

PILTERUD, MODUM KOMMUNE

Gnr/bnr 1/7

PLANBESKRIVELSE TIL REGULERINGSPLAN



INNHold

1 BAKGRUNN

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3 EIERFORHOLD

4 PLANSTATUS

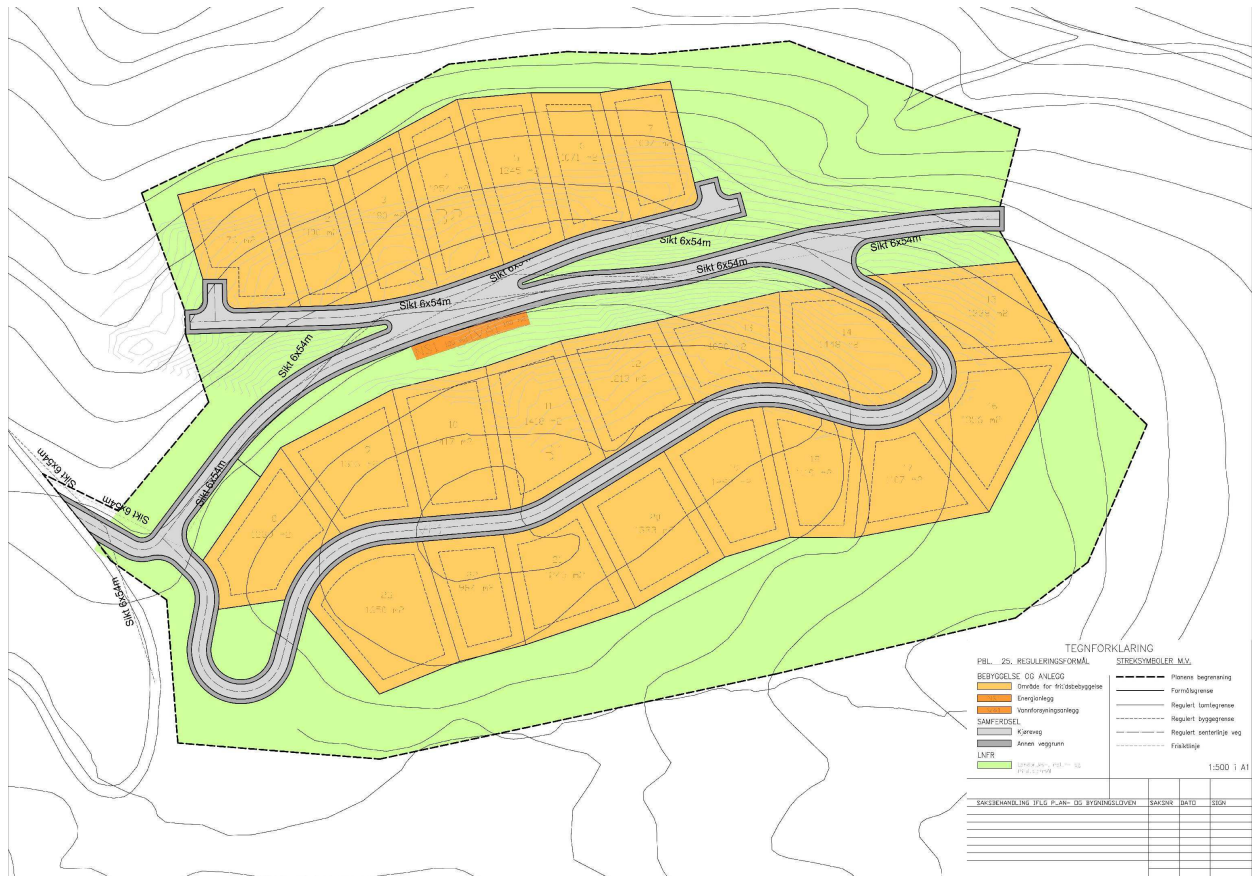
5 PLANPROSESS

6 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

7 KONSEKVENSER

8 KOMMENTERT LISTE OVER INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER

9 VEDLEGGSLISTE



1 BAKGRUNN

1.1. OPPDRAGSGIVER

Reguleringsplanen fremmes av grunneier Tollef Bache.

1.2 KONSULENT

Konsulent for planarbeidet har vært Franz Messel-Jenssen siv ark MNAL. Opptegning av plankartet er utført av Asplan Viak as.

1.3 FORMÅL

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bygging av fritidsboliger med tilhørende anlegg.

1.4 PLANOPPSTART

Oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Drammens Tidende og Bygdeposten. Naboer/hjemmelshavere ble varslet per brev, i tillegg til statlige og fylkeskommunale instanser.

1.5 SAKENS FORHISTORIE

Området ble kjøpt av Jonas Fossnes i 2006, etter at tidligere grunneier innledningsvis tok initiativ til samarbeid med hensyn til utvikling av området. Området var da nylig vedtatt som utviklingsområde for hytter i Kommuneplan for Modum kommune. Sitat fra kommuneplanens side 40: " Nytt hyttefelt i Bastuvika legges inn i plankartet. Det åpnes for regulering for inntil 25 hytter i planperioden." Skogen på arealet var avvirket ved overtakelse av eiendommen.

Det ble høsten 2006 godkjent veiutbygging i området og dette arbeidet ble gjennomført i 2007. Forarbeidet til denne reguleringsplan har nå pågått i nærmere tre år og omfatter en

rekke nødvendige grunnlagsregistreringer og analyser. For spesifisering vises det til vedleggsoversikt og dette fremlegg som helhet. Man ønsker allikevel å fremheve følgende forhold:

1. Det arbeides med bioenergiløsning.
2. Det arbeides med biologisk rensning av kloakk.
3. I den grad det er mulig etterstrebes det å bruke håndverkere og prosjekteringsfirma fra regionen.
4. Det arbeides, etter initiativ fra Modum kommunes administrasjon, med utviklingen av et småbåtanlegg med tilstrekkelig kapasitet til å løse etterspørselen fra eksisterende hytter, dette arbeidet vil ikke medtas i planen, men vil bli gjenopptatt når planen er vedtatt.

Målsettingen med reguleringsplanen er utover selve hytteutbyggingen å oppnå grunnlag for etablering og utvikling av næringsvirksomhet for nåværende og fremtidige eiere av gården Pilterud. Likeledes at den næringsaktivitet som utøves og den meraktivitet hyttene medfører gir en økning av inntektene til regionen.

2 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

2.1 BELIGGENHET

Planområdet ligger ved Badstuvika, øst Modum ca 20 km øst for Vikersund sentrum i Modum kommune. Området ligger vest for Rv 284 Modumveien.

Pilterud Panorama ligger svært vakkert til i Øst Modum. Med sin tilknytning til men samtidig høyde over Tyrifjorden har man en vidstrakt utsikt til både Sollihøgda, Sundvollen, Hønefoss, Hole og Tyristrand. Kjøretid til Drammen er ca. 30 minutter, til Asker ca. 30 minutter, Bærum ca. 40 minutter og Oslo ca. 50 minutter.

Med sine vakre omgivelser og sentrale plassering ligger alt til rette for et ettertraktet hytteområde.

2.2 NATURGRUNNLAG OG LANDSKAP

Planområdet har et kupert landskap med høydeforskjell på ca 40 meter, fra kote ca 185-225 m.o.h. Planområdet utgjøres av blandingsskog, dominert av gran- og Løv/bjørkeskog. Det er flere steder fjell i dagen.

Det ligger en markert kolle sentralt i planområdet. De bratteste partiene er nordøst i planområdet, med en stigning på opptil 1:3.

2.3 BEBYGGELSE

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor det avgrensede planområdet i dag.

2.4 INFRASTRUKTUR

Adkomst til planområdet vil skje fra riksvei284 nordøst for planområdet. Det er i dag eksisterende adkomstvei til eiendommen Gnr/Bnr. 1/7. Det er nylig utført ny av- og påkjøring til rv284, som er godkjent av Statens vegvesen, godkjenningen følger vedlagt. Det er her tatt hensyn til dagens krav til siktlinjer og sikkerhet.

Det ligger ikke felles anlegg for vann- og avløp i området i dag. Det vil bli etablert renselanlegg for avløp, dette vurderes plassert på naboeiendom i sør. Det vurderes også dimensjonert for å kunne ta imot eksisterende hytter og evt boliger i nærheten. Beskrivelse av renseløsning er utført av VA konsulent, Rosenlund as, og følger vedlagt.

Det går trase for høyspent linjenett rett øst for planområdet, nettet eies av Midt Nett AS. Linjenettet er nylig lagt i bakken, og det er forberedt for bakketrase opp i feltet hvor egen trafo plasseres som vist i plankartet.

2.5 FREMDRIFTSPLAN

1. GANGS BEHANDLING	NOVEMBER 2009
OFFENTLIG ETTERSYN	DES. – JAN. 2010
VEDTAK	FEBRUAR 2010

3 EIERFORHOLD

3.1 PLANOMRÅDET

Planområdet består av eiendommen 1/7 der hjemmelshaver er Tollef Bache.

Gjennom planen ligger eksisterende landbruksvei med adkomst til tiliggende landbruksareal. Landbruksveien er medtatt i forslag til reguleringsplan. Veien tillates benyttet som driftsvei til landbruksarealene på eiendommen 1/7, 1/3, 1/4, 1/5, og planlagt renseanlegg sør i planområdet.

3.2 GRENSER

Kommunen har ikke digitalt kartverk for området.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet digitalt kartgrunnlag over planområdet, hvor terreng er målt inn.

I forbindelse med fradeling av tomter er det foretatt punktinmåling i området, og planen kan måtte justeres noe i henhold til dette.

Planområdet grenser i nord mot Tyrifjorden, mot øst mot gnr. 1 bnr 6 samt flere hyttetomter. Likeledes mot Tollef Backes egne eiendommer. Mot sør grenser området mot Tollef Backes eiendom og mot vest mot Gnr. 1 bnr. 2 samt diverse hytter.

4 PLANSTATUS

4.1 OMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER

Planområdet er i henhold til kommuneplanens arealdel, avsatt til hyttefelt. Kommunen legger opp til utbygging av 25 fritidsboliger i planområdet.

4.2 KULTURLANDSKAP

Planområdet grenser til det som kommuneplanen definerer som LNF- områder.

5 PLANPROSESS

5.1 OVERORDNEDE PLANER

Området er avsatt til fritidsboligformål og forholder seg til kommuneplan for Modum 2005-2015.

5.2 STØYVURDERINGER

Det er ikke gjort støyvurderinger i området, men det forutsettes at dette ikke er aktuelt på grunn av liten trafikkmengde på Modumveien. Det er ca 200 meters avstand fra Rv 284/ Modumveien. Det er tett vegetasjon i mellom og det anses ikke å utgjøre en reell støykilde i planområdet.

5.3 VURDERING AV BEBYGGBARHET

Det meste av planområdet ligger på fjellgrunn, og området anses derfor som lett

bebyggbart. Det er utarbeidet ett eget prinsipp for utforming i området B2 for å sikre god terrengtilpasning.

Planområdet er som tidligere nevnt et skogsområde som ligger plassert på et høydedrag/topp i landskapet. Området heller til dels sterkt i nordvestlig retning ned mot Tyrifjorden. Hyttene plasseres inn i de lokale terrengformasjoner/hyller som finnes i området og behovet for inngrep er derfor begrenset.

6.1 AVGRENSING OG AREAL

Forslag til reguleringsplan har følgende arealfordeling vist i tabellen nedenfor (jf. plankart):

Kode Beskrivelse Areal

B1-B2 Område for fritidsbebyggelse 27,348 daa

DR1 Driftsveg 2,769 daa

VE1-VE2 Kjøreveg 5,165 daa

NS1 Energianlegg 0,100 daa

VA1 Vannforsyningsanlegg 0,100 daa

Sum 35,482 daa

6.2 RAMMER FOR BEBYGGELSEN

I beregningen av BYA er arealet av reguleringsplanens byggeområde (Bf) lagt til grunn.

Bebygd grunnareal må ikke overstige 15 % BYA. Gesimshøyde skal ikke overstige 5,0 meter fra gjennomsnittlig terrengnivå, og mønehøyde ikke overstige 7,0 meter fra gjennomsnittlig terrengnivå.

I skrånende terreng kan det i tillegg bebygges med underetasje.

For å unngå høyreiste fasader skal grunnmur, kjelleretasje og loftsetasje være tilbaketrasket min 1 meter i forhold til hovedetasjen.

Underetasjen bør være i mur eller betong, fortrinnsvis stedegen naturstein. Underetasjens høyeste vegg bør ikke overstige 3 meter, men der det er påkrevet høyere for å ta opp høydeforskjeller i terreng kan dette tillates.

Taket skal, dersom det er saltak, ligge med møneretning langs med terrengkoter. Taket skal fortrinnsvis trekkes ned til terreng i bakkant for å ta opp visuell forskjell i terrenget.

Taket tekkes med torv eller lignende. Flate tak kan godkjennes unntaksvis. Dersom flatt tak godkjennes skal dette inngå som uteoppholdsareal. Flatt tak skal også møte/trekkes mot terreng i bakkant.

Tomtene kan bebygges med annekst. Annekset skal ikke overstige 30m² i grunnflate.

Møneretning på annekstene skal, i motsetning til hyttene gå på tvers av terrengkotene.

Gavelveggen på annekstene kan ikke overstige 3 meter i bredde.

Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser per enhet på den enkelte tomt.

Tomtene kan bebygges med carport/garasje.

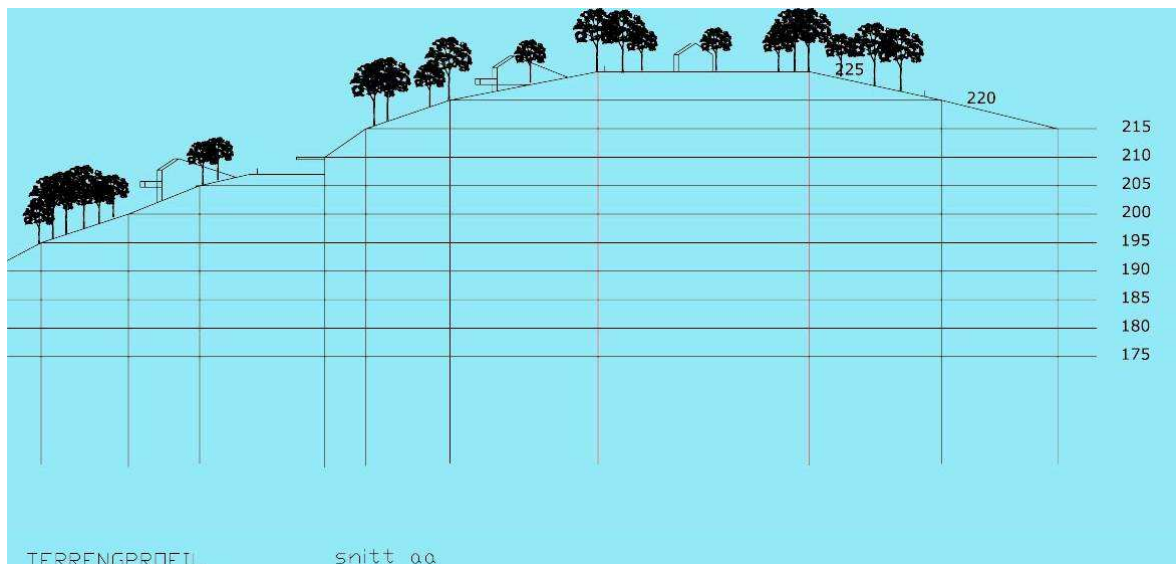
6.3 BEBYGGELSENS UTFORMING OG KARAKTER

Planområdet ligger i et område som i kommunedelplanen er definert som planlagt fritidsboligområde.

Kommuneplanen legger til rette for utbygging av 25 hytter i planområdet..

Bestemmelser for utforming, takform, farger og materialbruk er satt for å sikre tilpasning til – og ivaretagelse av områdets karakter og bebyggelsesstruktur, samt å gi området et helhetlig preg.

De gitte rammer for bebyggelsen, i tillegg til bevaring av grønnstruktur i randsonene i området, vil være med på å dempe bebyggelsens fjernvirkning. Det er utarbeidet terrengprofil som viser prinsippet for bebyggelsens ivaretagelse av ovennevnte, se figur under:



6.4 TRAFIKKFORHOLD

Det er i planområdet vist avkjørsel via eksisterende landbuksvei.

Avkjørselen er foreslått med regulert bredde på 5,0 meter og en kjørebanebredde på 3,5 meter. Avkjørselen skal utformes i henhold til Vegvesenets vedlagte krav, eksisterende landbuksvei forøvrig er godkjent som skogsbilvei av kommunen.

6.5 PARKERING

Det skal avsettes minimum 2 parkeringsplasser for hver tomt i Bf. Parkering skal opparbeides i henhold til kommunes krav.

6.6 VEGETASJON

Det er vegetasjon med landbruksverdi i planområdet.

Det er ikke målt inn vegetasjon på de enkelte tomter, med det bør tilstrebes å bevare trær og naturlig terreng i størst mulig grad, for å opprettholde områdets karakter.

Ved etablering av ny vegetasjon bør det tilstrebes å bruke arter med naturlig preg tilpasset stedet forøvrig.

6.7 REKREASJON OG GRØNNSTRUKTUR

Terrenget i planområdet er nordvendt og forholdsvis kupert.

Det vil være mulig å etablere uteoppholdsområder med gode solforhold.

Det er meget gode tur og rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

6.9 RENOVASJON, VANN OG AVLØP

Avfallshåndtering planlegges lokalisert langs innkjøringsveien ca 150meter fra riksvei 284. Felles adkomstvei, vil være tilgjengelig for renovasjonsbil, med snumulighet.

Det er ikke kommunale ledninger for vann og avløp i planområdet i dag. Det er planlagt et område til etablering av felles vann- og avløpsanlegg i området med tilhørende pumpestasjon i område VA1. Det kan ved inngåelse av avtale legges til rette for at tilgrensende naboeiendommer kobler seg på felles anlegg for vann- og avløp. Det forutsettes utarbeidelse av driftsrutiner for vann- og avløpsstasjonene.

For nærmere beskrivelse vises det til rapport utarbeidet av VA konsulent, Rosenlund as, datert 28.09.09 som omhandler det planlagte anlegget.

6.10 EL- FORSYNING

Det ligger kabler for strøm i umiddelbar nærhet til planområdet.

Denne høyspenten er nylig lagt i bakkegrase, og det er klargjort for tilknytting av trafo for området.

Alle kabler som skal føres inn i området skal føres frem som jordkabler.

Det tillates etablert nettstasjon innenfor område for kommunalteknisk virksomhet (Ns1).

6.11 ENERGI

Det er ikke gjort energiutredninger i forbindelse med planlagt utbygging på Pilterud.

6.12 RADON

Kommunen har registreringer over radon forekomster i kommunen. De er stort sett lokalisert i den østlige delen av kommunen, og det vurderes derfor å utføre radontiltak i det gjeldende planområdet.

7 KONSEKVENSER

KONSEKVENSER IFHT OVERORDNEDE PLANER

Planforslaget er utarbeidet i henhold til gjeldende kommuneplan for Modum Kommune.

KONSEKVENSER FOR NATUR OG MILJØ

Området vil endres fra å være et skogsbevokst naturområde, til å være et fritidsboligfelt med tilhørende anlegg.

KONSEKVENSER FOR JORD- OG SKOGBRUKSAREALER

Området berører ikke produksjonsarealer av betydning

VIKTIGE LANDSKAPSELEMENTER

Planområdet inneholder fine landskapselementer som det bør tas hensyn til i utbyggingen av boligfeltet. Det er blant annet trær som gir naturlig skjerming, og naturterrenget for øvrig. Se illustrasjon for fjernvirkning:



SAMFUNNSMESSIGE KONSEKVENSER

Planforslaget inneholder 23 tomter, som vil kunne gi svak økning i trafikken i området.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Planen vil omgjøre et lite produktivt landbruksområde til et verdifullt fritidsboligområde.

JURIDISKE KONSEKVENSER

Ingen kjente konsekvenser.

FREMDRIFT

Det er ønske om raskest mulig fremdrift.

KONSEKVENSER FOR BARN OG UNGE

Planområdet utgjør et naturområde med tett skogsvegetasjon. Gjennomføring av planen vil kunne bringe flere barn og unge inn i området. Dette følges opp ved tilrettelegging for turstier og skispor som knyttes inn mot Finnemarka.

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 området vil likevel kunne være tilgjengelig for funksjonshemmede.

BEREDSKAP OG SIKKERHET

Felles atkomstvei vil være tilgjengelig for utrykningskjøretøy.

8 KOMMENTERT LISTE OVER INNKOMNE FORHÅNDSUTTALELSER

Det har i løpet av varslingsperioden kommet inn 4 forhåndsuttalelser til oppstart av arbeid med reguleringsplan for Pilterud:

1. Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen, datert 29.11.2007

Innhold:

Henviser til varsel om igangsatt regulering.

Det henvises til lov om kulturminner § 8 og 9 og om undersøkelsesplikten etter kulturminner. Det opplyses at det ikke er registrerte kulturminner innenfor planområdet pr i dag. Det foreslås et budsjett for slike undersøkelser.

Kommentar:

Undersøkelse etter kulturminner er gjennomført og oppsummert i rapport fra Buskerud fylkeskommune datert 21.07.2008(denne følger også vedlagt). Det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

2. Fylkesmannen i Buskerud, datert 29.11. 2007

Innhold:

Viser til mottatt varsel oppstartet reguleringsplanarbeid.

Påpeker at det antall hytter bør vurderes iht eksponering mot fjorden. Videre bør det utarbeides dokumentasjon tilknyttet landskapsmessige virkninger. Og det bes om redegjørelse for at ikke naturverdier går tapt. Planmessige grep i strandsonen etterlyses.

Kommentar:

Antall hytter er vurdert både i forhold til området i seg selv og med tanke på eksponering mot fjorden. Naturverdier er ivaretatt ved å gjøre færrest mulig inngrep. Planen vil ikke berøre strandsonen direkte.

3. Statens vegvesen, Region Sør, Nedre Buskerud distrikt, datert 03.12.2007

Innhold:

Viser til varslingsplan om oppstartet reguleringsplanarbeid.

Påpeker at forhold til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder Adkomst til evt båt plasser nede ved fjorden) og eventuelle vegkryssinger må avklares. Vegvesenet kommer med ny uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn.

Kommentar:

Det er i planen ikke foreslått regulert inn båt plasser, men vi vurderer å legge til rette for dette Når det gjelder kollektivtrafikk, er det bussholdeplass retning Sylling ca 300 meter fra planområdet langs Rv 284 Modumveien, med adkomst fra felles adkomstvei på planområdets side av veien.

4. Marit Gjerde Jacobsen, gr.eier av gnr./bnr. 1/2, datert 17.11.2007

Innhold:

Ber om å få tilsendt reguleringsplanen

Kommentar:

Berørte parter vil bli informert når planen legges ut til offentlig ettersyn.

9 VEDLEGGSLISTE

1. Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen, datert 29.11.2007
2. Buskerud fylkeskommune, Utviklingsavdelingen, datert 21.07.2008
3. Fylkesmannen i Buskerud, datert 29.11. 2007
4. Statens vegvesen, Region Sør, Nedre Buskerud distrikt, datert 03.12.2007
5. Statens vegvesen, Region Sør, Nedre Buskerud distrikt, datert 08.11.2006.(godkjent søknad om utvidet bruk av avkjøring i forbindelse med hyttefelt)
6. Modum kommune, teknisk etat, datert 26.06.2007. Melding om vedtak.

7. Modum kommune, teknisk etat, datert 16.05.2007. Referat fra forhåndskonferanse.
8. Franz Messel-Jenssen, Oppstartsskriv for reguleringsplanen for Pilterud.
9. Rosenlund as datert 28.09.2009 . Utredning for VA for planområdet.
10. Oversiktskart/flyfoto fra kommunens nettsider.