

Planbeskrivelse
Reguleringsplan for Doktorveien i Åmot
Modum kommune



Utarbeidet av Modum kommune
Sist revidert 30.03.2009



INNHOLDSFORTEGNELSE

1. BAKGRUNN	3
2. DAGENS SITUASJON.....	4
2.1 Beliggenhet	4
3. PLANSTATUS	5
3.1 Kommuneplanens arealdel	5
4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	6
4.1 Oppstartsmøte	6
4.2 Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid.....	6
5. PLANFORSLAGET.....	9
5.1 Plankart.....	9
5.2 Byggeområder	9
5.3 Lek og grøntareal.....	10
5.4 Barn og unges interesser	10
5.5 Universell utforming	11
5.6 Vann- og avløp.....	11
5.7 Veg og trafikk	12
5.8 Støy.....	13
5.9 Grunnforhold	13



1. BAKGRUNN

Forslag til reguleringsplan for Doktorveien er utarbeidet av Modum kommune i samarbeid med Engerhagen Eiendom AS.

Kommunens eiendom 53/19 og 53/300 inngår i planen. Når det gjelder Folkets hus tomta (53/19) vedtok kommunestyret i forbindelse med behandling av investeringsbudsjettet, den 12.03.2007, salg av Folkets hus i Åmot med tomteområde. Før salg iverksettes skal ungdomsklubben være flyttet til ny lokaler ved Søndre Modum ungdomsskole. Ungdomsklubben er nå flyttet og kommunen jobber nå med å selge eiendommen.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Det legges opp til et boligfelt bestående av frittliggende småhusbebyggelse – enmanns- og tomannsboliger.



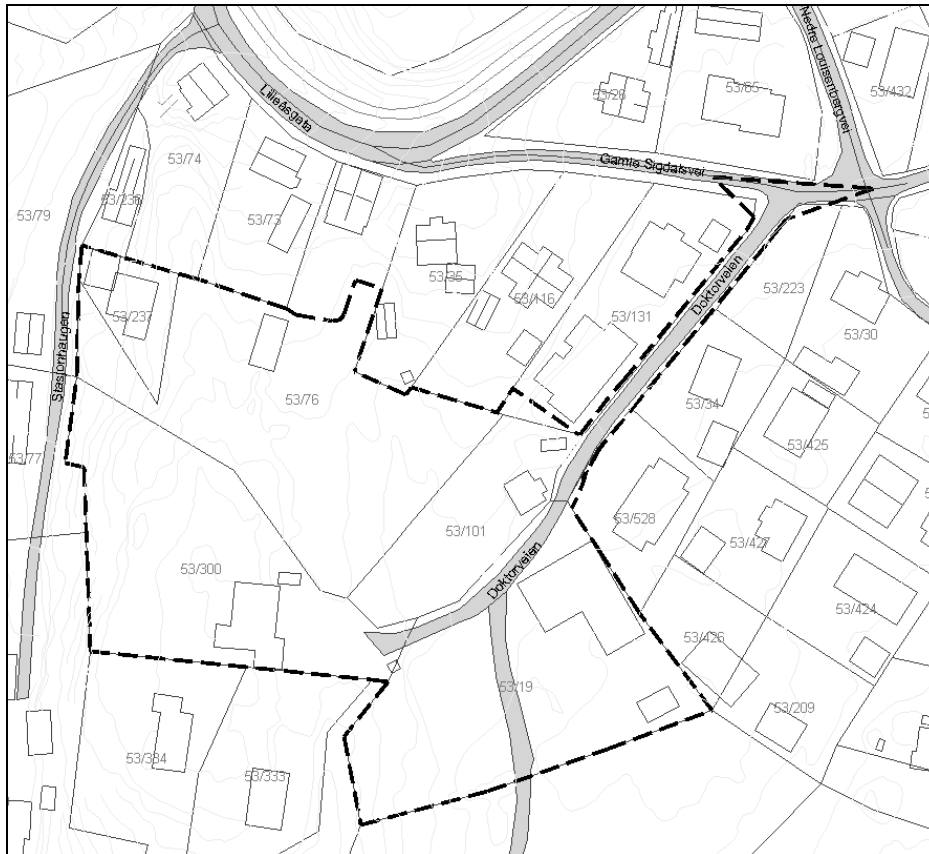
2. DAGENS SITUASJON

2.1 Beliggenhet

Forslag til reguleringsplan omfatter et område på 13 560 m².

Planområdet ligger i Åmot, ca. 550 meter vest for Åmot sentrum. Følgende eiendommer inngår i reguleringsplanen: 53/76, 53/237, 53/300, 53/101, 53/19, samt deler av 53/131 og 53/223.

Området avgrenses som vist på kartet nedenfor.

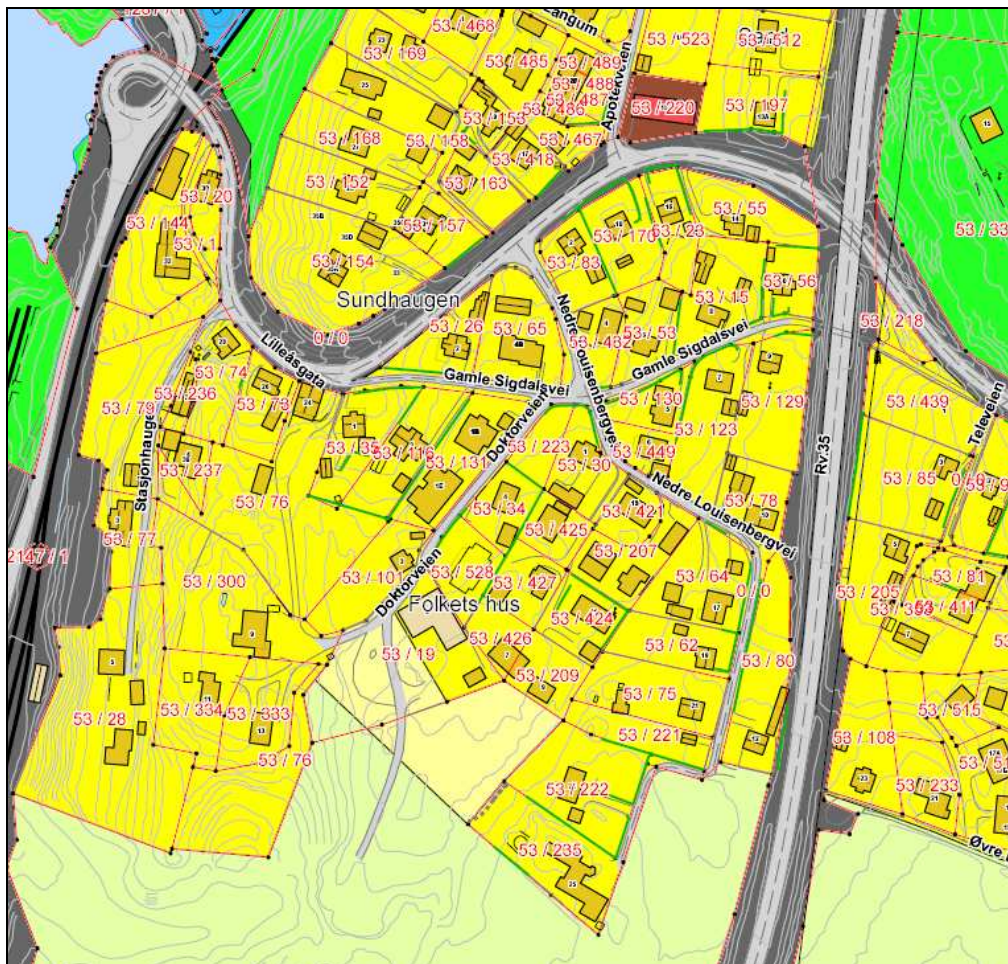


Figur 1. Planavgrensning

3. PLANSTATUS

3.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel er store deler av planområdet avsatt til eksisterende og fremtidig byggeområde for boliger, se figur 2. Et lite område i sørvest av Folkets hus tomte (53/19) er avsatt til LNF-område. Dette område er skogkledd og utgjør ca. 400 m². Kommuneplanens arealdel må regnes som grovmasket. Det anses derfor som uproblematisk at dette området reguleres til boligområde, da dette ikke vil berøre hverken jordverninteresser, friluftinteresser eller miljøverninteresser.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel over det aktuelle området.



4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 19. juni 2008 med Engerhagen Eiendom AS ved Reier Andre Sønju og Petter Tangen, samt grunneier Jan Rosenlund. Siden kommunen hadde egne interesser med tanke på Folkets hus tomte ble det enighet om at kommunen skulle utarbeide reguleringsplan. Et sentralt tema i møtet var det mangelfulle VA-nettet i området (se kap. 5.6). En kostnadsfordeling vedrørende oppgradering av VA-nettet vil bli forhandlet frem i utbyggingsavtalen.

4.2 Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Det ble varslet oppstart av reguleringsplanarbeid i Drammens Tidende og Bygdeposten i juli 2008. Naboer og andre berørte parter (offentlige og private) ble tilskrevet. Frist for uttalelse ble satt til 18. august 2008. Det kom inn 9 innspill til planarbeidet. Under følger et utdrag av disse uttalelsene med våre kommentarer:

Buskerud Fylkeskommune – Utviklingsavdelingen, datert 20.08.2008

Det er viktig å velge en utforming som er tilpassa stedet. Både utnyttelsesgrad og byggehøyde bør tilpasses omkringliggende bebyggelse. Det er spesielt viktig i forhold til sol-/skyggeforhold. Estetiske forhold må ivaretas.

Eventuelle fellesfunksjoner og felles utearealer bør tilrettelegges for bevegelseshemmede etter prinsipp for universell utforming. Opparbeidelse av lekeplasser, fellesanlegg og fellesområder må inngå som rekkefølgebestemmelser i planen.

Alternative varmeløsninger bør gis en seriøs vurdering.

Vår kommentar: Forholdene fylkeskommunen trekker frem er innarbeidet i planen. Når det gjelder alternative varmeløsninger er det ønskelig å kunne bruke for eksempel fjernvarme og andre alternative energikilder, men kommunen har foreløpig ikke noe redskap til å sette krav om dette direkte i reguleringsplanen. Likevel er det satt strengere krav til energi- og varmebehov i ny teknisk forskrift som trer i kraft i løpet av 2009. Her er det satt krav om 25 % reduksjon av energibehovet i nye boliger.

Fylkesmannen i Buskerud, datert 08.08.2008

Fylkesmannen ber kommunen legge vekt på å sikre en god grøntstruktur med vekt på landskapstilpassning og barn og unges interesser. Støyforhold og universell utforming må ivaretas i tråd med nasjonale føringer. Eventuelle tiltak for å sikre trafiksikker tilgjengelighet til skole og kollektivtrafikk må vurderes. Det bør legges vekt på bærekraftige og energieffektive bygningsløsninger, for eksempel varmepumpe, fjernvarme eller bioenergi.



Vår kommentar: Merknadene Fylkesmannen lister opp er tatt hensyn til og vurdert i kap. 5.

Sidsel S Halvorsen – Gnr.53, Bnr. 237, datert 08.08.2008

Er usikker på hva planarbeidet vil innebære.

Vår kommentar: Eiendommen til Halvorsen inngår i planforslaget og er foreslått regulert til byggeområde for bolig (B2). Eiendommen 53/76 (B1) går i dag helt ned til Stasjonsaugen og i planen er dette arealet foreslått å inngå i tomten til Halvorsen. Dette muliggjør en framtidig fradeling i henhold til planen, slik at eiendommen til Halvorsen får en bedre arrondering og mulighet til utvidelse. Halvorsen vil bli informert gjennom hele planprosessen og vil få mulighet til å kommentere planforslaget ved offentlig utleggelse av planforslaget.

Modum kommune – Undervisningskontoret, datert 08.08.2008

Forutsetter at sikkerhet mot trafikkarealer ivaretas, og at tilstrekkelig lekeareal blir skjermet.

Vår kommentar: Dette er innarbeidet i planforslaget, se kap. 5.3 og 5.4.

Jan Petter Hansen v/ Senter-Bygg AS, datert 31.07.2008

Ønsker at gnr/bnr 53/74 og 53/226 blir tatt med i reguleringsplanarbeidet.

Vår kommentar: Vi har vært i kontakt med Jan Petter Hansen for å få klarhet i hvilke eiendommer dette gjelder. Eiendom 53/226 skal være 53/101 og er slik sett innlemmet i planområdet. Eiendom 53/74 er ikke naturlig å ta med uten å ta med resterende eiendommer langs Lilleåsgata og Gamle Sigdalsveg. Dette vil medføre krav om nytt varsel om planoppstart og er slik sett ikke ønskelig i forhold til framdriften i planarbeidet.

Kari Elise og Runar Liodden – gnr. 53, bnr. 300, datert 01.08.2008

Ber om at planarbeidet bygger videre på vedtaket som ble fattet i formannskapet 12.11.2007 (sak 0074/07). "Det tilbys et makeskifte av areal i samsvar med situasjonsplan dat. 16.05.07, alternativ 1." Et av vilkårene var at evt. nye bygninger på nabotomta, 53/76, plasseres slik at innsyn til kommunens leietakere begrenses.

Fam. Liodden forventer at planarbeidet vil bygge videre på dette vedtaket.

Videre ønskes det at en jordvoll med tuja-hekk blir opparbeidet som skille mellom gårdsplassen og veien for å skjerme gårdsplassen for trafikk.

Vår kommentar: Når det gjelder plassering av byggene innenfor byggeområde B1 er disse plassert slik at innsyn til kommunens leietakere blir minimal. Plasseringen er riktignok kun veiledende, men plassering av 2 tomannsboliger innenfor dette byggeområdet vil vanskelig kunne gjøres på andre måter.



Slik planen legger opp til er det 7 boenheter som vil trafikkere forbi fam. Liodden. Hastigheten vil være lav og støyen som genereres vil være liten. Behovet for jordvoll som skjerming med tanke på støy anses derfor som liten.

Buskerud fylkeskommune – utviklingsavdelingen, datert 17.07 og 28.08.2008

Det er tidligere gjort funn av en pilspiss i jern fra forhistorisk tid innenfor planområdet. Fylkeskommunen anser muligheten for ytterligere funn av automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet for høy. Det må derfor foretas en registrering.

I brev, datert 28.08.2008, har Modum fått oversendt en rapport fra kulturminneregistreringen. Det ble ikke funnet automatiske fredete kulturminner og kulturvernmyndighetene ved fylkeskommunen har derfor ingen merknader til planen. Minner likevel om at dersom det fremkommer automatiske fredete kulturminner i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet, må arbeidet straks stanses og Utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8.2.

Vår kommentar: Tas til orientering.

Statens vegvesen, datert 17.11.2008

Det er viktig at nye byggeområder blir vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging.

Normal byggegrense for fylkesveger er 30 meter og for riksveger 50 meter, med mulighet for vegmyndighetene til å fastsette økt generell byggegrense til 100 meter for riksveger.

Byggegrense fra fylkesveger og riksveger må vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av ny støyømfintlig bebyggelse nær riks- eller fylkesveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen.

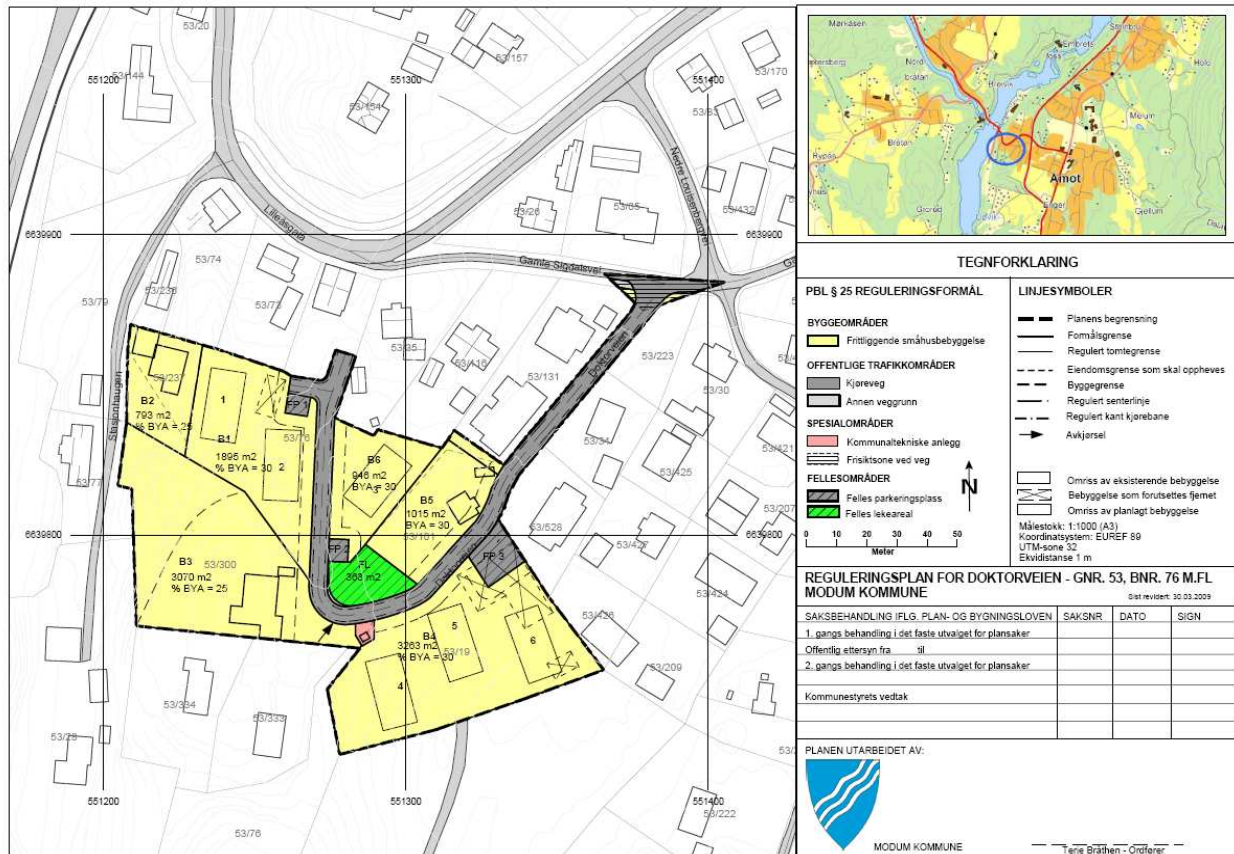
Vår kommentar: Det er utarbeidet støyanalyse for området og resultatene fra kartleggingen er innarbeidet i planen, jf. kap 5.8.



5. PLANFORSLAGET

5.1 Plankart

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



Figur 3. Reguleringsplan

5.2 Byggeområder

Arealregnskap:

Planområdet utgjør totalt 13 560 m². Av dette utgjør arealformålene følgende:

Byggeområde for boliger	11104 m ²
Offentlig kjøreveg	1744 m ²
Felles parkering	308 m ²
Felles lekeareal	363 m ²
Kommunaltekniske anlegg	41 m ²

Byggeområder for boliger er foreslått regulert til frittliggende småhusbebyggelse hvor det tillates oppført enmanns- og tomannsboliger. For eksisterende bebyggelse innenfor byggeområde B2 og B3 er det kun tillatt med eneboliger.



5.3 Lek og grøntareal

I planen er det regulert inn et felles lekeområde på ca. 363 m². Dette området skal opparbeides med sandkasse, huskestativ og benker og vil primært sett være et område som er ment for de minste barna. Området vil også fungere som en sosial møteplass for beboerne i området.

Lekeområdet skal være felles for byggeområde B1, B4, B5 og B6. Lekearealet utgjør ca. 25 m² per boenhet.

For byggeområde B3 er det lagt inn en byggegrense mot øst for å ivareta landskapet. Terrenget er svært bratt og bygging i området vil medføre store terrenginngrep.

5.4 Barn og unges interesser

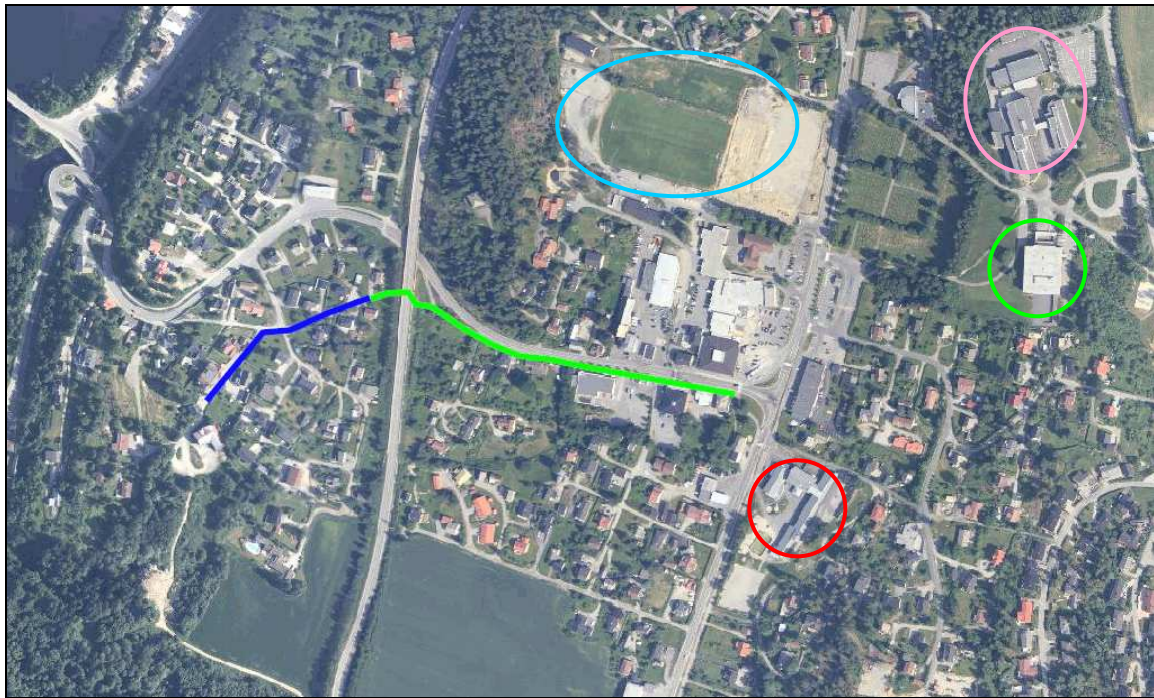
Barn og unges interesser ivaretas innenfor planområdet ved at det reguleres inn en felles lekeplass for de minste barna. I bestemmelsene er det satt rekkefølgekrav for å sikre at området blir opparbeidet.

Siden planområdet ligger sentrumsnært er det ikke satt av eget areal til for eksempel fotballøkke/ballplass. Avstanden til sentrum er ca. 550 meter, se figur 4. For de større barna er det mulighet for lek bl.a. ved Enger barneskole som ble totalrenovert i 2003, her finnes det bl.a. grusbane og ballbinge.

I Åmot sentrum ligger også Søndre Modum ungdomsskole og Rosthaug videregående skole (se figur 4 for plassering).

Til alle skolene som ligger i Åmot sentrum er det sikker skolevei fra planområde, se for øvrig kap. 5.7.

Av barnehager i Åmot finnes det totalt 5 kommunale og private barnehager. Dette er Strand barnehage, Gaustadmoen barnehage, Nordbråten barnehage, Mælumenga Barnehage og Barudåsen barnehage.



Figur 4. Fra Gamle Sigdalsvei via planskilt krysning under RV 35 og videre langs Lilleåsgata er det ca. 550 meter til Åmot sentrum. Grønn strek viser hvor det er opparbeidet gang- og sykkelveg på denne strekningen. **Rød ring** = Enger barneskole, **grønn ring** = Søndre Modum ungdomsskole, **Rosa ring** = Rosthaug videregående skole og **blå ring** = idrettsplassen i Åmot.

5.5 Universell utforming

I bestemmelsene er det satt krav om at lekeplassen skal opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

Når det gjelder uteområdene for øvrig er terrenget forholdsvis flatt slik at bevegelseshemmede lett kan bruke området.

5.6 Vann- og avløp

Det er i dag for dårlig brannvannsdekning i området. VA-nett med tilstrekkelig kapasitet er lagt fram til krysset mellom Rv. 287 og Stasjonshaugen. Det må videreføres derfra og inn i planområdet på en slik måte at det dekker all planlagt bebyggelse. Det ligger mye kabler langs Lilleåsgata fram til ønsket innføringspunkt i området, så arbeidet kan bli en utfordring.

Kommunen krever at det legges minimum 110 mm vannledning, 160 mm spillvannsledning og 160 mm overvannsledning. Grøfta må legges slik at minimumsavstand til ethvert byggverk i området blir 3 m. Minimum fall på spillvannsledning settes til 1 cm pr. m.

Det er en forutsetning at eksisterende bebyggelse uten tilfredsstillende avløp koples til de nye ledningene.

Det må stilles krav om at det inngås en utbyggingsavtale med kommunen om vederlagsfri overtakelse av VA-nettet.

5.7 Veg og trafikk

Planforslaget legger opp til en boligfortetting med mulighet for oppføring av totalt 7 tomannsboliger. Dette tilvarer totalt 14 nye boenheter som alle skal benytte Doktorveien som adkomstvei. En vegbredde på 6 meter med kjørebane på 4 meter anses som tilfredsstillende i forhold til denne trafikkøkningen.

I dag er standarden på Doktorvegen dårlig. Planforslaget legger opp til en oppgradering med hensyn på bredde. Det er i tillegg lagt inn rekkefølgekrav for når vegen skal være ferdigstilt, slik at boligområdet vil få en ny veg i forbindelse med boligutbyggingen.

I dag ligger eksisterende bebyggelse tett inntil vegen, noe som vanskeliggjør opparbeidelse av eget gangfelt for myke trafikkanter. Likevel er det begrenset med trafikk langs vegen, slik at konflikten mellom kjørende og gående anses som liten. Behovet for å ekspropriere er ikke prioritert får å realisere en gangveg.

For myke trafikkanter er den mest trafikkbelastede strekningen langs Lilleåsgata. Her er det imidlertid opparbeidet eget gangfelt (se figur 4). Langs Gamle Sigdalsveg og Nedre Louisenbergvei er trafikken liten og farten lav.

Fra Åmot sentrum er det bussforbindelse til bl.a. Drammen, Vikersund, Sigdal og Hønefoss.



Figur 5. Bilde fra krysset ved Nedre Louisenberveien/Gamle sigdalsvei. Vegen videre mot Åmot sentrum er opparbeidet med gang- og sykkelveg. Det er totalt seks boliger som bruker Gamle sigdalsveg fra krysset og frem til undergangen ved RV 35.



5.8 Støy

COWI har utført en støyanalyse for området. I støyrapporten, datert 17.03.09, konkluderes det med at planområdet er lite støyutsatt. Støykilder som er vurdert er trafikken fra Lilleåsgata og RV 35. I tillegg er støy fra jernbanen kartlagt.

For eksisterende hus i byggeområde B2 vil jernbanestøyen nattetid overskride grenseverdiene i 2 etg. Ved gjenoppbygging eller utvidelser av bygget vil det derfor være krav til støyreducerende tiltak. Støynivået fra trafikken i Lilleåsgata medfører at grenseverdiene overskrides noe i byggeområde B1 og B2 (mellom 55-60 dBA Lden). Dette gjelder kun i 2 etg. (5 meter over bakkenivå) og gjelder et lite område i nord.

Planforslaget medfører ikke til økt støy for eksisterende bebyggelse i området.

5.9 Grunnforhold

Ut fra kartklienten til NGU består berggrunnen hovedsakelig av båndgneis. Av løsmasser er det innenfor planområdet et tykt dekke med hav- og fjordavsetning og elveavsetninger. Området er ikke vurdert som skredutsatt.

Området som ligger utenfor planområdet i sør (*Grisedalen*), er vurdert fra administrasjonens side å bestå av ustabile masser. Innenfor planområdet er det imidlertid mye fjell i dagen med et skrint jordsmonn.

For Byggeområde B4 er det en høydeforskjell på 4 meter på den vestre delen. For dette området vil det være nødvendig med stabiliserende tiltak da området her består av fyllmasser.