

# SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnummer.:  
08/2011

Arkivnummer:  
L12

Saksbehandler:  
Brede Kihle

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

### RÅDMANNENS FORSLAG:

Forslag til reguleringsplan for Skinnerud Vest, mottatt 19.02.09, vedtas lagt ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 27.1.2, under vilkår at følgende endres i planen:

1. Parsellen som ligger sør for fotballøkkka reguleres til felles lekeområde. Lekeplassen skal være felles for boligene B1-B6.

Vedlegg:

1. Plankart – reguleringsforslag for Skinnerud vest
2. Reguleringsbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. Uttalelse fra Buskerud fylkeskommune, datert 23.10.08

Dokumenter: Miljøsjekkliste  
(ikke trykte) Sjekkliste for samfunnsikkerhet og beredskap

### Saksopplysninger:

Vi har mottatt forslag til reguleringsplan for området som ligger rett nord for Rolighetsmoen barnehage ved Geithus. Det aktuelle området er i gjeldende kommuneplan avsatt til framtidig byggeområde for boliger.

Det er Nordbohus Modum As som fremmer reguleringsforslaget. Planen legger til rette for oppføring av 6 tomannsboliger, totalt 12 boenheter. Adkomst til området er lagt til Gressbaneveien. Veien ender ca. 100 meter lenger nord i en snuhammer. Herfra er det g/s-veg forbindelse til Bråtaveien. Boligene er planlagt langs denne veien som i forslaget er regulert til offentlig kjøreveg. Et friområde som skal opparbeides med balløkke/lekeplass er foreslått plassert mellom nytt byggeområde og barnehage i øst.

Kommunen har vært i dialog med utbygger gjennom hele prosessen og det ble avholdt forhåndskonferanse før det ble varslet om igangsetting av planarbeid for området. I dette møtet ble det spesielt lagt vekt på at området er flomutsatt. Det er derfor behov for å heve

terrenget slik at ny bebyggelse ikke blir berørt av en 200-års flom. I planforslaget er det satt krav til at topp grunnmur/plate på mark skal ligge på minimum cote 65. Terrenget vil bli hevet med ca. 2 meter. Utbygger har ønske om å bruke masser fra Embretsfoss til dette arbeidet.

Videre ble det lagt vekt på vann- og avløpssituasjonen i området. Det er flere boliger i området som ikke er koplet til det kommunale VA-nettet. Kommunen ønsker derfor at det blir stilt krav om at disse boligene blir påkoplet i forbindelse med at det blir lagt nytt VA-nett.

I forbindelse med Rolighetsomen barnehage ble det fra kommunens side lagt vekt på at det ble satt av tilstrekkelig med areal til en fotballøkke som barnehagen kunne disponere på dagtid. Fotballøkka vil også være et tilbud til barna i området.

I forbindelse med varsel om oppstart har det kommet inn 6 merknader til planarbeidet. I vedlagte planbeskrivelse har regulant oppsummert disse uttalelsene og kommentert innholdet. Videre er det i planbeskrivelsen beskrevet planens konsekvenser for barn og unge, universell utforming, flom, og trafikk. Vi viser derfor til dette dokumentet i sin helhet (se vedlegg 3).

På bakgrunn av at det ikke er noen kjente støykilder i nærheten til planområdet, er det ikke stilt krav til støyanalyse for området. Jernbanetraseen i vest ligger ca. 100 – 150 meter unna planlagt bebyggelse og ligger ca. 3-4 meter høyere i terrenget. I tillegg er det eksisterende bebyggelse mellom jernbanetrasee og byggeområde. Det er derfor rimelig å anta at området er lite støyutsatt.

### **Vurdering:**

Planforslaget for Skinnerud vest ble diskutert av administrasjonen i eget møte 6.02.09. Temaet i møtet gikk i hovedsak ut på; lokaliseringen av friområdet, vann og avløp, rekkefølgekrav og tomteinndeling. Tilbakemeldingen til regulant fra dette møtet ble som følger:

- 1. Friområdet må flyttes lenger mot nord, ca. 30 meter, slik at fotballøkka ikke kommer i konflikt med uteområdet til barnehagen. Området som skal tilrettelegges som fotballøkke reguleres til offentlig friområde, resterende areal reguleres til fellesområde – felles lekeplass. Arealet som hører til barnehagen reguleres til offentlig formål.*

*Skisse av dette utarbeides sammen med Tone Hjort og sendes til regulant.*

- 2. Som et resultat av at friområdet flyttes vil byggeområdet B3 reduseres i areal. Det er derfor nødvendig å ta ut en tomannsbolig av planen.*
- 3. I bestemmelsene må det inn et rekkefølgekrav som sikrer at alle boligene i området blir koblet til kommunalt VA-nett. Videre må det i rekkefølgebestemmelsene være et krav til en VA-plan.*

4. *Feltene B2 og B3 må vise tomteinndeling. Dette gjør arbeidet med fradeling lettere etter at planen er vedtatt.*

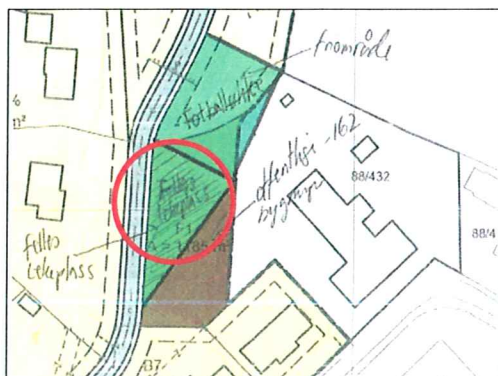
Revidert planforslag for Skinnerud Vest, mottatt 19.02.09, legges nå frem for 1. gangs behandling. Tilbakemeldingene kommunen ga er i hovedsak fulgt opp i planen, men planforslaget avviker på et punkt. Området vi anbefalte regulert til felles lekeplass er forslått regulert til offentlig friområde. I planbeskrivelsen, kap 5.3 side 10, har regulant begrunnet dette (se planbeskrivelse, vedlegg 3).

Bakgrunnen for at administrasjonen anbefalte å regulere dette arealet til felles lekeområde (se figur 1) er først og fremst knyttet til drift og vedlikeholdsansvar. Området vil bli brukt av beboerne innenfor planen og det vil derfor være naturlig at dette området blir driftet av en (vel-) forening i området. Mindre lekeplasser som er ment å betjene et begrenset antall boliger bør reguleres til private lekeplasser. Kommunen har ikke ressurser til å ha ansvar for alle disse lekeplassene. Regulant argumenterer med at området vil oppfattes som en offentlig lekeplass, siden området ligger i tilknytning til offentlig barnehage og offentlig fotballøkke. Flere vil følgelig bruke området som lekeplass.

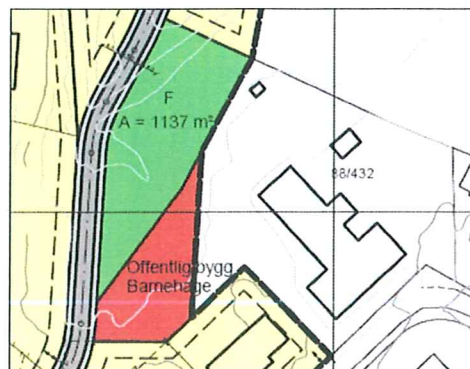
Vi deler ikke dette synet fullt ut, men ser poenget med at når arealet grenser til områder kommunen har ansvar og vedlikehold for, vil ulempen med å innlemme parsellen være mindre enn om arealet lå for seg selv i et privat boligområde. En annen løsning som har blitt diskutert er om arealet kunne innlemmes i barnehagearealet. Dette har vi imidlertid ikke gått videre med, da vi anser det som viktig at boligområdet blir tilrettelagt med et tilbud for lek til barn i alle aldre og at dette baserer seg på eget areal og ikke barnehagens som er mindre tilgjengelig.

Når det gjelder opparbeidelse av lekeplassområdet er det i bestemmelsene stilt krav til at området skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse/ferdigattest gis for byggeområde B1-B3. Kommunen skal i gang med forhandlinger med utbyggingsavtale for området og kostnadsfordelingen for opparbeidelse av området vil være sentralt i denne avtalen. Siden kommunen har interesser i at barnehagen får større lekeområder og at eksisterende boliger i området blir koblet til VA-nettet, vil det være naturlig at kommunen vil ta sin del av kostnadene. Dette vil konkretiseres i en framtidig utbyggingsavtale, vi går derfor ikke nærmere inn på dette her.

- Vi vil derfor anbefale at parsellen som ligger sør for fotballøkkene reguleres til felles lekeområde for boligene innenfor planområdet, jf. forslag til vedtak.



**Figur 1.** Skisse av administrasjonens tilbakemelding vedrørende arrondering av grøntområdet i planen. Felles lekeplass (rød ring) er foreslått sør for fotballøkken.



**Figur 2.** Utsnitt av planforslaget. Regulat har foreslått å regulere hele grøntområdet/lekeplass til offentlig friområde.

En tomannsbolig ble tatt ut av planen som et resultatet av at fotballøkken ble flyttet ca. 30 meter nordover. Nordbohus har derfor sett på muligheten for å kjøpe eiendommen i nord, gnr. 89, bnr. 281. I planforslaget er denne eiendommen innlemmet i byggeområdet B3, slik at det i fremtiden muliggjør oppføring av en tomannsbolig på tomten. Vi har ikke noe å utsette på dette grepet i planen, og mener dette er med på sikre at byggeområdet får et enhetlig uttrykk. Boligen som står der i dag blir brukt som sommerhus/hytte, og skiller seg ut bygningsmessig fra eksisterende og planlagt bebyggelse i området.

Boligen som ligger nord i planforslaget, gnr. 89, bnr. 160 (samme eier som sommerhuset), er foreslått regulert til byggeområde for bolig med bevaringsformål. Fylkeskonservator har i sin uttalelse anbefalt å bevare denne eiendommen. *”Bolighuset er i maskinlaft med nasjonalromantisk stil fra tidlig 1900-tall. Boligen kan være et av de tidligste ferdighusene. Bygningene på tomten er sjeldent autentiske og danner sammen med hage et helhellig tun”* (se vedlegg 5). Uttalelsen fra fylkeskommunen er innarbeidet i planen. Dette betyr at bygningene ikke tillates revet og at alle byggesaker skal sendes regional kulturminneforvaltning (fylkeskommunen) for uttalelse. Dette legger selvfølgelig begrensninger for hvordan tomten kan utnyttes videre. Vi finner likevel ikke grunn for å gå imot fylkeskommunens anbefalinger, da vi er enige i viktigheten av å ta vare på kulturhistoriske bygninger og bygningsmiljø.

Videre er det i planen regulert inn to tomter innenfor byggeområde B5. Disse tomtene er videreført fra den gamle planen for området, reguleringsplan for Rolighetsmoen.

## Konklusjon

Vi har ikke mye å bemerke til planforslaget for Skinnerud vest. Slik vi ser det legger planen opp til en fornuftig utnyttelse av området. Barnehagen har fått mulighet til å bruke et større område med fotballøkke i nordvest. Barn og unges interesser er godt ivarettatt og området vil bli opparbeidet slik at boligområdet egner seg godt med tanke på universell utforming.

Planforslaget for Skinnerud Vest kan på mange måter sammenlignes med Bokfinkveien i Vikersund (reguleringsplan for Vikersund Bad Vest), hvor bebyggelsen er lagt opp på samme måte.

Vi vil derfor anbefale planen og at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Dette under forutsetning av at området sør for fotballøkkka, vist i figur 1, reguleres til felles lekeområde, jf. forslag til vedtak.