

# SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnummer.:  
08/2011

Arkivnummer:  
L12

Saksbehandler:  
Brede Kihle

## **2. GANGS BEHANDLING - FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SKINNERUD VEST, GNR. 89, BNR. 12 M.FL.**

### **RÅDMANNENS FORSLAG:**

I medhold av plan- og bygningslovens § 27-2 nr. 1, vedtar Modum kommunestyre forslag til reguleringsplan for Skinnerud vest med plankart og bestemmelser, sist revidert 10.09.09. Endelig vedtak forutsetter at følgende endringer innarbeides i planen:

1. Byggegrensen for byggeområde B1 og B2 mot gang- og sykkelveg økes til 4 meter.
2. Følgende bestemmelse inntas under § 3.1: "Frittstående garasje, uthus og lignende mindre bygninger (jfr. pbl § 70 nr. 2) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense/eiendomsgrense. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrense/eiendomsgrense mot veg. Garasjer kan oppføres i en etg. med en grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup>."
3. Arealet som er foreslått regulert til annen veggrunn endres til byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse og innlemmes i tomtearealet til 89/158.

- Vedlegg:
1. Plankart, sist revidert 10.09.09 – nedfotografert fra A2 til A3
  2. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 10.09.09
  3. Planbeskrivelse, sist revidert 13.03.09
  4. Illustrasjonskart, datert 19.02.09
  5. Høringsuttalelse fra Svein Leversby, datert 23.03.09
  6. Høringsuttalelse fra Statens vegvesen, datert 02.04.09
  7. Høringsuttalelse fra Buskerud fylkeskommune, datert 03.04.09
  8. Høringsuttalelse fra Elinor Bentzen, datert 19.04.09
  9. Høringsuttalelse fra Rolighetsmoen barnehage, datert 20.04.09
  10. Høringsuttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, datert 22.04 og 04.08.09
  11. Høringsuttalelse fra NVE, datert 24.04.09
  12. Kartutsnitt over barnehagetomta med inntegnet gjerde

**Saksopplysninger:**

Forslag til reguleringsplan for Skinnerud vest er et privat planforslag fremmet av Nordbohus Modum AS. Planforslaget ble behandlet i planutvalgets møte 11.03.09, sak 8/09, hvor det ble fattet vedtak om å legge planen ut til offentlig ettersyn.

Reguleringsforslaget legger opp til en foretting av totalt 6 tomannsboliger i området nord for Rolighetsmoen barnehage. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig byggeområde for boliger.

Alle boligene i planen skal ha adkomst fra Gressbaneveien. Adkomstveien er regulert til offentlig vei med 7 meters bredde hvor 4 meter er kjørefelt. Innenfor planområdet skal det også tilrettelegges for en liten fotballøkke og en felles lekeplass for de minste. Planen legger opp til at fotballøkkene kan brukes av barnehagen og allmennheten for øvrig, området er derfor foreslått regulert til offentlig friområde – balløkke.

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 Skinnerud vest kan sluttbehandles slik den er utformet. Dette forutsetter imidlertid at det ikke foretas store endringer i planen slik at forslaget må legges ut til et nytt offentlig ettersyn.

**Vurdering:**

Grunnen til at det har tatt litt tid før planen legges frem for 2. gangs behandling er fylkeskommunen behov for å foreta en arkeologisk registrering av området. Planområdet ble først sjekket for automatiske fredete kulturminner 3. sept. til 5. sept.

Videre ble det reist innsigelse fra Fylkesmannen i Buskerud for manglende støyutredning. Planområdet ligger på det nærmeste ca. 60 meter fra jernbanen (spormidt), fylkesmannen forlangte derfor en støyvurdering av området. Konsulentfirmaet Cowi AS har utført en støyanalyse for området og konklusjonen fra denne utredningen er at støyforholdene er i tråd med Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442. Støyrapporten ble sendt over til Fylkesmannen som deretter trakk innsigelsen til planen.

Det foreligger derfor ikke innsigelse eller andre merknader som er til hinder for at kommunen egengodkjenner planen.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden mars/april med 24.04.09 som frist for merknader. Det kom inn totalt 7 merknader til planen. Merknaden med våre kommentarer er som følger:

**Svein Leversby (89/344), datert 23.03.09 (vedlegg 5)**

Grenser til planområdet i nord. Skriver i sin merknad at han har en tinglyst veirett over området som skal bebygges. Har lagt ved skjøte og kart som viser hvor i terrenget veiretten er. Ber om at det blir tatt hensyn til dette før det gjøres endelig vedtak.

Vår kommentar: Leversby har en stor boligeiendom som grenser til planområdet i nord. Lerversby har adkomst til sin eiendom via Bråtaveien og vi kan ikke se behovet for å regulere inn en egen gangvei kun for å betjene én person som har fullgod adkomst til sin eiendom fra før. En gangvei slik som Leversby har vist i kartvedlegget vil legge begrensninger for byggeområde B1. Slik planen er utformet har Leversby mulighet til å gå gjennom området via offentlig gangvei og kjørevei fra Bråtaveien og frem til Gressbaneveien. Området vil derfor bli mer tilgjengelig enn hva det er i dag. Dette må være en fullgod løsning som alle kan leve med.

**Statens vegvesen, datert 02.04.09 (vedlegg 6)**

Kan ikke se at planforslaget medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforholdene på riks- eller fylkesveger. Kan heller ikke se at det er andre forhold i planen som berører Statens vegvesen. Har derfor ingen merknader som er til hinder for kommunal sluttbehandling av planen.

Vår kommentar: Tas til orientering.

**Buskerud fylkeskommune, datert 03.04.09 (vedlegg 7)**

Fylkeskommunen har ingen kommentarer som går på det planfaglige. Nyere tids kulturminner synes godt ivaretatt som spesialområde bevaring og er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene.

Når det gjelder automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet vurderer fylkeskommunen området som potensielt for funn av kulturminner. Det er derfor nødvendig med en arkeologisk registrering/utgraving av området. Kostnadsrammen til dette arbeidet er satt til Kr 33 125,- Arbeidet kan kun foretas på bar og frostfri mark. Fylkeskommunen ber derfor kommunen om en utvidet høringsfrist til 15.09.09.

Vår kommentar: Vi synes det er uheldig at vi først under høringsrunden blir kjent med behovet for en arkeologisk registrering, da dette bør komme frem når det varsles oppstart av planarbeid. Likevel er dette noe som må utføres og vi må innrette oss etter dette. Registreringsarbeidet ble utført i perioden 03.09-05.09. I skrivende stund har vi ikke mottatt noen rapport fra registreringsarbeidet, men vi har vært i kontakt med arkeolog Kjell Erik Sønsterud på telefon (torsdag 17. sept.). Han kunne informere om at det ikke hadde blitt avdekket noen automatiske fredete kulturminner i området. Området er slik sett klarert og kommunen kan egengodkjenne planen slik den er utformet.

**Elinor Bentzen (89/160 og 281), datert 19.04.09 (vedlegg 8)**

Er ikke enig med eiendomsgrensene i planforslaget da hun mener uthuset er plassert innenfor eiendommen 89/281. Bentzen har lagt ved diverse kart og skjøte for å dokumentere dette. Videre skriver hun i sin merknad at hennes tinglyste veirett frem til hennes eiendom må opprettholdes.

Vår kommentar: Kartgrunnlaget som planforslaget er utarbeidet på er noe usikker når det gjelder noen eiendomsgrenser. I følge kommunenes eiendomsdatabase/matrikkelen er uthuset plassert på eiendommen 89/306. Hvor grensene eksakt går i terrenget er av privatrettslig karakter og må løses ved for eksempel en kartforretning. Likevel er det i planforslaget vist forslag til nye tomtegrenser som vi mener ivaretar interessene til Bentzen og byggeplanene til Nordbohus.

Ny tomtegrense går i planen ved eksisterende uthus og eiendommen til Bentzen er regulert med en boligtomt på 944 m<sup>2</sup>. De to tomtene i sør er på henholdsvis 665m<sup>2</sup> og 645m<sup>2</sup>.

Når det gjelder hennes veirett til eiendommen vil planforslaget resultere i en forbedring av dette da Bentzen vil kunne bruke adkomstveien som går helt frem til hennes eiendom. I tillegg er det regulert inn en offentlig gangvei fra Bråtaveien til boligene i planen.

### **Rolighetsmoen barnehage, datert 20.04.089 (vedlegg 9)**

Samarbeidsutvalget har utalt seg i møte 31.03.09 og barnehagen ved Berit Ekornrud skriver følgende i sin uttalelse til planforslaget: Viktig at barnehagen beholder skogen som gir barna naturlige fysiske utfordringer. Barnehagen forutsetter at nåværende areal blir beholdt da dette er av stor betydning. Antall barnehageplasser barnehagen har lov til å tilby reguleres av Barnehageloven og forutsetter et bestemt antall kvadratmeter inne og uteareal. Per dags dato er det 54 plasser i barnehagen.

Barnehagen er glad for at det blir opparbeidet egen fotballøkke som de kan bruke på dagtid. Ønsker å beholde dagens gjerde mot det nye lekeområdet med en liten gangport slik at området blir en integrert del av uteområdet.

Barnehagen forutsetter at området dreneres slik at smeltevann ikke lager farlige vannbasseng i området på våren og i perioder med mye regn. Grunnvannet står høyt i området og utgjør en sikkerhetsrisiko hvis det ikke gjøres noe med dreneringen.

Vår kommentar: Barnehagen har i dag en tomt på 4558 m<sup>2</sup>. Barnehagen bruker imidlertid ikke hele arealet da området som grenser til de private boligtomtene i vest er lite tilgjengelig. Det inngjerdede uteområdet til barnehagen er vist i kartvedlegg 12. I planforslaget er en liten del av barnehagens uteområde regulert til fotballøkke. Det kan derfor være nødvendig å flytte gjerdet ca. 2 meter mot øst langs fotballøkka. Ballplassen skal imidlertid opparbeides i en størrelse på 20 \* 30 meter slik at fotballøkka kan opparbeides uten å måtte flytte gjerde nevneverdig. Dette er det god nok plass til. Egen gangport til ballplassen bør være lett å gjennomføre.

Når det gjelder skogarealet vil store deler av dette bli borte som følge av at det blir opparbeidet offentlig vei og lekearealer. Mye av dette arealet er imidlertid uegnet uteareal for barnehagen i dag og som ikke blir brukt, jfr. kartvedlegg 12. Området som i planen er regulert til offentlige bygg – barnehage (599 m2) gir barnehagen noe utvidelsesmuligheter. Skogarealet som er innenfor det inngjerdede området i dag vil bli bevart.

Terrenget i området skal heves og dreneres for vann slik at man ikke får problemer med områder som står under vann eller at boliger får vannskader. Vann- og avløpsplan for området skal godkjennes av kommunen før byggetillatelse gis.

### **Fylkesmannen i Buskerud, datert 22.04.09 og 04.08.09 (vedlegg 10 og 11)**

Fylkesmannen reiste innsigelse til planen for manglende støytredning. Den er som nevnt ovenfor nå trukket. Videre bemerkes det at avstanden til lekeplassen er noe for lang for de

minste barna. Gangavstanden er i planen ca. 120 meter fra byggeområde B1. Anbefalt avstand skal ikke overstige 50 meter.

Har ellers ingen kommentarer til planen.

Vår kommentar: Det er i planen foreslått en offentlig ballplass på 795 m<sup>2</sup> og en felles lekeplass for de minste på 342 m<sup>2</sup>. Området ligger sør for den planlagte bebyggelsen. For tomtene lengst nord vil avstanden til lekeplassen for de minste være ca. 120 meter som Fylkesmannen nevner i sin kommentar. Disse tomtene er imidlertid relativt store på henholdsvis 944 m<sup>2</sup> og 848 m<sup>2</sup>. Med en BYA = 35 % vil det si at det ubebygde arealet vil ligge over 500 m<sup>2</sup> for begge tomtene. Området ligger gunstig til i forhold til sol og vind, terrenget vil bli planert og hevet til cote 64-65. Uteområdet vil derfor ha gode kvaliteter for barn og unge. Det vil også bli minimalt med trafikk inn i området, kun biler til og fra de seks tomannsboligene. Vi finner derfor ikke grunnlag for å regulere inn et eget lekeareal for de minste helt nord i planen. Selv om vi er enig med Fylkesmannen at lekeareal, og spesielt for de minste, bør legges sentralt i boligfeltet med kort avstand.

Fremtidige beboere har muligheten til selv å anlegge et eget lekeareal, for eksempel en sandkasse, hvis området i sør viser seg å ligge for langt unna.

#### **Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 24.04.09 (vedlegg 12)**

NVE bemerker at det i følge deres data er en mindre bekk/lukket bekk innenfor planområdet. NVE mener det er uheldig å bygge oppå en lukket bekk, og ber om at kommunen sjekker ut om det er et lukket bekkeløp i området, og om eventuelt hvor bekken er. Dersom kommunen finner ut at det er en bekk/lukket bekk i planområdet bør det fastsettes avstandsgrense til denne i reguleringsplanen.

Dersom det blir aktuelt å bruke masser fra Embretsfoss for å heve terrenget vil NVE være tilsynsmyndighet overfor kraftprodusenten og dermed medvirke til at de miljømessige vilkårene fra konsesjonen blir fulgt opp.

Vår kommentar: Bekken som her nevnes er for store deler av områder lagt i rør. Bekken følger formåls grensen mellom byggeområde B5 og B2 samt gang- og sykkelveg. Langs formåls grensen er det en byggegrense på 4 meter, dvs. en total bredde på 8 meter som skal være byggefri. Vi mener dette er tilstrekkelig med tanke på drift og vedlikeholdt av VA-systemet i området. Før det godkjennes noe bebyggelse i området skal det foreligge en kommunalt godkjent VA-plan for området. Kommunen har derfor mulighet til å påvirke hvordan utformingen/plasseringen av dette blir.

#### **Øvrige kommentarer til planen:**

Mellom byggeområde B1 og B2 er det regulert inn en egen gang- og sykkelveg med 3 meters bredde. I planen er det foreslått en byggegrense på 2 meter fra tilgrensende byggeområder (B1 og B2). Vi ser nå at dette blir noe snaut i forhold til branntekniske krav hvor minimumsavstanden er 8 meter mellom bygninger. I tillegg vil en fremtidig tomtegrense gå i formåls grensen til g/s-veg da dette arealet vil bli tatt over av kommunen. Byggegrensen bør

her være 4 meter på lik linje med de øvrige byggeområdene. Vi har derfor følgende forslag til vedtak:

- Byggegrensen for byggeområde B1 og B2 mot gang- og sykkelveg økes til 4 meter.

Når det gjelder plassering av garasjer, uthus og lignende mindre bygninger (jfr. pbl § 70 nr. 2) kan de oppføres inntil 1 meter fra tomtegrense/eiendomsgrense. I reguleringsforslaget er det ikke tatt hensyn til dette. Vi vil derfor foreslå at følgende bestemmelse tas inn under § 3.1:

- Frittstående garasje, uthus og lignende mindre bygninger (jfr. pbl § 70 nr. 2) kan oppføres inntil 1 m fra tomtegrense/eiendomsgrense. Ved innkjøring til garasje vinkelrett på atkomstveg må avstanden til garasjen være minimum 4 m fra formålsgrense/eiendomsgrense mot veg. Garasjer kan oppføres i en etg. med en grunnflate på inntil 50 m<sup>2</sup>.

Området som er regulert til annen veggrunn innenfor byggeområde B5 er i følge matrikkelen en eierløs teig. Noen står som eiere av arealet, men denne eiendomsinformasjonen ligger ikke inne i kommunens eiendomsdatabase. Likevel er det ingen grunn for at dette arealet skal være regulert til annen veggrunn. Det aktuelle arealet er på ca. 102 m<sup>2</sup> og vi vil foreslå at dette arealet blir regulert til byggeområde og blir innlemmet i arealet til B5 og byggetomten som grenser til området (89/158).

- Arealet som er foreslått regulert til annen veggrunn endres til byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse og innlemmes i tomtearealet til 89/158.

### **Konklusjon:**

Vi mener planforslaget for Skinnerud vest tilrettelegger for en forsvarlig utnyttelse av området. En av utfordringene med området er grunnvannshøyden som står høyt og at deler av området er flomutsatt. Det er derfor viktig at det i bestemmelsene står at topp grunnmur/plate på mark skal være over cote 65. Likeså er det viktig at det blir utarbeidet en VA-plan for området som sikrer en forsvarlig drenering av området slik at risikoen for vannskader ikke er til stedet. Det er også positivt at eksisterende boliger som ikke er tilkoblet kommunalt VA-nett får muligheten til dette ved gjennomføringen av planen.

Rolighetsmoen barnehage får ved gjennomføringen av planen mulighet til å benytte fotballøkket som vil bli opparbeidet vest for barnehagen. Opparbeidelsen er sikret gjennom rekkefølgekrav slik at fotballbanen skal stå ferdig før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boligene i området B1-B3. Barnehagen har etterspurt dette lenge og kommunen får realisert dette gjennom planen.

Vi vil derfor anbefale planen med de endringene som følger av forslag til vedtak pkt 1-3. Endringene er av mindre karakter slik at planen kan legges frem for kommunestyret for endelig vedtak.

De foreslåtte endringene er innarbeidet i vedlagte plankartet, sist revidert 10.09.09 (vedlegg 1). I bestemmelsene, sist revidert 10.09.09 (vedlegg 2), er forslag til ny bestemmelse markert med rød skrift, § 3.1 punkt h.