

PLANBESKRIVELSE

**REGULERINGSPLAN FOR SKINNERUD VEST,
MODUM KOMMUNE**



**Planen er utarbeidet av Nordbohus AS,
på vegne av vår forhandler Nordbohus Modum AS.**

Trondheim, 13.02.2009

Revidert den 13.03.2009



INNHALDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN	3
2. DAGENS SITUASJON	4
2.1 Beliggenhet.....	4
3. PLANSTATUS	5
3.1 Kommuneplanens arealdel	5
3.2 Eksisterende reguleringsplan	5
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	6
4.1 Oppstartsmøte.....	6
4.2 Varsel om oppstart av reguleringsarbeid.....	6
5. PLANFORSLAGET	9
5.1 Plankartet.....	9
5.2 Byggeområder	9
5.3 Lek og grøntareal	10
5.4 Barn og unges interesser	10
5.5 Veg og trafikk.....	10
5.6 Universell utforming	11
5.7 Flomfare	11



1. BAKGRUNN

Forslag til reguleringsplan for Skinnerud Vest i Modum kommune er utarbeidet av Nordbohus AS, på vegne av vår forhandler Nordbohus Modum AS. Saksbehandler hos Nordbohus AS har vært arealplanlegger Terje Sivertsvoll.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det legges opp til et boligfelt bestående av tomannsboliger.

Beskrivelsen er endret i henhold til vedtak om utlegging til offentlig ettersyn gjort av planutvalget i Modum kommune den 11.03.09 (sak 0008/09).

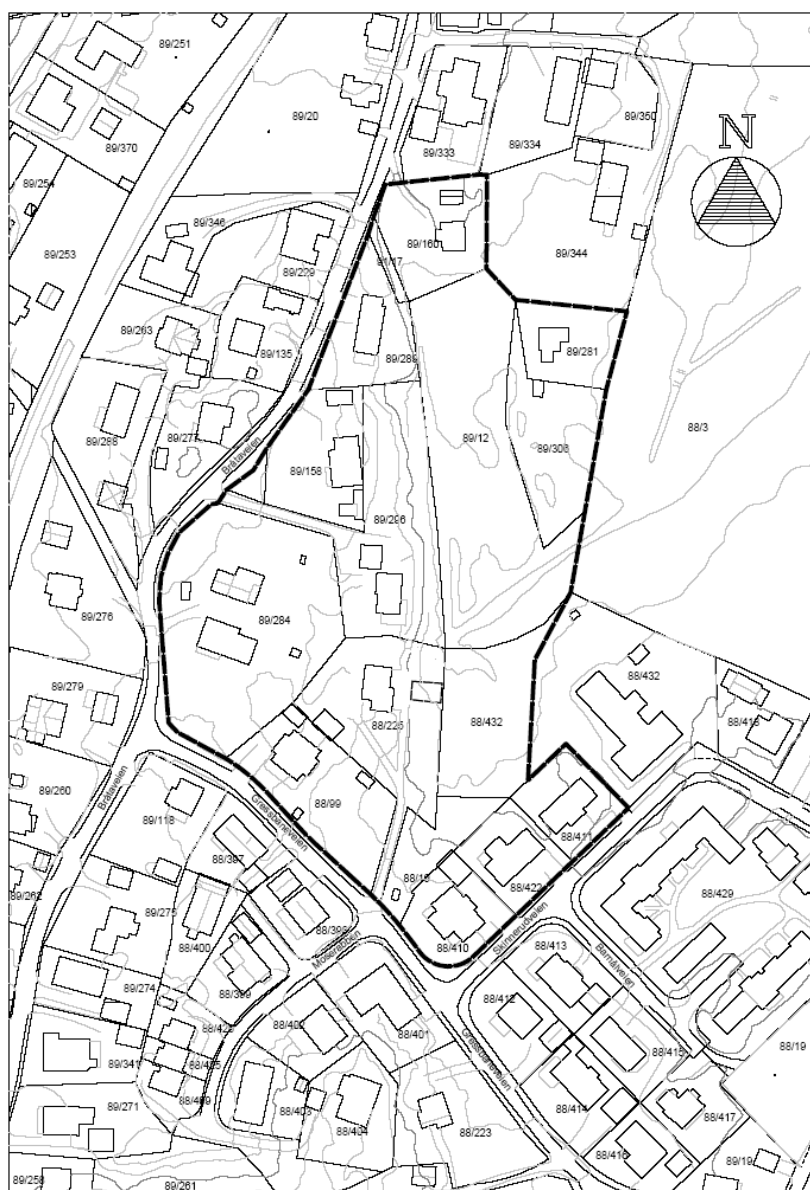
2. DAGENS SITUASJON

2.1 *Beliggenhet*

Det vedlagte forslaget til reguleringsplan omfatter et område på ca 25 daa.

Planområdet ligger i Geithus i Modum kommune, ca 3 kilometer sør for kommunesentrum Vikersund. Området omfatter eiendommene gnr/bnr 88/19, 88/99, 88/225, 88/284, 88/296, 88/410, 88/411, 88/422, 89/12, 89/158, 89/160, 89/281, 89/289, 89/306 og deler av gnr/bnr 88/432 og 91/17.

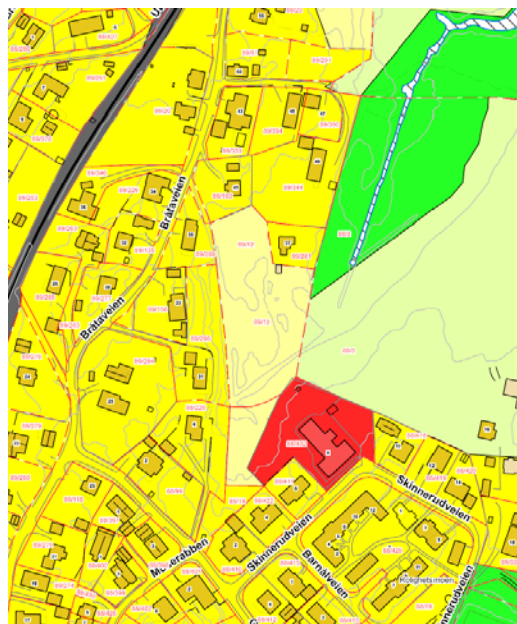
Området avgrenses som vist på kartet nedenfor.



3. PLANSTATUS

3.1 *Kommuneplanens arealdel*

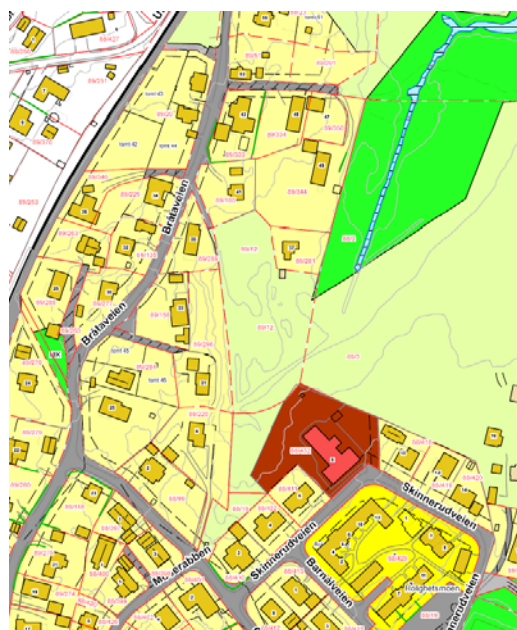
I kommuneplanens arealdel for 2005-2015 er området vist til byggeområde for boliger (både eksisterende og fremtidig) samt byggeområde for offentlig bebyggelse, barnehage.



3.2 *Eksisterende reguleringsplan*

I dette tilfellet er kommuneplanens arealdel av nyere dato enn reguleringsplanen. Det er derfor kommuneplanens arealformål som gjelder for området.

I eksisterende reguleringsplan for Rolighetsmoen vedtatt den 19.08.81, er det aktuelle utbyggingsområdet regulert til område for jordbruk. Resten av planområdet er i hovedsak regulert til byggeområde for boliger og byggeområde for allmenntillegget formål (barnehage).



4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Oppstartsmøte

Det ble den 09.09.08 avholdt oppstartsmøte der representanter for Nordbohus AS, Nordbohus Modum AS og Modum kommune møtte. Det ble i tillegg avholdt befaringsplanområdet. Modum kommune utarbeidet et referat fra møtet der punkter som må avklares i reguleringsplanen ble listet opp.

4.2 Varsel om oppstart av reguleringsarbeid

Det ble varslet oppstart av reguleringsarbeidet i Drammens Tidende den 19.09.08 og i Bygdeposten den 20.09.08. Naboer og andre berørte parter ble tilskrevet. Det kom inn 6 innspill til planarbeidet og under følger et sammendrag av disse:

4.2.1 Buskerud fylkeskommune, datert 23.09.08

LNF-areal:

Påpeker at kommunen har vedtatt byggeforbud i LNF-områdene. Foreslått brudd på byggeforbudet må begrunnes.

Kommentar: LNF-områder berøres ikke av planforslaget.

Bebyggelse:

Ny bebyggelse bør gis ei stedstilpasset utforming. Arealutnyttelsen bør følge kommunens retningslinjer og byggehøyden bør tilpasses området for øvrig.

Kommentar: Bebyggelsen tilpasses området for øvrig.

Energi:

Det kan kreves energitredning og krav til vannbåren varme. Alternative varmeløsninger bør gis en seriøs vurdering.

Kommentar: Tas til etterretning.

Trafikk:

Atkomst bør anlegges slik at transportarbeidet blir minst mulig. Trafikksikkerhet må vektlegges og frisktsoner innreguleres der det er aktuelt.

Parkering, snøopplag samt hensynet til bevegelsehemmede og barn og unge er viktig å vurdere. Det må beskrives hvordan planen vil knytte seg til gang-/sykkelvegnettet samt hvordan boligene betjenes av lokal- og fjerntrafikk (kollektivtrafikk).

Kommentar: Se kap. 5.5 Veg og trafikk

Støy:

Viser til "T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging" og regner med at det vurderes om det er støykilder i nærheten som utløser behov for utredning.

Kommentar: Ingen støykilder i nærheten utløser behov for utredning.

Fellesområder:

Det må fastsettes hvilke eiendommer som skal være deltakere i fellesområdene.

Kommentar: OK.

Lek:

Reguleringsplanen bør beskrive hvordan den ivaretar hensyn til barn og unges oppvekstvilkår (jfr. "T-2/08 Om barn og planlegging"). Fellesområder og felles utearealer bør tilrettelegges for bevegelsehemmede. Opparbeidelse av lekearealer og andre fellesområder må inngå som rekkefølgebestemmelser i planen.

Kommentar: Se kap. 5.4 Barn og unges interesser.

Planmateriale:

Hvis det skal lages detaljtegninger, bør vegvesenets Håndbok 140 (?) benyttes, slik at vegbredder og radier konstrueres med riktige dimensjoner. Reguleringsplanen må deretter utarbeides på grunnlag av MD's planveileder på nett.

Kommentar: OK.

4.1.2 Øivind Syvertsen, datert 25.09.08

Har ønske om å få kjøpt tilleggsareal til Skinnerudveien 2 (gnr/bnr 88/410, se kartutsnitt under).



Kommentar: Areal mellom ny avkjørsel til boligområdet og 88/410 reguleres til boligformål.

4.1.3 Modum kommune, undervisningskontoret, datert 13.10.08

Så langt har barns representant ingen merknader til planen. Forutsetter at lekearealene blir av tilstrekkelig størrelse og med hensiktsmessig beliggenhet.

Kommentar: Lekeareal avsettes som friområde på kommunal tomt sør for de nye boligene.

4.1.4 NVE, datert 22.10.08

Viser til retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, utgitt av NVE. Det skal tas hensyn til en 200-årsflom i planlegging av boligområder.

Plandokumentene må tydelig vise hvordan flom og annen vassdragsrelatert fare er vurdert og tatt hensyn til. Eventuelle avbøtende tiltak må ivaretas i bestemmelsene til planen.

Kommentar: Se kap. 5.7 Flomfare.

4.1.5 Buskerud fylkeskommune, datert 23.10.08

Nyere tids kulturminner:

Lengst nord i planområdet ligger eiendommen gnr/bnr 89/160, Bråtaveien 41 (bolighus med to uthus). Bolighuset er i maskinlaft med nasjonalromantisk stil fra tidlig 1900-tall. Det kan ha vært et av de tidligste ferdighusene. Alle bygningene er sjeldent autentiske og danner sammen med hage et helhetlig tun.



Hele eiendommen, gnr/bnr 89/160, bør reguleres til spesialområde med formål bevaring og skraveres.

Reguleringsbestemmelsene bør minimum inneholde tre punkter:

Nordbohus AS

· Granåsveien 1 · 7048 Trondheim · Telefon: 73 98 54 00 · Telefax: 73 98 54 01

· Foretaksregisteret NO 986 953 612 MVA

www.nordbohus.no

1. Det er ikke tillatt å rive bygninger innenfor planområdet.
2. Bygningene bør istandsettes etter antikvariske retningslinjer. Gammelt bygningsmateriale bør i størst mulig grad bevares. Gamle bygningsdeler kan eventuelt repareres og gjenbrukes på opprinnelig sted.
3. Byggesaker skal oversendes regional kulturminneforvaltning for uttalelse.

Kommentar: Innspill tas til følge.

4.1.6 Statens vegvesen, datert 17.11.08

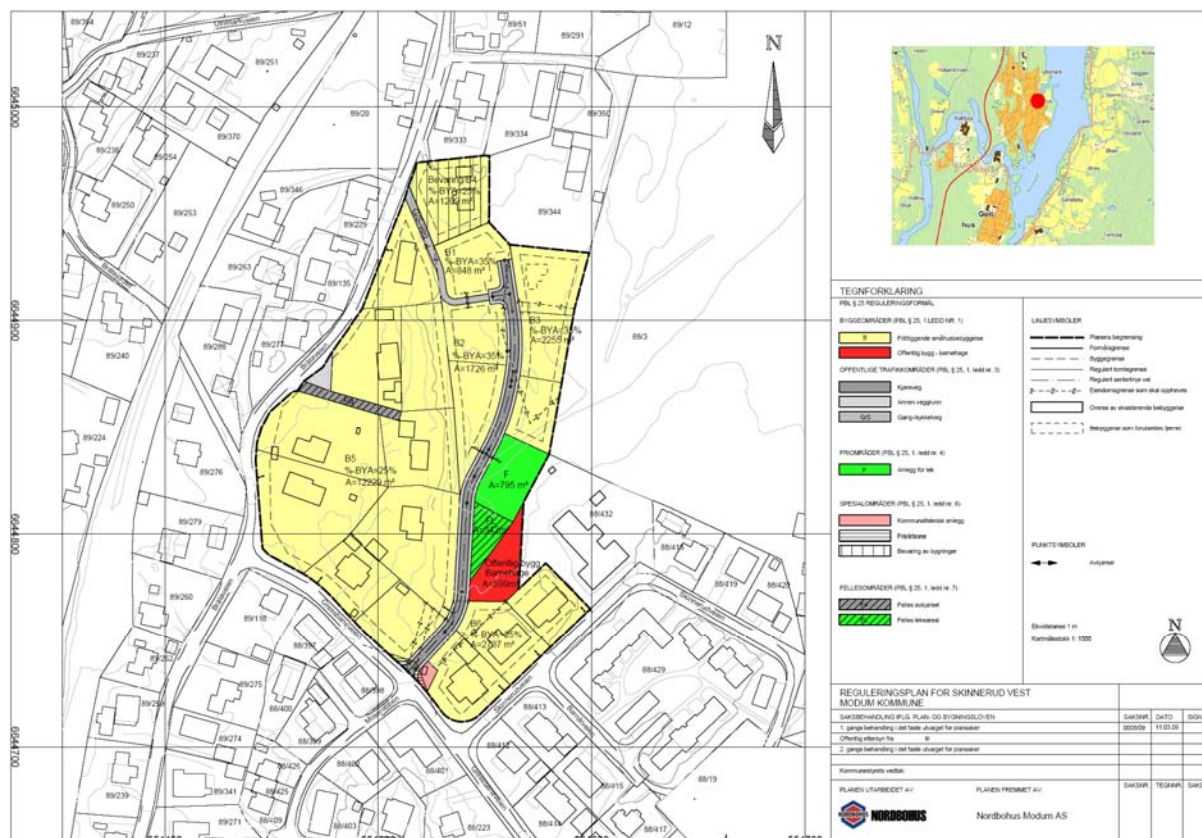
Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikre skoleveger må avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riks- eller fylkesveger må dette tas vare på i planarbeidet.

Kommentar: Se kap. 5.5 Veg og trafikk.

5. PLANFORSLAGET

5.1 Plankartet

Under sees reguleringsplanen slik den ser ut på plankartet (ikke i målestokk her).



For å få en helhetlig plan er også flere eksisterende boliger tatt med i planen. Området avgrenses dermed av Bratåveien, Gressbaneveien, Skinnerudveien, Rolighetsmoen barnehage, gnr/bnr 88/3 i øst og gnr/bnr 89/333, 89/334 og 89/344 i nord.

5.2 Bygeområder

Innenfor planområdet er det satt av områder for ny boligbebyggelse (B1, B2 og B3). Her er intensjonen å legge til rette for 6 tomannsboliger i en etasje med loft. Utnyttelsesgraden (%-BYA) settes til 35 %. Området får adkomstvei fra Gressbaneveien med bebyggelse på begge sider og snuhammer mellom de to innerste tomannsboligene.

Område B4 består av en eiendom (89/160) som benyttes som fritidsbolig. Bebyggelsen er bevaringsverdig og reguleres derfor til spesialområde bevaring i tillegg til boligformål med utnyttelsesgrad (%-BYA) 25 %.

Områdene B5 og B6 består av eksisterende boligbebyggelse der utnyttelsesgraden (%-BYA) settes til 25 %.

Restareal mellom eiendommene 88/410 og 88/422 og ny adkomstvei til de nye boligene, reguleres til boligformål slik at disse to eiendommene har mulighet til å erverve tilleggsareal.

Under sees en 3D-illustrasjon av hvordan ny bebyggelse samt ballplass er tenkt plassert i det aktuelle området.



5.3 Lek og grøntareal

I området sør for den nye bebyggelsen reguleres det inn et offentlig friområde der det skal legges til rette for lek og ballplass. For å få tilstrekkelig areal er det nødvendig å ta litt av tomte til Rolighetsmoen barnehage. Dette kompenseres med at friområdet kan disponeres av barnehagen på dagtid.

I tillegg legges det inn et felles lekeareal sør for friområdet. Dette arealet skal være felles for B1 – B6.

5.4 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser ivaretas innefor planområdet ved opparbeidelse av lekeareal/ballplass like sør for bebyggelsen. Det legges inn en rekkefølgebestemmelse som setter krav til at dette området må være ferdig opparbeidet før brukstillatelse for boligene gis. Området ligger i tillegg i umiddelbar nærhet til Geithus IL's gressbane og klubbhus på Rolighetsmoen samt store friområder ved Bergsjø med badeplasser.

5.5 Veg og trafikk

De nye boligene får adkomst fra Gressbaneveien via eksisterende kommunal tomt. For å få til tilfredsstillende utforming av avkjørsel og bredde på adkomstvei forutsettes det at kommunen erverver nødvendig areal fra eiendommene 88/99 og 88/225. Eksisterende adkomstvei til 88/225 saneres da tomten får avkjørsel fra ny adkomstvei. Ny adkomstvei reguleres til offentlig kjøreveg. Det vil bli etablert snuhammer i enden av feltet.

I nord etableres det en gangforbindelse mellom den nye bebyggelsen og Bråtaveien. Gangveien ligger stort sett på kommunal eiendom, men det må i tillegg erverves noe areal på hjørnet av eiendommen gnr/bnr 89/269. Arealet reguleres til offentlig gang- og sykkelvei.

Dette betyr at området får tilknytning til eksisterende veinett i et etablert boligområde via avkjørsel mot Gressbaneveien i sør og gang-/sykkelvei mot Bråtaveien i nord.

5.6 Universell utforming

Grunnet flomfare (se kap. 5.7) vil området fylles ut slik at det praktisk talt blir helt flatt. Området vil dermed egne seg godt med tanke på universell utforming og stigningsforhold. Det tas sikte på at feltet bygges ut i henhold til Husbankens krav for universell utforming. Dette betyr boliger med livsløpsstandard, trinnfri adkomst og gjennomtenkte løsninger utomhus.

5.7 Flomfare

Det foreligger ingen flomberegninger for en 200-årsflom i Bergsjø ved planområdet. Det ble imidlertid i 2006 utført flomberegninger for dammer i Drammensvassdraget av Norconsult AS, på oppdrag fra EB Kraftproduksjon AS. Flomberegningene er godkjent av NVE.

Disse flomberegningene viser at vannstanden ved en 1000-årsflom vil være på 64,54 moh ovenfor Geithusfoss kraftverk. Planområdet ligger noe lenger opp i Bergsjø, men vi antar at vannstanden ikke vil være høyere enn dette ved en 200-årsflom ved planområdet.

På bakgrunn av dette legges det opp til at topp grunnmur plasseres på minimum kote 65.