

Sak

Reg plan forover Sølve  
av que i Mork (Sølve bruk)

Hurum Bush

Dok.nr.

Dato

Dokument (type, tittel)

Merknader



# HURUM KOMMUNE

TEKNISK ETAT

3482 Tofte  
Tlf. (03) 79 48 00

3933

EØ

Oldsaksamlingen  
Fredriksgt. 2

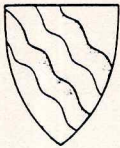
0164 OSLO 1

Vår ref. :00367/89 SW  
Deres ref.:  
Arkivnr. :504  
Tofte :7. desember 1989

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT NÆRINGSOMRÅDE I ÅSVEIEN SÆTRE. OFFENTLIG ETTERSYN

Oversender planforslag for Næringsområde i Åsveien, Sætre til ettersyn hos dere i h.t. Plan- og bygningslovens § 27. Som det framgår er frist for eventuelle merknader gått ut, men eventuelle merknader legges til saken så snart de kommer. Vi imøteser snarlig svar.

  
Sverre Wittrup  
Arealplanlegger



# HURUM KOMMUNE

TEKNISK ETAT

3482 Tofte  
Tlf. (03) 79 48 00

Høringsinstanser  
(se vedl. adresseliste)

Vår ref. :00367/89 ØAA  
Deres ref.:  
Arkivnr. :1/1 504  
Tofte :26. september 1989

Arkiv nr.:

Vår ref.:

Deres ref.:

Dato:

## FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT NÆRINGSOMRÅDE I ÅSVEIEN SÆTRE. OFFENTLIG ETTERSYN.

Planforslaget gjelder området inntil og øst for RV 165 mellom bebyggelsen i Gunnaråsen og Åsveien industrifelt (Buskerud Næringselskap A/S). Området er 43 da og eies av Sætre bruk A/S, som også fremmer forslaget. Området foreslås disponert til næringsformål. Planforslaget viser en samlet golvflate på ca 38000 m<sup>2</sup> fordelt på 13 bygg. Adkomst foreslås fra Åsveien.

Vedlagt følger oversiktskart, reguleringskart, bebyggelsesplan og utskrift av møtebok for hovedutvalg for teknisk sektor, sak 93 i møte 21.09.89.

Forslaget legges nå ut til offentlig ettersyn i samsvar med Plan- og bygningslovens § 27. Eventuelle merknader til planen må være innkommet til teknisk sjef innen 8.november 1989.

Med hilsen

*Øystein Aalen*  
Øystein Aalen  
fagleder

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN, NYTT NÆRINGSOMRÅDE I ÅSVEIEN, SÆTRE:

Sendt følgende

Buskerud fylkeskommune, plan- og næringskontoret,  
Haugesgt. 89, 3019 Drammen.

Vegsjefen i Buskerud, boks 2265, Strømsø, 3003 Drammen.

Fylkeslandbrukskontoret, Haugesgt. 89, 3019 Drammen.

Hurum landbrukskontor, boks 70, 3475 Sætre.

Hurum e.verk, 3482 Tofte.

Fylkeskonservatoren i Buskerud, Konnerudgt. 7, 3045 Drammen.

Hovedutvalg for helse og sosial omsorg, v/ helsesjefen,,  
3475 Sætre.

Hovedutvalg for helse og sosial omsorg, v/ sosialsjefen,  
3490 Klokkarstua.

Hurum skolestyre, 3482 Tofte.

Hurum friluftsnemnd v/ Else Røse, her.

Hovedutvalg for kultur og fritid  
3490 Klokkarstua

Viltnemnda i Hurum, v/ Ola Eltorn, 3480 Filtvet.

Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen,  
Haugesgt. 89, 3019 Drammen.

Luftfartsverket, boks 8124 Dep. 0032 Oslo 1.

Drammen teleområde  
Postboks 386, 3001 Drammen.

Plangruppa for kommunedelplan for Sætre  
v/ planavdelingen, 3490 Klokkarstua

Sætre vel

v/ Nils Viktor Evensen, Skatvedtvn 11, 3475 Sætre

Arkitektfirmaet Jens Gedde-Dahl A/S  
Lilleakerveien 23, 0283 Oslo 2

Sætre bruk  
v/Erich Mathiesen, 2490 Atna

Per Ole Verlo, Gunnaråsen, 3475 Sætre.

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NYTT NÆRINGSOMRÅDE I ÅSVEIEN - SÆTRE**

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet i målestokk 1:1000 datert 04.08.89.

Reguleringsformål

1. Byggeområde
2. Trafikkområde
3. Fellesareal

1. Byggeområde

Reguleringsplanen viser to klart definerte byggeområder for næringsformål (fiolett farve).

- a) Graden av utnyttelse er i denne planen bestemt som tillatt bebygd areal, herefter forkortet BYA, angitt i % av tomtens areal i kombinasjon med angivelse av etasjetall og/eller høyde.  
Byggeområde for næringsbygg skal ha max BYA 30%.
- b) Det skal anordnes biloppstillingsplasser i forholdet 1 bil pr. 100 m<sup>2</sup> næringsareal.  
Av samlet antall biloppstillingsplasser skal 1/4 være plassert under bebyggelse.
- c) Før området utbygges skal det foreligge en bebyggelsesplan i målestokk 1:500.  
Foreliggende bebyggelsesplan 1:1000 datert 04.08.89 skal være veiledende for dette planarbeid.

2. Trafikkområder

Reguleringsplanen viser trafikkområder med grå farve.

- a) Trafikkområdet består av offentlig kjøreveg med snuplass, offentlig gangveg og felles avkjørsler.
- b) Dimensjonerende mål av offentlig kjøreveger og bebyggelsesgrenser mot disse fremgår av plankartet.
- c) På gang- og sykkelveg tillates ikke bilkjøring.

### 3. Fellesareal

Reguleringsplanen viser fellesareal med grønn farve.

- a) Fellesarealene skal i en viss grad kunne nyttes til internveger for bebyggelsen.
- b) Forøvrig skal fellesarealene beholde sin eksisterende vegetasjon der hvor det er mulig.

### Bebyggelsen

- a) Bebyggelsen skal planlegges enhetlig og harmonisk både i proporsjoner og materialbruk. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldinger påse at det blir tatt hensyn til dette.
- b) Tillatt bebyggelse må ikke overstige 3 etasjer à 3,5 m over planert terreng. Der hvor terrenget er bratt vil det bli gitt tillatelse til en tilbaketrukket etasje (45°) slik at gesimshøyden fortsatt holdes på max 11,5 m over planert terreng.
- c) El.kabler innenfor området skal legges som jordkabler.
- d) Skjæringer, fyllinger og andre inngrep skal etterbehandles og tilplantes. Alle ikke bebygde arealer må gis en tiltalende utforming og behandling.
- e) Utelagring tillates ikke. Avfallscontainere skal plasseres slik at de er til minst mulig sjenanse og ulempe for omgivelsen.
- f) Eksisterende vegetasjon av verdi utenfor byggeområdet, som ikke blir trafikkareal. søkes bevart.

### Dispensasjon

Bygningsrådet kan dispensere fra bestemmelsene til denne reguleringsplanen.

# UTSKRIFT

SAK NR. 093/89

Møtedato : 21.09.89  
Journalnr.: 00367/89  
Arkivnr. : 504  
Saksbehandler: ØAA

HURUM KOMMUNE

## MØTEBOK FOR HOVEDUTVALG FOR TEKNISK SEKTOR

### FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT NÆRINGSOMRÅDE I ÅSVEIEN - SÆTRE

Planforslaget er utarbeidet av Ark.firmaet Jens Gedde Dahl på vegne av grunneieren, Sætre Bruk.

./ J. Jeg viser til arkitektens oversendingsbrev som gir beskrivelse av planen. Brevet med bilag følger vedlagt, sammen med snitt og fasader. Reguleringsforslag og forslag til bebyggelsesplan følger vedlagt. Det er utarbeidet en modell av området, denne blir vist på hovedutvalgets møte.

Planene for vegadkomst, vann og kloakk skulle være greie; påkobling til eksisterende anlegg i Åsvegen er planlagt.

I forslaget til arealdel av kommunedelplan for Sætre utarbeidet av plangruppe oppnevnt av H.T.S, er området foreslått avsatt til næringsområde. Området vil ved en flyplassutbygging kunne komme i støysone 4, hvor det ikke vil kunne etableres nye boligområder. Det er etter min mening naturlig at området legges ut til næringsvirksomhet som et neste (og bedre) trinn av Åsveien Industrifelt. I nordre del omfatter planforslaget noe av tidligere regulert område (industriområde) for Buskerud Næringssselskap A/S. Det foreligger avtaler mellom Sætre bruk, Næringssselskapet og Hurum kommune om planens avgrensning. Det foreligger også en avtale mellom Sætre bruk og Vidar Kristensen, eier av eiendommen gnr. 1/199 om kjøp av denne eiendommen. I reguleringsforslaget inngår 1/199 som del av næringsområdet. 1/199 skal altså i framtida ikke være boligeiendom, og tidligere søknad om fradeling og bygging av 2 nye boliger er dermed trekt tilbake.

./ Det er inngått en intensjonsavtale mellom Sætre bruk og Hurum kommune om at den foreliggende reguleringsplanen skal utarbeides. Den skal deretter behandles så raskt som mulig av Hurum kommune. Det er antydning en utnyttingsgrad (gammel regnemåte) opp mot 1,0. Kopi av avtalen følger vedlagt.

I henhold til PBl § 27.1 er igangsetting av reguleringsarbeidet kunngjort i 3 aviser. Etter kunngjøringen er det innkommet en

protest fra Per Ole Verlo som bor i Gunnaråsen. Han mener bl.a. at ved etablering av industriområdet "vil boligmiljøet på Gunnaråsen bli vesentlig forringet".

./.. Han ønsker i stedet at området legges ut til boligformål. Kopi av brevet følger vedlagt.

Som nevnt er området etter gjeldende støysonekart utarbeidet av LV (udatert) i støysone 4. I denne sonen kan det ikke etableres nye boligområder. Hadde det ikke vært for hovedflyplassplanene i Hurum, ville området egne seg svært godt til boligområde. (Det ligger relativt sentralt, gunstige terrengforhold, utsikt osv.)

Det legges opp til en høy grad av utnyttning av området (BYA = maks 30 %). Det er helt klart at bebyggelsen og utnyttningen av området innebærer noe nytt i Hurum. Planforslaget viser en mye mer urban situasjon:

Relativt høye bygg i glass og betong.

Bebyggelsesplan, modell og terrengsnitt med fasader viser en bebyggelse som virker nøye gjennomtenkt og tilpasset det terrenget den skal bygges i.

Bebyggelsen ser ut til å kunne bli harmonisk og enhetlig. Materialbruk og bebyggelsestype avviker imidlertid mye fra det som er bygd av nærings- og forretningsvirksomhet i Hurum til nå. I allefall i forhold til Åsveien industrifelt, hvor bebyggelsen er rotete og arealutnyttinga er dårlig, vil den planlagte bebyggelsen være et positivt avvik. Den planlagte bebyggelsen vil også stå i sterk kontrast til småhusbebyggelsen i Gunnaråsen; dette forholdet er mer problematisk.

I forhold til dagens Åsveien industrifelt vil altså den foreslåtte utbygginga være positiv også estetisk sett. Det kan bli knapphet på sentralt beliggende, attraktive næringstomter i Hurum i framtida, og det er behov for å få områder med en mer rasjonell og gjennomtenkt arealutnytting enn i dagens industrifelt i Åsveien.

Utbyggerne ønsker å etablere virksomhet som ikke medfører støy eller andre ulemper for boligområdet i Gunnaråsen. I reguleringsbestemmelsene bør det klart framgå at slik virksomhet ikke skal etableres. Jeg foreslår at dette tas med som et nytt punkt i reguleringsbestemmelsene.

Jeg er imidlertid noe i tvil om den foreslåtte graden av utnyttning og høyden på bygningene er riktig i dette området som er så eksponert mot boligene i Gunnaråsen, som jo ligger like i nærheten. Industrifeltet vil være utsikten deres. For å imøtekomme protester fra beboerne i Gunnaråsen ( jfr. brev fra Per Ole Verlo) kan det muligens være riktig å "reduere" noen av bygningene med en etasje. For de høyeste bygningene ville høyden fra terreng til toppen av mønet bli redusert fra 12 - 13 m til 9 - 10 m. (Gesimshøyde tilsvarende redusert, fra max 11,5 til 8 m). Dette får diskuteres ved behandlingen av saken. Jeg finner likevel å kunne gå inn for reguleringsforslaget som det er, men med noen endringer i reguleringsbestemmelsene, og legge det ut til offentlig ettersyn.



Områdets netto areal er altså ca. 43 da. Det foreliggende planmaterialet viser en samlet golvflate på 37 966 m<sup>2</sup>, altså en svært høy utnyttning, som det allerede står strid om. Området er, som sagt, eksponert mot Gunnaråsen, og bygninger og parkeringsplasser vil være svært godt synlige fra dette bomiljøet. Lite av vegetasjonen innenfor planområdet vil kunne tas vare på ved den utbygginga som er vist. Dette ville det kunne rettes på dersom bygninger tas ut av planen, eller om en større del av parkeringsplassene legges under bebyggelsen. Dersom den viste utbygginga aksepteres, må det stilles krav om at ny vegetasjon må etableres så snart som mulig.

Reguleringsbestemmelsenes § 1 b angir 1 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> næringsareal. Det planlegges utbygging for småindustri, servicebedrifter og kontor i området. Til slike formål er 1 p-plass pr. 100 m<sup>2</sup> alt for lite. I et slikt felt bør det nok være opp mot 1 p-plass pr. 50 m<sup>2</sup>. Denne normen for antall p-plasser er angitt i kommunens vedtekter til PBL § 69 nr. 3 for forretningsbebyggelse. (Denne parkeringsplass-normen gir behov for 570 p-plasser dersom 75 % av golvflaten (altså ca. 28.500 m<sup>2</sup>) utnyttes til næringsformål). I vegdirektoratets forslag til vegnormaler er p-plassbehovet for forretninger anslått å være 1-5 pr 100 m<sup>2</sup>, og for lager, produksjon, service 0,5-2 pr 100 m<sup>2</sup>.

Parkeringsplass-normen 1:50 kan synes å være noe høy. Jeg foreslår at den settes til 1:75 dvs. 1 p-plass pr. 75 m<sup>2</sup> golvareal. Dette er da en parkeringsnorm som er et mellomnivå mellom kommunens norm for industri/lager og forretning/kontorer.

Jeg er i sterk tvil angående parkeringsplassbehovet for dette næringsområdet. Vi har ikke tilsvarende områder å sammenligne med her i Hurum. Arkitektene må derfor vurdere dette nærmere og vise til sammenlignbare næringsområder i andre kommuner til hovedutvalgets neste behandling av saken. Vi vil også kunne få høringsinstansenes vurdering av dette når planen er til offentlig ettersyn.

Reguleringsbestemmelsens § 1 b angir at 1/4 av alle parkeringsplassene skal være under bebyggelse. Dette er for lavt, og vil, iallefall dersom parkeringsplassnormen økes til 1:75 eller høyere, gi store åpne parkeringsarealer. Dette er uheldig, estetisk sett. 1/3 av biloppstillingsplassene bør være under bebyggelse.

#### Innstilling:

Hovedutvalg for teknisk sektor gir sin tilslutning til forslag til reguleringsplan for Åsveien næringsområde datert 20.07.89, sist revidert 10.08.89. Forslaget med reguleringsbestemmelser legges ut til offentlig ettersyn.

Forslagsstillerne må til neste behandling av saken legge fram en nærmere vurdering av parkeringsplassbehovet i næringsområdet. Hovedutvalget forbeholder seg retten til å forhøye parkeringsplassnormen til 1 plass pr 50 m<sup>2</sup> næringsareal ved neste behandling av saken, dersom nye momenter tilsier det.

Pkt. 1.6 i reguleringsbestemmelsene endres til følgende ordlyd:

Det skal anordnes biloppstillingsplasser i forholdet 1 bil pr. 75 m<sup>2</sup> næringsareal. 1/3 av biloppstillingsplassene skal være plassert under bebyggelsen.

Følgende punkter skal med som tillegg til reguleringsbestemmelsene:

Tillegg til pkt. 4 a:

Som del av byggesøknad for hvert enkelt bygg/bygningsgruppe skal det foreligge en detaljert plan som viser terrengbehandling, samt bevaring og nyplantning av vegetasjon i tilgrensende områder.

Nytt pkt 1 d:

Etablering av bedrifter som vil medføre sjenerende lukt, røyk, støy eller gasser tillates ikke.

-----  
Øystein Aalen  
fagleder

Vedtatt mot 1 stemme.

Tillegg:

På møtet blei det gjort kjent at det skulle fulgt ei underskriftsliste med det innkomne protestbrevet. Denne er ikke kommet til teknisk etat.

Dette var grunnen til at Bjørn Vik Mjeltebakk stemte mot forslaget samtidig som han ønsker planen sendt til plangruppa på Sætre.

Bett utskrift  
HURUM KOMMUNE

TEKNISK ETAT

G. Thorsen

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](mailto:postmottak@khm.uio.no)

røtdammen

76

Lysløype

119 x

REV. REVIDERINGEN GJELDER

DATO

SIGN.

OVERSIKTSKART

6615

ÅSVEIEN  
NÆRINGSOMRÅDE

OPPDRA  
NR.

530

SÆTRE BRUK A/S  
I HURUM KOMMUNE

MÅL

1:5000

DATO

29.09.89

SIGN

KONTR.

Arkitektfirmaet  
**Jens Gedde-Dahl a/s**  
NPA-MNAL

TEGN.  
NR.

INDEKS

004

LILLEAKERVEIEN 23 0283 OSLO 2 TLF. 50 07 50

BUSKERUD

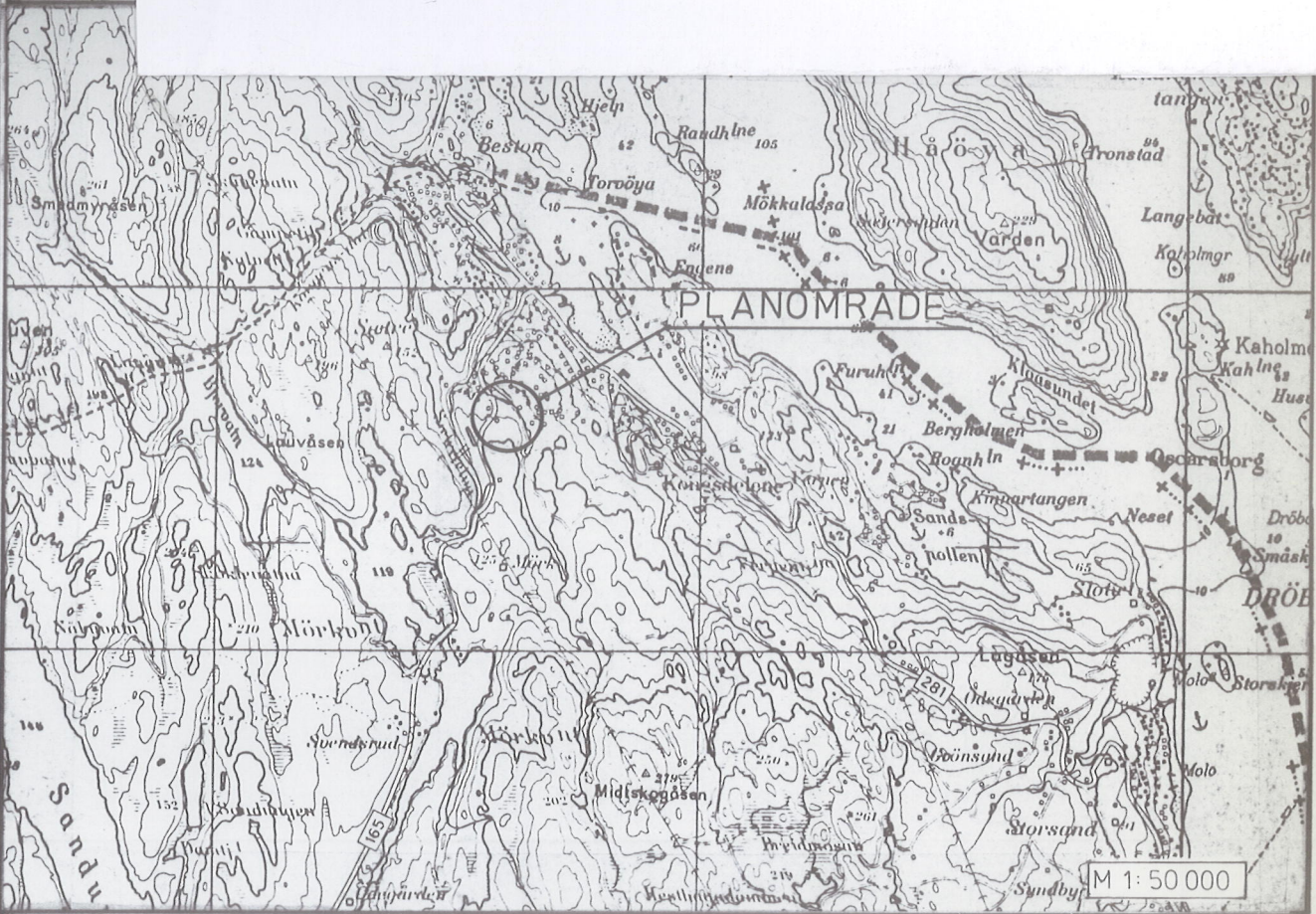
39-5-1

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](mailto:postmottak@khm.uio.no)

B	G
A	C
REV	



REGULERINGSPLAN  
MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

ÅSVEIEN  
NÆRINGSOMRÅDE

DEL AV AREAL UNDER GNR. 1 BNR. 1

SÆTRE BRUK A/S  
I HURUM KOMMUNE

KARTBLAD C 25/7  
HURUM

GUNNARÅSEN

OPPDRAG  
NR.

**530**

MÅL

**1:1000**

DATO

20-07-1989

SIGN

*Tom Slaver*

KONTR.

Arkitektfirmaet  
**Jens Gedde-Dahl a/s**  
NPA-MNAL

LILLEAKERVEIEN 23 0283 OSLO 2 TLF. 50 07 50

TEGN.NR

**001**

INDEKS

**B**

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](mailto:postmottak@khm.uio.no)

B	G
A	S
REV.	

# BEBYGGELSESPLAN

## ÅSVEIEN NÆRINGSOMRÅDE

SÆTRE BRUK A/S  
I HURUM KOMMUNE

DEL AV AREAL UNDER GNR.1 BNR.1

Arkitektfirmaet  
**Jens Gedde-Dahl a/s**  
NPA-MNAL

LILLEAKERVEIEN 23 0283 OSLO 2 TLF. 50 07 50

OPPDRAG  
NR.

**530**

MÅL

**1:1000**

DATO

**01.07.89**

SIGN

*J. Sjøvik*

KONTROLL

TEGN.NR.

**002**

INDEKS

**B**

# UNIVERSITETET I OSLO

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



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

Hurum kommune,  
Teknisk etat,  
3482 Tofte.

KOPI

OSLO, 28. desember 1989.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR) 3933/89 AEC/mh

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR NYTT NÆRINGSOMRÅDE I  
ÅSVEIEN SØTRE

Deres brev av 7. desember 1989. Ref. 00367/89 SW.

Universitetets Oldsaksamling gjør oppmerksom på at fra 1.1.1990 vil ansvaret for planbehandling etter kulturminneloven være delegert til Fylkeskommunene. Vi har derfor oversendt saken til Buskerud Fylkeskommune og tillater oss å gjøre oppmerksom på den 3 måneders frist som kulturminnevernet ifølge lov om kulturminner har når det gjelder planuttalelser.

Hurumprosjektet, som har arbeidet i området, kjenner ingen funn eller fortidsminner innenfor planområdet. Imidlertid er mulighetene for steinalderfunn såpass store i området at det bør gjennomføres en befaring på snøbar mark til gården, noe som vil være Fylkeskommunens ansvar etter den nye ordning av kulturminnevernet.

Beste hilsen

Arne Emil Christensen  
leder av fornminne-  
avdelingen