

PLANSKISSE FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE Krokåsen 72/1 i Modum kommune Sysle, 3370 Vikersund Planskisse bebyggelsesplan

Forslagsstiller: Berntsen Plan & Oppmåling for Knut Gundhus

Innholdsfortegnelse

1. BAKGRUNN
2. EKSISTERENDE FORHOLD
 - 2.1 Lokalisering
 - 2.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold
3. PLANSTATUS
 - 3.1 Overordnet plan
 - 3.2 Rikspolitiske retningslinjer
 - 3.3 Regionale føringer
 - 3.4 Føringer i kommuneplanens arealdel
 - 3.5 Detaljplan
 - 3.6 Utbyggingsavtale
4. MEDVIRKNING
 - 4.1 Innspill ved samråd
 - 4.2 Forhåndsuttalelser
5. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE
6. PLANFORSLAGET
 - 6.1 Planfaglige tema i relasjon til planforslaget
 - 6.2 Beskrivelse av planområder i planforslaget
7. KONSEKVENSER AV FORSLAGET
 - 7.1 Planfaglige tema - konsekvenser - forslagstillers vurdering
 - 7.2 Konsekvensutredning - forslagstillers vurdering

1. BAKGRUNN

Grunneier ønsker å legge ut boligtomter i området. Området er i kommuneplanen avsatt til LNF område. For slike områder

kan det allikevel tillates husklynger på 6 boliger dersom andre viktige interesser ikke har større betydning. I hht kommuneplanens bestemmelser skal det for slike områder utarbeides bebyggelsesplan. På bakgrunn av dette er det ønskelig

med oppstart for utarbeidelse av slik plan.

Intensjonen er å utnytte bergryggen til boligtomter. Det er behov for store boligtomter i området.

2. EKSISTERENDE FORHOLD

2.1 Lokalisering

Sysle, 3370 Vikersund

Planområdets størrelse: 15,0 dekar.

2.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold

Landskap

Topografi: Området er en åsrygg med forholdsvis lite vegetasjon.

Vegetasjon / grønnstruktur: Noe vegetasjon øverst.

Universell utforming

Bebyggelse: Terrenget er bratt og boliger bør bygges med underetasje av hensyn til estetikk

Uterom: Bratt område

Natur- og ressursgrunnlaget

Jordbruksinteresser: På eksisterende vegetasjonskart er det vist dyrkbart område vest for åsryggen.

Barns interesser

Leke- og oppholdsarealer: I dag er området ikke benyttet til noe særskilt formål.

3. PLANSTATUS

3.1 Overordnet plan

Planforslaget samsvarer med overordnet plan.

Finnes kun kommuneplan i området. Arealet er der definert som LNF område der en kan oppføre husklynger på 6 boliger dersom en utarbeider bebyggelsesplan. Er således i overenstemmelse med plan.

3.2 Rikspolitiske retningslinjer

Planforslaget berører ikke rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser.

3.3 Regionale føringer

Planforslaget berører ikke regionale føringer.

3.4 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planforslaget berører kommuneplanens arealdel:

Husklynge med 6 boliger kan tillates ved bebyggelsesplan.

3.5 Detaljplan

Gjeldende regulering for foreslått planområde:

Ingen gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende regulering for tilgrensende planområde:

Ingen regulering for tilgrensende områder

Eventuelle tidligere planvedtak har ikke betydning for planforslaget.

3.6 Utbyggingsavtale

Det er behov for utbyggingsavtale.

Er usikker på om det vil være behov for dette, men saken vil bli vurdert i forbindelse med ferdigstilling av planen

4. MEDVIRKNING

Av de som var varslet har det kun kommet innspill fra Fylkesmannen i Buskerud og Buskerud fylkeskommune.

Disse saken er forsøkt ivare tatt på beste måte

4.1 Innspill ved samråd

Samrådsinnspill følger som eget vedlegg.

Andre informasjonstiltak:

Varsling med brev til berørte naboer

4.2 Forhåndsuttalelser

Innkomne forhåndsuttalelser følger som eget vedlegg.

2008-09-03

Forhåndsuttalelsen er tatt til følge.

Har hatt samarbeid og møter med kommunen i hele prosessen, og innspill er fulgt

5. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

De viktigste plantema blir her boligformål, felles avkjørsel, offentlig areal, friluftsområde og felles lek/ friareal.

Tomtene vil få en utnyttelsesgrad på 25% BYA. Tomtene bør i stor grad tilpasses eksisterende terreng slik at en unngår unødvendig siluettvirkning. Det vil være fornuftig å trappe boligene i terrenget, da området er stedvis bratt. Utearealer vil bli solfylte, og med utsikt.

Avkjøring til RV280 vil kunne skje fra eksisterende avkjøring til boliger og kommunalt vanntårn innenfor området. Det blir således ikke behov for ny avkjørsel. Da det her er snakk om et mindre antall boliger vil ikke dette skape problemer.

Avkjøringen er også utbedret for kort tid siden, og det er god og fri sikt til begge sider. Alle bygg vil komme lengere bort fra veien enn 50 meter.

I området er det kommunalt vann. Avløp vil løses med godkjent renseanlegg med utslipp til resipient.

I nrområdet finnes det skole/ barnehage. Avstanden er 500 meter og det er gangvei helt frem. 1500 meter fra området finnes det også idrettspark. Det er ellers store områder i umiddelbar nærhet til fri lek, aking mm.

De er gjort vurdering av universell utforming med følgende konsekvenser:

KONSEKVENSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

Planområdet har en topografi som kan gjøre det vanskelig å legge til rette for universell utforming og tilgjengelighet for funksjonshemmede.

Veier og deler av felles uteanlegg vil likevel kunne være tilgjengelig for funksjonshemmede.

Forslaget gir store tomter i landlige omgivelser i nær tilknytting til skole, idretsanlegg og natur. Forslaget bevarer samtidig åsryggen som blir til lekeareal av god størrelse og allsidighet.

Alternativet anbefales da dette tar hensyn til terrengets form og beliggenhet samtidig som det tar hensyn til folks ønske om

romslige tomter på grunn som ellers ikke kan benyttes til landbruksmessig utnyttelse.

6. PLANFORSLAGET

6.1 Planfaglige tema i relasjon til planforslaget

Landskap

Topografi: En bør satse på ei god tilpassing av bebyggelsen for å unngå for mye siluettvirkning. Tomter/ hus er derfor lagt på vestsiden av åsryggen.

Vegetasjon / grønnstruktur: Bør bevare endel vegetasjon

Universell utforming

Bebyggelse: Vanskelig å tilrettelegge for funksjonshemmede på alle plan.

Uterom: Deler av området vil ikke normalt kunne benyttes av funksjonshemmede

Natur- og ressursgrunnlaget

Jordbruksinteresser: Arealet som er vist på vegetasjonskartet er en trang innsvingning av tidligere jorde. (ca280 m2).

Arealet har ikke vært oppdyrket de siste 2 år da det gav dårlig avkastning. Grunneier har investert i større redskap, og dette gjør også arealet uegnet til dyrking pga fremkommelighet. Arealet vil således ikke bli dyrket i fremtiden.

Barns interesser

Leke- og oppholdsarealer: Ved reguleringen er det store arealer som legges ut til friluftsområde, og lekeareal for både fri lek, lekeapparater og rekreasjon. Det er gjort vurdering av støy og derfor konkludert med at lekeapparater settes opp slik at de er skjermet fra riksveien. Alle farlige skrenter skal sikres med gjerde.

6.2 Beskrivelse av planområder i planforslaget

Reguleringsformål:

Byggeområder (§ 25, 1.ledd, nr. 1) - Frittliggende småhusbebyggelse

Byggeområder (§ 25, 1.ledd, nr. 1) - Konsentrert småhusbebyggelse

Fellesområder (§ 25, 1.ledd nr. 7) - Felles avkjørsel
Fellesområder (§ 25, 1.ledd nr. 7) - Felles lekeareal for barn
Fellesområder (§ 25, 1.ledd nr. 7) – Annet fellesareal
Offentlige trafikkområder (§ 25, 1.ledd nr. 3) - Vei
Spesialområder (§ 25, 1.ledd nr. 6) - Annet spesialområde (må detaljeres i bestemmelsene) - Restriksjon - frisiktsone ved Vei.

Spesialområder (§ 25, 1.ledd nr. 6) - Friluftsområde (på land)
Spesialområder (§ 25, 1.ledd nr. 6) - Vann- og avløpsanlegg
Spesialområder (§ 25, 1.ledd nr. 6) – Kommunaltekniske anlegg

Felt: BF

Formål: Byggeområder (§ 25, 1.ledd, nr. 1) - Frittliggende småhusbebyggelse

Areal: 3,9

Tillatt grad av utnyttning: Grad av utnyttning skal ikke overstige $BYA = 25,0_m^2$.

Maksimum gesimshøyde i meter fra planert terreng: 5,5

Maksimum mønehøyde i meter fra planert terreng: 9,0

Det skal etableres garasjer - og/eller parkeringsplasser etter gjeldende kommunale norm.

Det skal avsettes 1 garasje plasser pr. boenhet.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Beskrivelse av feltet:

Feltet er tenkt utviklet med 3 eneboliger.

Felt: BK

Formål: Byggeområder (§ 25, 1.ledd, nr. 1) - Konsentrert småhusbebyggelse

Areal: 1,5

Tillatt grad av utnyttning: Grad av utnyttning skal ikke overstige $BYA = 25,0_m^2$.

Maksimum gesimshøyde i meter fra planert terreng: 5,5

Maksimum mønehøyde i meter fra planert terreng: 9,0

Det skal etableres garasjer - og/eller parkeringsplasser etter gjeldende kommunale norm.

Det skal avsettes 1 garasje plasser pr. boenhet.

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

Beskrivelse av feltet:

Feltet er tenkt utviklet med tomannsbolig eller rekkehus

Felt: FE1

Formål: Fellesområder (§ 25, 1.ledd nr. 7) - Felles lekeareal for barn

Areal: 1,4

Beskrivelse av feltet:

Arealet egner seg til alle typer lek pga størrelse og variasjon i terrenget.

Felt: FE2

Formål: Fellesområder (§ 25, 1.ledd nr. 7) - Felles avkjørsel

Areal: 2,4

Beskrivelse av feltet:

Veien er i 6 meters bredde + skråning

Felt: FE3

Formål: Fellesområder (§ 25, 1.ledd nr. 7) – Annet fellesområde

Areal: 0,3

Beskrivelse av feltet:

Gjesteparkering, post, renovasjon med mer.

Felt: S1

Formål: Spesialområder (§ 25, 1.ledd nr. 6) - Annet spesialområde (må detaljeres i bestemmelsene)

Begrensningsformål: Hele området er regulert til Restriksjon - frisiktsone ved vei

Areal: 0,0

Felt: S2

Formål: Spesialområder (§ 25, 1.ledd nr. 6) – Vann og avløpsområde (må detaljeres i bestemmelsene)

Beskrivelse av feltet: Flate og skråning ved jordet øst for felt

Areal: 0,17

Felt: S3

Formål: Spesialområder (§ 25, 1.ledd nr. 6) – Kommunalt høydebasseng (må detaljeres i bestemmelsene)

Beskrivelse av feltet: Nord øst i området etter innkjøring til området

Areal: 0,8

Felt: S4

Formål: Spesialområder (§ 25, 1.ledd nr. 6) – Friluftsområde (må detaljeres i bestemmelsene)

Beskrivelse av feltet: Nord og øst i området.

Areal: 5,9

Felt: OT1

Formål: Offentlig trafikkområde (§ 25, 1.ledd nr. 3) – Kjørvevei (må detaljeres i bestemmelsene)

Areal: 2,3

Beskrivelse av feltet:

Vei inn til felles avkjørsel

Vann og avløp

Før det gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent søknad om vann og avløp.

Beskrivelse av rekkefølgebestemmelser:

Søknaden omfatter ledninger generelt, samt renseanlegg.
Det forutsettes utarbeidelse av driftsrutiner for vann- og avløpsstasjonen.
Det forutsettes også oppstartet interesseforening for drift av avløpsanlegget

Vei

Veien skal være ferdigstilt før ferdigattest utstedes.

Beskrivelse av rekkefølgebestemmelser:

Grad av ferdigstilling skal være oppbyggingslag, samt subbus. Etter byggeperiode skal veien opprustes til normal bruk

Lekeområde

Lekeområdet skal være opparbeidet før ferdigattest for første hus gis.

Beskrivelse av rekkefølgebestemmelser:

Lekearealet skal inneholde sandkasse og huskestativ

7. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål:

Samsvar med overordnet plan: Planforslaget er i hht kommuneplanens regler om husklynger på 6 bygg.
Planforslagets bidrag til målene i kommuneplanen: Planforslaget oppfyller kommuneplanens ønsker om å tillate en del spredt bebyggelse.

7.1 Planfaglige tema - konsekvenser - forslagstillers vurdering**Landskap**

Topografi: En får her et stort friareal som vil være positivt for bomiljøet. Ved kun 4 tomter får en også et lite og intimt miljø generelt.

Vegetasjon / grønnstruktur: Får ei dempende virkning av boligene.

Universell utforming

Bebyggelse: Det bør allikevel vurderes å ha livsløpstandard i boligen slik at de boliger som ligger tilrette med adkomst kan tilrettelegges for funksjonshemmede.

Uterom: Lekeareal og veier kan benyttes av funksjonshemmede

Natur- og ressursgrunnlaget

Jordbruksinteresser: Forslaget om å innlemme dette arealet inn i planen har ingen negative landbruksmessige betydninger fordi det i dag er uegnet til oppdyrking, at arealet er lite og med dårlig bonitet.

Barns interesser

Leke- og oppholdsarealer: Området vil med disse store friluftsområder og stort lekeareal være attraktivt for unge mennesker med barn.

7.2 Konsekvensutredning - forslagstillers vurdering**Interessemotsetninger**

Nei

Nei

Krokåsen 72/1 i Modum kommune - Modum kommune
Forslagsstillers planbeskrivelse