arealets NØ grense (mot B1).
- 3.6 Fellesatkomsten Hagastubben reguleres frem til eiendommen gnr 43/43 (Klippen).
- 3.7 Grensen mellom A1 og B8 justeres slik at en 4 m bred stripe av A1 langs eiendommen 43/79 omreguleres til boliger.
- 3.8 Plassering av areal for offentlig brygge ved S1 justeres slik at denne blir liggende på grensen mellom arealet til Promhavn Slip og Nærnes båtforening.
I forbindelse med brygga reguleres inn ca. 10 parkeringsplasser. S1 utvides også til å omfatte eksisterende brygge SV for (nedenfor) Steinborg.
- 3.9 Byggeområdet for almennyttig formål A1 (Strandheim) gis en max utnyttelse på 5%. Byggegrense mot sjø settes til 10 m.
- 3.10 Frisiktssone i kryss med fylkesveien samt reguleringsbestemmelsenes § 8a siste setning justeres i samsvar med veivesenets merknad.
- 3.11 Traséen for Nærnestangenveien justeres slik at boligene på 43/80 og 43/205 ikke berøres av veien. Snuplassen på Betelveien utgår. Vegene i området navnes/nummereres.

INNSTILLING

1. Bygningsrådet har vurdert de innkomne merknader og anbefaler at planforslaget bearbeides/justeres i samsvar med planavdelings forslag i pkt. 3.
2. Det bearbeidete planforslag legges ut til ny offentlig ettersyn i samsvar med bygningslovens § 27.
3. Bygningsrådet vil anbefale at det mellomliggende areal mellom planområdet for Nærnestangen og planområdet for Nærnesbukta tas med i reguleringen av Nærnesbukta. Saken forelegges brukergruppa for planleggingen av Nærnesbukta til uttalelse, som samtidig anmodes om å fremme forslag til kostnadsfordeling/finansiering av en slik utvidelse.

BEH BYGNINGSRAD

Knutsen fremmet forslag om at innstillingens pkt. 3.4 utgår og erstattes av følgende:

"F 4 utgår i sin helhet og omdisponeres til boliger". Forslaget falt med 4 mot 4 st. (formannens dobbeltstemme).

Vedtak: Som innstillingen.

Sak 1045/85 REGULERINGSPLAN FOR NÆRSNESTANGEN

SAKSFREMSTILLING

- 1) Planforslaget er revidert i samsvar med bygningsrådets vedtak, og har vært ute til fornyet offentlig etteryn. Fristen for merknader utløp/utløper 27.6.
- 2) Tidspresset i saken nå skyldes at departementet har mottatt klage over siste gangs forlengelse av det midlertidige dele- og byggearbeid i området, og at departementet i den forbindelse vurderer å forkorte utløpstiden for forbudet i forhold til det som var omsøkt. Det er derfor maktpåliggende at bygningsrådet sluttbehandler planen før sommerferien i år.
- 3) Revidert plan og bestemmelser samt evt. innkomne merknader vil bli lagt frem på møtet sammen med planavdelingens innstilling.

Vedlegg: Innkomne merknader:

1. Merknad fra Strandheim leirsted dat. 25.06.85
2. Rolf A. Jacobsen, dat. 27.06.85
3. Per Hagen dat. 27.06.85
4. A. Wergeland dat. 24.06.85
5. K. Arntsen og T. Andreassen dat. 27.06.85
6. Adv. K. Thorkildsen på vegne av G. Graff dat 26.06.85
7. O Løkkeberg m/fl. dat 25.06.85
8. Finn Bergmann dat. 26.06.85
9. Kortfattet oversikt over innkomne merknader.

4. Planavdelingens merknader:

Som det vil fremgå av merknadene er protestene nå i hovedsak konsentrert til F2, F4, K1 og K2, mens det synes å herske almen tilfredshet med planen forøvrig (Nærmiljøbevaring).

- 4.1 Hva angår F2 viser vi til tidligere vedtak om å sikre dette verdifulle friområdet til park/lek mv. i den utstrekning som vist på planen.
Hva angår Graffs ønske om å få regulert resten av sin eiendom S/V for planområdet (til boliger mv.) så har bygningsrådet og Brukergruppa gått inn for at dette taes med i reguleringsplanen for Nærnesbukta.
- 4.2 Hva angår F4 foreligger tildels sterke protester fra såvel grunneier som beboere rundt.

En hovedsak til dette synes å være frykten for fyll og bråk på arealet. Området er imidlertid så og si den eneste gjenværende strandstrekning av noen størrelse på vestsiden av Nærnestangen som fortsatt er ubebygget og som kan sikres for almenheten. Området er attraktivt (vestvendt) og egner seg godt som et friområde for lokalbefolkningen som et supplement til Ellefstranda.

Dersom det skulle oppstå vesentlig sjenanse for brukerne av området vil området kunne omreguleres til boliger. Det motsatte vil imidlertid ikke være praktisk mulig.

Vi vil derfor anbefale at protestene ikke taes tilfølge og at området sikres som vist på planen.

4.3 Hva angår K1 så er denne lokaliseringen klart gunstigere enn den forrige som lå midt i mellom en rekke boliger. En lokalisering til Ellefstranda vil være vesentlig mer kostbar og kan ikke anbefales. Pumpehuset vil ikke ta stor plass og vil kunne innpasses i terrenget. Vi vil derfor anbefale at planen opprettholdes på dette punkt.

4.4 K2 er en noe vanskeligere sak ettersom det her er snakk om å sikre mulighetene for en fremtidig plassering av et renseanlegg i nærheten av eksisterende bebyggelse. Dersom det i fremtiden blir endelig vedtatt å pumpe avløpet på Nærnes til VEAS vil tomta kunne reduseres til tomt for pumpestasjon. Vi vil derfor anbefale at tomta sikres i samsvar med planen inntil videre, men at denne saken taes opp til ny vurdering når disse øvrige forhold er endelig avklart.

5. Økonomiske konsekvenser for kommunen:

Planens økonomiske konsekvenser for kommunen er beskjedne, og vil i all hovedsak være begrenset til erverv av arealene K1 og K2, samt F1, F2, F4 og F8, samt tomt for off. brygge. Tidspunktet for erverv av de ulike arealer vil etter all sannsynlighet kunne utsettes til den tid da kommunen ønsker å ta arealene i bruk, ettersom forutsetningene for grunneiers rett til straksinnløsning i hht. § 42 neppe er tilstede. Det bør søkes et samarbeide med veiet om driften og vedlikeholdet av de ulike friområder.

Veinettet på tangen vil fortsatt i all hovedsak forbli velveier eller private fellesatkomster, men kommunen må være forberedt på å betale for sin del av vedlikeholdsutgiftene m.h.t. transport til fra K1 og K2 m.v. Veien ned til havneområdet er imidlertid regulert til off. veg og vil kunne kreves overtatt av kommunen når veien er ferdig omlagt/opparbeidet. Kommunen har foreløpig sett det som en viktig oppgave å sikre areal for off. brygge men har ikke konkrete planer om opparbeidelse av dette nå. En bør her søke samarbeid med Promhavn Slip og Nærnes Båtforening om en felles løsning. Dette vil forøvrig bli nærmere vurdert i forbindelse med reguleringen av Nærnesbukta.

Det foreligger ingen samlet ledningssaneringsplan for tangenområdet, avløp og dette forutsettes utarbeidet i forbindelse med saneringsetappe II. før anlegg av de nødvendige ledninger (sanering).

Vi minner forøvrig om at utgiftene til reguleringsarbeidet i all hovedsak er dekket med tilskuddsmidler fra fylket (kr. 60.000.-)

INNSTILLING:

1. Bygningsrådet viser til den lange og åpne planprosess som ligger til grunn for det foreliggende planforslag med frlereåpne møter og høringsrunder med lokalbefolkningen og mener at en nå har kommet fram til et godt planredskap for den videre bevaring og utvikling av miljøet på Nærnestangen.
2. Bygningsrådet har vurdert merknadene i forbindelse med siste høringsrunde/off. ettersyn og finner ikke å kunne anbefale disse tatt tilfølge da vesentlige kvaliteter ved planen i så fall vil gå tapt (jfr. saksfremstillingens pkt 4)
3. Den foreliggende reguleringsplan m/bestemmelser oversendes formannskap/kommunestyre for godkjenning/vedtak i samsvar med bygningslovens § 27.
4. Bygningsrådet viser til at det midl. forbud mot deling og byggearbeid i området går ut 1.9.85 og ber om at sluttbehandling finner sted før denne dato.

BEH. BYGNINGSRADET

VEDTAK: Pkt. 1: Som forslaget.

: " 2: Endres til å lyde som følger:
"Bygningsrådet har vurdert merknadene i forbindelse med siste høringsrunde/off. ettersyn og vil anbefale at planen justeres som følger:

- a) K2 flyttes noe NØ-over slik at eiendommen gnr.43/170 (Hagen) kan bebygges med en bolig (enst).
- b) Søndre del av F4 omdisponeres til bolig-tomt (Wergeland). (Vedtatt med 6 mot 2 st. som ble avgitt for innstillingen) (Et forslag fra M.Knutsen om at F4 utgår i sin helhet falt med 3 mot 5 st.)

: " 3: Som forslaget.

: " 4: Som forslaget.

Rett utskrift: 

F-sak 284/85

RÅDMANNENS BEMERKNINGER:

Ovennevnte vedlegg ligger i sakens dokumenter. Som vedlegg følger:

1. Oversikt over plan- og behandlingsprosessen.
2. Planbeskrivelse, datert desember 1984.
3. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 1.7. 85.
4. Kortfattet oversikt over innkomne merknader, datert 8.5. 85 (bilag sak 1037/85)
5. Do. ved 2. gangs utlegging til offentlig ettersyn (bilag sak 1045/85).
6. Brev av 5.8. 85 fra A. Wergeland.
7. Planavdelingens uttalelse av 13.8. 85 til ovennevnte brev.

Som det fremgår av bygningsrådets vedtak, har et flertall i bygningsrådet imøtekommet en del av protestene fra Wergeland (og naboer), slik at en vesentlig del av det foreslåtte friområde F 4 omdisponeres til boligtomt. Wergeland vil derved få mulighet for en boligtomt nede ved dammen på eiendommen. Dette synes å være et kompromiss mellom ønsket om et friareale i området og grunneierinteressene i samme område.

Rådmannen kan ikke si seg enig i denne løsningen. Det friareale som gjenstår, utgjør ca. ½ dekar. Man har vanskelig for å se hensiktsmessigheten av et så lite friområde. Man anser at enten bør hele det opprinnelige friareal opprettholdes, eller så bør også det gjenstående areal på ½ da reguleres til andre formål (boligformål).

Rådmannen vil fremme det sistnevnte alternativ.

Flertallet i bygningsrådet synes å ville imøtekomme noe av protestene mot friarealet. Rådmannens forslag er en videreføring av bygningsrådets vedtak, slik at protestene imøtekommes fullt ut.

Rådmannen er derimot fullt ut enig med bygningsrådet i at K1 (kloakkpumpestasjon) opprettholdes. Man viser til planavdelingens merknader, som man slutter seg til. Etter å ha konferert med planavdeling og kommunalteknisk avdeling, antar man at pumpestasjonen ikke vil være til urimelig stor genanse, herunder at lukt, støy og virbrasjonsproblemene med dagens teknologi vil være ubetydelige. Man antar derfor at et slikt anlegg vil ligge godt innenfor tålegrensen.

Når det gjelder spørsmålet om straksinnløsningsplikt, slutter rådmannen seg til planavdelingens uttalelse, dvs. at straksinnløsningsplikt neppe foreligger for noen av arealene K1, K2, F1, F2, F4, F8 og tomt for offentlig bygge.

Forøvrig viser man til planavdelingens merknader, som er inntatt foran,

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Reguleringsplan for Nærnestangen vedtas i samsvar med revidert forslag datert 10.6. 85 med endringer vedtatt i bygningsrådet 1.7. 85, sak 1045/85, dog ikke at F4 utgår i sin helhet og omreguleres til boligområde. Reguleringsbestemmelser for planområdet vedtas i samsvar med forslag datert 1.7. 85.

forts. F-sak 284/85

Otto Aasgaard erklærte seg inhabil og fratrådte ved sakens behandling.

FORMANNSKAPETS VEDTAK:

Ordføreren fremmet forslag om at saken behandles etter kommunelovens § 22.

Dette ble enstemmig vedtatt.

Mette Vavik foreslår at hele F4 reguleres til friområde.

Sissel Rogne med tilslutning av Ingbjørg Knudsen foreslår at formannskapet vedtar flertallsvedtaket i teknisk hovedutvalgs sak 1045/85.

Med 4 mot 4 st. ble Mette Vaviks forslag vedtatt. Mindretallet stemte for Sissel Rognes og Ingbjørg Knudsens forslag.

Forøvrig ble rådmannens innstilling enstemmig vedtatt.

Rett utskrift.

Sendes

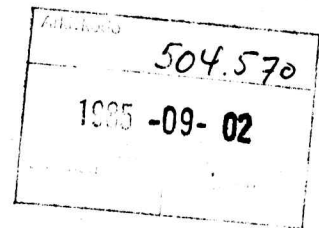
*1. ledd sjld m/dok
siden*

til underretning/behandling/uttalelse

Kopi: _____

Røyken kommune,

*29. august 1985
G. Skarvud
bem.*



TYPE	UTSKRIFT AV MØTEBOK		
ORGAN	Bygningsrådet	Bygningsrådet	Formannskapet
SAKSNR.	1083/84	1020/85	200/85 JH
MØTEDATO	12.11.1984.	25.03.85.	11. juni 1985
ARKIVNR.			
MEDL.TILSTEDE		9 av 9	9 av 9
	Kommunestyret - 42/85 - 20.06.85	Tilstede	35 av 35
SAK	REGULERING OG UTBYGGING AV BOLIGFELTET NÆRSNES SYD I.		
VEDLEGG	KORTFATTET OVERSIKT OVER PLAN- OG SAKSBEHANDLINGSPROSESSEN FREM TIL		
SAKSFREMSTILLING			DAG.

Ref.sak 1177/83, sak 1026/84 og 1027/84.

1.0 Tidl.vedtak:

Bygningsrådet fattet i sak 1027/84 følgende vedtak i saken:
"Bygningsrådet gir sin foreløpige tilslutning til forslag til vedtak.

Bygningsrådet finner det vanskelig på det nåværende tidspunkt å realitetsbehandle de ulike sider av saken m.h.t. bl.a. boligtall, finansiering m.v.

Bygningsrådet vil fremme saken for kommunestyret når det foreligger resultat fra forhandlingene med A/S Søndre Nærnes og når fylkesmannen har behandlet kommunens søknad om utslippstillatelse.

Saken oversendes formannskapet til foreløpig orientering".

Det har nå skjedd en nødvendig avklaring m.h.t. de sistnevnte forhold og tiden er nå inne til å ta saken opp til sluttbehandling og vedtak.

Vi minner i denne forbindelse til at kommunen nå er i ferd med å komme på etterskudd m.h.t. klargjøring av nye boligtomter i kommunen samtidig som NOPEC ønsker å sette igang sitt byggeprosjekt snarest.

2.0 Innkomne skriv:

Det er siden saken ble sist behandlet i bygningsrådet innkommet følgende skriv i saken: (kopier vedlagt).

1. Uttalelse fra NÅIF vedrørende reguleringsplanen (udatert).
2. Elevprognose for Nærnes skole frem til 1990 v/ rektor O. Sandberg (udatert).
3. Utskrift fra formannskapets møte 3.7.84, sak 278/84 vedr. NOPEC's etablering på Sagbrukstomta, Nærnes. Finansiering av 1. etappe av kloakksanering etp. I i henhold til kloakkrammeplan/utslippssøknad for Nærnes. Boligfeltet Nærnes Syd I.
4. Brev fra NOPEC vedr. etablering på Nærnes/tomter i byggefelt Nærnes Syd, datert 8.6.84.

5. Brev fra S.F. Sandberg, NÅIF og Nærnes Skolekorps datert 21.09.84.
6. Midlertidig utslippstillatelse av avløpsvann fra Nærnes i Røyken kommune, brev fra fylkesmannen 10.10.84 (jfr. sak 3226/84).

3.0 Kort historikk:

3.1

Kommuneplanen.

Nærnes har i mange år hatt en negativ befolkningsutvikling m/stagnasjon, "forgubbing" og synkende elevtall ved skolen. En har derfor i kommuneplanen gitt høy prioritet til en videre utbygging i Nærnes, der boligfeltet Nærnes Syd I i utbyggingsprogrammet er forutsatt utbygd med ca. 50 boliger i perioden 1983-86. Disposisjonsplanen for Nærnes ble ajourført i samsvar med dette.

3.2

Boligprogrammet:

Boligfeltet Nærnes Syd I har vært med i bolibyggingprogram for 1980-81. For perioden 1984-87 ble endelig vedtak om klargjøring utsatt til det kunne foreligge endelige avtaler om erverv, finansiering, utslippstillatelse m.v.

3.3

Regulering:

Reguleringsarbeidet for feltet ble igangsatt 1981 og gitt en bred behandling først som skisseforslag m/foreløpig høringsrunde og deretter som formelt reguleringsforslag med off. ettersyn m.v. i samsvar med B.L. § 27. Bygningsrådet sluttbehandlet planen i møte 12.12.83, sak 1177/84. Planen omfatter foruten selve byggefeltet på 50 boligenheter, og så tomt for industri, areal for fremtidig ballbane/idrettsanlegg NÅIF, klubbhus/barnepark samt tilhørende friareal, gangveier m.v.

3.4

Detaljprosjektering:

En foreløpig detaljprosjektering ble igangsatt høsten 1983 v/konsulent, for å kunne komme frem til et kostnadsoverslag som ville gi et sikrere grunnlag for en realitetsbehandling av planen/utbyggingsprosjektet. De kostnadstall som benyttes i denne sak er basert på dette materiale.

3.5

Grunnerverv:

Det har i lengre tid vært ført forhandlinger med grunneiere om kjøp av nødvendig tomtegrunn til gjennomføring av planen. Forhandlingene er nå tatt opp på nytt, og en avklaring ventes å foreligge de nærmeste uker. NÅIF har imidlertid sagt seg interessert i å leie de nødvendige arealer til sitt planlagte idrettsanlegg direkte til grunneieren.

3.6 Utslippstillatelse:

I henhold til fylkesmannens tolking av utslippstillatelsen fra 1974 er utslippskvoten for Nærnes oppbrukt, og tillatelse til videre boligbygg på Nærnes avhengig av ny og utvidet tillatelse.

Kommunen satte i samsvar med dette igang utarbeidelse av ny utslippstillatelse m/saneringsplan for Nærnes som ble oversendt fylkesmannen 11.10.83. Temmelig nøyaktig ett år etter (-) ble midlertid utslippstillatelse gitt på visse vilkår, og i mindre omfang enn omsøkt. Tillatelsen gir imidlertid rom for utbygging av Nærnes Syd I med 50 boliger og Sagbrukstomta (NOPEC) med 100 arbeidsplasser, samt en viss kvote for enkeltbygging i eks. strøk, alternativt disponibelt til evt. utvidelse av boligfeltet (jfr. sak 3226/84).

Forutsetningen er at kommunen gjennomfører saneringsetappe I som er kostnadsberegnet til ca. kr. 1,5 mill.kr.

3.7 Vannforsyning:

Nærnes forsynes idag med drikkevann fra det private Nærnes vel's vannverk (Baardsrudtjern). For å sikre tilstrekkelig trykk og sikkerhet for forsyningen til de høyereliggende deler av feltet bør det etableres en samkjøring med kommunens høydebasseng på Furuåsen. Nærnes vel's vannverk har i brev av 19.3.84 sagt seg villig til å levere vann til feltet i samsvar med denne løsningen, samt å dekke kostnadene for vannforsyning ved dette (v/tilkoblingsavgifter m.v.). Det gjenstår imidlertid å avklare endel detaljer, samt inngå formelt bindende avtale.

3.8 Regulering av Sagbrukstomta ble av A/S Søndre Nærnes igangsatt i 1983 og reguleringsplan stadfestet av fylkesmannen i oktober i år (jfr. sak 3226/84). Det synes nå overveiende sannsynlig at industriområdet (eller deler av dette) nå blir overdratt til firmaet NOPEC for utbygging. For å komme igang med sitt prosjekt har NOPEC sagt seg villig til å skyte inn kr. 500.000 til gjennomføring av saneringsetappe I. (jfr. sak 278/84). NOPEC har videre sagt seg interessert i å erverve 5 - 10 tomter på boligfeltet Nærnes syd I, og er i denne forbindelse åpne for å forskuttere kr. 50.000 pr. tomt. (jfr. brev datert 8.6.84).

4. FORHOLD SOM GJENSTAR Å LØSE FOR AT FELTET SKAL KUNNE REALISERES.

4.1 Regulering:

Reguleringsplanen for feltet må sluttbehandles i formannskap/kommunestyre og evt. godkjennes/stadfestes. Det må i denne forbindelse av økonomiske grunner vurderes en utvidelse av planen til å omfatte flere boligenheter. En vesentlig endring av planen i denne forbindelse vil måtte innebære ny utlegging til offentlig ettersyn og sluttbehandling.

- 4.2 **Grunnerverv:**
Forhandlingene med grunneierne må sluttføres og nødvendig grunn erverves, om nødvendig v/ekspropriasjon. Grunnerverv må finansieres v/lån til grunnkjøpsobligasjoner (kommunalbanken) eller på annen måte. Kostnadene til grunnerverv ekskl. fotballplass/idrettsanlegg er med en pris på kr. 12,- pr. m². anslått til tilsammen ca. kr.900.000.
- 4.3 **Saneringsetappe I:**
Saneringen må være gjennomført innen 1986 i samsvar med tillatelsen. D.v.s. at saneringsetappen må detaljprosjekteres, anbud innhentes og anlegg utføres. De samlede kostnader er kostnadsberegnet til ca. 1,5 mill kr. (84 kr.) hvorav detaljprosjektering vil koste ca. 100.000. Av dette har NOPEC sagt seg villig til å dekke kr. 500.000, dvs. at det gjenstår for kommunen å finansiere ca. kr.1.000.000 enten ved lån i kommunalbanken (grunnlagsinvesteringer), ved tomtesalg, eller en kombinasjon av disse. Endelig avtale med NOPEC om delfinansiering av etp. I må inngås formelt.
- 4.4 **Vannforsyning:**
Det må inngås forpliktende samarbeidsavtale med Nærnes vel's vannverk m.h.t. detaljprosjektering, anlegg, drift og finansiering m.v. av tilfredsstillende vannforsyning for feltet basert på foreløpig avtale. Kommunen bør ruste opp standarden på pumpestasjon og Furuåsbassenget i denne forbindelse. (Dette er forøvrig nødvendig/ønskelig også av hensyn til vannforsyningen i Slemmestadområdet). Kostnadene er foreløpig anslått til ca kr 250.000,-.
- 4.5. **Detaljprosjektering av boligfeltet:**
Detaljprosjekteringen av boligfeltet bør gjenopptas, anbudsdokumenter utarbeides og anbud innhentes. Det må tas stilling til fortsatt bruk av engasjert konsulent, evt. engasjement av ny.
Anslått kostnad ca. kr. 70 - 200.000 avhengig av evt. konsulent skifte o.lignende.
- 4.6 **Organisasjonsform/styring:**
Kommunen har under behandling valg av organisasjonsform, for kommende boligfelter. (jfr. T.H.sak 3200/84 og F-sak 391/84). Holdningene synes å gå i retning av at en ikke binder seg til en spesiell organisasjonsform for alle felt, men vurderer den mest hensiktsmessige form for hvert enkelt prosjekt. Valget synes her i hovedsak å stå mellom 2 muligheter,
- a) Kommunal egenregi (jfr. Morberg, Torsrud m.v.)
 - b) Engasjement av utbyggingsselskap (Drammen tomteselskap eller privat konsulent/firma).

Det må foretas et endelig valg av utbyggingsform. Dette vil samtidig ha betydning for, og sees i sammenheng med punktene 4.2, 4.5, 4.7, 4.8, og 4.9.

Ettersom dette tomteprosjektet er kommet såvidt langt og teknisk etat er så godt inne i prosjektets ulike sider/-detaljer kan det synes naturlig at feltet også sluttføres i etatens egen regi. Dette forutsetter at det utarbeides et fastere opplegg for styring og kontroll, prosjektledelse m.v. (Vi gjør imidlertid oppmerksom på at prosjektmøter har vært aktivt knyttet i fremdriften/koordineringen av prosjektet frem til idag).

- 4.7 Tomtefeltopparbeidelse:
Når anbudene er innkommet må det fattes vedtak om valg av entreprenør, (jfr. pkt. 4.5) anleggsstart/-ferdigstillelse, samt finansiering (lån i Kommunalbanken eller annen bank, forskuttering fra tomtekjøpernes side o.a.).
- 4.8 Tomtepriser:
Det må fastsettes tomtepriser for feltet, størrelsen av forskuddsinnbetalinger m.v. Hensynet til ønsket husbankfinansiering må vurderes nærmere i denne sammenheng.
- 4.9 Fremdriftsplan:
Det må vedtas en fremdriftsplan for den videre fremdrift av planlegging/prosjektering, finansiering, utbygging, tomtefordeling/salg, byggestart m.v. (se vedlagte forslag).
- 5.0 TOMTEFELTETS ØKONOMISKE "BÆREEVNE":
- 5.1 Målsetting:
Kommunens målsetting er at det innen de enkelte byggefelt skal være en rimelig andel husbankfinansierte boliger (50%). Denne målsetting har ofte avgjørende betydning for den reguleringsmessige utforming av feltene i og med at Husbankens kostnadsgrenser må sees i sammenheng med de kostnader som belastes det enkelte felt og med tomtenes antall og størrelse innen feltet.

I prinsippet skal kommunale tomtefelt være "selvbærende", dvs. at en ved tomt salg skal få inndekket omkostningene ved regulering, prosjektering, utbygging og administrasjon av feltene. Dette prinsipp innebærer uten videre at alle "interne" anleggsutgifter m.m. (dvs. anlegg innenfor de enkelte felts grenser) belastes tomteprisene, men det har hittil vært vanlig at tomtene også er belastet med en andel av utgiftene til de "eksterne" anlegg (dvs. hovedanlegg utenfor de enkelte felts grenser som er nødvendige for å betjene feltene - kfr. Morberg, Torsrud m.fl.)

5.2 Økonomiske begrensninger.

Det er grenser for hvor store "eksterne" belastninger de enkelte felt kan tåle uten av målsettingen om en viss husbankandel må fravikes, og de eksterne utgiftene har hittil vanligvis også blitt fordelt på andre eiendommer som har fordel av tiltakene (kfr. bygningslovens refusjonsbestemmelser) evt. dekket over kommunebudsjettet. Dersom en imidlertid la utelukkende økonomiske hensyn til grunn, og la tomteprisene på "markedsnivå", ville feltenes "bæreevne" øke radikalt.

5.3 Interne kostnader:

For å kunne vurdere "bæreevnen" til Nørsnes syd I vil en først måtte se nærmere på omfanget av de interne kostnader for selve feltet som i alle fall vil måtte dekkes inn ved tomtesalg: (1984 kr.).

ALT. I: 50 boliger (d.v.s. i samsvar med den foreliggende reguleringsplan jfr. bygningsrådets vedtak i sak 1177/83).

Grunnerverv	ca. kr. 900.000,-
Konsulentonorar, regulering	" " 70.000,-
Interne opparbeidelseskostnader (inkl. konsulentonorar teknisk prosjektering)	" " 4.800.000,-
Tils.	kr. 5.770.000,-
+ 10% administrasjon, prisstign. m.v	kr. 580.000,-
Tils.	<u>kr. 6.350.000,-</u>

ALT. II: 60 boliger (d.v.s. en utvidelse av reguleringsplanen med 10 boliger).

Grunnerverv	ca. kr. 1.000.000,-
Konsulentonorar, regulering	" " 80.000,-
Interne opparbeidelseskostnader (inkl. konsulentonorar tekn. prosj	" 5.200.000,-
Tils.	<u>kr. 6.280.000,-</u>

+ 10% administrasjon, prisstign. m.m.	" 630.000,-
Til sammen	<u>kr. 6.910.000,-</u>

5.4 Eksterne kostnader:

De eksterne kostnader som i tilfelle vil kunne/måtte bli pålagt feltet er i hovedsak knyttet til gjennomføringen av avløpssaneringsetappe I. (evt. opprusting av Furuåsen høydebassering forutsettes dekket over budsjettet for sanering: Vannverket).

Kostnader totalt ca.	kr. 1.500.000,-
- andel NOPEC	" 500.000,-
Rest	<u>kr. 1.000.000,-</u>

Ved alt. I vil de samlede feltkostnader (interne og eksterne) som vil måtte dekkes av tomteprisene beløpe seg til i alt ca. kr. 7.350.000.

Ved alt II vil det tilsvarende beløpe seg til ca.

kr. 7.910.000.

5.4

Kostnad pr. tomt:

Dersom en fordeler de samlede kostnader på netto tomte areal (til boliger + industri vil en få følgende gjennomsnittelige priser/kostnader pr. m². boligtomt.

Alt. I:

$\frac{\text{kr. 7.350.000}}{50.000} = \text{kr. 147,- pr. m}^2.$

D.v.s. ca. kr.118.000 for en tomt på ca. 800 m² (+ tilknytningsavgifter m.v.), som er ca. kr. 6.000 høyere enn det Husbanken synes å ville godkjenne pr. idag. D.v.s. at bare de 18 boliger i konsentrert bebyggelse vil kunne få Husbanklån, dersom ikke banken øker sine satser ytterligere, eller kommunen benytter mer differensierte satser m.h.t. prisfastsettelse.

Alt. II.

$\frac{\text{Kr. 7.910.000}}{58.000 \text{ m}^2} = \text{kr. 135,- pr. m}^2.$

D.v.s. ca. kr. 108.000 for en tomt på 800 m²., d.v.s. innenfor rammen av hva Husbanken kan godkjenne, d.v.s. ca. 50% av boligene i feltet vil kunne husbankfinansieres.

5.6

Konklusjon:

Det synes temmelig klart at ifra de foreliggende kostnader/beregninger at tomtefeltet har økonomisk bæreevne til å finansiere sin andel (kr.1.000.000) av saneringsetappe I i tillegg til de interne opparbeidelseskostnader.

Dersom en bygger ut i samsvar med den foreliggende plan Alt. I: 50 boliger vil en normalt oppnå en Husbankandel på ca. 30% (i konsentrerte boligformer) eller noe mer avhengig av tomteprisfastsettelsen.

Dersom en øker antall boliger/tomter med 10 til 60 (alt. II) vil en normalt kunne oppnå ca. 50% husbankfinansiering (opptil tomter på ca. 800 m²). Dette vil kunne oppnås dels ved å ta inn igjen de 4 tomtene langs vei 2 som ble tatt ut tidligere, dels ved en mindre utvidelse av feltet.

En evt. utvidelse av feltet til 60 boliger bør også sees i sammenheng med NOPEC's ønske om 5 - 10 tomter i området. Vi vil følgelig anbefale at antall tomter i feltet økes til 60 boliger i samsvar med alt. II.

- 5.7 **Finansiering.**
I samsvar med det som er anført over vil vi anbefale følgende finansieringsplan for feltet m/sanering:

Utgifter/kostnader:

Grunnerverv	kr 1.000.000,-
Konsulentonorar, regulering	" 80.000,-
Interne opparb.kostn. (inkl. konsulentonorar tekn. prosj.)	" 5.200.000,-
Til sammen	<u>kr 6.280.000,-</u>
+ 10% admin, prisstigning m.v.	" 630.000,-
Til sammen	<u>kr 6.910.000,-</u>
+ saneringsetappe I	" 1.500.000,-
+ utbedring pumpest./høydebasseng	" 250.000,-
Til sammen	<u>kr 8.660.000,-</u>

Inntekter/dekning:

Tomtesalg	kr 7.910.000,-
Nopec, andel san. etp. I	" 500.000,-
Budsjett 1985/86 vannverk (post 1.620.400)	" 250.000,-
Til sammen	<u>kr 8.660.000,-</u>

Til midlertidig dekning/forskuttering av kostnadene inntil tomten er solgt og innbetalt bør en vurdere følgende muligheter:

- Lån i Kommunalbanken.
- Nopec's tilbud om forskuttering av i alt 250-500.000 kr for de tomter de måtte få tildelt i feltet (jfr. brev dat. 08.06.84).
- Innkreving av forskudd fra de øvrige tomter.
- Entreprenørkreditt.
- O.a.

I tillegg til evt. lån en vil kunne oppnå i Kommunalbanken samt NOPEC's innskudd på kr. 500.000 bør en derfor også vurdere nærmere NOPEC's tilbud om forskuttering av i alt 250 - 500.000 kr. for de tomter de måtte få tildelt i feltet (jfr. brev datert 8.6.84).

En bør på samme måte vurdere å innkreve forskudd fra de øvrige som blir tildelt tomt i området. Også entreprenørkreditt for en kortere periode bør vurderes som aktuelt i denne sammenheng.

INNSTILLING:

1. Bygningsrådet viser til fylkesmannens utslippstillatelse (jfr. sak 3226/84) og saksfremstillingens pkt. 5.0 der det fremgår at feltet inkl. saneringsetappe I er økonomisk gjennomførbart og vil anbefale at feltet bygges ut i samsvar med kommunens utbyggingsprogram og boligprogrammet for 1984 - 87 (89).

2. Bygningsrådet slutter seg til bygningsrådets vedtak i sak 1177/83 (vedr. reguleringsplanen m.v.) med følgende endring i pkt. I:

"Av hensyn til feltøkonomien og behovet for flere tomter økes antall boliger i planen med 10 ved at de tidligere regulerte tomtene 17, 19, 21 og 23 til vei 2 legges inn igjen i planen og ved at det innreguleres 6 nye tomter i enden av vei 1,3,5,7 og 9".
3. Bygningsrådet viser til de innledende forhandlinger med ulike interessenter og anbefaler at disse sluttføres snarest:
 - a) A/S Søndre Nærnes vedr. grunnverv.
 - b) NOPEC vedr. delfinansiering av saneringsetappe I samt tomtetildeling og forskuttering for evt. tildelte tomter.
 - c) Nærnes vel's vannverk vedr. samarbeid om detaljløsning for vannforsyning til feltet inkl. trykkøkning m.v. samt ansvar for drift m.v.
 - d) NÅIF vedr. samarbeid/ansvarsfordeling m.h.t. opparbeidelse av ballbane/idrettsanlegg m.v.
4. Bygningsrådet vil i samsvar med dette anbefale at følgende detaljplanlegging/prosjektering igangsettes/fullføres snarest:
 - a) Justering/utvidelse av reguleringsplan for feltet.
 - b) Detaljprosjektering og anbudsinnbydelse av saneringsetappe I.
 - c) Detaljprosjektering av nødvendige tekniske arbeider i forbindelse med trykkøkning m.v. for vannforsyningen.
 - d) Detaljprosjektering og anbudsinnbydelser av de interne tekniske anlegg i feltet.

Bygningsrådet vil anbefale at teknisk hovedutvalg gis fullmakt til å engasjere nødvendig konsulenthjelp til de plan/-prosjekteringsoppgaver som etaten ikke vil kunne løse selv. Evt. konsulentutgifter forskutteres over tomtefondet.
5. Bygningsrådet anbefaler at den videre planlegging og utbygging av feltet m.v. skjer i kommunal regi. (teknisk etat) (Jfr. pkt. 4.6).
6. Bygningsrådet slutter seg til forslag til finansieringsplan for feltet i pkt. 5.8. Når anbudene foreligger utarbeides forslag til tomtepriser m/forskutteringsbeløp m.v.
7. Bygningsrådet slutter seg til forslag til fremdriftsplan for feltet m/saneringsanlegg. Forslaget innebærer anleggsstart sommeren/høsten 1985 og ferdigstillelse av byggeklare tomter sommeren 1986.
8. Saken oversendes kommunestyret til realitetsbehandling. (jfr. B.L. § 27 m.v.).

Tillegg til pkt.2:

"Reguleringsplanen bearbeides i samsvar med pkt.2 og legges ut til off. ettersyn i samsvar med § 27".

Pkt. 6: Utsettes.

Pkt. 8: Utsettes.

Vedtaket var enstemmig bortsett fra pkt.2 som ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer.

Mindretallet gikk inn for at planen ble vedtatt med 50 tomter.

Rett utskrift.

SAK 1020/85 REGULERING OG UTBYGGING AV BOLIGFELTET NÆRSNES
 SYD I, PLANUTVIDELSE OG SLUTTBEHANDLING.

VEDLEGG: 1. Kortfattet oversikt over innkomne merknader til
 utv. av planen.

2. Fylkesmannen datert 05.02.85.
3. Fylkeskommunen datert 31.01.85.
4. Fylkeslandbruksstyret datert 11.03.85.
5. Landbruksnemnda " 13.02.85.
6. Tiltakssjefen " 04.02.85.
7. Kommunalteknisk etat " 31.01.85.
8. Røyken El.-verk " 08.01.85.
9. Nærnes vel " 29.01.85.
10. A/S Søndre Nærnes " 30.01.85.
11. Utskrift fra bygningsrådets møte, datert
 12.12.83.

SAKSFREMSTILLING.

1. Bakgrunn:

Reguleringsplanen har vært justert og lagt ut til offentlig ettersyn i samsvar med bygningsrådets vedtak. Det er i alt innkommet 9 merknader til planforslaget (se vedlegg).

2. Merknadene:

Som det vil fremgå av merknadene er det delte holdninger til den foreslåtte utvidelse av planen fra 50 til 60 boliger og måten dette er gjort på. På den ene side protesterer veiet mot den reduksjon i friarealene som er foretatt (4 tomter langs vei 2), mens grunneieren, tiltakssjefen og kommunalteknisk avd. foreslår, eller antyder mulighetene for å ta en del av det N/Ø friområde til boliger noe som vil føre til en ytterligere reduksjon av friområdene. Tiltakssjefen foreslår dessuten at industritomta utgår og at deler av denne omreguleres til boliger.

Grunneieren motsetter seg imidlertid ikke den foreslåtte utvidelse av feltet mot syd (6 tomter). Dette er også godkjent av landbruksnemnda.

3. Planavdelingens vurderinger:

3.1 Etter vår vurdering representerer det foreliggende planforslag et rimelig kompromiss mellom de ulike interesser. En beholder det grøntbelte/friareal mellom eksisterende og ny bebyggelse som inngår som en sentral del av den foreliggende disposisjonsplan og som også er ment å gi plan til lekeplass for feltet, samtidig som en får en utvidelse av antall boliger som gjør feltet økonomisk gjennomførbart.

Hva angår industriarealet vil vi vise til at også dette er i samsvar med disposisjonsplanen, og at arealet er et av meget få flate tilgjengelige arealer i Nærnes som er egnet til dette formål. Det er i dag få arbeidsplasser på Nærnes, og en bør søke å legge forholdene tilrette for et variert tilbud i området. En evt. omdisponering av dette til boliger i tillegg til feltet vil forøvrig øke boligtalet utover den gitte utslippskvote, og kan heller ikke av denne grunn anbefales.

Vi minner her om at industriarealet er forutsatt å delta i delingen av tomte- og opparbeidelseskostnadene på lik linje med boligtomtene, og at dersom dette helt eller delvis tas ut av planen, vil prisen på boligtomtene økes tilsvarende.

Vi oppfatter det slik at forslagene om å legge boliger i friområdene og å evt. droppe industriarealet eller å omregulere deler av dette til boliger ikke nødvendigvis skyldes at dette vil gi en bedre fysisk plan, men heller en mer økonomisk løsning. Usikkerheten m.h.t. å få solgt industritomten kan bl.a. ha betydning i denne sammenheng. I stedet for å redusere planens kvaliteter bør en her etter vårt skjønn for å bedre økonomien heller vurdere å finansiere deler av saneringsetappe I over kommunebudsjettet (avløpsanlegg).

3.2 Merknadene peker imidlertid også på visse forhold som vi vil anbefale innarbeides i planen. Dette gjelder bl.a.:

- a) innregulering av de foreslåtte trafo-stasjoner.
- b) justering av husplassering på tomt 11 (til vei 1) for å gi plass til avløpstrasè i søkket.
I tillegg bør følgende innhentes i planen:
- c) avkjørsel til parkeringsplass for fotballbanen bør vises.
- d) de ulike arealer bør nummereres/tekstes
- e) industriarealet bør reguleres til industri/kontor.

4. Kostnader, finansiering og gjennomføring:

Vi viser til den utredning som ble foretatt i sak 1083/84 (se foran), og som fortsatt har gyldighet (muligens med unntak av kostnadene til grunnerverv).

Overslaget viser at feltet er økonomisk gjennomførbart, et forhold som nå er styrket gjennom den foretatte utvidelse av feltet fra 50 til 60 tomter/boliger.

Vi merker en stor etterspørsel etter tomtene i feltet og regner med at tomtenes markedsverdi vil ligge atskillig over kostprisen, noe som burde innebære en betryggende økonomisk sikkerhet for kommunen som utbygger.

De fremlagte kostnadstall er basert på relativt grundige beregninger, og særlig sikre tall vil en neppe kunne få før feltet er ferdig detaljprosjektert, grunnerverv vedtatt, og anbudstallene ligger på bordet.

Det er imidlertid fremdeles noe usikkert hvor stor andel av tomtene som vil kunne komme under Husbankens maksimumsgrense for tomtekostnader m.h.t. husbanklån. Dette er avhengig av såvel de endelige tomteprisfastsettelse som velges, samt Husbankens evt. fremtidige heving av gjeldende maksimumsgrense. Det synes imidlertid helt klart at i alle fall de boliger som er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, tils. ca. 17 boligenheter, vil kunne oppnå husbankfinansiering (d.v.s. ca. 30%). Vi vil følgelig foreslå at en for å sikre gjennomføringen av dette feltet ikke setter boligprogrammets generelle målsetting om 50% husbankfinansiering som noe absolutt krav, men at man selvfølgelig vil søke å tilstrebe nevnte husbankandel.

5. Ajourføring av aktuelle momenter:

Det har vært en viss bevegelse i forhold av betydning for prosjektets gjennomføring siden saken var oppe sist. (12.11.84).

Disse er bl.a.:

- 5.1 NOPEC har byggeanmeldt sitt kontorbygg på sagbrukstomta og byggetillatelse er gitt på visse vilkår. Et av disse vilkår er at bygget kan avkloakkeres i samsvar med den foreliggende utslippstillatelse, d.v.s. gjennomføring av saneringsetappe I. Det forberedes en kontrakt vedr. NOPEC's anleggstilskudd på 500.000 til gjennomføring av dette anlegg.
- 5.2 Formannskapet har vedtatt at detaljprosjekteringen av saneringsetappe I igangsettes og at det engasjeres konsulent til dette.
- 5.3 Teknisk hovedutvalg har bevilget og prioritert epoxybehandling av Furuåsen basseng og pumpestasjon v/Baarsrudtjern for gjennomføring i år. Arbeidet er påbegynt. Dette representerer hovedsak kommunens andel for sikring av tilfredsstillende vannforsyning til feltet, (jfr. sak 1083/84 saksfremstillingens pkt. 5.7 finansiering).
- 5.4 Teknisk hovedutvalg har i forbindelse med behandlingen av nytt boligbyggingsprogram for perioden 1985 - 88 prioritert Nærnes syd I for byggestart 1986. (d.v.s. anleggsstart 1985).
- 5.5 Forhandlingene om grunnerverv er kommet inn i sluttfasen. Etter det foreliggende forslag vil kostnadene til grunnerverv av feltet (ca. 90 da. å kr. 15,- pr. m²) beløpe seg til ca. kr.1.350.000 som er ca. 350.000 mer enn i vårt tidl. overslag (basert på kr. 12,- pr. m²). En pris på kr. 15,- pr. m² synes vel høyt, særlig tatt i betraktning at grunneieren også beholder verdien av påstående skog. Vi minner i denne forbindelse til bygningsrådets tidligere vedtak i sak 1103/83: pkt. 3.6: "For å bevare eks. vegetasjon i feltene bør kommunen erverve tomtearealene med påstående skog, og entreprenørene pålegges å ta størst mulig hensyn til vegetasjonen i området".

Økningen i kostnadene til grunnerverv vil i og for seg neppe alene ødelegge det økonomiske grunnlaget for gjennomføringen av feltet, men vil representere en merutgift på nesten vel kr.6.000 pr. tomt. En måte å unngå dette på kan være å forkaste grunneierens prisforlangende og å gå til ekspropriasjon, en annen måte kan være å omregulere friområdet i N/Ø deler av feltet til friluftsområde, d.v.s. at dette areal ikke lenger vil være innløsningspliktig, og beholdes av grunneieren.

- 5.6 Fylkesmannens utslippstillatelse er som kjent påklaget av såvel Røyken kommune som Nærnes vel, (på hvert sitt grunnlag). Fylkesmannen har i denne forbindelse meddelt at den gitte utslippstillatelse ikke lenger er virksom, men at endelig utslippstillatelse vil bli gitt av Miljøverndepartementet i forbindelse med dettes behandling av innkomne klager. Klagen er ennå ikke oversendt Departementet, men en regner hos Fylkesmannen med at Departementets avgjørelse vil foreligge i løpet av /mai/juni d.å.

Dersom Departementet stadfester Fylkesmannens tillatelse vil feltet fremdeles kunne bygges ut med 60 boliger m.v., mens dersom Departementet tar Røyken kommunes klage til følge vil en både kunne få utbygget hele feltet, og samtidig fått mulighet for fradeling av ca. 20 boligtomter ellers i Nærnes.

6.0 Vedr. "byggeskikken" i feltet:

- 6.1 Bygningsrådet vedtok under sluttbehandlingen av det opprinnelige planforslag i møte 12.12.83, sak 1177/83 følgende:

- "2. Bygningsrådet vil i samsvar med intensjonene i det vedtatte reguleringsprogram og med kommunens handlingsprogram for bedre byggeskikk anbefale at det engasjeres 3 arkitekter til å utarbeide hvert sitt tegningssett for hustyper tilpasset bygningsmiljøet på Nærnes som så tilbys selvbyggere i feltet. Lokale byggmestre og andre interesserte inviteres til å gi pristilbud på disse typer.

Kostnadene til utarbeidelse av tegningssett må ikke til sammen overstige kr. 60.000,- dom forutsettes finansiert dels ved tilskudd fra Statens byggeskikkutvalg, Fylkeskulturnevnnda, evt. andre aktuelle organer, samt ved salg av tegningssett til selvbyggerne. Kommunen forskutterer det nødvendige beløp over tomtefondet slik at tegningene m/pristilbud kan foreligge i tide til tomtetildeling.

3. Delfeltet med 6 boligenheter i konsentrert småhusbebyggelse for selvbyggere forutsettes utbygd med med den av de 3 boligtypene som selvbyggerne i fellesskap kommer fram til og detaljplanlegger og bygger dette ut i samarbeid med vedkommende arkitekt. Bygningsrådet vil anbefale at en under tildeling av tomt/plass i dette prosjektet tar spesielt hensyn til boligsøkere som har denne boligløsning som høy prioritet. Bygningsrådet vil likeledes anbefale at kommunen velger en organisasjon av prosjektet der en tar hensyn til erfaringene fra Morberg og Torsrud".

- 6.2 P.g.a. feltets anstrengte økonomi m.v. er vi noe usikre på om omstendighetene i forbindelse med gjennomføringen av prosjektet under pkt. 2 er tilstrekkelig gunstig for et vellykket resultat, selv om behovet i og for seg fortsatt i høy grad er tilstede, og også burde kunne la seg realisere økonomisk. De lokale arkitekter og byggmestre burde her forøvrig selv kunne ta et eget initiativ for å realisere prosjektet i egen regi.
- 6.3 Et mulig kompromiss kunne være å kombinere disse to prosjekter i ett ved at en inviterer/engasjerer 3 lokale arkitekter til å utarbeide hvert sitt skisseforslag til hustyper og bebyggelsesplan for delfeltet med 6 boliger i konsentrert småhusbebyggelse, og at de tomtesøkerne som velger/får tildelt plass i prosjektet deretter velger det forslag de liker best, og engasjerer vedkommende arkitekt til gjennomføring av prosjektet, basert på medvirkning og egeninnsats.

En kan imidlertid komme tilbake til dette spørsmålet senere i forbindelse med valg av boligtype/prosjekteringsform for den konsentrerte del av boligbyggingen i feltet (inkl. trygdeboliger/leiligheter for enslige/familier i rekke m.v., jfr. Morberg/Torsrud).

- 7.0 For å få et samlet og komplett vedtak om reguleringsplanen og gjennomføringen av byggefeltet Nærnes syd I vil vi under gjenta innstillingen fra sak 1177/83 og 1083/84 med de endringer/justeringer vi har funnet ønskelige/nødvendige:

INNSTILLING:

1. Bygningsrådet viser til saksfremstillingen i sak 1083/84, pkt. 5 samt til denne sak pkt. 4 der det fremgår at boligfeltet inkl. saneringsetappe I er økonomisk gjennomførbart, og vil anbefale at feltet legges ut i samsvar med kommuneplanens utbyggingsprogram samt forslag til boligbyggingsprogram for 1985 - 88.
2. Bygningsrådet viser til de innkomne merknader og anbefaler at forslag til reguleringsplan, datert 12.10.83 med utvidelse/endringer datert 12.12.84 og med bestemmelser vedtas i samsvar med B.L. § 27 under forutsetning av at planen justeres i samsvar med planavdelingens forslag i saksfremstillingen til denne sak pkt. 3.
3. Bygningsrådet viser til de innledede forhandlinger med ulike interessenter og anbefaler at disse sluttføres:
 - a). NOPEC vedr. delfinansiering av saneringsetappe I samt tomtetildeling og forskuttering for evt. tildelte tomter.

- b). Nærnes vels vannverk vedr. samarbeid om detaljløsning for vannforsyning til feltet inkl. trykkøkning m.v.
 - c). NAIF vedr. leie av areal til ballbane/idrettsanlegg og evt. samarbeid m.h.t. opparbeidelse av ballbane/felt.
 - d). A/S Søndre Nærnes vedr. grunnverv. Bygningsrådet vil her bemerke at tomtearealet bør erverves med påstående skog.
4. Bygningsrådet vil i samsvar med ovennevnte anbefale at følgende detaljplanlegging/prosjektering igangsettes snarest.
- a). Detaljprosjektering og anbudsinnbydelse av de interne tekniske anlegg i feltet.
 - b). Detaljprosjektering av nødvendige tekniske arbeider i forbindelse med trykkøkning m.v. for vannforsyningen (i samarbeid med Nærnes vels vannverk).
- Bygningsrådet vil anbefale at teknisk hovedutvalg gis fullmakt til å engasjere nødvendig konsulenthjelp til de plan-/prosjekteringsoppgaver som etaten ikke vil kunne løse selv. Evt. konsulentutgifter forskutteres over tomtefondet.
5. Bygningsrådet anbefaler at den videre planlegging og utbygging av feltet m.v. skjer i kommunal regi (teknisk etat).
6. Bygningsrådet slutter seg til forslag til finansieringsplan for feltet i sak 1083/84 pkt. 5.8. Når anbudene foreligger utarbeides forslag til tomtepriser m/forskutteringsbeløp m.v. som forelegges formannskapet til behandling/vedtak.
7. Bygningsrådet slutter seg til forslag til fremdriftsplan for feltet m/saneringsanlegg. Forslaget innebærer anleggsstart høsten 1985 og ferdigstillelse av byggeklare tomter sommeren/høsten 1986.
8. Saken oversendes formannskap/kommunestyre til realitetsbehandling (jfr. B.L. § 27 m.v.).

BEH BYGNINGSRÅD:

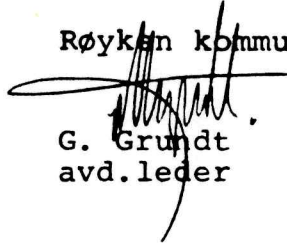
Iversen fremmet forslag til endring av pkt. 2 om at antall boliger i planen begrenses til 50 i samsvar med tidligere planforslag. Forslaget falt med 1 mot 8 stemmer som ble avgitt for innstillingen.

De øvrige punkter i innstillingen ble deretter enstemmig vedtatt.

Rett utskrift: 

EKSPEDISJON: Saken oversendes m/vedlegg til Rådmannen, her.

Røyken kommune, 27.mars 1985


G. Grundt
avd. leder

forts. K-sak 42/85
forts. F-SAK 20/85

RÅDMANNENS BEMERKNINGER:

Teknisk sjef (planavdelingen) har i oversendelsesbrev mottatt 7.mai d.å. skrevet slik:

1. Bygningsrådet behandlet saken i møte 25.03.1985, sak 1020/85 og vedtok å oversende saken til formannskap/kommunestyre til sluttbehandling i samsvar med bygningslovens § 22 m.v.
2. Som det vil fremgå av vedtaket anbefaler bygningsrådet feltet utbygd i samsvar med den foreliggende reguleringsplan m/visse endringer, og på grunnlag av de foreliggende foreløbige tekniske/økonomiske vurderinger som viser at feltet er økonomisk gjennomførbart. Bygningsrådet finner det imidlertid vanskelig å gå videre med prosjektering (kostnadsvurderinger) og forhandlinger før Formannskapet/Kommunestyret har fattet vedtak om planen og gjennomføringen (prinsippvedtak).
3. Hva angår den lange plan- og behandlingsprosess som ligger forut for bygningsrådets vedtak vises til den vedlagte kortfattede oversikt.
4. Hva angår tomteprisene i feltet er det på det foreliggende grunnlag vanskelig å sette opp sikre kalkyler.

Basert på de foreliggende forutsetninger om planen, grunnverv, tekniske anlegg, prisstopp m.v. synes det rimelig å anta at kostnadene for en tomt på ca 800 m² vil ligge på et sted mellom 114 - 125.000.- kr. Det vil si på grensen av det Husbanken vil kunne belåne i dag. Dette er imidlertid noe avhengig av den valgte beregningsmåte. Imidlertid skulle de 17 boligene i konsentrerte boligtyper være sikret husbankfinansiering. Vi vil forøvrig vise til at det er først når det er innhentet anbudspriser for feltet og avtale om grunnverv er inngått at det kan settes opp en noenlunde sikker økonomisk kalkyle for tomtepriser m.v.
5. Vi minner også om at kommunens anke over utslippstillatelsen ikke er ferdigbehandlet i Miljøverndepartementet og at den utslippstillatelse som nå foreligger er satt ut av kraft inntil departementets avgjørelse foreligger. Vi regner imidlertid med at den endelige tillatelse vil gi rom for en full utbygging av feltet. Usikkerheten knytter seg først og fremst til hvorvidt det i tillegg vil bli gitt tillatelse til ytterligere fradelinger i eks. tettbebyggelse.
6. Saken m/vedlegg oversendes i samsvar med bygningsrådets vedtak."

Rådmannen finner det meget vanskelig å ta konkret standpunkt til spørsmålet om utbygging av feltet på det foreliggende grunnlag, tiltross for den lange og kompliserte plan- og behandlingsprosessen som ligger forut for bygningsrådets siste vedtak i sak 1020/85.

Til de enkelte punkter i bygningsrådets vedtak (innstillingen side 15 og 16), har man følgende bemerkninger:

forts. K-sak 42/85
forts. F-SAK 200/85

Ad 1. De økonomiske beregninger i sak 1083/84, pkt. 5, er etter rådmannens oppfatning svært usikre, og gir neppe tilstrekkelig grunnlag for en sikker vurdering av økonomien i feltet og for beregning av tomtepriser m.v. Man viser bl.a. til at beregningene er mer enn et år gamle, og at det bare er regnet med 10 % påslag for administrasjon, prisstigning m.v.

Ad 2. Rådmannen slutter seg til anbefalingen om at forslag til reguleringsplan, datert 12.10. 83 med utvidelse/endringer datert 12.12.84 og med bestemmelser, vedtas i samsvar med bygningslovens § 27, under forutsetning av at planen justeres i samsvar med planavdelingens forslag i saksfremstillingens pkt. 3. Dette innebærer bl.a. at antall tomter økes fra 50 til 60 med tilsvarende økning av det areal som må erverves (kjøpes).

Ad 3.

a) NOPEC har allerede akseptert delfinansiering av saneringsetappe I med kr 500.000,- og beløpet er innbetalt til kommunen.

Spørsmålet om forskuttering for eventuelt tildelte tomter må man komme tilbake til etter at reguleringsplanen eventuelt er vedtatt, jfr. pkt. 2.

b) Forutsettes utført av teknisk etat.

c) Grunneieren forutsetter at kommunen skal stå som fester av areal til ballbane/idrettsanlegg og til friområder.

Dette er for såvidt en praktisk ordning, i og med at kommunen allerede fester en del av arealet (skoletomten).
Spørsmålet om refusjon av festeavgiften må imidlertid avklares med NÅIF.

d) Avtalen med A/S Søndre Nærnes er i prinsippet klar. Størrelsen på de arealer som skal kjøpes/festes er imidlertid avhengig av om det reviderede forslag til reguleringsplan blir vedtatt.

Ad 4. Bygningsrådet anbefaler at detaljprosjektering og anbudsinnbydelse for
a) de interne anlegg igangsettes snarest, og at teknisk hovedutvalg får
og 5. fullmakt til å engasjere nødvendig konsulenthjelp til de plan/-prosjekteringsoppgaver som etaten ikke vil kunne løse selv, samt at den videre planlegging og utbygging av feltet m.v. skjer i kommunal regi (teknisk etat), jfr. pkt. 5.

På grunnlag av erfaringene fra bl.a. Morbergfeltet og Torsrudfeltet er rådmannen av den klare oppfatning at arbeidet med planlegging og utbygging av så store tomtefelt er en altfor stor belastning både for teknisk etat og for rådmannskontoret/kommunekassen.

Det har vært store problemer med å få et realistisk kostnadsoverslag som grunnlag for beregning av tomteprisene, og tilleggsarbeider/overskridelser på anleggene har ført til tilleggsregninger for tomtene, et meget stort merarbeide for administrasjonen, og sterk irritasjon hos tomtekjøperne.

Finansieringen av tomtefeltene, ved bl.a. grunnkjøpslån og opparbeidelseslån i Kommunalbanken, medfører i beste fall en stor rentebelastning for kommunen som ikke kan dekkes inn ved tomtsalg, i verste fall (ved anleggs-overskridelser etter at tomteprisene er endelig fastsatt) - også til direkte merutgifter for kommunen.

forts. K-sak 42/35

forts. F-SAK 200/85

Rådmannen viser i denne forbindelse til at kommunestyret i møte 15. november sak 98/84, "Kommunale boligfelt - valg av utbyggingsform", fattet slikt vedtak:

"Opparbeidelse av kommunale bolig- og ervervsområder m.v. kan - etter vurdering i hvert enkelt tilfelle - gjennomføres slik:

1. I egen regi ved teknisk etat (for mindre prosjekter), men med strammere styrings- og kontrollprosesser og etablering av prosjektgrupper med ansvarlig prosjektleder.
2. Ved engasjement av utbyggingselskap (for større prosjekter) etter konkret vurdering og inngått avtale for hvert prosjekt.
3. Formannskapet vedtar organisasjonsformen for de enkelte prosjekter etter innstilling fra teknisk hovedutvalg."

Rådmannen gikk i sin innstilling inn for at det i pkt. 2 skulle stå "Drammensregionens Tomteselskap." Formuleringen "utbyggingselskap" ble imidlertid vedtatt med 18 mot 17 stemmer (2. gangs behandling).

Fra rådmannens innstilling siteres følgende:

"Større utbyggingsoppgaver - store tomtefelt og ervervsområder m.v. bør imidlertid kunne overlates til andre. Rådmannen har, etter vurdering av de foreliggende alternativer, kommet frem til at det beste alternativ er engasjement av Drammensregionens tomteselskap.

Teknisk sjef har i sin innstilling antydnet at Tomteselskapet engasjeres til å detaljplanlegge, forestå utbygging av og tomtesalg for "Brøholt Nord". Dette vil gi teknisk etat nødvendig avlastning og dessuten gi kommunen et rimelig erfaringsgrunnlag for å vurdere et eventuelt langsiktig engasjement av Tomteselskapet til slike oppgaver.

Rådmannen er enig i dette, men vil også foreslå at "Nærnes Syd I" eventuelt vurderes overlatt til Tomteselskapet.

De forarbeider m.h.t. regulering og prosjektering som allerede er foretatt, bør kunne inkorporeres i en avtale om det videre arbeid med prosjektet. Man viser spesielt til at grunnevervet fortsatt ikke er ordnet, og på muligheten for at Tomteselskapet vil stå friere enn kommunen i forhandlingene med grunneierne om betingelsene for kjøp/bygging m.v.

Man viser forøvrig til at de oppgaver som "normalt" inngår i selskapets prosjekter omfatter:

- erverv av grunn
- utarbeidelse av reguleringsplan
- teknisk/økonomisk vurdering av planer
- finansiering av arealkjøp og anlegg
- opparbeidelse av tomter med kontroll og oppfølging av anleggsarbeidet
- tomtesalg.

Det må uten videre være klart at engasjement av Tomteselskapet til større prosjekter ikke bare vil bety en betydelig avlastning for teknisk etat, men også for sentraladministrasjonen, bl.a. når det gjelder arbeidet med finansieringsplaner, låneopptak, regnskapsføring, tomtesalg og tomtepriser m.v.

forts. K-sak 42/85
forts. F-SAK 200/85

Samtidig beholder kommunen kontrollen og styringen med prosjektet, Kommunen kan trekke opp generelle og spesielle retningslinjer, og det vil være løpende kontakt mellom kommunen og Tomteselskapet under hele prosessen."

Selvom grunnervervet nå i prinsippet er i orden, er det ikke noe til hinder for at Drammensregionens Tomteselskap overtar prosjektet "Nærnes Syd I", slik det fremstår etter at reguleringsplanen er vedtatt av kommunestyret.

Avhengig av hvilken avtale man kan oppnå med Drammensregionens Tomteselskap, vil dette kunne innebære at Tomteselskapet trer inn i prosjektet og overtar ansvaret for:

- Teknisk/økonomisk vurdering av planene.
- Finansiering av arealkjøp og anlegg.
- Opparbeidelse av tomtene med kontroll og oppfølging av anleggsarbeidet.
- Tomtesalg.

Det forutsettes i så fall at kommunens utgifter til planlegging, prosjektering og regulering, inklusive ca. 1. mill. kroner til saneringsetappe I, innkalkuleres i kostnadene for tomtefeltet.

Rådmannen vil sterkt anbefale at denne løsningen blir valgt for det videre arbeid med "Nærnes Syd I".

Ad. 4 b) Forutsettes utført av teknisk etat.

Ad. 5,6
og 7 Se kommentarene til pkt. 4 a).

RÅDMANNENS INNSTILLING:

Rådmannen foreslår at formannskapet fatter slikt

VEDTAK:

1. Formannskapet tilrår at kommunestyret vedtar forslag til reguleringsplan for "Nærnes Syd I" datert 12.10. 83 med utvidelse/endringer datert 1.12. 84 og med bestemmelser, i samsvar med bygningslovens § 27. Det forutsettes at planen justeres i samsvar med bygningsrådets forslag (jfr. saksframstillingens pkt. 3, TU-sak 1020/85).
2. Forutsatt at pkt. 1 blir vedtatt av kommunestyret, opptas forhandlinger med Drammensregionens Tomteselskap om videreføring av tomtefeltet "Nærnes Syd I" i samsvar med rådmannens kommentarer til pkt. 4 a) i bygningsrådets vedtak. Bygningsrådets vedtak og rådmannens kommentarer er sitert ovenfor.

Før forhandlingene med Tomteselskapet sluttføres, må spørsmålet om utslippstillatelsen være avklart.

FORMANNSKAPETS VEDTAK:
Enstemmig vedtatt.

forts. K-sak 42/85
" F-sak 200/85

KOMMUNESTYRETS VEDTAK:

Brev fra Nærnes Vel, datert 16/6-85 ble referert.

Victor Iversen foreslår saken utsatt til endelig utslippstillatelse foreligger.

Forslaget ble forkastet med 32 mot 3 st.

Thorleif Johansen tok opp formannskapets innstilling.

Victor Iversen foreslår utbygging med 50 boliger i feltet og at forholdet om tomtetildeling til Nopec A/S blir tatt opp som egen sak.

(Forslaget betraktes som et tillegg til punkt 1 i formannskapets vedtak.)

Formannskapets innstilling punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Iversens tilleggsforslag ble forkastet med 34 mot 1 st.

Punkt 2 i formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

Rett utskrift.

Sendes med bilag tekn.sjef til videre forføyning.

Røyken formannskapskontor, 24. juni 1985.

Per Ølstad
sekr.