

# SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnummer.:  
06/17

Arkivnummer:  
SNR GNR. 72 BNR. 1

Saksbehandler:  
Brede Kihle

## NY 1. GANGS BEHANDLING - FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR KROKÅSEN - DEL AV GNR. 72, BNR 1 - DETALJREGULERING

### RÅDMANNENS FORSLAG:

Med hjemmel i Plan- og bygningsloven § 12.10 legges reguleringsforslag for Krokåsen med plankart, sist revidert 12.04.10, og reguleringsbestemmelser, sist revidert 13.04.10, ut til offentlig ettersyn. Før planforslaget legges ut må planen revideres på følgende punkter:

1. Byggegrensen innenfor byggeområde BF, tomt nr. 1 og 2, flyttes lenger mot vest slik at grensen følger kote 171. Byggegrense langs vei forblir uforandret.
2. Mellom snuhammer og lekeareal reguleres det inn en felles gangvei med 3 meters bredde.
3. Avkjørsel fra RV 280 må endres slik at avkjørselen stemmer med eksisterende veiutforming og Håndbok 017 fra Statens vegvesen.

Vedlegg: 1. Plankart, sist revidert 12.04.2010  
2. Reguleringsbestemmelser, sist revidert 13.04.2010  
3. Planbeskrivelse, motatt 04.03.2010  
4. Flyfoto med plangrenser, sist revidert 12.04.2010  
5 Støyutredning, datert 05.09.2008

Utrykte - Planpermen med alle saksdokumentene  
vedlegg:

### Saksopplysninger:

Forslag til bebyggelsesplan for Krokåsen ble fremmet for 1. gangs behandling i planutvalgets møte 11. mars 2009. Her ble det vedtatt å legge planen ut til offentlig ettersyn under forutsetning av at det ble foretatt en del endringer i planen. Disse endringene som bl.a. gikk på å ta to tomter ut av planen samt endring av vefremføring, resulterte i at det ikke ble økonomi i prosjektet. Planarbeidet ble derfor stilt i bero for en periode.

Tiltakshaver Knut Gundhus har derfor sett på andre løsninger for området sammen med samarbeidspartner Kjell Vidar Finsrud.

Planforslaget som nå legges frem for en ny 1. gangs behandling er utformet etter ny Plan- og bygningslov (pbl) og fremmes som en detaljregulering etter pbl. § 12-3. Planforslaget tilrettelegger for oppføring av inntil 6 boenheter hvorav 3 tomter er avsatt til eneboligtomter og en tomt er foreslått regulert til konsentrert bebyggelse, hvor det kan oppføres 3 boenheter i

form av kjedehus eller rekkehus (se vedlegg 1 og 2). Atkomstvei til tomtene er foreslått fra avkjøringen til kommunens høydebasseng og videre rundt åsen. Øvrig areal i planen er regulert til grøntområder, friluftsmål og lekeplass.

### **Vurdering:**

Det aktuelle arealet er i kommuneplanen avsatt til LNF-1, delområde Skretteberg-Snarum og Lia-Kløftefoss. For området tillates det oppført inntil 10 boliger innenfor planperioden 2005-2015. Planforslaget for Krokåsen er den første planen som fremmes innenfor området. I bestemmelsene går det frem at det kreves bebyggelsesplan (nå detaljregulering) for 3-6 nye boliger før fradeling og/eller bygging kan finne sted innefor delområdet.

Krokåsen ligger nord for Sysle ved Skretteberg. Utfordringene knyttet til planarbeidet har naturlig nok vært støy fra Krøderveien (RV 280) som har en årsdøgntrafikk (ÅDT) for aktuell strekning på ca. 3000 kjøretøy (kilde: Nasjonal vegdatabank). Videre har jordvern, estetikk og terrenginngrep vært gjentatte temaer

Opprinnelig ble planforslaget foreslått med bebyggelse rundt åsen og en veiframføring som skulle sprenges inn i terrenget over åsryggen. Denne ideen er nå forkastet pga. for store terrenginngrep og høye støyverdier. I planforslaget som nå legges frem for ny 1. gangs behandling er all bebyggelse lagt på vestsiden av åsen. Ny veiframføring er foreslått rundt åsen i kanten av jordet. Tidligere byggetomter i sør er trekt tilbake fra jordet.

### **PLANOPPSTART - FORHÅNDSUTTALELSER**

I forbindelse med varsel om planoppstart har kommunen mottatt kopi av forhåndsuttalelser fra Buskerud fylkeskommune og Fylkesmannens miljøvernavdeling. Fylkeskommunen kommenterer i sin uttalelse at området bør vurderes i forbindelse med rullering av kommuneplan. Fylkeskommunen har vurdert området som et "rent" LNF-område og av den grunn anbefalt å stille planarbeidet i bero inntil ny kommuneplan foreligger. Som nevnt ovenfor er området avsatt til LNF-område hvor det kan tillates spredt husklyngebebyggelse. Planforslaget er slik sett i samsvar med kommuneplanens føringer.

Fylkeskommunen har utført arkeologiske undersøkelser av området, hvor det ikke ble påvist automatiske fredete kulturminner.

Fylkesmannens miljøvernavdeling vektlegger i sin uttalelse sikring av god grønnstruktur og landskapstilpasning. Videre må støyforhold, barn og unges interesser og universell utforming ivaretas i tråd med nasjonale føringer. Byggeforbudet langs vassdrag må overholdes. Eventuelle tiltak for å sikre god tilgjengelighet for kollektivtrafikk må vurderes og det bør legges vekt på bærekraftige og energieffektive bygningsløsninger.

### **JORDVERN**

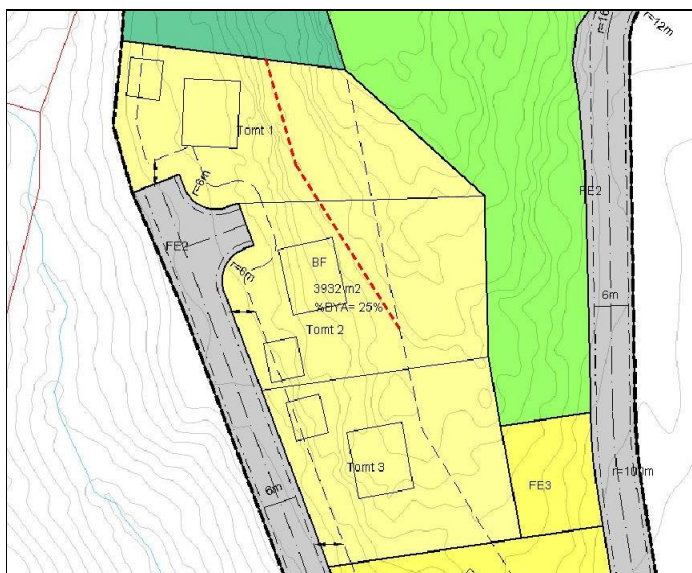
Nytt planforslag beslaglegger ca. 1 daa med dyrka mark. Dette skyldes hovedsakelig veiframføringen i planen. Senterlinje av veien følger dagens jordkant. Med 6 meters bredde på veien resulterer dette i at 3 meter av jordet går med til veiutbygging langs åsen (se flyfoto med plangrenser, vedlegg 4). I tillegg kommer grøfter (ca. 1 meter). Totalt blir dette ca. 1 daa med jordbruksareal når man tar med VA-anlegget (S2) i planen. Sammenlignet med tidligere planforslag går det med mer jordbruksareal i dette planforslaget, men fortsatt et beskjedent

areal. Alternativet er å flytte veien høyere i terrenget for å komme klar av jordet, men dette igjen fører til store terrenginngrep og er derfor ikke noe god løsning. VA-anlegget (S2) i planen er foreslått plassert i et område hvor kommunen fra tidligere har plassert en kum i forbindelse med det kommunale VA-nettet. Arealet er derfor lite tilgjengelig for landbruksmaskiner og har mindre verdi som landbruksareal.

Vi mener forslaget som foreligger må kunne aksepteres da arealet som blir omgjort er beskjedent. I motsetning til tidligere forslag, hvor boligtomtene var plassert på dyrka mark og hvor det ikke var noe naturlig grense mellom boligtomtene og jordet, er nettopp veien i dette planforslaget med på å tilrettelegge for en god avgrensning. Med tanke på eventuelle konflikter mellom tradisjonell landbruksdrift og boligeiere mener vi en slik løsning vil slå positivt ut for å dempe eventuelle konflikter.

### STØY OG LANDSKAP

Støyberegningen som er gjort i forbindelse med planarbeidet ble utarbeidet med utgangspunkt i et tidligere planforslag hvor bebyggelsen var planlagt på begge sider av åsen (se vedlegg 5). Vi har ikke forlangt en ny støyberegning da denne likevel gir et godt bilde av støyen i området. Slik planforslaget er utarbeidet nå ligger ingen av de foreslåtte boligene innenfor sonen hvor støyen overskrider grenseverdien på  $L_{den}$  55 dBA. Likevel er tomtene store og byggegrensene romslige, slik at boligene kan oppføres høyere i terrenget med hjemmel i planen og dermed komme over grenseverdiene. Dette gjelder tomtene 1 og 2 på henholdsvis 1316 og 1374 m<sup>2</sup>. Vi foreslår derfor å endre byggegrensene for disse tomtene slik at byggegrensene følger kote 171 moh. jf. forslag til vedtak. På den måten oppnår man to ting. Det ene er at boligene blir oppført utenfor støybelastet område, det andre er bedre landskapspåvirkning. Boligene vil bli mindre eksponert når de oppføres lavere i terrenget. Høyeste punkt på åsen er 180 moh. Boliger som rager høyere enn dette vil ikke se bra ut.



**Figur 1. Forslag til ny byggegrense er vist med rød sippet strek.**

Siden terrenget i området er bratt er det i bestemmelsene satt krav til at bebyggelsen skal oppføres med underetasje (kjelleretasje) hvis terrenget faller mer en 1.5 meter i husets bredde eller 2 meter i minst 1/3 av husets lengde. Tanken bak dette er at boligene blir bygd inn (sprengt) i terrenget. Boligene skal også følge terrenget (møneretningen). Dette er gjort for at

boligene skal tilpasses terrenget og ikke bli for eksponerte. Boliger med plate på mark tillates bl.a. ikke der dette medfører fylling eller skjæring på mer enn 1,5 meter.

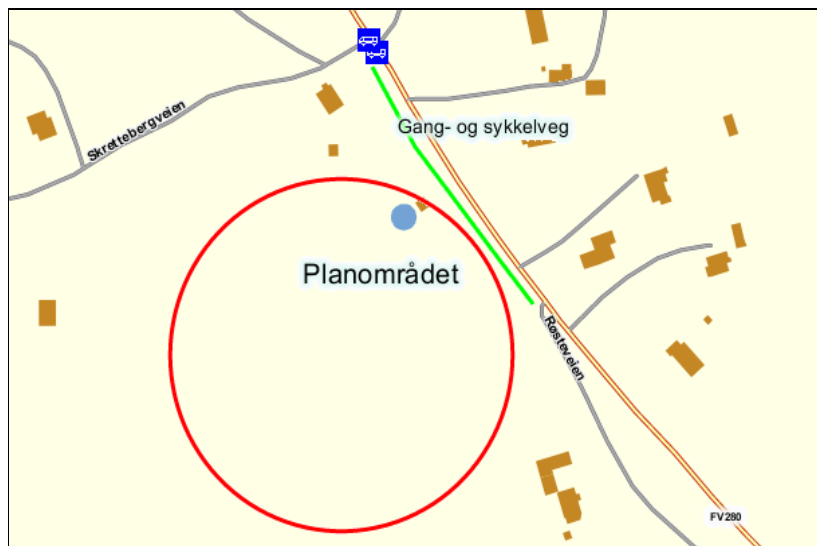
Uansett vil utbygging på Krokåsen forandre landskapsbildet. Foruten kommunens høydebasseng er åsen i dag jomfruelig, det er derfor viktig at den nye bebyggelsen tar hensyn til eksponeringsgraden og silhuettvirkningen. Ved at ny bebyggelse plasseres lavt i terrenget og at store deler av åsens østside er regulert til gøntområde vil dette være med på å dempe det bebygde preget.

### UNIVERSELL UTFORMING

Som nevnt ved forrige 1. gangs behandling er Krokåsen utfordrende å tilrettelegge for universell utforming da området er svært kupert. Vi mener derfor at dette ikke er det mest naturlige området i kommunen å kreve universell utforming. Det er derfor ikke satt noe krav om livsløpsstandard på boligtype og lignende. Veiframføringen i planen vil få liten stigning og lekeplassen likeså. Det vil derfor være god tilgjengelighet til disse områdene.

### KOLLEKTIVBETJENING

Det er bussholdeplass ca. 150 meter nord for avkjøringen fra RV 280 (se figur 2). Her er det bussholdeplass på begge sider av veien. Fra avkjøringen til planområdet er det egen gang- og sykkelveg frem til holdeplass.



**Figur 2. Viser avstanden fra planområdet til nærmeste bussholdeplass.  
Kilde: Nasjonal vegdatabank.**

### TRAFIKK

Avkjørselen til området fra RV 280 ble utbedret i forbindelse med etableringen av kommunens høydebasseng 2005. Det ble i den forbindelse gitt tillatelse fra Statens vegvesen til utvidet bruk av avkjørselen. Dette har på mange måter dannet grunnlaget for planarbeidet og tilretteleggelse for etablering av 6 nye boenheter i området. Avkjørselen fra RV 280 og frem til kommunens høydebasseng for drikkevann er regulert til offentlig veiformål (OT1). Her er det ikke planlagt noen utbedringer og dagens veiutforming er regulert inn i planen. Avkjørselen i planforslaget er noe upresis utformet i forhold til dette. I planforslaget har avkjørselen eksempelvis en veibredde på 15 meter (se flyfoto som illustrerer dette, vedlegg

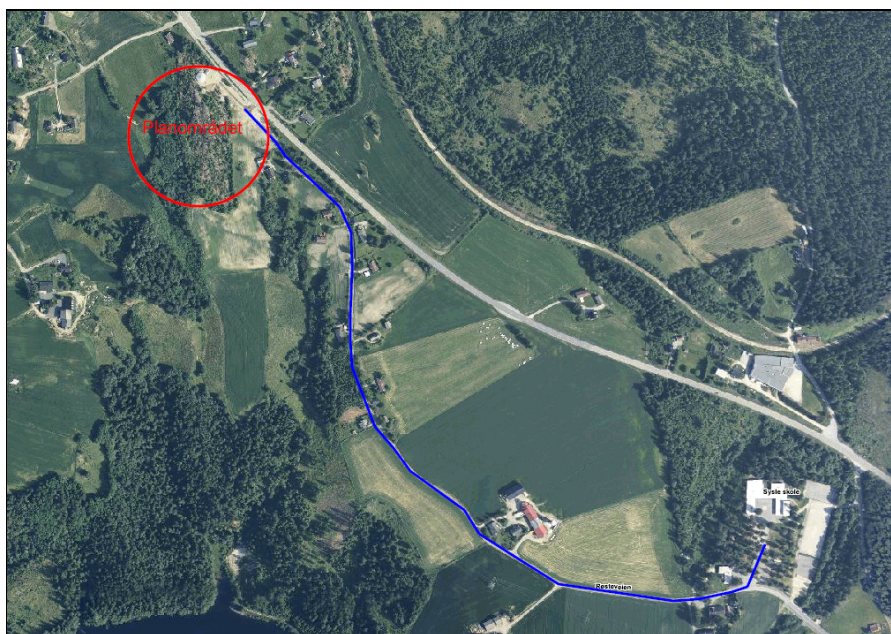
4). Avkjørselen må derfor justeres i forhold til eksisterende vei og håndbok 017 fra Statens vegvesen, jf. forslag til vedtak.

### BARN OG UNGE

I planforslaget er det regulert inn et felles lekeareal på ca. 1,4 daa. Dette gir nok et feilaktig bilde av hvor stort areal som skal opparbeides. I bestemmelsene er det satt krav om oppføring av sandkasse, lekestativ og benker på det slake området i vest, dette utgjør ca. 400 m<sup>2</sup>. Området ligger solfylt til i le bak åsryggen. Tanken med å regulere arealet helt opp til toppen er muligheten for aking vinterstid. Dette ville uansett vært mulig selv om denne delen av arealet var regulert til LNF – friluftsmål. Men vi foreslår ikke noen endringer på dette.

Vi synes imidlertid det er viktig å få regulert inn en felles atkomst til lekearealet. Slik planen er utformet nå, må man gå rundt for å komme til lekearealet (og området er svært bratt). Vi har derfor forslag om å regulere inn en gangvei fra snuhammer til lekearealet. Denne gangveien bør være 3 meter bred og følge planavgrensningen i vest, jf. forslag til vedtak.

Når det gjelder avstand til skole ligger planområdet ca. 1 km fra Sysle skole (se figur 3). Her går det grusvei (Røsteveien) helt frem til skolen. Det er ikke egen gangvei, men biltrafikken er liten her. Ved skolen er det mulighet for lek også for større barn med egen fotballbane.



Figur 3. Fra avkjørsel til Sysle skole er det ca. 1 km å gå langs Røsteveien (blå strek).

### REKKEFØLGKRAV

Før det gis byggetillatelse skal det foreligge en godkjent plan for vann og avløp samt plan for veiframføring. Dette skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for første bolig. I forbindelse med veiframføringen skal det foreligge en geoteknisk vurdering av veigrunnen. Dette har sin bakgrunn i den bratte skråningen i vest. Her må området sikres i forhold til fare for utglidning og utforkjøring.

Boligene i planen vil bli bygd på fjellgrunn, det er derfor ikke satt noe krav til geoteknisk vurdering i forhold til bebyggelsen.

Når det gjelder lekearealet i planen skal dette være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest for første bolig i planen. Lekearealet skal sikres med gjerde der hvor dette er nødvendig.

#### ENERGILØSNINGER

Det er ikke stilt noe krav til egne løsninger med hensyn på energi/oppvarming av boligene. Ny teknisk forskrift (TEK07) har likevel et strengere krav i forhold til den gamle forskriften (TEK97) mht. til isolering av bygget (varmetap) og krever minimum at 40 % av energibehovet til romoppvarming og varmtvann skal kunne dekkes av alternativ energiforsyning.

#### ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Kommunen vil ikke få noen økte utgifter i forbindelse med realiseringen av planen. Vei frem til kommunens høydebasseng er regulert til offentlig kjørevei og vil bli brukt og driftet som i dag av kommunen. Veien (FE2) frem til boligene i planen er regulert til privat felles vei og skal vedlikeholdes av eierne og opparbeides av tiltakshaver.

#### **Konklusjon:**

Etter en samlet vurdering mener vi planforslaget for Krokåsen kan legges ut til offentlig ettersyn med vilkår om noen endringer i planen, jf. forslag til vedtak.

Planforslaget er vesentlig forandret fra tidligere versjoner og planen ivaretar landskapet og støyproblematikken i området på en bedre måte. De foreslåtte tomtene vil ligge skjermet bak åsryggen og ligger vestvendt og solfylt til. Tomtene har også fått en fornuftig avgrensning i forholdt til dyrka mark. Planforslaget kan med dette anbefales.