

SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnummer.:
08/1648

Arkivnummer:
L12

Saksbehandler:
Brede Kihle

REGULERINGSPLAN FOR DOKTORVEIEN - 2. GANGS BEHANDLING

RÅDMANNENS FORSLAG:

Forslag til reguleringsplan for Doktorveien med plankart og bestemmelser, datert 30.07.09, legges frem for endelig vedtak, jfr. Plan- og bygningsloven § 27-2, under forutsetning av at følgende innarbeides i planen:

1. Det reguleres inn en grøntkorridor med 2 meters bredde langs planavgrensningen i vest ved byggeområde B3. Området reguleres til offentlig friområde – turvei.
2. Følgende bestemmelse innføres under § 2.5: ”For byggeområde B1 skal boligene plasseres minst 8 meter fra formålsgrense i nord for å tilfredsstille støykravene etter T-1442. Hvis boligene plasseres innenfor denne sonen er det ikke lov å etablere støyfølsomme rom i byggets fasade mot nord. Dette gjelder kun for byggets 2. etg.
3. Bestemmelsen § 2.5, 3. avsnitt endres til følgende: ” For eksisterende bolig i byggeområde B2 vil det være krav til støyreduserende tiltak dersom det skal etableres en ny boligenhet, for eksempel utvidelse med hybel, eller ved oppføring av erstatningsbolig.

- Vedlegg:
1. Plankart, datert 30.07.09
 2. Reguleringsbestemmelser, datert 30.07.09
 3. Planbeskrivelse, datert 30.03.09
 4. Saksframlegg 1. gangs behandling
 5. Kart over forslag til avgrensning av Doktorveien
 6. Høringsuttalelse fra Midt Nett Buskerud, datert 27.04.09
 7. Høringsuttalelse fra Ronny H. Hansen, datert 22.05.09
 8. Høringsuttalelse fra Buskerud fylkeskommune, datert 28.04.09
 9. Høringsuttalelse fra Øverud Eiendom Åmot AS, datert 25.05.09
 10. Høringsuttalelse fra Inger-Lise Johannesen, Guri Hanne Smedsrud og Tonje Harstad, datert 28.05.09
 11. Høringsuttalelse fra Kari Elise og Runar J. Liodden, datert 25.05.09
 12. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, datert 28.05.09
 13. Høringsuttalelse fra Jernbaneverket, datert 02.06.09
 14. Høringsuttalelse fra Statens vegvesen, datert 08.06.09

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Doktorveien ble behandlet i planutvalget 15.04.09, sak 14/09, hvor det ble vedtatt å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Planforslaget tilrettelegger for oppføring av inntil seks nye tomannsboliger fordelt på gnr. 53, bnr. 19 (Folkets hus – 3 boliger) og 76 (Engerhagen Eiendom AS – 3 boliger). I tillegg åpner planen for at det kan bygges en tomannsbolig på gnr. 53, bnr 101 (Saga eiendom AS) hvor det i dag er oppført enebolig. I forbindelse med boligfortettingen er det også tilrettelagt for opparbeidelse av en felles lekeplass på 363 m². Doktorveien er foreslått utvidet til en kjørebanebredde på fire meter med en meter grøfteareal på hver side av veien, totalt seks meter.

I følge overgangsbestemmelsene til den nye plandelen i plan- og bygningsloven kan planforslag som ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden før den nye loven trådte i kraft (1. juli) behandles etter den gamle loven. Det vil si at planforslaget for Doktorveien kan vedtas slik den er utformet.

I forbindelse med planarbeidet er det satt i gang arbeid med utbyggingsavtale for området. Dette vil komme opp som egen sak i Hovedutvalg for teknisk sektor. Utbyggingsavtalen vil bl.a. klarlegge kostnadsfordelingen for opparbeidelsen av infrastrukturen i området (vei, van og avløp samt opparbeidelse av lekeplassen). Det er stilt rekkefølgekrav i bestemmelsene for når dette skal være ferdig opparbeidet (se reguleringsbestemmelser vedlegg 2). Det skal lages en egen plan for vann og avløp. Dette er spesielt viktig da brannvannsdekningen i området er dårlig.

Vurdering:

Planforslaget har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden april/mai, med 29. mai som frist for merknader. Totalt har det kommet inn ni merknader til planen fra naboer og offentlige instanser. Merknadene med våre kommentarer er som følger:

Midt Nett Buskerud AS, datert 27.04.09 (vedlegg 6)

MNB har ingen spesielle merknader til reguleringsplanen. På generelt grunnlag opplyses det at byggeforbudsgrensen mot nettstasjon er 5 meter og mot 22 kV høyspentlinje 10 meter. Bygging over eksisterende kabeltrase tillates ikke. Der hvor nye tomter /veier kommer i konflikt med eksisterende fordelingsnett og dette må flyttes, må utbygger bekoste ombygging/flytting alternativt at tomter/veien flyttes.

MNB har lagt med et kart som viser hvor strømmettet er plassert i området.

Vår kommentar: Ut fra kartet ser det ut til at det kan bli nødvendig å flytte/endre kabeltraseen som går over Folkets hus tomta. Dette vil først bli avdekket når ny tomteeier er klar med sine utbyggingsplaner for området. Når det gjelder byggegrenser på 5 meter fra nettstasjon er dette ivare tatt i planen.

Ronny H. Hansen, datert 22.05.09 - eier av 53/30 og 53/223 (vedlegg 7)

Merknaden går i sin helhet på utvidelsen av Doktorveien. Ronny Hansen skriver at utvidelsen av Doktorveien ikke må gå på bekostning av hans tomt 53/223. Forlanger erstatning hvis således skjer.

Vår kommentar: Utvidelsen av Doktorveien går ikke på bekostning av eiendommen 53/223 (se illustrasjon, vedlegg 5). Planavgrensningen går kant i kant med eiendomsgrensen. Et lite hjørne av tomtene (53/223 og 53/131) som ligger på hver side av Doktorveien i krysset ved Gamle Sigdalsvei er i planforslaget regulert til spesialområde frisiktssone. Dette er gjort for å sikre tilfredsstillende siktforhold i krysset. Den del av tomten dette gjelder for er uansett ikke en byggbar del av tomten og medfører derfor ikke til at tomten reduseres i verdi. Frisiktssonen skal holdes fri for vegetasjon eller innretninger som er høyere enn 0,5 meter over vegbanen.

Buskerud fylkeskommune, datert 28.04.09 (vedlegg 8)

Vurderer graden av fortetting som tilfredsstillende. Støyhensyn og areal til lek er godt ivarettatt. I planbestemmelsene mangler kommunens navn i overskriften. Videre bemerkes det noen mangler i forhold til den tekniske utførelsen av plankartet.

Vår kommentar: Plankart og bestemmelser vedlegg 1 og 2 er endret i tråd med merknaden fra fylkeskommunen. Dette har vi gjort uten noe politisk avklaring da dette kun er av teknisk karakter.

Øverud Eiendom Åmot AS, datert 25.05.09 – eier av 53/131 (vedlegg 9)

Ser positivt på planene om at området blir regulert og ”arrondert på nytt”, men forutsetter at eventuelle p-plasser de mister mot veien opparbeides og klargjøres av utbygger kostnadsfritt på sørsiden av bygget. Videre forutsettes det at tomtearealet opprettholdes i størrelse etter makeskifte.

Vår kommentar: Grunnen til at man i planen har lagt opp til et makeskifte er at eiendommen vil få et større areal i sør slik at bilene kan parkere her og ikke stå skråstilt delvis ut i veibanen. Dette vil være med på å bedre trafikksituasjonen i Doktorveien. Arealet som byttes vil ha ca. samme størrelse. Når det gjelder kostnadene til opparbeidelse bør dette spørsmålet tas opp i forbindelse med utbyggingsavtalen.

Inger-Lise Johannessen, Guri Hanne Smedrud og Tonje Harstad, datert 28.05.09 – eier av 53/528 (vedlegg 10)

Vil vite hvor mye av deres tomt som går med til vei. Krever at det settes opp ny hekk som skjerming. Ønsker et møte/befaring med kommunen.

Vår kommentar: Vi har vært på befaring i området 23.07.09 for å måle opp å vise for eier hvor mye av tomten som blir tatt med til opparbeidelse av ny vei. Eksisterende eiendomsgrense går i dag ut i veien (se vedlegg 5 hvor dette er vist i kartet). Den nye veitraseen som er planlagt følger dagens vei med hensyn på kurvatur og bredde i dette området. Opparbeidelse av ny vei vil derfor ikke ta noe mer av eiendommen enn hva den gjør i dag. Likevel kan det være behov å legge vann og avløpsledning i grøftearealet. Det

vil en vei-, vann- og avløpsplan avklare. Hvis dette blir lagt her er det naturlig at tiltakshaver tilbakefører området etter at arbeidet er ferdig. Dette var eieren tilfreds med.

Kari Elise og Runar J. Liodden, datert 25.05.09 – bor på eiendommen 53/300, presteboligen (vedlegg 11)

Ønsker at det blir etablert et skille mellom deres gårdsplass og Doktorveien pga. sikkerheten til deres barn og for å markere hva som er privat og offentlig. Tidligere har fremmede benyttet gårdsplassen som tumleplass da området kan gi inntrykk av å være offentlig. Det er i dag asfaltert helt inn til husveggen og huset har et vist institusjonspreg over seg. Familien Liodden tror dette vil forverre seg med flere boenheter i området og med lekeplassen som planlegges rett over veien. Ønsker derfor at det blir plantet en tujahekk som skille mellom Doktorveien og deres gårdsplass.

Bemerk videre dårlig siktforhold i krysset Louisenbergvei/Gamle Sigdalsvei hvor det har vært mange nestenulykker samt en kollisjon mellom to personbiler. Det samme gjelder for krysset Nedre Louisenbergvei/Lilleåsgata hvor sikten til høyre er dårlig når de skal ut på Lilleåsgata. Familien Liodden har henvendt seg til kommunen vedrørende dette for to år siden uten at de har fått noen tilbakemelding eller at det har blitt foretatt noen forbedringer av kryssene.

Vår kommentar: Vi er enige i at det er et behov for å skille gårdsplassen og Doktorveien, da det ikke finnes et naturlig skille her (se bilde vedlegg 11). Fam. Liodden kommenterte dette også ved oppstart, men vektla i uttalelsen behovet for et skille pga. den økte trafikken planen ville generere. Vi tolka dette som en bekymring for økt bilstøy i området, noe vi anser som liten. Slik planen er utformet er det ikke noe i veien for å plante en tujahekk eller gjerde inn tomte mot Doktorveien.

Når det gjelder siktforholdene i kryssene som nevnes er det mulig å bedre dette ved at kryssene ryddes for vegetasjon der hvor dette reduserer siktforholdene. Kryssene som nevnes ligger utenfor planområdet slik at det ikke er mulig å regulere dette i planen. Modum kommune eier likevel grunnen slik at siktforbedrende tiltak bør være mulig.

Fylkesmannen i Buskerud, datert 28.05.09 (vedlegg 12)

Syd for planområdet er det en liten skog som kan benyttes til lek og nærrekreasjon. Fylkesmannen anbefaler kommunen å avsette en grøntkorridor gjennom deler av boligformålet i syd for å sikre tilgang til skogområdet.

Fylkesmannen forutsetter at barn og unges interesser er tilstrekkelig ivaretatt. Sikter her til om området som nå blir tatt i bruk til boligformål har vært brukt av barn og unge til lekeområde.

Når det gjelder støy anbefaler Fylkesmannen at det for byggeområde felt B1 settes krav i bestemmelsene angående 2. etg. eller at det legges inn en byggegrense på ca. 8 meter mot nord slik at boligen kommer utenfor støyutsatt område. Den eksisterende boligen i B2 vil støykravene etter T-1432 først tre i kraft dersom det skal etableres en ny boligenhet, for

eksempel utvidelse med hybel, eller ved oppføring av erstatningsbolig. Kommunen bør vurdere å endre bestemmelsen i henhold til dette.

Planforslaget kommer ikke i konflikt med landbruksinteresser av nasjonal eller regional verdi.

Vår kommentar: Vi vurderte tidligere i planfasen å regulere inn en grøntkorridor i området fylkesmannen nevner. Vi gikk imidlertid vekk fra denne ideen da det er mulig å ta seg frem til dette området fra Doktorveien ved strømhuset, rett utenfor planavgrensningen. Her går det en skogteig som fører frem til skogsområdet fylkesmannen nevner (Grisedalen). Denne skogteigen er i privat eie (53/76 – Engerhagen Eiendom AS), men det er likevel fullt mulig for folk å benytte dette område, jfr. allemannsretten i frilufsloven. Hvis eiendommen en gang blir bebyggt vil det sannsynligvis bli ført frem egen vei her som også kan benyttes. Likevel vil mange oppfatte området som privat og av den grunn avstå fra å benytte seg av området. Ved å regulere inn en grøntkorridor med 2 meters bredde vil denne retten stå sterkere. Arealet vil tilsvare ca. 100 m² og vil ikke redusere verdien av byggeområde B4 nevneverdig. Vi foreslår derfor å regulere inn dette i planen, jfr. forslag til vedtak.

I kommuneplanen er deler av dette området avsatt til LNF-område, slik at et grøntområde her vil være i tråd med kommuneplanen selv om den må sies å være noe grovmasket. En turvei vil sikre atkomst til et skogsområde (Grisedalen) på ca. 45 daa som vil fungere godt som et nærrekreasjonsområde for barn og unge.

Vi vurderer denne endringen i planen som liten og endringen vil derfor ikke medføre krav om nytt offentlig ettersyn. Turveien blir lagt i sin helhet på kommunens areal (Folkets hus tomte, se figur 1).



Figur 1. Her er turveien vist på Folkets hus tomte med en bredde på 2 meter. Tomannsboligen som ligger nærmest må flyttes ca. 2 meter mot øst.

Ut fra hva vi kjenner til har det ikke vært noen lekeområder innenfor planområdet som har vært benyttet av barn og unge. Folkets hus var tidligere benyttet som ungdomsklubb, men er nå flyttet til Søndre Modum ungdomsskole.

Når det gjelder støy anså vi dette som minimalt da vi la frem planforslaget til 1. gangs behandling at det ikke trengtes noen tiltak her. Planområdet er lite støyutsatt og det er kun et lite område innenfor B1 som er utsatt for støy fra biltrafikken i Lilleåsgata. For byggeområde B2 er det støy fra jernbanen på nattetid som går over grenseverdiene. Støyen innenfor B1 og B2 gjelder kun for 2. etg (5 meter over bakken).

Likevel vil de som eventuelt får et soverom innenfor støysonen oppleve trafikkstøyen som sjenerende. Da dette området ikke er bebygget har man nå muligheten til å unngå at støyfølsomme rom blir planlagt innenfor støyutsatte områder. Vi vil derfor følge rådene til Fylkesmannen, da dette vil få lite konsekvenser for byggeområdet B1. Støyhensynene vil først tre i kraft hvis man velger å bygge et 2. etg. bygg nærmere enn 8 meter fra eiendomsgrensen i nord. Bredden på tomten er i dette området ca. 40 meter slik at mulighetene til å plassere bygget utenfor denne støysonen er gode. Ved å innføre en slik bestemmelse er man også sikre på at ingen av de fremtidige beboerne vil være plaget med støy.

Vi foreslår også å endre ordlyden i reguleringsbestemmelsene § 2.5, 3. avsnitt slik at dette stemmer i forholdt til retningslinjen T-1442.

I vedlagte reguleringsbestemmelser har vi lagt inn de foreslåtte endringene med blå skrift og det som anbefales tatt ut er markert med rød skrift (se vedlegg 2).

Forslag til vedtak:

- Det reguleres inn en grøntkorridor med 2 meters bredde langs planavgrensningen i vest ved byggeområde B3. Området reguleres til offentlig friområde – turvei.
- Følgende bestemmelse innføres under § 2.5: ”For byggeområde B1 skal boligene plasseres minst 8 meter fra formålsgrænse i nord for å tilfredsstille støykravene etter T-1442. Hvis boligene plasseres innenfor denne sonen er det ikke lov å etablere støyfølsomme rom i byggets fasade mot nord. Dette gjelder kun for byggets 2. etg.
- Bestemmelsen § 2.5, 3. avsnitt endres til følgende: ” For eksisterende bolig i byggeområde B2 vil det være krav til støyreducerende tiltak dersom det skal etableres en ny boligenhet, for eksempel utvidelse med hybel, eller ved oppføring av erstatningsbolig.

Jernbaneverket, datert 02.06.09 (vedlegg 13)

Har ingen merknader til planforslaget.

Statens vegvesen, datert 08.06.09 (vedlegg 14)

Har ingen merknader til planforslaget.

Konklusjon:

Reguleringsforslaget for Doktorveien har ligget ute til offentlig ettersyn i perioden april/mai. Planforslaget har ikke medført noen store protester fra beboerne i området. Merknadene går mest på usikkerheten av hvor mye av deres tomteareal som skal gå med på oppgraderingen av Doktorveien. Som vedlegg 5 viser, vil kjørebane bli lagt innenfor kommunens areal og følge dagens veibane, med unntak av 53/528 som har et lite hjørne av tomtearealet innenfor kjøreveien. Grøftearealet langs veien (en meter på hver side) vil for 53/131 og 53/528 resultere i at noen få kvadratmeter blir regulert til offentlig veiareal.

Offentlige myndigheter har ikke noen merknader som hindrer at kommunen godkjenner planen. Likevel vil vi forslå å endre planen på noen punkter slik at støyhensyn og barn og unges interesser blir tilstrekkelig ivaretatt.

Endringene som vi forslår, jfr. forslag til vedtak pkt. 1 - 3, er av en slik karakter at planforslaget kan legges frem for endelig vedtak i kommunestyret.