



# REGULERINGSPLAN FOR HYGGEN VEST RØYKEN KOMMUNE



Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)



# Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

<b><u>1. Innledning og bakgrunn.</u></b> .....	2
<u>1.1 Oppdragsgiver.</u> .....	3
<u>1.2 Eiendoms - og eierforhold.</u> .....	3
<u>1.3 Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning.</u> .....	3
<u>1.4 Hensikten med planen.</u> .....	3
<u>1.5 Bakgrunn/forhistorie.</u> .....	3
<u>1.6 Markedsvurdering</u> .....	4
<b><u>2. Gjeldende overordnede planer og ev. andre juridiske forhold.</u></b> .....	4
<b><u>3. Planområdet, eksisterende forhold:</u></b> .....	5
<u>3.1 Beliggenhet og størrelse.</u> .....	7
<u>3.2 Barnehage, skole.</u> .....	8
<u>3.3 Topografi og vegetasjon .</u> .....	8
<u>3.4 Adkomstforhold og veier/gater innen planområdet.</u> .....	9
<u>3.5 Grunnforhold/Radonfare</u> .....	9
<u>3.6 Vann, avløp, el. kabler og teleanlegg.</u> .....	9
<b><u>4. Planforslaget</u></b> .....	10
<u>4.1 Planprosessen</u> .....	10
<u>4.2 Reguleringsformålene i planen.</u> .....	11
<u>4.3 Fremtidig demografiske forhold.</u> .....	12
<u>4.4 Vegetasjon - behandling av eksisterende og ny.</u> .....	12
<u>4.5 Parkering/disponering av uteareal .</u> .....	13
<u>4.6 Fotgjengere, syklist og veiforbindelser</u> .....	13
<u>4.7 Kollektivtrafikk - tilrettelegging.</u> .....	13
<u>4.8 Trafikkberegninger.</u> .....	14
<u>4.9 Utvendige opphold - og aktivitetsareal/ lekeplasser.</u> .....	14
<b><u>5. Andre tiltak i forbindelse med planen</u></b> .....	15
<b><u>Vedlegg: Reguleringsbestemmelser</u></b> .....	16

Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)

Dato: 29.06.2004, side 2



# Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

## 1. Innledning og bakgrunn.

### 1.1 Oppdragsgiver.

Oppdragsgiver er Veidekke Eiendom AS.v/ Benny O. Andersen, Skabos vei 4  
Postboks 507 Skøyen, 0214 Oslo

### 1.2 Eiendoms - og eierforhold.

Eiendommene som inngår i reguleringsplanen er del av gnr. 75, br.nr. 9 og 1/73. Eiere er Bjarne Hyggen og Johannes Hyggen.

### 1.3 Planlegger- opplysninger om kompetanse/godkjenning.

STARK Rød-Knudsen arkitekter AS er engasjert til å utarbeide planene.

Kompetanse: Sivilarkitekt MNAL Per Gunnar Rød Knudsen og  
Cand. Polit. Samfunnsgeograf Anne Sofie Lauritsen

I dette prosjekt samarbeides det med Ing. Fred H Finsrud AS, Rådgivende ingeniør i samferdselsplanlegging.

### 1.4 Hensikten med planen.

Hensikten med planarbeidet er å sikre en helhetlig utvikling av området. Reguleringsformålet er byggeområder (boliger), trafikkområder, friområder, spesialområder, fellesområder og eller en kombinasjon av disse.

### 1.5 Bakgrunn/forhistorie.

I arbeidet med kommunedelplanen for Hyggen i perioden 1998/99 ble Hyggen Vest lagt inn i planen som nytt boligområde. Det skulle erstatte deler av Johannes Hyggen feltet i tillegg til arealutvidelse mot nord og øst.

Bakgrunnen for å redusere Johannes Hyggen-feltet var (sitat fra kommuneplanutvalgets forslag til kommunedelplan for Hyggen datert 07.11.00):

*"Jordbruksmyndighetene har påpekt at utbygging av området vil medføre press mot de mest verdifulle landbruksarealene i Hyggen. Miljømyndighetene har påpekt at området er edelløvs-kog-biotop. Utbyggingsinteressene har påpekt at deler av feltet ligger ugunstig til i forhold til sol (østvendt), og på grunn av utbyggingspotensiale (få hus) er økonomisk sett lite interessant som utbyggingsområde".*

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)



## Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

Det siteres videre fra samme dokument:

*"På bakgrunn av kontakt med grunneier Bjarne Hyggen kom det opp et forslag om å vurdere deler av Johannes Hyggen feltet sammen med arealer nord og øst for dette. Disse arealene ville ikke være i konflikt med landbruksinteresser og være mer interessante for utbyggingsinteressene..... En veiing av interessene totalt sett førte til at plangruppen anbefalte å ta inn nordre del av Johannes Hyggen feltet sammen med arealer tilhørende Bjarne Hyggen".*

Det er å bemerke at Veidekke ikke var involvert i prosjektet eller kommunedelplanen på denne tiden.

Årsmøte i Hyggen Vel i mars 2000 anbefalte enstemmig utbygging av B4-Hallhagan (Hyggen Vest).

I behandling av kommuneplanen i kommunestyret 28. juni 2001 ble det fattet følgende enstemmig vedtak:

"Ny vei fra Grimsrudveien ved Haugenveien skal kun betjene nye boliger i Hyggen Vest. Kun de nåværende boligene skal ha utkjøring til Hyggenveien."

### 1.6 Markedsvurdering

Høsten 2003 ble det produsert en DM (brosjyre) med planlagt boligprosjekt i Hyggen. Den ble distribuert i kommunene Røyken, Hurum og Asker. I tillegg ble det annonsert i Drammens Tidende, Røyken og Hurums Avis og Asker og Bærums Budstikke.

Hensikten var å måle interessemengde, geografisk tilhørighet og prosjektpreferanse.

Kampanjen som varte ca. en uke ga oss ca. 200 interessenter:

Prosjektpreferanser:

- |                               |     |
|-------------------------------|-----|
| - Selvbyggertomter/eneboliger | 50% |
| - Rekkehus/flerfamiliehus     | 30% |
| - Terrasseleiligheter         | 20% |

Geografisk tilhørighet:

- |                         |     |
|-------------------------|-----|
| - Røyken                | 40% |
| - Lier/Drammen og omegn | 35% |
| - Asker/Bærum/Oslo      | 25% |

Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)

Dato: 29.06.2004, side 4



## Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

En slik undersøkelse er med på å gi føringer for det markedet etterspør på gjeldende tidspunkt. Den bekrefter også tilsvarende vurdering vi innhentet fra to forskjellige eiendomsmeglere.

Undersøkelsen bygger også opp under det som er vedtatt i kommuneplanens arealdel for området, med unntak av et visst behov for terrasseleiligheter.

Reguleringsplanforslaget er derfor utarbeidet i tråd med og med bakgrunn i de politiske vedtak og de markedsmessige vurderinger det her er henvist til.

### 2. Gjeldende overordnede planer og ev. andre juridiske forhold.

#### Kommuneplanens arealdel.

Området er ikke tidligere regulert. Området er avsatt til boligformål i Røyken kommunes kommuneplan arealdelen 2001 – 2015 vedtatt i kommunestyret 28.06.01 med tilleggsvedtak; ”Ny vei fra Grimsrudveien ved Haugenveien skal kun betjene nye boliger i Hyggen Vest. Kun de nåværende boligene skal ha utkjøring til Hyggenveien.”

#### Andre forhold.

Utbyggingsområdet ligger innenfor virkeområdet til RPR for Oslofjorden.

Kommuneplanutvalget behandlet i møtesak 0012/02 den 03.09.02 et forslag fra Veidekke om en økning av boliger i prosjektet fra 80 til 120 boenheter. Planutvalget var positiv men ba om avklaringer med Fylkesmannen før endelig vedtak.

Møte med fylkesmannens miljøavdeling ble avholdt den 24.09.02.

Kommuneplanutvalget behandlet på nytt saken i møtesak 0015/02 den 29.10.02 hvor antall enheter på Hyggen Vest ble godkjent med 120 boenheter. Følgende er hentet fra saksutredningen:

*"På møte ble det fra kommunens side lagt vekt på de store investeringer som er gjort på infrastrukturensiden i Hyggen, og kommuneplanens klare intensjon om en betydelig vekst i området. Det har frem til nå ikke vært vekst i området.*

*Fylkesmannen var på ingen måte avvisende til området, men ville ikke si verken ja eller nei før det forelå et utkast til reguleringsplan. Når det gjelder antall boenheter er dette ikke avgjørende for fylkesmannen, men at boligene glir pent inn i terrenget er viktig.*

*Fylkesmannen ba om at de kommer raskt inn i reguleringsprosessen.*

*Antall boenheter er ikke avgjørende for fylkesmannen, og rådmannen opprettholder sitt tidligere forslag om 120 boenheter".*

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)

## Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest



Bildet er tatt fra Fylkesveien like sørøst for Hyggen sentrum.  
(utbyggingsområdet er markert med grått).



Bildet er tatt fra småbåthavna, syd for Hyggen sentrum og  
viser fjernvirkning fra fjorden. (utbyggingsområdet er markert med grått).

Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)

Dato: 29.06.2004, side 6

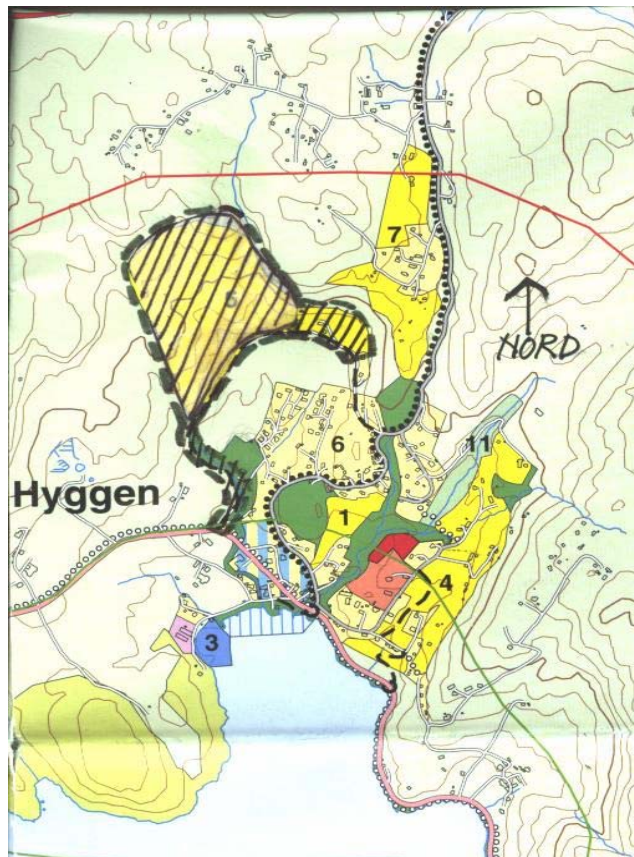
### 3. Planområdet, eksisterende forhold:

#### 3.1 Beliggenhet og størrelse.

Området ligger i Røyken Kommune på oversiden av tettstedet Hyggen. Området er 160 dekar stort og sør /sørvest-ventd.

Området er i dag et skogsområde i til dels bratt terreng. Området er ikke drivverdig som skogsfelt. Viktige eksisterende turstier må kartlegges og vurderes bevart så langt det er mulig.

Området er ikke bebygd i dag. Fylkeskommunens kulturminneavdeling vil foreta undersøkelser med tanke på muligheten av forekomst av husmannsplasser.



Illustrasjon er kopi av plankart til kommuneplanens arealdel. Hyggen Vest er markert med gult og skråstriper.

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)



## Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

---

### 3.2 Barnehage, skole.

#### Skolesituasjon.

Hyggen Barneskole har i 2004 ca. 100 elever fra 1.- 7. klassetrinn. Skolen har kapasitet i dag til ca 180 elever. Full utbygging av Hyggen Vest området vil gi en økning på gjennomsnittelig 7-8 elever pr. årskull, det vil si en økning på ca 50 elever .

Dette basert på de beregninger kommunen selv legger til grunn ved beregning av fremtidig elevtall. Nye boligområder av denne typen genererer normalt en befolkningsvekst på ca 3,5 personer pr. boenhet. Full utbygging av Hyggen Vest vil kunne gi en befolkningsvekst for skolekretsen på ca 40 %.

#### Barnehagesituasjon.

Det drives i dag en privat barnepark i Hyggen som er åpen 3 dager pr. uke. Nærmeste heltids barnehage(r) er lokalisert i Røyken (ca 4 km.).

I kommuneplanenes arealdel er det avsatt areal til barnehage ved skolen slik at det ligger til rette for etablering av barnehage i området.

Generelt ligger barnehagedekningen i Røyken kommune under landsgjennomsnittet.

### 3.3 Topografi og vegetasjon .

Området ligger til dels i bratt terreng og det vil derfor være nødvendig å ta hensyn til hvordan bebyggelsen legges i terrenget og hvordan dette vil ta seg ut spesielt fra fjordsiden. Det vil være nødvendig og ønskelig å tilpasse både vei -anlegg og boliger best mulig i forhold til topografien. Det registrete bevaringsverdige edelløvskog -området ligger utenfor planens begrensning i vest.

Området ligger meget gunstig til i forhold til sol, utsikt og vindforhold.

Det er flere bekkedrag i området. ( Behandling av disse se pkt. 5.)

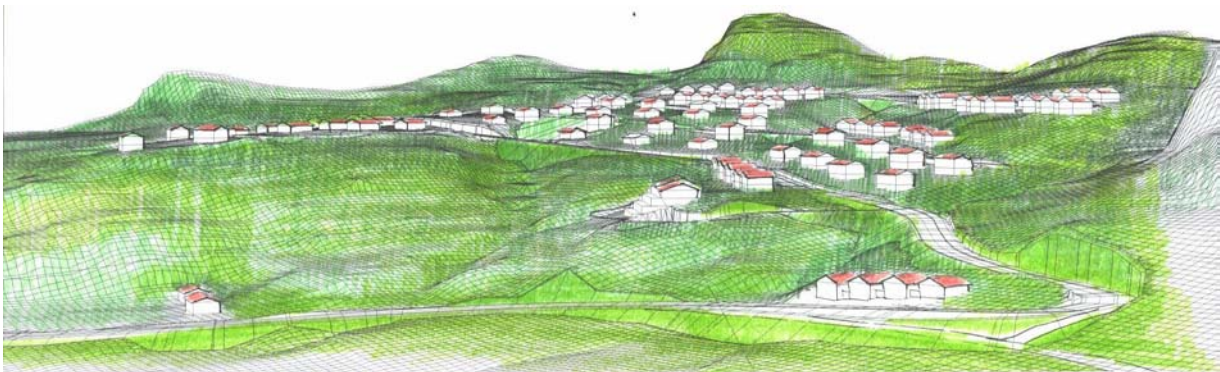
Det ligger en fjellvegg i utkanten av utbyggingsområdet i øst, som blir brukt som klatrevegg av bl.a. Norges klatreforbunds medlemmer. Det vil bli regulert en parkeringsplass til offentlig formål innen planområdet som kan benyttes av besøkende til klatreveggen og til friområdene for øvrig.

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)





Perspektiv som viser utbyggingen sett fra Hallhagan , øst for utbyggingsområde.

### 3.4 Adkomstforhold og veier/gater innen planområdet.

Det er ingen eksisterende veier i planområdet i dag. Kommuneplanens arealdel har skissert en ny hovedveiforbindelse på nedsiden av utbyggingsområde mellom Hyggenveien og Grimsrudveien. I forbindelse med kommunestyrets behandling av Kommuneplanens arealdel ble det enstemmig vedtatt at denne forbindelsen ikke skal opprettholdes.

### 3.5 Grunnforhold/Radonfare

Området består av fjell i dagen og noe løsmasse. Fjellet er i vesentlig grad Røyken Granitt. Det er ikke foretatt Radonmålinger i det aktuelle området. Det er sannsynlig at deler av utbyggingsområdet har radonholdig berggrunn. Dette vil bli fulgt opp etter godkjenning av planen, slik at forebyggende tiltak kan planlegges fra starten av.

### 3.6 Vann, avløp, el. kabler og teleanlegg.

Alle anlegg må planlegges og nyetableres i området. Vann vil bli koblet til Hallhagan. Kloakken vil bli tilknyttet pumpestasjon i Hyggen som videre er knyttet til rensestasjonen på Lahell

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)



## Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

### 4. Planforslaget

#### 4.1 Planprosessen

##### Kunngjøring av igangsatt planarbeid.

Kunngjøring av igangsatt planarbeid ble offentliggjort i Drammens Tidende og i lokalavisen Røyken og Hurums Avis torsdag 8. januar. Berørte parter og naboer ble varslet med brev. Samtidig ble det innbudt til åpent informasjonsmøte i klubbhuset på Hyggen 19. januar 2004

##### Oversikt over innkomne merknader til planen i forhold til forhåndsvarslingen.

Navn på instans	Merknad-viktige momenter.	Kommentar
Norges vassdrags og energidirektorat	Bekkedrag i området må holdes åpne og planen bør vise bevaring av kantsonen	Blir etterfulgt se pkt. 5
Buskerud fylkeskommune Utviklingsavdelingen -ang. kulturminner	På grunn av registrerte funn tidligere i Hyggen må området undersøkes med tanke på steinalderbosettinger. Undersøkelser kan skje sommeren 2004.	Utbygger har akseptert forslag til undersøkelser og budsjett.
Buskerud fylkeskommune Utviklingsavdelingen -planfaglige merknader	Planen må ta hensyn til eksponering sett fra Drammensfjorden. Det må foretas undersøkelser mht muligheten for nyere kulturminner som husmannsplasser i området.	Merknadene etterfølges. Illustrasjoner vedlegges saken.
Statens vegvesen	Vegvesenet vil komme med ny uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn	
Felles grunneierutvalg	Grunneierlaget har ingen kommentarer	
Oslo og omlands friluftsråd	Er generelt kritisk til spredt boligbebyggelse i kommunen. Anmoder kommunen å avvente videre utbyggingsplaner i Hyggen Vest området. Hevder at området er LNF område og at FMVA har frarådet utbygging ifb. rullering av kommuneplanen	Hyggen Vest er vist i gjeldende kommuneplan som nytt boligfelt. Uttalelsen går på kommuneplan-nivå. Det er i dette planforslaget ikke tatt hensyn til denne uttalelsen.

##### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)



## Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

### 4.2 Reguleringsformålene i planen.

Reguleringsformålet er byggeområder (boliger), trafikkområder, friområder, spesialområder, fellesområder og eller en kombinasjon av disse.

Området reguleres til (jmf. § 25 pbl)

#### 1. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg (B 1 til og med B 17)

Område nr.	Areal (da)	Formål	Utnyttelse BYA	Foreslått antall Enheter *
B 1	4,11	Bolig	20%	4
B 2	2,37	Konsentrert småhusbebyggelse	30%	4
B 3	8,90	Terrassehus	30%	24
B 4	2,03	Konsentrert småhusbebyggelse	30%	4
B 5	6,22	Bolig	23%	8
B 6	4,96	Bolig	23%	6
B 7	3,30	Bolig	23%	4
B 8	4,86	Bolig	23%	6
B 9	7,68	Bolig	20%	7
B10	7,46	Bolig	23%	9
B11	4,24	Konsentrert småhusbebyggelse	30%	6
B12	3,54	Konsentrert småhusbebyggelse	30%	7
B13	3,54	Konsentrert småhusbebyggelse	30%	10
B14	3,49	Konsentrert småhusbebyggelse	30%	8
B15	3,30	Konsentrert småhusbebyggelse	30%	6
B16	2,29	Konsentrert småhusbebyggelse	30%	3
B17	3,35	Konsentrert småhusbebyggelse	30%	9
Sum	75,64			125

Illustrasjonsplan viser 125 enheter.

**NB! Bestemmelsene gir mulighet for utbygging av 120 enheter.**

#### 3. Offentlige trafikkområder

Kjørevei (V 1, V2, V3, V4 og V5)

Gang- og sykkelvei (GS 1)

#### 4. Offentlig friområde (F1, F2, F3, F4 og F5)

#### 6. Spesialområde

område for vann- og avløpsanlegg.

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS

Tollbugata 115, 3041 Drammen

Tlf. 32 88 15 30

E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS

Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen

Tlf 32 89 64 32

E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)



## Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

### 7. Fellesområder

Lekeplasser (FL 1 til og med FL 12)

Felles avkjørsel (FA 1, FA 2 og FA 3)

Felles gang- og sykkelvei (FGS 1 til og med FGS 5)

### 4.3 Fremtidig demografiske forhold

I kommuneplanens arealdel er følgende befolkningsvekst beregnet for Hyggen området.

	0- 5 år	6-12 år	13 –15 år	Over 66 år	sum	Nye boliger
1999	57	71	25	107	824	0
2005	75-85	110-125	45-55	130	1030-1200	87
2010	100-115	135 –155	55-70	160	1230-1500	120
2015	105-130	140-170	60-75	180	1300-1600	57

#### Spesifikt for planområdet .

Med et stort innslag av konsentrert småhusbebyggelse og eneboliger vil det være rimelig å tro at det vil være barnefamilier som ønsker å etablere seg i området. De demografiske forholdene vil sannsynligvis ha samme utvikling som andre lignende områder. Det vil si en relativt ”ung” befolkning med mange barnefamilier. Terrasseleiligheter vil erfaringsmessig trekke til seg en mer ”voksen” kjøpegruppe.

I kommuneplanens arealdel står det følgende om området Hyggen: ”*Dersom Hyggen skal eksistere som bærekraftig lokalsamfunn og kunne ha viktige nærservice –tilbud som skole barnehage, nærbutikk/ storkiosk, eldreboliger, kollektivtrafikktilbud og et aktivt foreningsliv, må befolkningsgrunnlaget styrkes.*”

Det er ikke sannsynlig at utbygging av området vil medføre behov for offentlige tjenestetilbud utover det som allerede er planlagt. Det er sannsynlig at økt befolkningsvekst vil gjøre det mulig å opprettholde dagens tjenestenivå.

Se også pkt. 3.2 i forhold til beregninger på antatt økning av elevtall ved skolen ved utbygging av 120 boenheter.

### 4.4 Vegetasjon - behandling av eksisterende og ny.

Det vil bli lagt vekt på å beholde så mye som mulig av eksisterende skog og grøntbelter. Planen vil tilstrebe at det nyetablerte boligområdet får et ”grønt” preg og at det vil tilpasse seg landskapstrekkene. Det er lagt vekt på at bebyggelsen ikke bryter horisontlinjen.

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)



## Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

Eksisterende bekkedrag vil i størst mulig grad bli beholdt slik at biologisk mangfold blir i varetatt. Eventuelt vil bekkeomlegging bli foretatt om nødvendig i samråd med Fylkesmannens miljøvernnavdeling eller annen relevant faginstans.

Grønne buffersoner vil bli beholdt mellom gammelt og nytt område. Hovedgrøntdraget følger en ravine i terrenget. Det vil bli lagt gangforbindelser i grøntområdene. De vil bidra til god og trafikksikker tilgjengelighet for gående og syklende på tvers av bilveiene. Sår i landskapet som følge av anleggsvirksomhet og oppfyllinger vil bli tilplantet.

### 4.5 Parkering/disponering av uteareal .

Kommunens planbestemmelser, hjemlet i arealdelen, vil bli oppfylt. På eneboligtomtene forutsettes det 3 oppstillingsplasser for bil. I boligfeltområdene med konsentrert småhusbebyggelse, vil det bli 2 biloppstillingsplasser. I felt B3 med terrassehus vil det bli parkeringskjeller.

Eneboligtomtene er på mellom 760 og 1420 m<sup>2</sup> og krav til uteopphold vil være dekket for disse på egen tomt. For de øvrige boligområdene vil utomhusplan som viser disponering av utomhusarealene bli utarbeidet i forbindelse med rammesøknad.

### 4.6 Fotgjengere, syklist og veiforbindelser

Området er tildels bratt og veisystemet vil bestå av tre parallelle tilførselsveier over hverandre.

Hovedadkomsten til feltet går opp fra Grimsrudveien/Haugenveien og følger traseen til eksisterende traktorvei. Denne veien vil få separat gang- sykkelvei de første 800 metrene. Videre blir det vei med fortau. Den eksisterende Hallhaganveien blir regulert til helårs gang – sykkelvei med kun adkomst til eksisterende boliger.

På grunn av de særegne landskapstrekkene vil det medføre store landskapsmessige inngrep i grøntsonen å lage helårs gang- sykkelveier i hele boligområdet. Det vil derfor bli tilrettelagt for gangsmetter og ”grønne” tverrforbindelser mellom feltene og mot skoleveien. Disse blir tilrettelagt for gående og syklende. Dette vil også bidra til å dele opp feltet med vertikale grønne soner som bidrar til å integrere bebyggelsen i grøntstrukturen.

Veiene i området vil bli dimensjonert for utrykkings og renovasjons -kjøretøyer .

### 4.7 Kollektivtrafikk - tilrettelegging.

Det vil kunne være mulighet for en mindre buss å komme opp i feltet. Området blir ikke spesielt tilrettelagt for kollektivtrafikk.

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)



## Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

### 4.8 Trafikkberegninger.

Tellinger fra 1996 viste at Grimsrudveien, FV. 3, hadde en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 1758 og Hyggenveien 750 ÅDT. På grunn av befolkningsvekst i området de siste årene er det sannsynlig at ÅDT i dag på disse veiene ligger noe høyere.

Det antas (med bakgrunn i Statens vegvesens håndbok nr. 017) at Hyggen Vest vil generere en ÅDT på ca 800. Denne trafikken vil spres både mot Drammen, Røyken, Hurum og internt i Hyggen

### 4.9 Utvendige opphold - og aktivitetsareal/ lekeplasser.

#### Grendelekeplass/ nærlekeplass.

Grendelekeplass med ballbane vil bli opparbeidet i det sentrale grøntdraget. Området har til dels en "skål form" og utgjør ca 6 mål hvorav 800m<sup>2</sup> avsatt til ballfelt. Området for øvrig vil være spesielt verdifullt som lekeområde og spesielt skikkelig om vinteren da det har naturlig akebakke og snowboard fasong. Området har potensialer som kan utnyttes til for eksempel en skateboardrampe om sommeren. Det bør tilrettelegges for lys og vannuttak ved ballbanen slik at den kan islegges om vinteren. Området har mange muligheter som en aktiv velforening kan utvikle på sikt. For eksempel kan det søkes om tilskudd fra tippemidlene til nærmiljøanlegg. Dette arealet vil ha funksjon både som Grende-lekeplass for hele området og nærlekeplass for de nærmeste feltene. En detaljert utomhusplan vil bli utarbeidet, som viser plassering av lekeapparater, ballfelt og eventuelle sikkerhetstiltak

#### Nærlekeplass

Mellom felt B6 og B7 blir det anlagt en nærlekeplass på ca 200 m<sup>2</sup>.

Øst for felt B8 blir det også en nærlekeplass på ca 800 m<sup>2</sup>. Plassene vil bli opparbeidet til allsidig lek og utstyrt med egnet lekeutstyr som vil bli vist i detaljplaner.

#### Småbarnlekeplass

Det vil bli tilrettelagt for småbarnslekeplasser i områdene med terrassehus og områdene med konsentrert småhusbebyggelse. Disse vises i utomhusplan som følger søknad om rammetillatelse. På eneboligtomtene forutsettes det at den enkelte tilrettelegger for de minste på eget areal etter behov.

#### Felles ute -oppholdsareal.

Boligfeltet grenser på tre kanter til skogs og turområder og beboerne vil derfor ha lett tilgang til markaområder. Rett utenfor planenes begrensing i øst ligger en fjellskrent som er populær å bruke for klatrere. Det vil bli anlagt en liten parkeringsplass til allmenn benyttelse i nærhet av vegg, som vil kunne benyttes av alle som bruker området til rekreasjon.

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS

Tollbugata 115, 3041 Drammen

Tlf. 32 88 15 30

E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS

Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen

Tlf 32 89 64 32

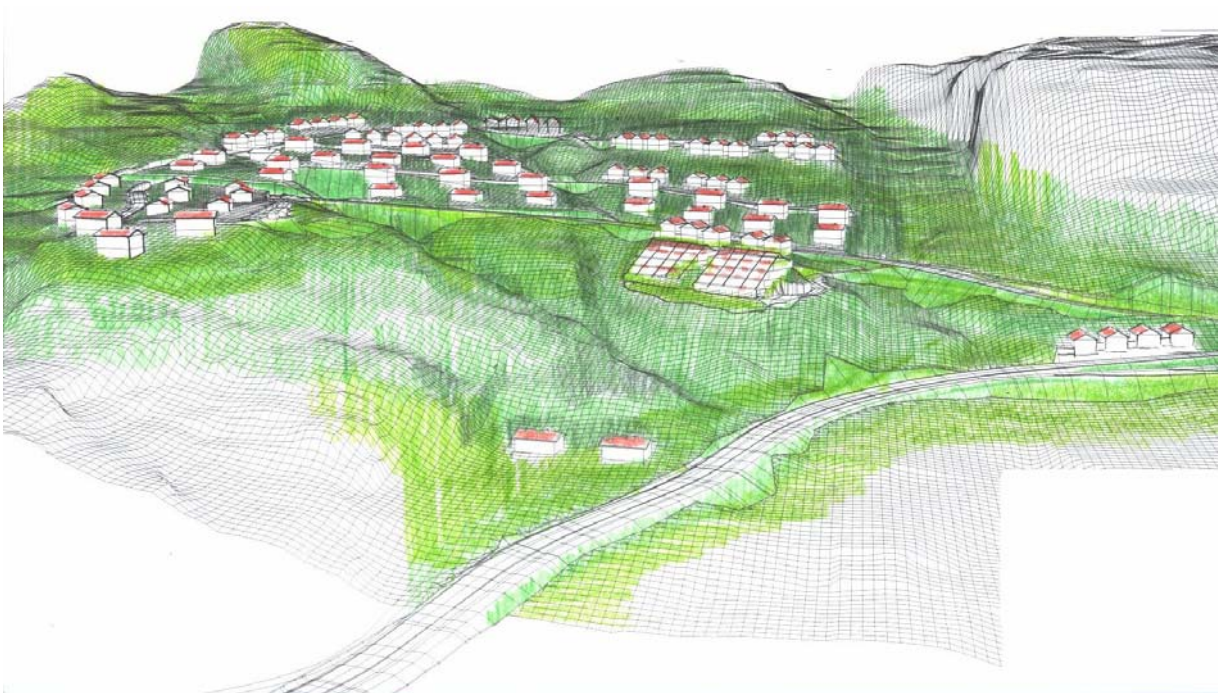
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)

## Reguleringsplanforslag for Hyggen Vest

Det er også kort vei, til tross for høydeforskjellen, til strandsone områder og bademuligheter. Terrasseboligene får garasjeanlegg i kjeller og heis opp i boligetasjene. Disse får store terrasser som gir mulighet til privat uteopphold.

I forbindelse med bygging av terrassehusene vil det bli frigjort en del masse som er tenkt benyttet til å fylle opp rundt bygningene slik at det blir et plant fellesareal med god tilgjengelighet for alle typer brukere.

Fellesarealene er tenkt opparbeidet, beplantet og utstyrt med lekeapparater slik at det tilfredstiller de krav kommunen har til uteområder for leiligheter.



Perspektiv som viser Hyggen Vest fra sør.

### 5. Andre tiltak i forbindelse med planen

#### Bekkeomlegging

Bekkene i området vil bli registrert og behandling av disse vil bli behandlet i detaljplaner av prosjektet. Spesielt en bekk i vestre del av utbyggingsfelt vil måtte omlegges. Det vil i størst mulig grad bli lagt vekt på å opprettholde eksisterende bekkedrag. Hensyn til barns lek og sikkerhet må imidlertid ivaretas.

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)



## Reguleringsplan for Hyggen Vest

### Reguleringsbestemmelser vedtatt i Røyken kommunestyre 19.05.2005

#### § 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart datert 24.06.2004, samt justeringer sist datert 05.05.05

#### §2FORMÅL

Området reguleres til

1. Byggeområde for boliger med tilhørende anlegg  
(Område 1 til og med 18)
  
3. Offentlige trafikkområder  
Kjørevei – V 1  
Gang- og sykkelvei (GS1, GS2, GS3 og GS4)
  
4. Offentlig friområder  
(F1, F2, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9 og F10)
  
6. Spesialområde  
bevaringsverdige områder (gravplass, steingjerde gangvei og potetkjeller)
  
7. Fellesområder  
Lekeplasser (FL 1 til og med FL 10)  
Felles avkjørsel (FA 1, FA 2, FA 3, FA 4, FA 5, FA 6 og FA 7)  
Felles sti og gangveie (FGS1 og FGS2)

#### § 3 FELLESBESTEMMELSER

##### 3.1 Grunnundersøkelser

Før masseforflytninger og byggearbeid settes i gang skal det være gjennomført grunnundersøkelser i nødvendig omfang til å dokumentere tilfredsstillende stabilitet og bæreevne for de aktuelle bygg og anlegg. Ved bygging av boliger gjennomføres forebyggende tiltak mot radon. Tiltaket skal dokumenteres i forbindelse med ramme/byggesøknad.

##### 3.2 Krav til tekniske anlegg

Samtidig med utbygging skal tekniske anlegg etableres i samsvar med planer godkjente av driftsavdelingen, herunder vann-, overvann- og spillvannsledninger, offentlige veger og felles avkjørsler, belysningsanlegg og skilting. Alle ledningsanlegg skal legges i bakken, herunder kabler for strøm, telefon og TV

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)





## Reguleringsplan for Hyggen Vest

---

### 3.3 Krav til utomhusplan:

Det skal utarbeides en utomhusplan for de boligfeltene som har en utnyttingsgrad over 23%, samt for lekeplassene. Utomhusplanen skal minimum redegjøre for punktene under og den behandles som en del av byggesøknaden.

- Tomtegrenser
- Byggelinjer
- Frisiktlinjer
- Kjøreareal
- Parkeringsareal
- Forstøtningsmurer
- Beplantet areal
- Plassering av avfallsbeholdere

### 3.4 Adkomst

Hovedadkomst til det regulerte området er fra Grimsrudveien/Haugenveien, og skal etableres før byggestart i området.

### 3.5 Byggegrenser

I feltene skal alle bygninger, også garasjer og uthus, plasseres innenfor byggegrenser.

### 3.6 Parkering

Det skal settes av tilstrekkelig med parkeringsplasser for boligenes behov på egen grunn. Minimumsnorm som gjelder er:

Enebolig:	3 biloppstillingsplassere
Boenhet > 60 m <sup>2</sup> BRA:	2 biloppstillingsplasser
Boenhet < 60 m <sup>2</sup> BRA:	1,5 biloppstillingsplasser
Tilegg for sokkelleilighet:	1 biloppstillingsplass

### 3.7 Fornminner.

Før iverksetting av tiltak i h.h.t. angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologiske utgravninger av 5 av de berørte automatiske fredete kulturminnelokalitetene i planområdet (id. nr. 89364, 89388, omsøkt del av 89390, 89392 og 89393). Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.

## § 4 FRIOMRÅDE

### 4.1 Bekke omlegging

Før det påbegynnes byggearbeider med boliger i felt 10 og 12 må flombekk legges om.

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)

Dato: 29.06.2004, revidert 05.05.2005 side 2



## Reguleringsplan for Hyggen Vest

### 4.2 Skjøtsel

Det skal utarbeides en skjøtselplan for F1 og denne skal godkjennes av Røyken kommune. Hogst skal bare skje etter denne planen. Parkmessig opparbeiding er tillatt.

### §5 BYGGEOMRADER

#### 5.1 Antall boliger, utnyttelse og etasjer.

Grad av utnytting beregnes som prosent bebygd areal, BYA. Alle bygg på tomta inngår i beregningen av BYA. Ved beregning av BYA for eneboliger skal det alltid medregnes areal på 36 m<sup>2</sup> til dobbel garasje, enten den bygges eller ikke. Den tredje parkeringsplassen som kreves kan være utomhus og skal da ikke inngå i beregningsgrunnlaget for BYA

Det tillates oppført 120 boligenheter. I dette regnes ikke med eventuelle utleieleiligheter i eneboliger.

Felt nr.	Boligtype	Maks	Maks	Maks
		BYA%	Gesimshøyde gj.sn.terrengnivå	mønehøyde gj.sn.terrengnivå
O 3	Terrassehus	30	3 etasjer + parkeringskjeller	
O4 - tomt 1 O4 - tomt 2	Boliger	23	7,5m*/6m** 3m	9,5m*/8m** 5m
O5,O6,O7,O8 O9, O10, O18 O9 - tomt 29	Boliger	23	7,5m*/6m** ***	9,5m*/8m* ***
O1,O2,O11,O12, O13,O14, O15, O16, O17	Konsentrert småhusbebyggelse	30	7,5m* / 6m**	9,5m / 8m

\* Ved bruk av sokkeletasje

\*\* Ved bruk av plate på mark/kjeller under terreng

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS

Tollbugata 115, 3041 Drammen

Tlf. 32 88 15 30

E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS

Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen

Tlf 32 89 64 32

E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)

Dato: 29.06.2004, revidert 05.05.2005 side 3



## Reguleringsplan for Hyggen Vest

- \*\*\* Tomt 29 har en begrensning på gesimshøyde/mønehøyde til maksimalt 6m\*/8m\*\* for byggeområde inntil 8,5 meter fra byggegrense mot vei, og maksimalt 3m\*/5m\*\* videre frem til byggegrense mot vest.

### 5.2 Bygningenes form

Boligene skal ha saltak/valmet tak/pulttak med takvinkel fra 14 til 42 grader. Det tillates ikke blanke/skinnende takflater.

Garasjer skal ikke ha takvinkel over 30 %. Maksimal mønehøyde på garasje skal være 5 meter beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå.

Gjerder og skjermvegger skal godkjennes av kommunen. Maksimal høyde på gjerder/hekk/vegetasjon mot veg og utenfor byggegrenser skal være 1,2 m for å sikre utsikt for bakenforliggende boliger.

## § 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

### 6.1 Kjøreveier

Kjøreveiene skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen, ha fast dekke og belyningsanlegg. Skjæringer og fyllinger skal beplantes/tilsås og gis en tiltalende utforming

Kjørevei dimensjoneres for liten lastebil (LL) ( Statens veinormal).

### 6.2 Fortau og gang- og sykkelveier.

Fortau og gang- og sykkelveier skal opparbeides i samsvar med reguleringsplanen med fast dekke, og være beregnet for maskinelt vedlikehold. Eksisterende boliger langs GS2 Hallhagan får kun adkomst fra Hyggenveien.

### 6.3 Annet trafikkareal

Annet trafikkareal er områder for friskt, rabatter og snøopplag. Disse skal opparbeides i samsvar med vedtatte planer- og gis en overflatebehandling som samsvarer med bruken. Frisiktsoner, rabatter og areal for snøopplag skal beplantes. Frisiktsoner må ikke ha vegetasjon eller annet sikthinder som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende veggrunn. Areal for parkering skal ha fast dekke.

### 6.4 Offentlig parkering

Det avsettes areal for offentlig parkering (P1) som kan benyttes som gjesteparkering for boligområdet og for parkering for allmennheten i forbindelse med benyttelse av friluftsområdene/turstiene og klatreveggen i nærheten.

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)



## Reguleringsplan for Hyggen Vest

---

### § 7 SPESIALOMRÅDER

#### 7.1. Bevaringsverdig gangvei/sti, gravplass, steingjerde og potetkjeller

Bevaringsområde for gangvei/sti, gravplass, steingjerde og potetkjeller skal bevares iht. avgrensning og retningslinjer satt av kulturminnevernmyndigheten. Gangvei/sti skal *ikke* opparbeides med fast dekke eller beregnes for maskinelt vedlikehold.

### § 8 FELLESOMRÅDER

Rett til bruk og plikt til drift og vedlikehold av fellesområdene har de som eier og bor innenfor planområdet. Det forutsettes at det opprettes en velforening eller sameie som står ansvarlige for dette. Turstier, lekeplasser og friområder, som vist på plankart, skal være åpen for allmenn ferdsel.

Fellesområdene opparbeides i henhold til reguleringsplanen.

#### 8.1 Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplasser for barn parallelt med utbyggingen i området. Disse skal gi muligheter for allsidig lek og kontakt. Det tas sikte på å ha elementer som sandkasser, stativer, lekehus, bord og benker. Før brukstillatelse kan gis må lekeplassene være opparbeidet.

Disse bestemmelsene er i samsvar med kommunestyrets vedtak i sak 0091/02 vedtatt den 18\11\2002. Lekeplassene opparbeides i samsvar med godkjent plan.

#### 8.2 Felles adkomster

Det skal opparbeides felles adkomster til de berørte eiendommene iht. plankart før innflytting.

#### 8.3 Felles sti- og gangvei

Felles sti og gangvei (FGS1 og FGS2) skal opparbeides iht. plankart uten fast dekke og ikke være beregnet for maskinelt vedlikehold. Det aksepteres naturlig stigningsforhold for disse stiene iht. dagens terreng.

#### Arbeidsfellesskapet:

**stark**, Rød-Knudsen arkitekter AS  
Tollbugata 115, 3041 Drammen  
Tlf. 32 88 15 30  
E-post: [per-gunnar@stark.no](mailto:per-gunnar@stark.no)

Ingeniør Fred H Finsrud AS  
Tord Pedersensgate 84, 3014 Drammen  
Tlf 32 89 64 32  
E-post: [fred-h-f@drammen.online.no](mailto:fred-h-f@drammen.online.no)

Dato: 29.06.2004, revidert 05.05.2005 side 5