

Oppdragsgiver
Geithus Eiendom AS

Rapporttype
Planbeskrivelse til detaljregulering for Stalsberg nord

2021-04-16

DETALJREGULERING STALSBERG NORD



DETALJREGULERING STALSBERG NORD

Oppdragsnr.: 1350019909
Oppdragsnavn: Stalsberg Nord
Filnavn: Planbeskrivelse Stalsberg Nord

Revisjonsoversikt

Revisjon	Dato	Revisjonen gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	2019-03-08	Opprinnelig planbeskrivelse	ADSZ/ BJRU	ADSZ/ RTLDRM	RTLDRM
01	2019-04-04	Etter tilbakemelding fra intern høring i kommunen	ADSZ	-	-
02	2020-10-28	Etter offentlig ettersyn	ADSZ	AONS	AONS

Rambøll
Erik Børresens alle 7
3001-Drammen
Epost: drammen@ramboll.no

www.ramboll.no



INNHOOLD

1.	SAMMENDRAG	5
2.	BAKGRUNN	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	6
2.3	Krav om konsekvensutredning (KU).....	7
3.	PLANPROSESSEN.....	9
3.1	Oppstart og førstegangsbehandling	9
3.2	Varsel om oppstart.....	9
4.	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	10
4.1	Statlige planer og føringer	10
4.2	Kommunale (overordnede) planer	10
4.3	Andre kommunale (overordnede) planer.....	11
4.4	Gjeldende, tilgrensende og overlappende reguleringsplaner	11
4.5	Analyser og utredninger	12
5.	EKSISTERENDE FORHOLD	13
5.1	Beliggenhet	13
5.2	Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk	15
5.3	Stedets karakter, bebyggelse og landskap	16
5.4	Solforhold og lokalklima	16
5.5	Kulturminner og kulturmiljø	16
5.6	Naturmangfold	17
5.7	Landbruk / naturressurser	18
5.8	Trafikkforhold	19
5.9	Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder	21
5.10	Barns interesser	21
5.11	Offentlig og privat servicetilbud	21
5.12	Universell tilgjengelighet	21
5.13	Teknisk infrastruktur.....	22
5.14	Grunnforhold	23
5.15	Støyforhold	24
5.16	Forurensning	24
5.17	Privatrettslige forhold.....	24
6.	PLANFORSLAGET	25
6.1	Planens hensikt.....	25
6.2	Plankartet	25
6.3	Reguleringsformål	26
6.4	Bebyggelse og anlegg	26

Boligbebyggelse, B1-B14	26
6.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	28
6.6 Grønnstruktur	29
6.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	29
6.8 Universell utforming	29
6.9 Kulturminner	29
6.10 Offentlige formål	30
6.11 Teknisk infrastruktur	30
6.12 Uteoppholdsareal	30
6.13 Rekkefølgebestemmelser	31
7. VIRKNINGER	32
7.1 Overordnede planer	32
7.2 Stedets karakter, byform, estetikk og landskap	32
7.3 Solforhold og lokalklima	32
7.4 Kulturminner og kulturmiljø, eventuell verneverdi	32
7.5 Forholdet til naturmangfoldloven	33
7.6 Landbruk / Naturressurser	33
7.7 Trafikkforhold	33
7.8 Støy	33
7.9 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk / uteområder	34
7.10 Barns interesser	34
7.11 Sosial infrastruktur	34
7.12 Universell tilgjengelighet	34
7.13 Teknisk infrastruktur	34
8. RISIKO OG SÅRBARHET	35
8.1 Sammendrag	35
9. INNKOMNE INNSPILL	36
9.1 Glitre Energi	36
9.2 Fylkesmannen i Buskerud	36
9.3 Jon Mamen	37
9.4 Modum kommune som nabo (grunneier)	37
9.5 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Region Sør	38
9.6 Statens vegvesen, Vegavdeling Buskerud Seksjon for plan og forvaltning	38
9.7 Buskerud fylkeskommune (kulturminnefaglige innspill til planarbeidet)	39
10. VEDLEGG	41

1. SAMMENDRAG

Detaljreguleringsplan for Stalsberg Nord er fremmet av Geithus Eiendom AS og innebærer utvikling av et nytt boligområde med varierte boligtyper på Geithus. Området ligger inntil eksisterende boligområde i sør. Planen regulerer også en av øyene i Bergsjø til friområde. Planen legger til rette for en stor lekeplass sentralt i området.

Reguleringsplanen er i tråd med den nye kommuneplanen for Modum, kommuneplan 2016-2027. Muligheten for å tilrettelegge øyene i Bergsjø for friluftsliv ved etablering av gangbru har vært utforsket i planen, men på grunn av konflikter med naturverdier knyttet til fuglelivet i sjøen og på øyene har dette blitt utelatt i planen.

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger og vurderes ikke å utløse kravet. Det er derfor ikke utarbeidet konsekvensutredning for planen.

Det er gjennomført en ROS-analyse som følger i vedlegg. Det er ikke identifisert risikoforhold som vurderes som uakseptable.

Planbeskrivelsen er basert på Miljøverndepartementets Veileder T-1490 Reguleringsplan Vedlegg 2. Sjekkliste for planbeskrivelse (detaljert).

Planbeskrivelsen hører sammen med plankart og bestemmelser for tiltaket.



Figur 1. 3D-illustrasjon nytt boligområde Geithus.

2. BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med infrastruktur rundt en sentral møteplass. Det skal legges til rette for variert og fleksibel småhusbebyggelse fra enebolig til lavblokker med en varierende størrelse. Planen regulerer også den nordre øya i Bergsjø til friområde.

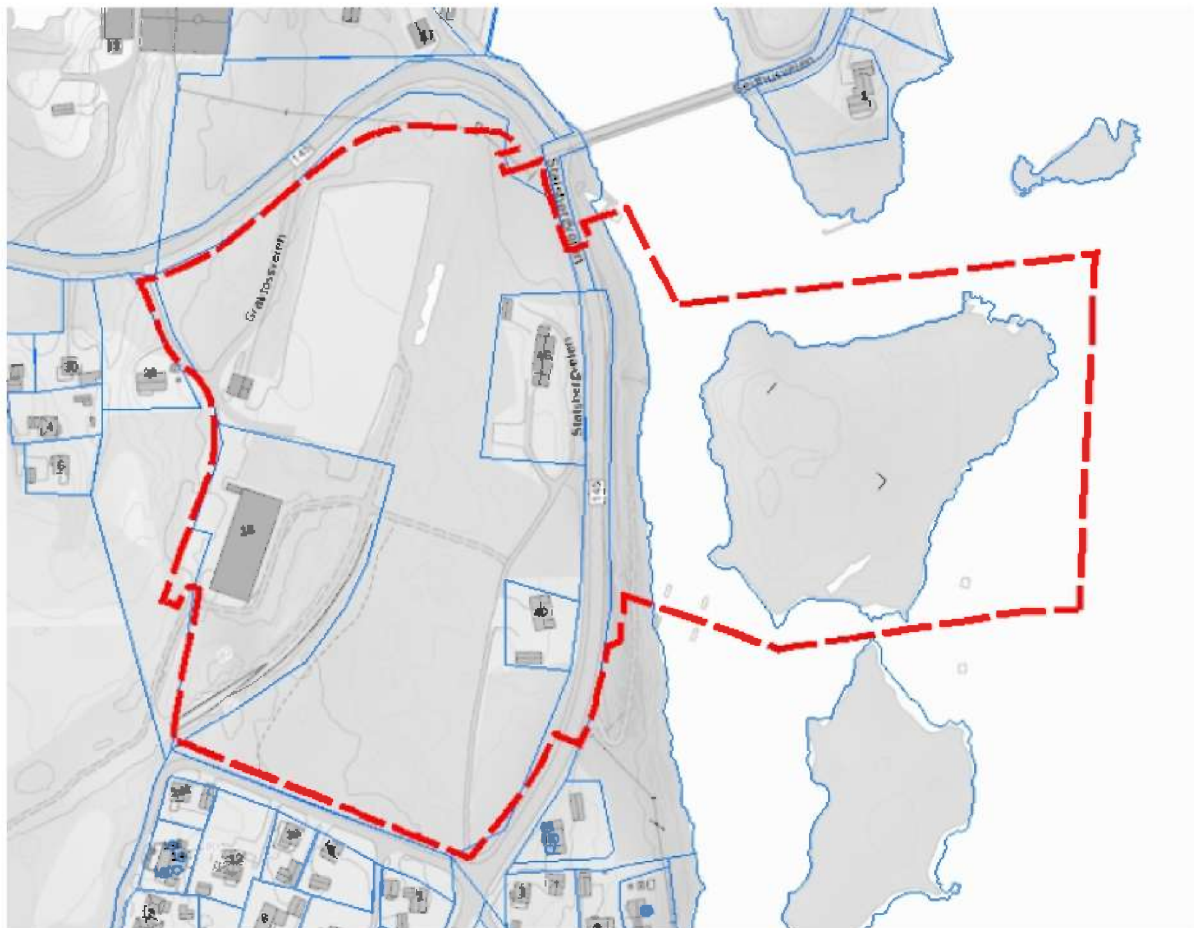
2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Geithus Eiendom AS.

Konsulent er Rambøll. Oppdragsleder er Abdullah Shirinzadeh, 41791004, abdullah.shirinzadeh@ramboll.no.

Eierforhold

Gårds- og bruksnummer er hovedsakelig 43/342 og 43/148. Eiendommene eies av Geithus Eiendom AS, unntatt 2145/1, 43/1, 43/48 og 43/322. Øya utafor (43/34) er i kommunalt eie.



Figur 2. Skisse som viser eiendommene i planområdet.

Tabellen gir en oversikt over hvilke eiendommer/deler av eiendommer planområdet består av, slik det fremkommer i kommunens eiendomsregister.

GNR/BNR	EIER
43/1	Bottegård Tor Kjell
43/148	Geithus Eiendom AS
43/342	Geithus Eiendom AS
43/48	Bekken Hans Jacob
43/322	Eienor Eiendom AS
43/34	Modum kommune
2145/1	Buskerud Fylkeskommune/Statens Vegvesen Region Sør
0/1 (Bergsjø)	Mangler eier

2.3 Krav om konsekvensutredning (KU)

Det er vurdert om det er behov for KU i forbindelse med planarbeidet, jamfør Forskrift om konsekvensutredninger av 21. juni 2017 med vedlegg. I Vedlegg I og II til forskrift om KU angis hva som automatisk fører til konsekvensutredning og hva som skal vurderes om bør konsekvensutredes.

Planen er vurdert opp mot vedlegg II i KU-forskriften som følge av at planen er delvis i strid med kommuneplanens arealdel. Ved vurderingen av om en plan kan få vesentlige virkninger skal det ses hen til tiltakets størrelse, plassering eller egenskaper, samvirke med andre gjennomførte, vedtatte og plan-lagte tiltak, og virkningenes omfang, kompleksitet, varighet, frekvens og reversibilitet. Det skal vurderes om planer kan få vesentlige virkninger dersom det er sannsynlig at planen vil kunne komme i konflikt med en rekke viktige natur- og miljø- og samfunnstema (noe forkortet):

- Naturvernområder
- Nasjonale laksevassdrag
- Særlig verdifulle landskap, store sammenhengende naturområder med urørt preg
- Reindriftsinteresser
- Større omdisponering av landbruks-, natur- og friluftslivsområder
- Områder som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
- Vesentlig økt belastning av luftforurensning, støy eller lukt, eller vesentlig forurensning
- Vesentlig økning av utslipp av klimagasser
- Risiko for alvorlige ulykker, ras, skred eller flom
- Konsekvenser for befolkningens helse eller helsens fordeling i befolkningen
- Vesentlig påvirkning av miljømessig sårbarhet eller naturens tålegrense
- Omfattende bruk av eller båndlegging av naturressurser eller medføre store mengder avfall
- Vesentlige miljøvirkninger i en annen stat
- Vesentlige konsekvenser for befolkningens tilgjengelighet til uteområder
- Statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser

Som det framkommer av lista er det kun betydelige miljø- og samfunnsinteresser planen skal måles opp imot. Etter en gjennomgang av vurderingskriteriene i vedlegg II kan vi ikke se at planområdet kommer i konflikt med noen av disse, og vi vurderer det slik at planen ikke medfører vesentlige (negative) virkninger for miljø og samfunn. Det skal derfor ikke utarbeides konsekvensutredning.

Det er også naturlig å ha med i vurderingen størrelsen på planområdet. Området som foreslås omregulert er på ca. 25 dekar. Arealet er allerede avsatt til byggeområde noe som taler for at KU ikke er nødvendig. Endringen som foreslås er fra et byggeområde til et annet. I tillegg er kommuneplanens arealdel nå under revisjon, og i høringsutkastet til ny arealdel er området avsatt til bolig.

3. PLANPROSESSEN

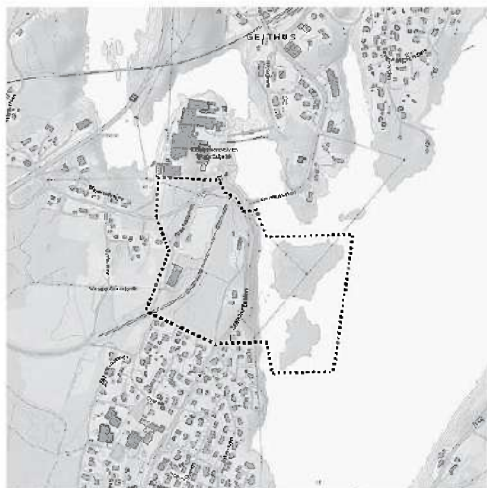
3.1 Oppstart og førstegangsbehandling

Oppstartsmøte ble avholdt den 24.04.2017 på Rådhuset i Vikersund. Referat fra oppstartsmøtet følger som vedlegg. Planen ble lagt fram for førstegangsbehandling den 15.05.2019. Offentlig ettersyn var i perioden 27.05.2019-11.07.2019.

3.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeider ble annonsert på kommunens nettsider samt i Bygdeposten. Det ble sendt ut varsel til berørte eiendommer og regionale myndigheter etter adresselister fra Modum kommune. Frist for uttalelser var 20.03.2017.

OPPSTART AV PLANARBEID FOR STALSBERG NORD



Det er igangsatt arbeid med reguleringsplan (detaljregulering) for området Stalsberg Nord. Det varsles også mulig oppstart av arbeid utbyggingsavtale.

Området ligger på langs Bergsjøen på Geithus og er tenkt regulert til boliger med tilhørende anlegg. Øyene i Bergsjøen utenfor er også tatt med for å kunne legge til rette for gangbru til disse.

Innspill og henvendelser angående planforslaget rettes til: Rambøll v/Anders Johansen på e-post: anders.johansen@ramboll.no.

Det er også mulig å sende brev til:
Rambøll v/Anders Johansen
Pb 113 Bragernes
3001 Drammen

Frist for å komme med innspill og merknader er i denne omgangen er mandag 20. mars 2017.



Figur 3. Annonse i Bygdeposten.

Det kom inn 7 skriftlige høringsuttalelser. Høringsinnspillene er oppsummert i kapittel 9 «Innkome innspill» sammen med forslagsstillers kommentarer.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Statlige planer og føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Plan- og bygningsloven sier at regjeringen skal utarbeide nasjonale forventninger til planleggingen hvert 4. år. Gjeldende forventningsdokument er vedtatt 12.06.2015. Når det gjelder utviklingen av by- og tettstedsområder, peker forventningsdokumentet bl.a. på følgende:

- Det skal tilrettelegges for tilstrekkelig og variert boligbygging, lokalisert ut i fra hensynet til samordnet areal- og transportplanlegging
- Kommunene skal tilrettelegge for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet
- Kommunene skal sikre trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer
- Kommunene skal legge til rette for fysisk aktivitet, bl.a. ved å sikre sammenhengende grønne strukturer og nær tilgang til områder for lek, rekreasjon, idrett og nærfriluftsliv
- Kommunene skal legge prinsipper om tilgjengelighet og universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det avsettes tilstrekkelige, store nok og egnet areal til barnehager. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller egnet til lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbyggere for å sikre god steds- og byutvikling. Målet med retningslinjene er blant annet at:

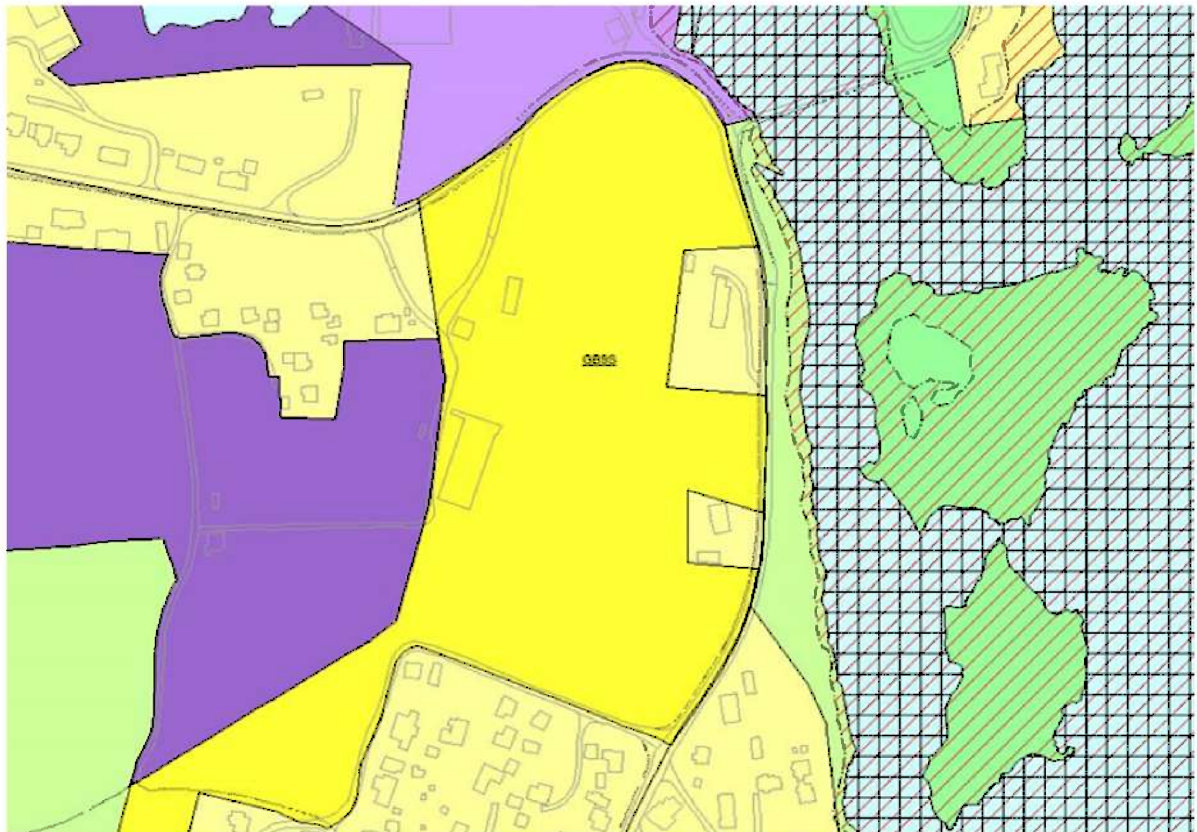
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

4.2 Kommunale (overordnede) planer

Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel 2016-2027 er området avsatt til følgende bygeområder:

- Boligbebyggelse – framtidig og nåværende
- Friområde (strandsonen og øyene)
- Bergsjø er vist som båndlagt område etter lov om naturvern (naturmangfoldloven)
- Hensynsone flom



Figur 4. Kommuneplanens arealdel 2016-2027.

4.3 Andre kommunale (overordnede) planer

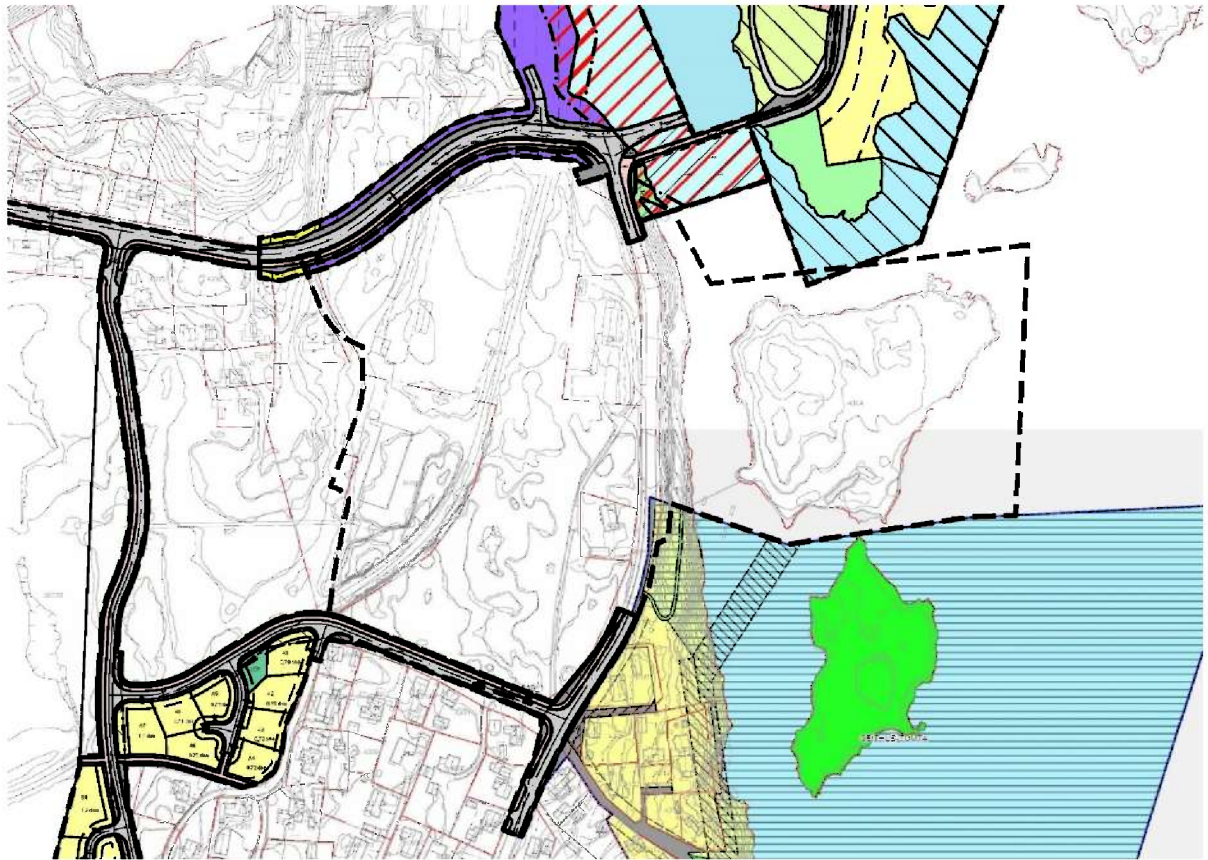
Retningslinjer for omfang og kvalitet av anlegg for barn og unge i Modum kommune, vedtatt av kommunestyret 21.09.2009.

I kommunens arealplanlegging skal det for nye boligområder sikres tilstrekkelig med velegnet areal til lek, slik at barn og unges interesser blir ivaretatt, jf. PBL § 1-1, samt Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging.

4.4 Gjeldende, tilgrensede og overlappende reguleringsplaner

PLANID	PLANNAVN	VEDTAKS-DATO
0623-2016002	Barnehage Skredsvikmoen	13.02.2017
0623-1980001	Geithus-Tomta	06.02.1980
0623-2017002	Ny Geithus bru	18.06.2018

Området er ikke regulert og tilgrensende arealer er heller ikke regulert, med noen unntak:



Figur 5. Vedtatte reguleringsplaner i området.

Reguleringsplan for barnehage og boliger på Skredsvikmoen er et viktig premiss for arealbruken mot sør og vest. Blant annet er det tatt med adkomstveier som kan være aktuelle også for Skredsvikmoen Nord. Nylig vedtatt reguleringsplan for Geithus bru har også påvirket planarbeidet i form av justering av planavgrensningen.

4.5 Analyser og utredninger

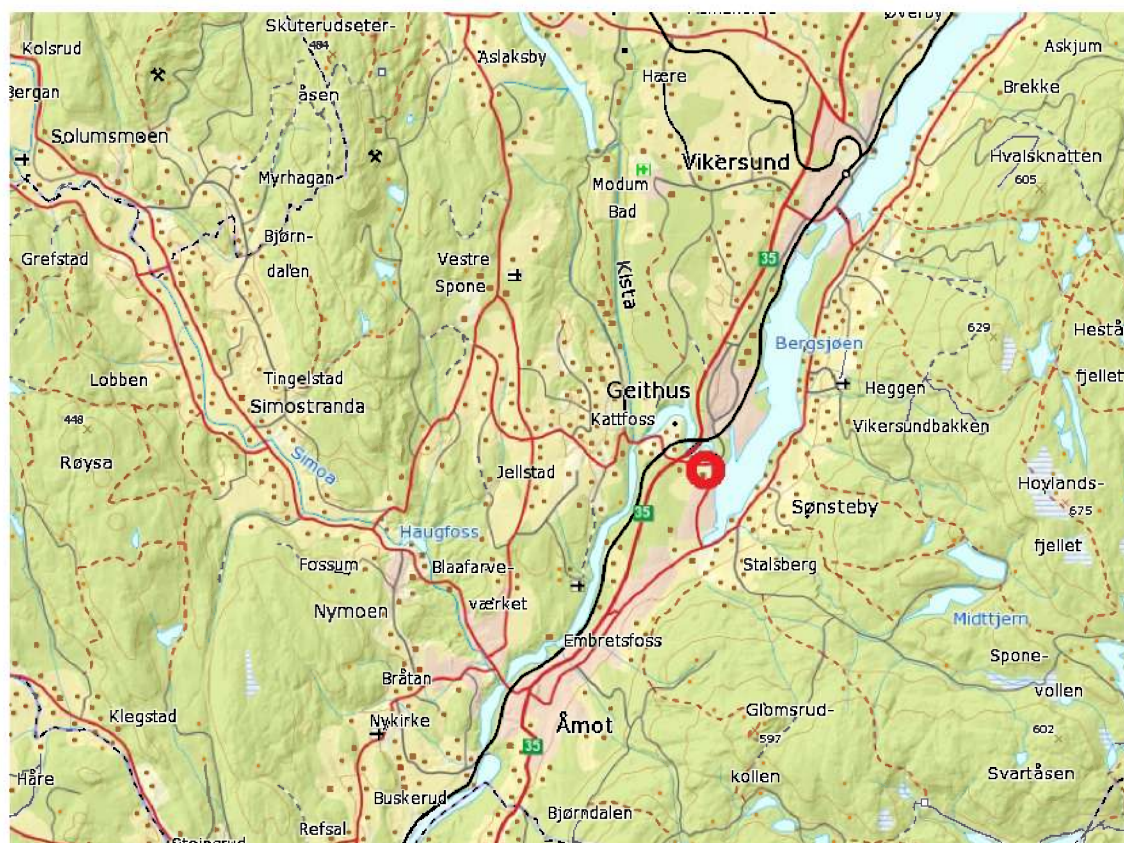
Det pågår en kulturminneregistrering for Modum kommune. I dette området vil den trolig samsvare med merknadene fra fylkeskommunen ved varsling om oppstart.

Det er gjennomført arkeologiske registreringer i planområdet. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner.

5. EKSISTERENDE FORHOLD

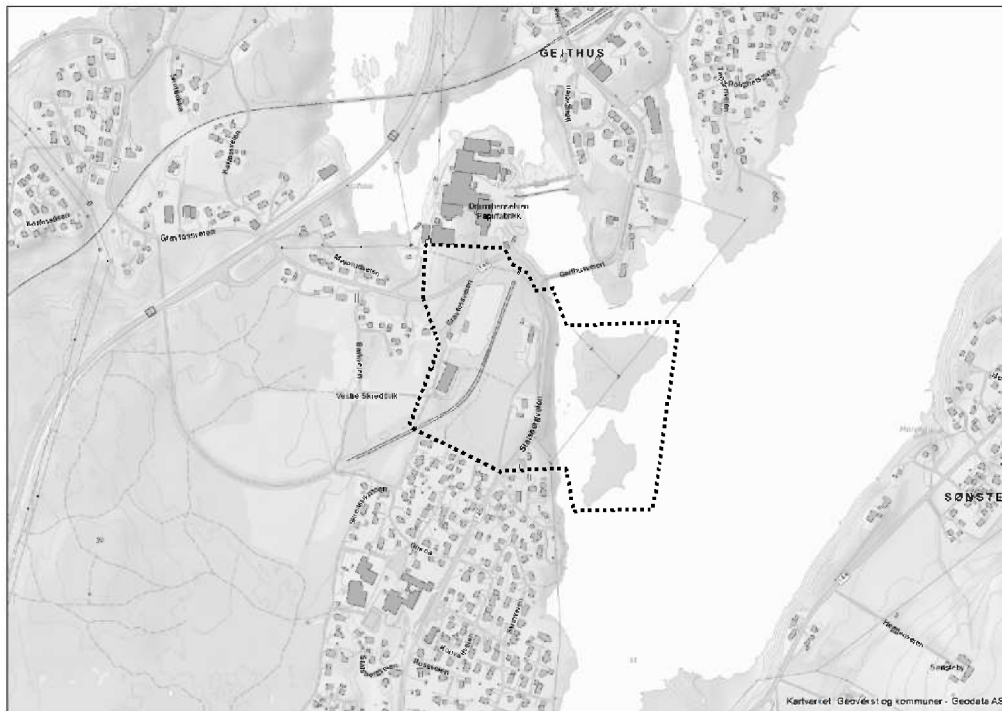
5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Geithus i Modum kommune. Planområdet omslutes i nord av Gravfossveien (fv. 145) og Stalsbergveien (også fv. 145) går gjennom planområdet og skiller byggeområdet med friområdet.

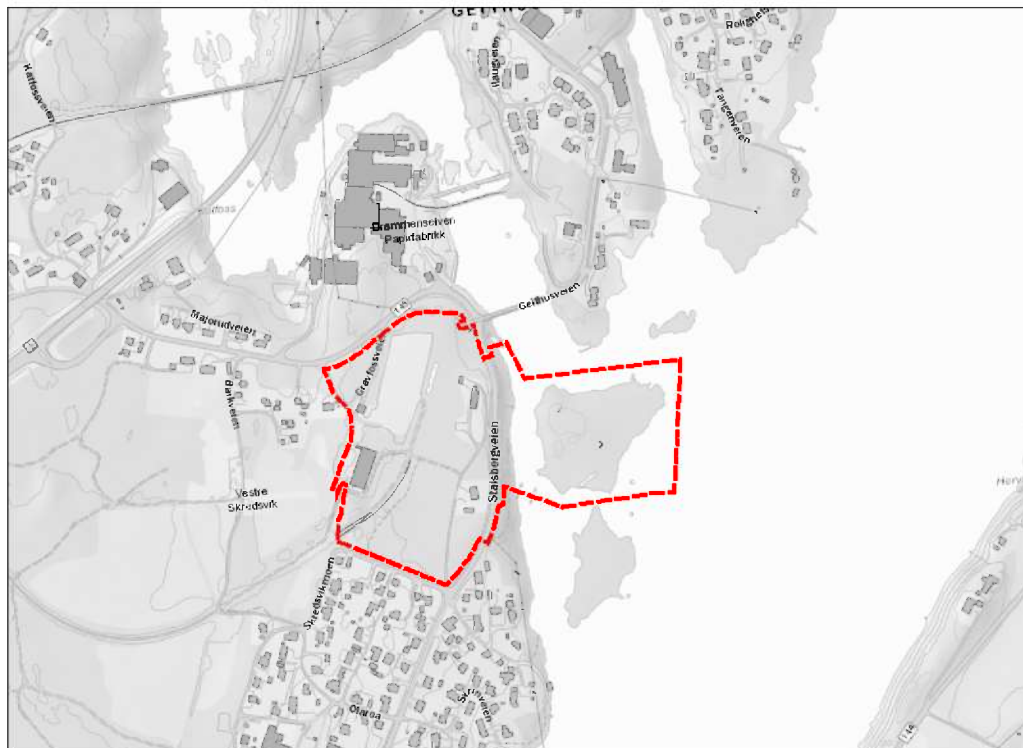


Figur 6. Planområdets lokalisering i Modum kommune.

Etter innspill fra kommunen ble de to øyene i Bergsjø utenfor planområdet inkludert ved varsel om oppstart. Hensikten med dette var å regulere dem til friområde for å bidra til en bedre stadfesting av allmennhetens interesser langs vannet. Underveis i planarbeidet har planavgrensningen blitt justert slik at det nå er kun den nordligste øya som ligger innenfor planområdet. Bakgrunnen for dette er at den sørlige øya allerede er regulert til friområde i reguleringsplanen for Geithustomta.



Figur 7. Planavgrensning ved varsel om oppstart.



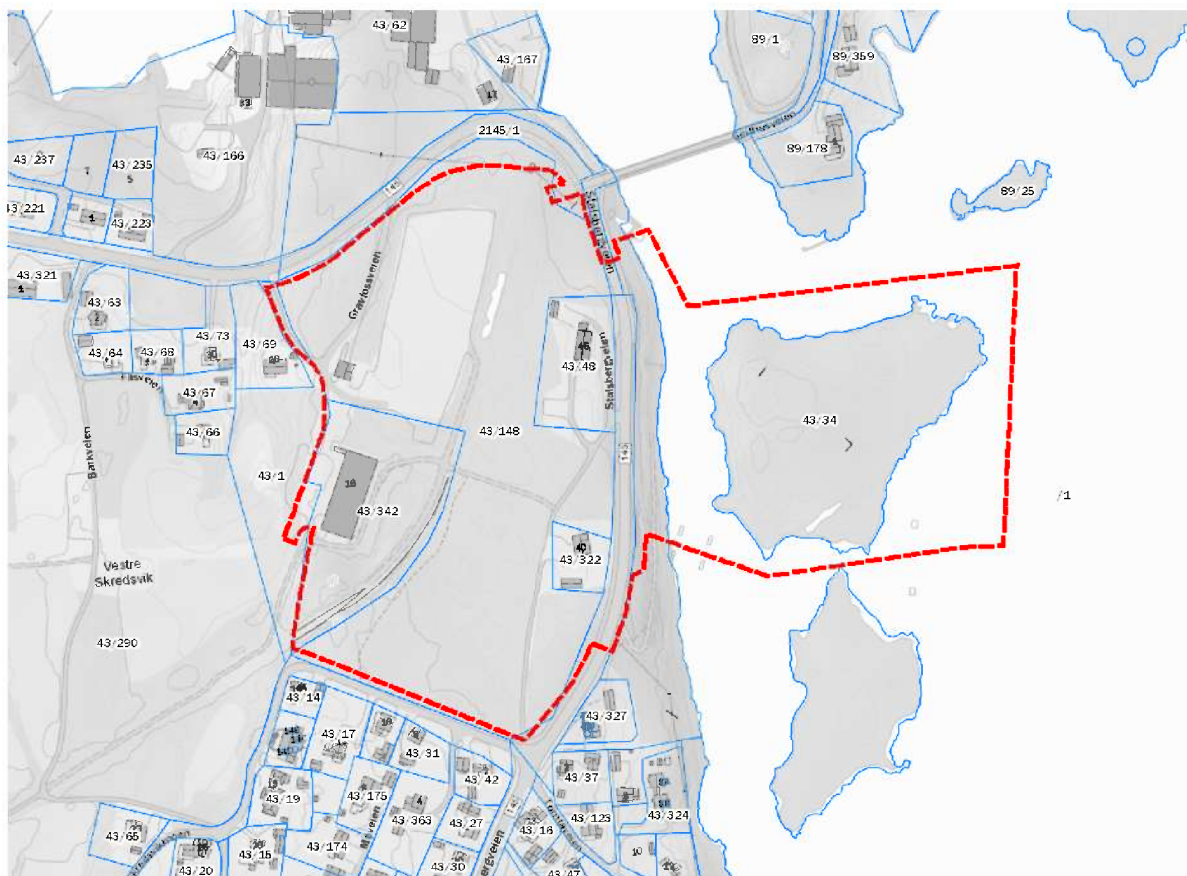
Figur 8. Justert planavgrensning.

5.2 Dagens arealbruk, tilstøtende arealbruk

Området består i dag av skog og et mindre næringsområde. Planområdet er på ca. 112 daa og består av eiendommene listet opp i Tabell 1. Eierforhold.

Tabell 1. Eierforhold.

GNR/BNR	EIER
43/1	<u>Bottegård</u> Tor Kjell
43/148	Geithus Eiendom AS
43/342	Geithus Eiendom AS
43/48	Bekken Hans Jacob
43/322	<u>Eienor</u> Eiendom AS
43/34	Modum kommune
2145/1	Buskerud Fylkeskommune/Statens Vegvesen Region Sør
0/1 (Bergsjø)	Mangler eier



Figur 9. Kartet viser eiendommene i planområdet.

5.3 Stedets karakter, bebyggelse og landskap

Området består av skog og noe næringsbebyggelse, men både nord og sør for planområdet er det boligområder. Geithus og planområdet ligger sentralt i det store landskapsrommet (dalen). I bunnen av dalen, langs Bergsjø og elva, er det stort sett sammenhengende bebyggelse fra Vikersund via Geithus og til Åmot. I dalen er det ellers en mosaikk av skog og jorder, mens åsene stort sett består av skog.



Utsyn mot Bergsjø (Google Street View)



Blandingskog i planområdet (Google Street View)



Grunnlendt skog planområdet (Google Street View)



Etablert boligområde i sør (Google Street View)

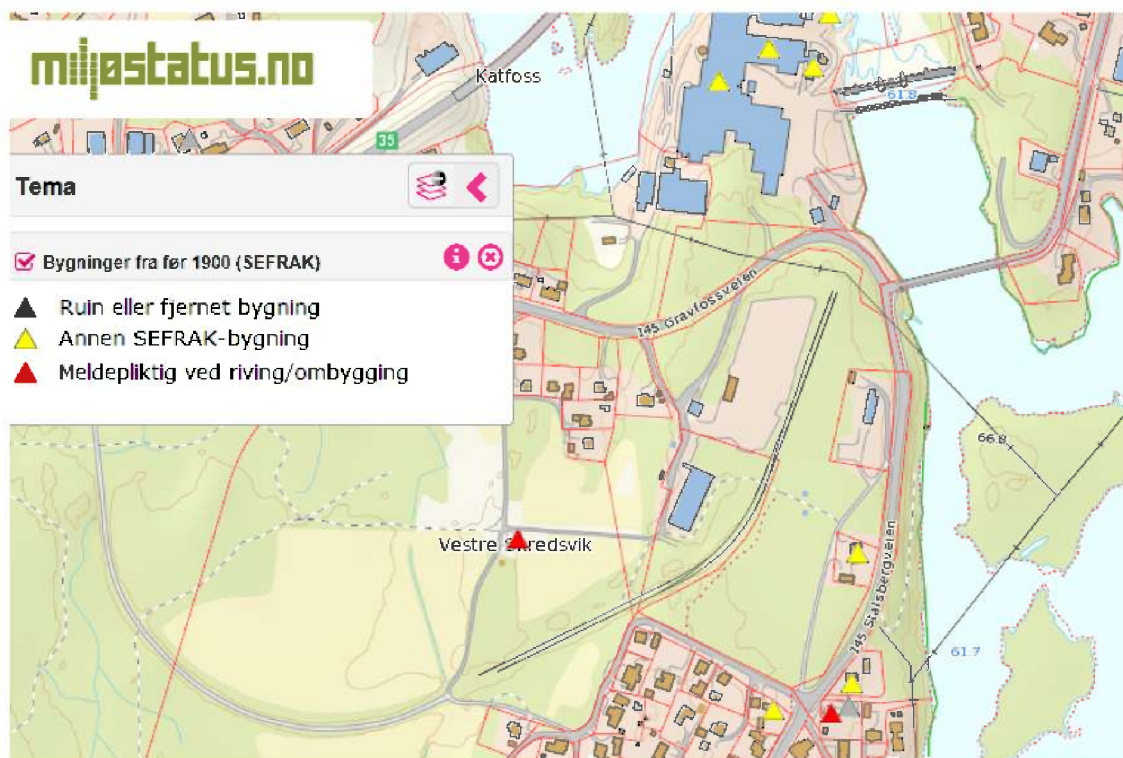
5.4 Solforhold og lokalklima

De lokalklimatiske forholdene på stedet er typisk for innlandsklima. Det er gode solforhold i og med at det ikke er noen høye landformer som skjerner for solen. Området har også fint utsyn mot Bergsjø og åsene på begge sider av dalen.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det ble i oktober 2018 foretatt en arkeologisk registrering i området hvor det ikke ble funnet automatisk fredete kulturminner, jmfør rapport *Stalsberg nord 2017/10969 – Modum kommune*.

Innenfor planområdet er det en bygning som er registrert i SEFRAC (bygninger fra før 1900). Denne ligger på eiendommen 43/322. Den er ikke registrert som meldepliktig etter kulturminneloven § 25.



Figur 10. Registrerte SEFRAK-bygninger ved planområdet.

5.6 Naturmangfold

Det er foretatt en utsjekk i *Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning* og i *Artsdatabankens artskart*. Det er ikke registrert verneområder, artsfredning eller annen fredning, viktige artsforekomster eller trekkveier i planområdet. Det er heller ikke registrert nasjonalt eller regionalt viktige kulturlandskap eller statlig sikrede friluftsområder.

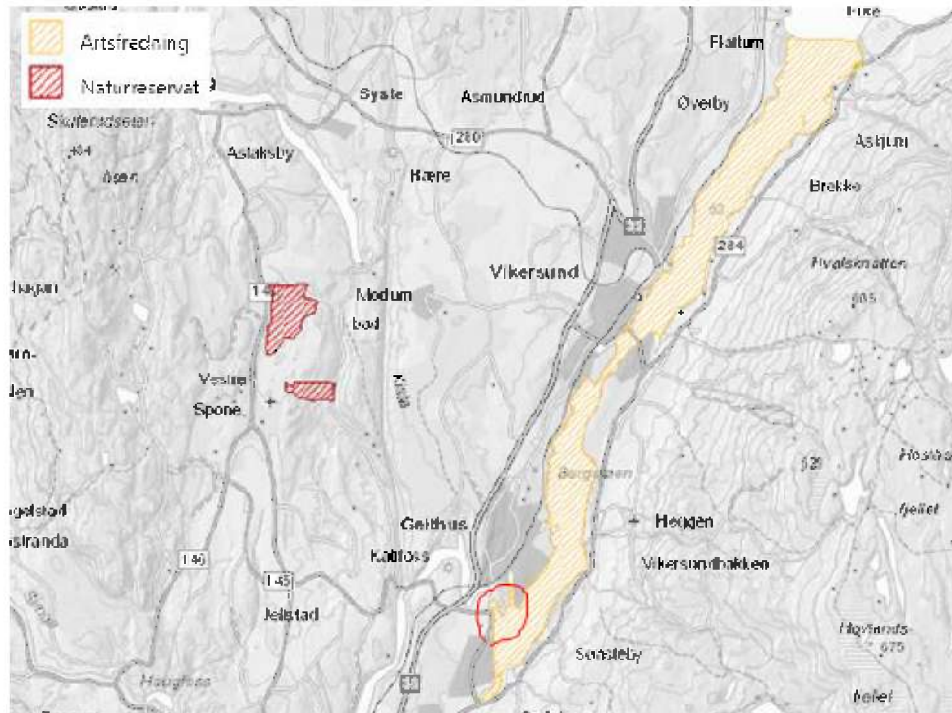
Det er ikke registrert prioriterte arter, truede eller rødlistede arter innenfor planområdet.

Sørvestre del av Tyrifjorden er fredet som følge av rikt fugleliv. Området er spesielt viktig fordi store flokker våtmarksfugl overvintrer i de isfrie områdene. Dette område er regulert av forskrift om fredning av fuglelivet i Tyrifjorden (FOR-1954-08-27-5). I henhold til forskriften skal:

«Fuglelivet langs Tyrifjorden med strandkanter og evjer fra en nordlig begrensning linjen øst/vest Furetang-Jaretang og til en nedre sydlig begrensning bruene ved Geithus, være fredet mot ødeleggelse eller skade av enhver art.»

Innenfor det fredede området er det forbudt:

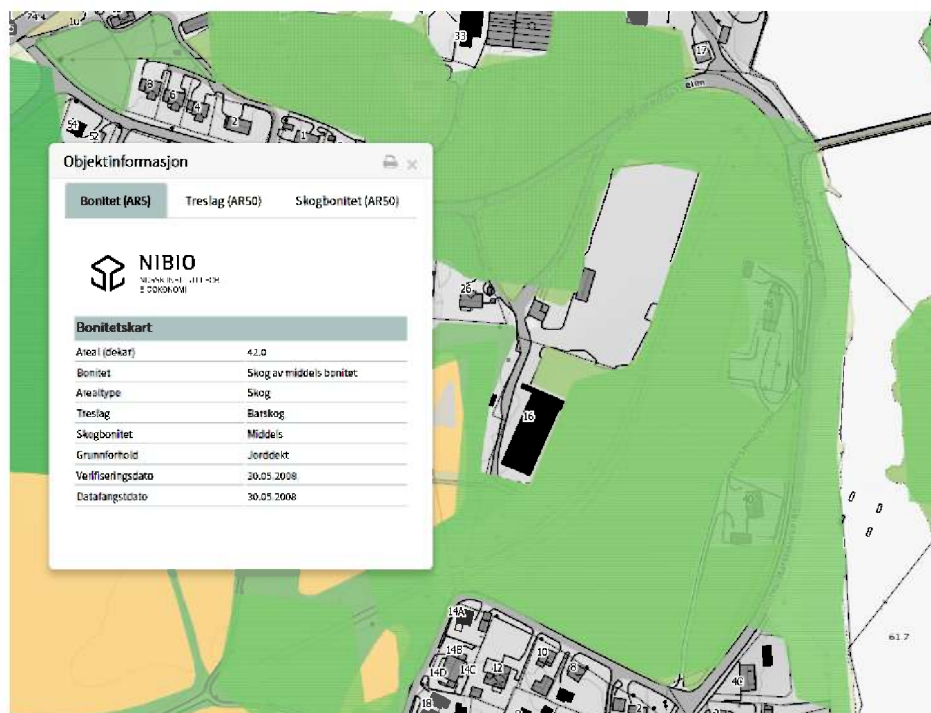
- Å drepe, skade eller forstyrre fuglene
- Å ødelegge eller røve fredede egg
- Å løse skudd



Figur 11. Fuglefredning sørvest i Tyrifjorden.

5.7 Landbruk / naturressurser

Mesteparten av planområdet består av skog av middels bonitet (barskog og blandingskog) (Kilde: Norsk institutt for bioøkonomi, NIBIO, tidligere Skog og landskap).



Figur 12. Bonitetskart fra NIBO.

5.8 Trafikkforhold

Området har naturlig adkomst både fra nord fra Gravfossveien og fra sør i krysset Stalsbergveien/Skredsvikmoveien.

Skredsvikmoveien er en kommunal boliggate med lite trafikk og skiltet fartsgrense på 30 km/t. Stalsbergveien er fylkesvei med en årsdøgntrafikk (ÅDT) på 2250 (www.vegkart.no) og skiltet fartsgrense på 50 km/t. Stalsbergveien har fortau langs planområdet og videre til Stalsbergveien skole.

Det ligger to bussholdeplasser langs planområdet i Stalsbergveien. En i krysset med Skredsvikmoveien og en nærmere Geithusveien (Geithus bru). Det går buss minst to ganger i timen på dagtid, både til Åmot og Vikersund. Det går også direktebuss til Drammen hver time (kilde: www.brakar.no).



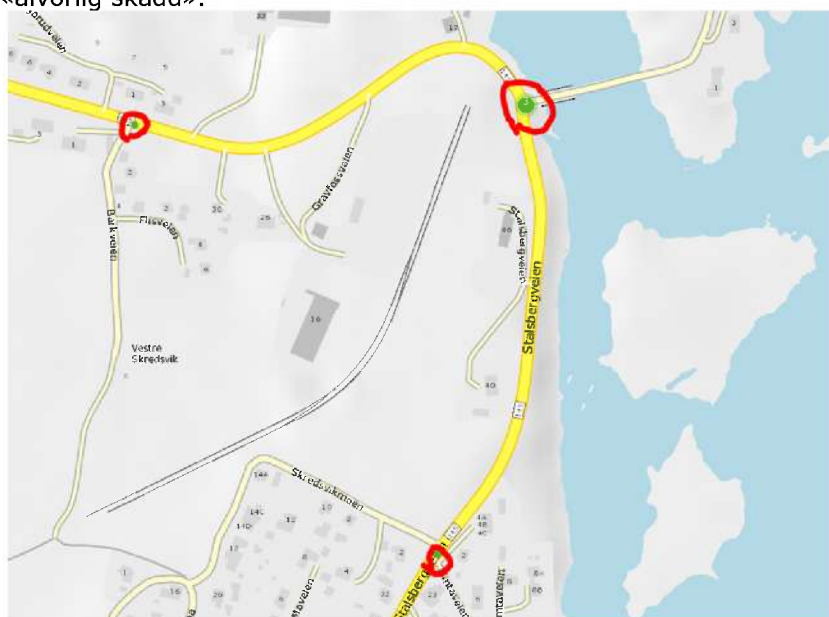
Figur 13. Bussholdeplasser i og nær planområdet.



Figur 14. Veiansvar i området.

Trafikkulykker

Siden 1991 har det vært 5 trafikkulykker i nærheten av planområdet på fv. 145. Mens den eldste ulykken er fra 1991, er den siste fra 2008. Det har vært 3 sykkelulykker, en MC-ulykke og en bilulykke. 4 av ulykkene har hatt skadegraden «lette skadd», men MC-ulykken førte til skadegrad «alvorlig skadd».



Figur 15. Trafikkulykker ved planområdet.

5.9 Rekreasjonsverdi / rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ikke registrert stier eller løyper/skiløyper nær planområdet, ifølge www.ut.no. Men i skogen vest for planområdet går det skiløyper.

Langs Bergsjø er det potensiale for tilgang til vannet, selv om det er stedvis bratt. I Bergsjø rett utenfor planområdet ligger to øyer som har stort potensiale for friluftsliv og rekreasjon.



Figur 16. Øyene øst for planområdet og området langs Bergsjø er viktige områder for friluftsliv og rekreasjon.

5.10 Barns interesser

Området er svært barnevennlig med kort og trafikksikker vei til barneskole. Det er også fine rekreasjonsområder og skiløype rett ved. Og fin turvei på den nedlagte jernbanelinja mot vest (mot Gravfoss). Det er ikke utført barnetråkkregistrering i området. Ca. 600 meter sør for planområdet ved Stalsberg skole er det lekearealer/balløkke som barna i området bruker.

5.11 Offentlig og privat servicetilbud

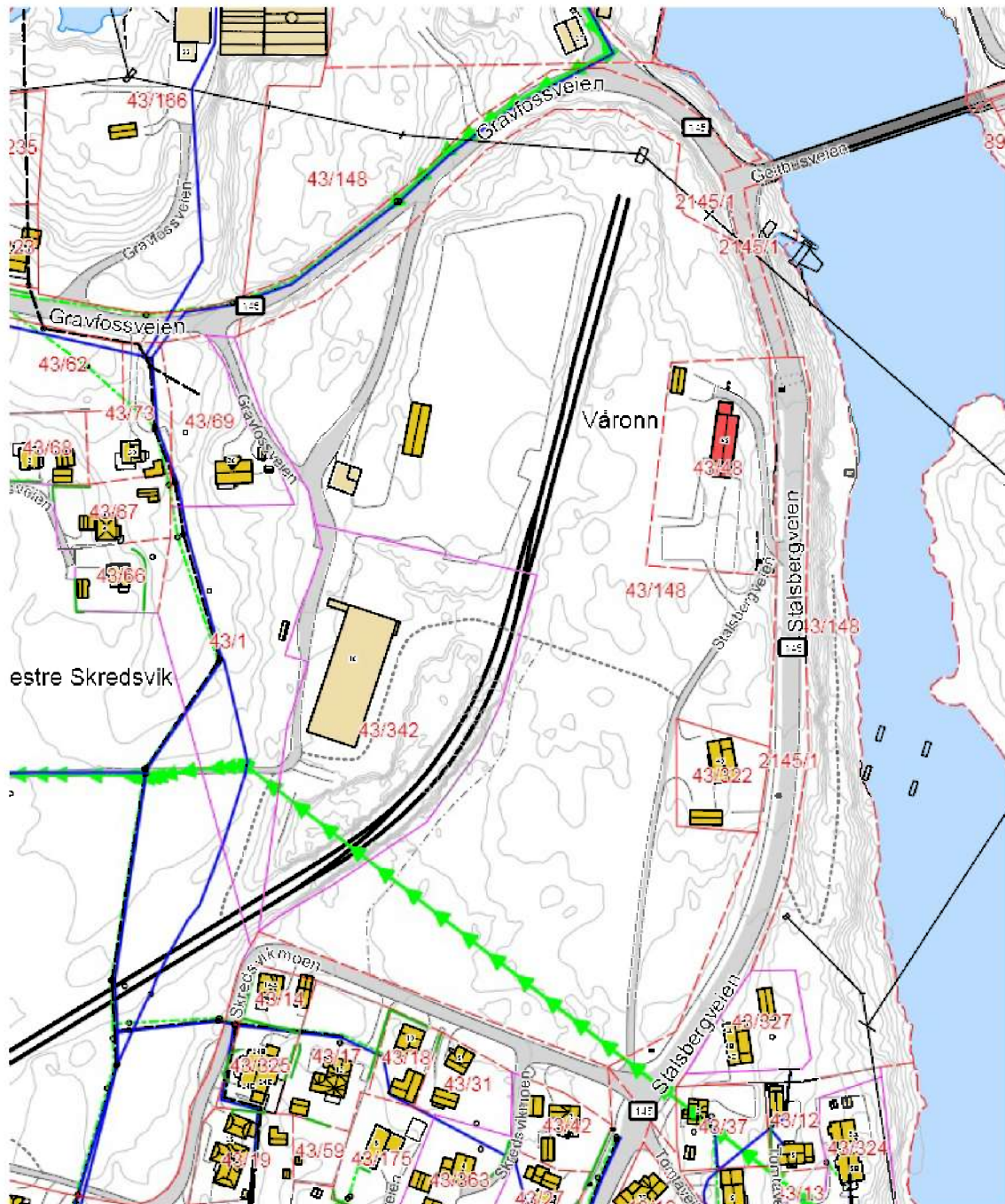
Det er kort vei til flere barnehager på Geithus. Det er også barnehage på Åmot. Stalsberg skole ligger ca. 300 meter sør for planområdet. Nærmeste dagligvarebutikk er Coop Marked i Geithusveien, ca. 1 km fra planområdet. Ellers er det ungdomsskole og andre servicetilbud i Åmot som ligger ca. 5 km unna.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er ikke universell tilgjengelig. Selv om planområdet er forholdsvis flatt, er det dekket av skog og ikke tilrettelagt for folk med nedsatt bevegelsesevne.

5.13 Teknisk infrastruktur

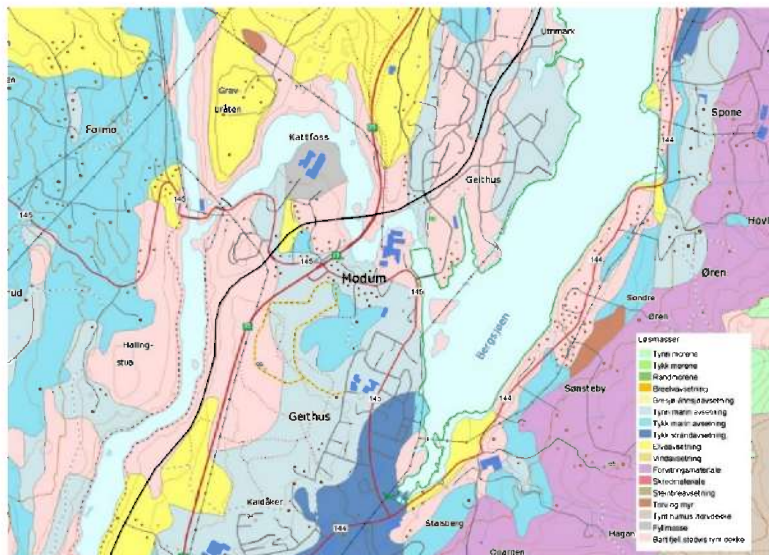
Det ligger vann- og avløpsledninger rett vest for området. Over planområdet i sør går det en pumpeledning (for spillvann). Helt nord i planområdet går det en høyspentkabel. Denne vil høyst sannsynlig bli gravd ned som følge av veiomlegging i forbindelse med ny Geithus bru.



Figur 17. Teknisk infrastruktur hentet fra Modum kommunes kartløsning.

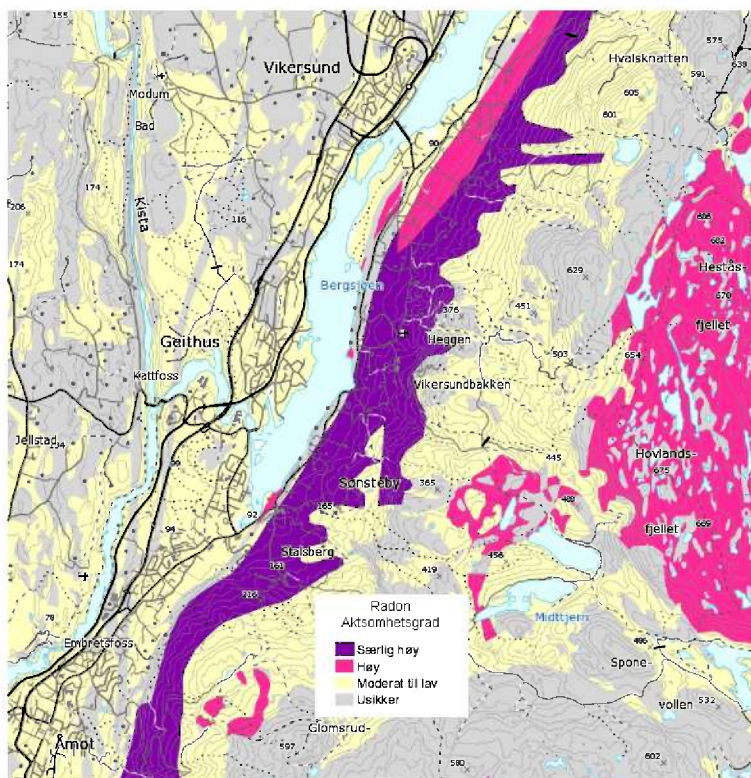
5.14 Grunnforhold

Området ligger i et forholdsvis flatt område med tynt jorddekke. Dette tilsier at det ikke skal være fare for hverken kvikkleireskred eller andre typer skred (atlas.nve.no).



Figur 18. Løsmasser i planområdet.

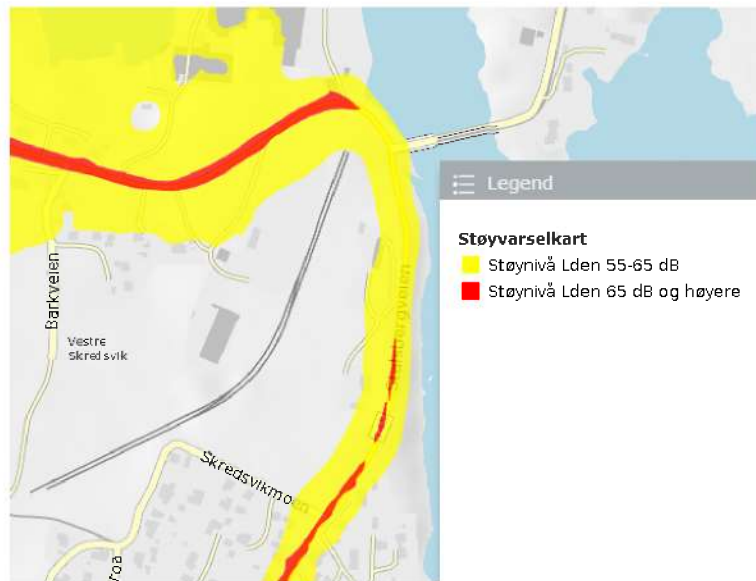
I denne delen av Modum er det registrert en sone med høy aktsomhetsgrad for radon langs østsiden av dalen og Bergsjø. Denne berører ikke planområdet. Planområdet har den laveste klassen i aktsomhetskartet (moderat til lav).



Figur 19. Radon aktsomhetsgrad for området.

5.15 Støyforhold

Et mindre areal langs fylkesveien ligger i gul støysone. Støysonekart er vist Figur 20.



Figur 20. Støysonekart.

5.16 Forurensning

Utfordringer med luftforurensning er primært knyttet til sentrale strøk i de store byene og skal ikke være noe utfordring for dette planområdet på Modum. Det er ikke foretatt kartlegging av luftforurensning for Modum kommune. Det er ikke registrert grunnforurensning i området.

5.17 Privatrettslige forhold

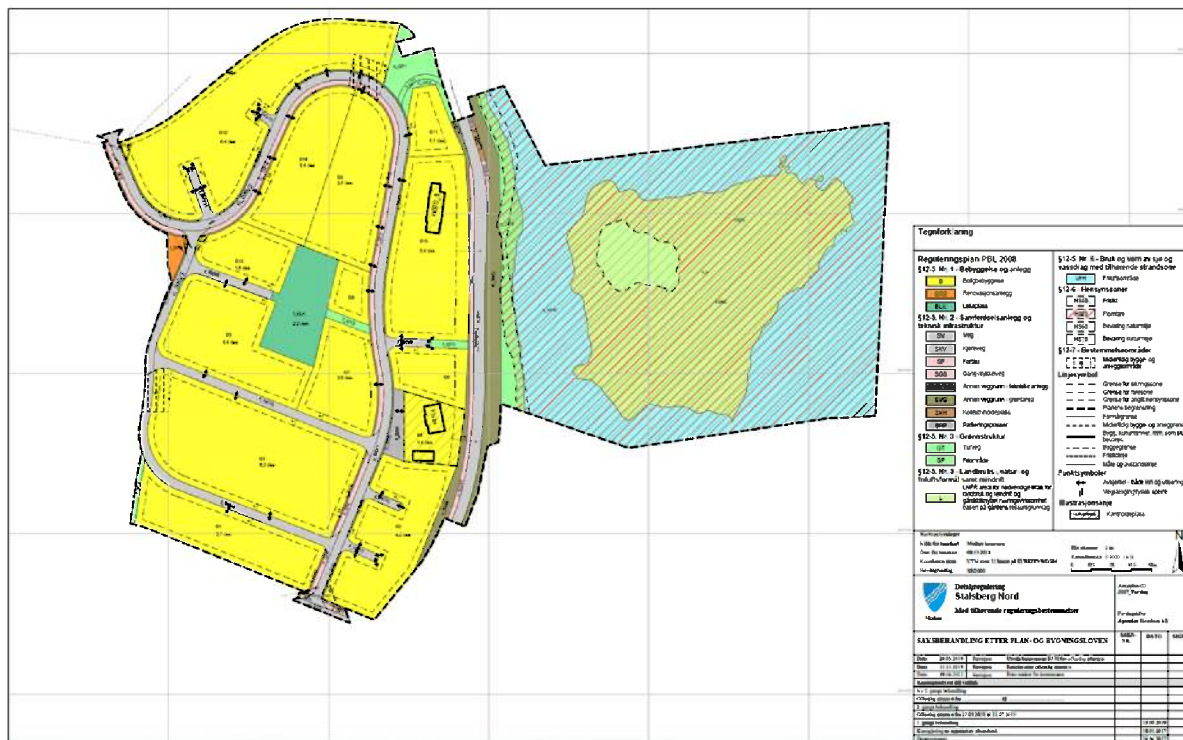
Det er ikke kjent at det foreligger registrerte servitutter innenfor planområdet.

6. PLANFORSLAGET

6.1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse med infrastruktur rundt en sentral møteplass. Det skal legges til rette for variert og fleksibel småhusbebyggelse fra enebolig til lavblokker med en varierende størrelse. Planen regulerer også den nordre øya i Bergsjø til friområde.

6.2 Plankartet



Figur 21. Reguleringsplankartet.

6.3 Reguleringsformål

REGULERINGSFORMÅL (PBL §12-5)	BETEGNELSE (jf. Kart)	STØRRELSE (m²)
Nr. 1 Bebyggelse og anlegg		
1110 – Boligbebyggelse	B	49,9
1610 – Lekeplass	BLK	2,2
Nr. 2 Samferdselsanlegg og infrastruktur		
2010 – Veg	SV	1,9
2011 – Kjøreveg	SKV	6,6
2012 – Fortau	SF	1,7
2015 – Gang-/sykkelveg	SGS	0,7
2018 – Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT	0,0
2019 – Annen veggrunn – grøntareal	SVG	3,9
2073 – Kollektivholdeplass	SKH	0,1
Nr. 3 Grønnstruktur		
3031 – Turveg	GT	0,5
3040 – Friområde	GF	2,9
Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsoner		
6700 – Friluftsområde	VFR	22,6
PBL §12-6 Hensynssoner		
Frisikt	H140	0,2
Bevaring kulturmiljø	H570	5,4
Bevaring naturmiljø	H560	41,1
Flomfare	H320	40,8

6.4 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse, B1-B14

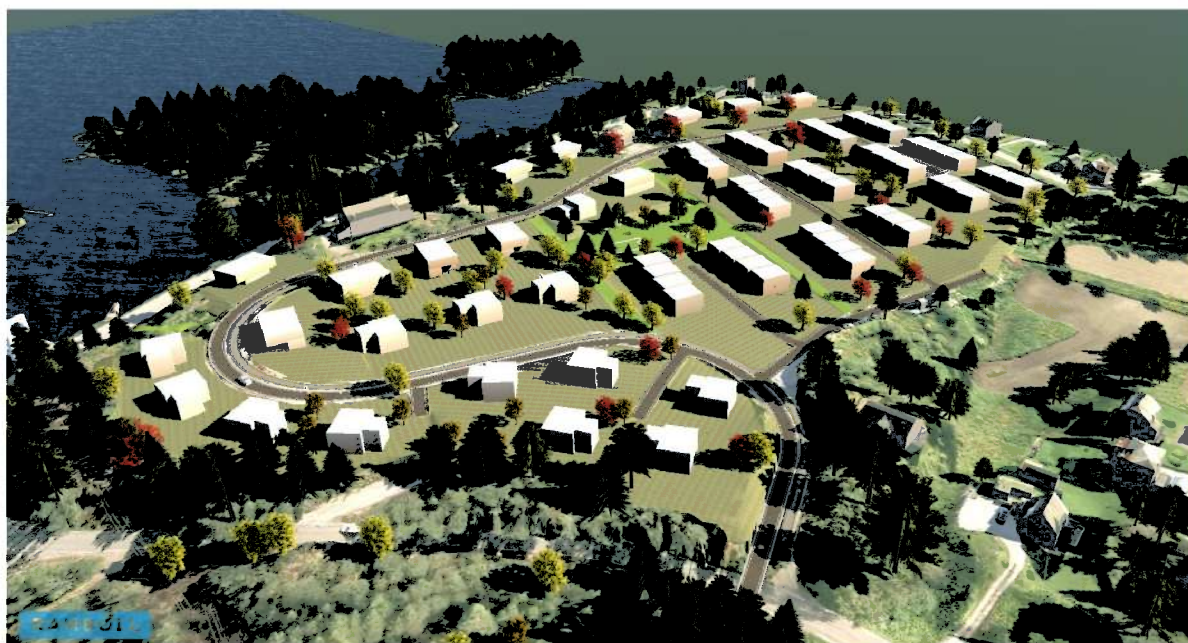
Det er i planen regulert 14 boligfelt B1 – B14, hvor det kan oppføres ulike type bebyggelse med god tilpasning til terrenget og omgivelsene rundt. B1 – B14 har et samlet areal på 50 398,9 m².

Det åpnes for en variasjon i boligbebyggelse i området. Det kan oppføres eneboliger, tomannsboliger, kjedehus, rekkehus og lavblokker. Innenfor felt B2, B4, B6, B8, B10 og B11 tillattes det eneboliger med ulike form og fasong samt ulike type takform. Innenfor feltene B1, B3, B5, B7, B9, B12-B14 tillattes det oppført eneboliger, tomannsbolig, rekkehus, kjedehus, firemannsbolig og lavblokk.

Det er lagt opp til en utvikling av boligene i to trinn hvor vei og teknisk infrastruktur opparbeides i takt med boligutbyggingen. Felt B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10 og B11 ligger i første byggetrinn, felt B5, B12, B13, B14 ligger i andre byggetrinn. Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde angir areal for snuplass ved første utbyggingstrinn. Snuplassene tilbakeføres ved ferdigstilling av o_SKV2 og 3.

Maksimal mønehøyde er 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Innenfor felt B2, B4, B6, B10 og B11 er maksimal utnyttelsesgraden % BYA = 30. For felt B1, B3, B5, B7, B9, B12-B14 skal tillatt bebygd areal ikke overstige % BYA = 35.

All ny bebyggelse skal tilpasses terrenget. Ny bebyggelse skal i volum, hovedform, fasadeutforming og farge sikre et helhetlig preg for området.



Figur 22. Mulig utnyttelse av planområdet.

Boligmiljø, bokvalitet

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn for ny bebyggelse, både for uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål.

Lekeplass, BLK

Omfatter en stor lekeplass, plassert sentralt i området. Dette formålet har et areal på 2,2 daa og skal dekke behovet for alle barn og unge innenfor planområdet. Lekeplassen skal være en viktig og sosial møteplass for beboerne.



Figur 23. Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser regulert lekeplass.

6.5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg (SV)

O_SV1 omfatter Stalsbergveien øst i planområdet langs Bergsjø, og Skredsvikmoen.

Kjøreveg (SKV)

Det er i planen regulert en vei gjennom planområdet, o_SKV1-3. Veien skal være offentlig og ha en bredde på 2,25 meter per kjørefelt og 0,25 meter skuldre. I svinger tillates større bredde.

I tillegg er det regulert flere små felles veier, f_SKV4-f_SKV11 som går fra hovedadkomstveien inn til boligfeltene.

Fortau (SF)

Langs o_SKV1-2 er det regulert et fortau o_SF1 til o_SF5 med en bredde på 3 meter. Fortauet skal være offentlig. O_SF6 og o_SF7 er fortau som er videreført fra gjeldende reguleringsplan for Skredviksmoen barnehage.

Gang- og sykkelveg (SGS)

O_SGS1-3 omfatter eksisterende gang- og sykkelvei langs Stalsbergveien.

Annen veggrunn – grøntareal (SVG)

Omfatter annet veiareal som skjærings- og fyllingsskrånninger, støttemur, grøfter, vegetasjon og snøopplag. Det er avsatt 1 meter til snøopplag på hver side av kjøreveien.

Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

Formålet er videreført fra gjeldende reguleringsplan for Skredviksmoen barnehage.

Kollektivholdeplass (SKH)

Omfatter eksisterende bussholdeplass langs fylkesveien 145.

Parkering (SPP)

Det skal avsettes 2 bil- og 2 sykkeloppstillingsplasser per bolig i henhold til gjeldende parkeringsnorm for Modum kommune. Deler av parkeringsbehovet løses innenfor arealer avsatt til felles parkering i planen.

Trafikk

Atkomst til de ulike feltene skjer langs en ny vei med flere mindre stikkveier mellom fv. 145 Gravfossveien til Skredsvikmoen. Det skal opparbeides et sammenhengende fortau med 3 meters bredde langs veien.



Figur 24. Illustrasjon, gatesnitt.

6.6 Grønnstruktur

Turveg, GT

Det er i planen regulert fire turveier. Turveien nord i planområdet ligger i tilknytning til Geithus bru og er offentlig. Turveiene er felles for boligbebyggelsen.

Friområde, o_GF1 – o_GF3

Omfatter friområder. Det er 2 felt nord i planområdet, på hver side av o_GT1, og et felt langs Bergsjø, o_GF3. Innenfor friområdene tillates det ikke terrenginngrep eller bebyggelse.

6.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde, o_VFR omfatter Bergsjøen øst for Stalsbergveien og rundt øya.

6.8 Universell utforming

Bygg og utomhusanlegg skal utformes etter prinsipper for universell utforming.

6.9 Kulturminner

Dersom det i forbindelse med anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

6.10 Offentlige formål

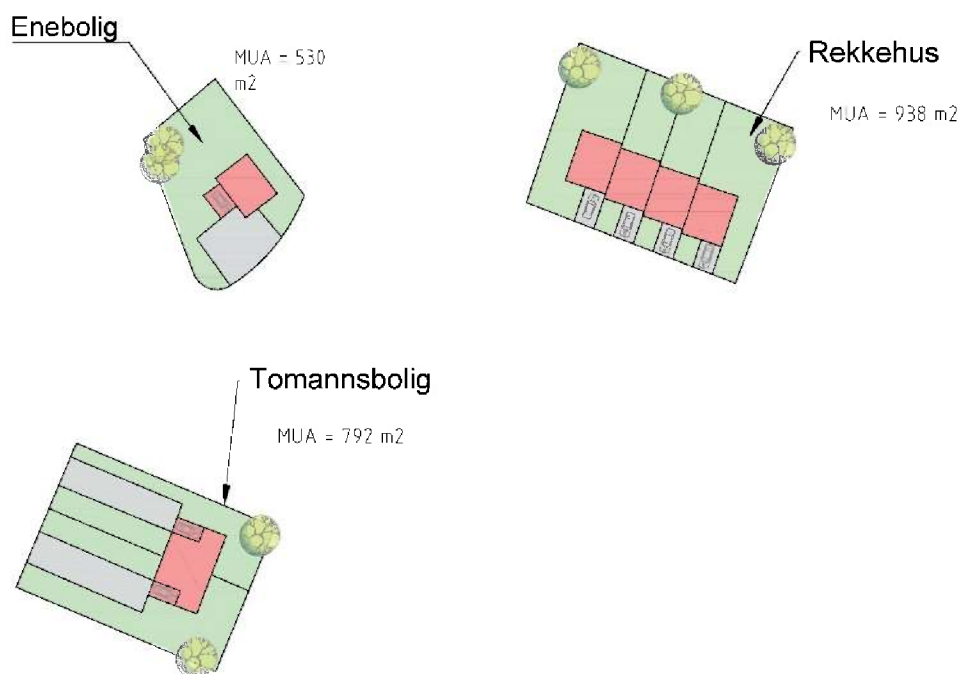
Lekeplassen og stikkveier skal være felles for alle eller flere felt. Den nye veien og friområdet med tursti mot Geithus bru skal være offentlig.

6.11 Teknisk infrastruktur

Overvann skal håndteres lokalt og fordrøyes i samsvar med godkjent kommunalteknisk plan. Anlegg for vannforsyning, brannvannsforsyning og spillvann skal utføres i samsvar med godkjent kommunalteknisk plan og øvrige gjeldende kommunale normer.

6.12 Uteoppholdsareal

Planen ivaretar krav til minste uteoppholdsareal i kommuneplanens arealdel. Illustrasjonene viser eksempler på uteoppholdsareal fordelt på de ulike boligtypene.



Figur 25. Boligtypologi som planen tilrettelegger for.

For alle boligtyper innfris kravet til minimum halvparten av uteoppholdsarealet på egen tomt. I tillegg skal det opparbeides en lekeplass sentralt i planområdet. Lekeplassen skal fungere som en attraktiv møteplass og ivareta behov for ulike aldersgrupper til ulike årstider. Lekeplassen skal planlegges for klatring, balanselek, sandlek og arealer for en eller flere lune møteplasser.



Figur 26. Illustrasjon av lekeareal avsatt i planen.

6.13 Rekkefølgebestemmelser

Geoteknikk/ Områdestabilitet

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge geoteknisk vurdering av grunnforhold.

Kommunaltekniske anlegg

Før det kan gis brukstillatelse skal de boligene det søkes for være tilknyttet nødvendige kommunaltekniske anlegg. Anlegget skal opparbeides i henhold til godkjente hovedprinsipper i kommunalteknisk plan, og senere godkjente detaljplaner/- tegninger for kommunaltekniske anlegg.

Lekeplass

Lekeplass f_BLK skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for første bolig.

Kjørveg

O_SKV1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B11.

O_SKV2 og o_SKV3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for B5, B12, B13, B14.

Fortau

Fortau o_SF1-3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for B1, B2, B3, B4, B6, B7, B8, B9, B10, B11.

Fortau o_SF4-5 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for B5, B12, B13, B14.

El-forsyning

Før det gis rammetillatelse må trase for lavspenningskabler og plassering av kabelfordelingskap være avklart med Midtkraft Nett AS.

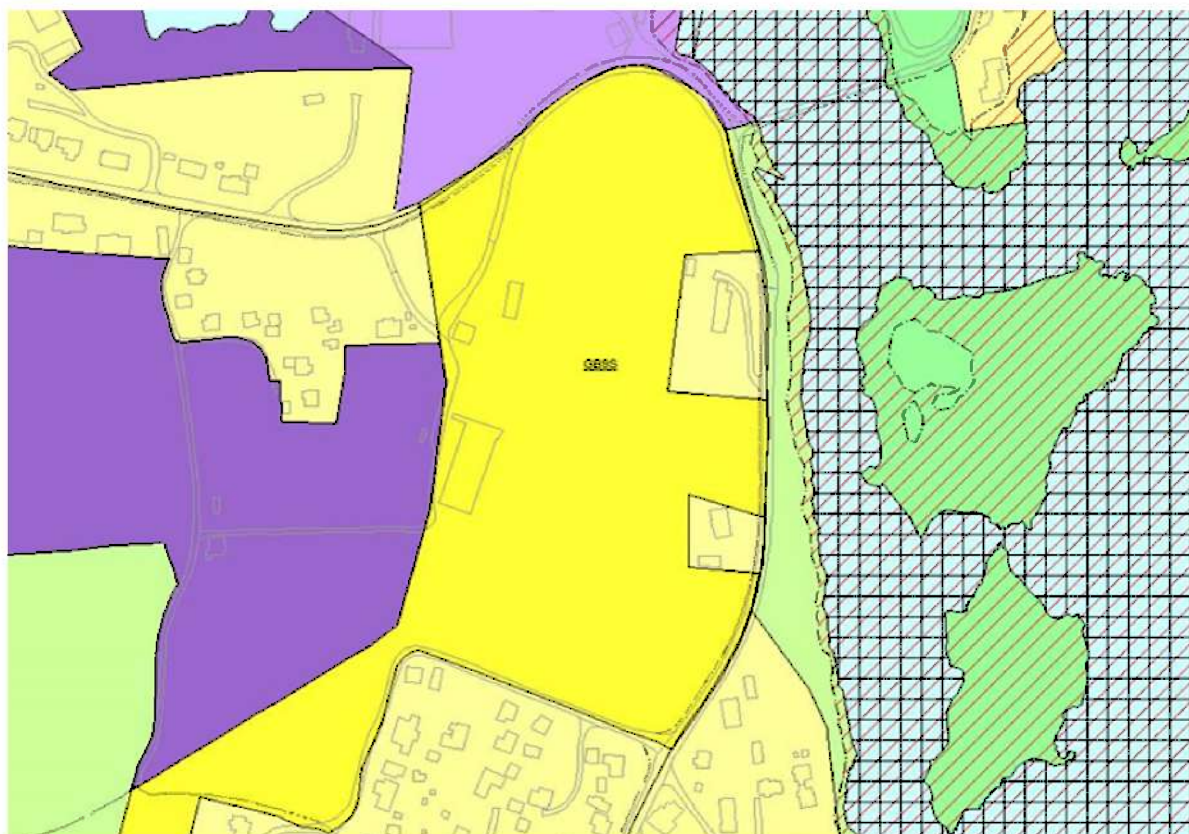
Felles parkeringsanlegg

Før det gis brukstillatelse skal det anlegges felles-/besøksparkeringsplass innenfor planområdet.

7. VIRKNINGER

7.1 Overordnede planer

Planområdet er i kommuneplanens arealdel 2016-2027 avsatt til bolig. I ny arealdel som er nylig vedtatt ligger hele planområdet inne som boligbebyggelse noe som gjør at reguleringsplanen er i tråd med overordnet plan.



Figur 27. Plankart, kommuneplanens arealdel 2016-2027.

7.2 Stedets karakter, byform, estetikk og landskap

Området ligger naturlig til for utvikling av ny boligbebyggelse da det grenser til eksisterende boligområder, samt at eksisterende teknisk og sosial infrastruktur er på plass.

7.3 Solforhold og lokalklima

Området er flatt og ligger åpent til i dalen slik at det er gode solforhold for ny boligbebyggelse. Bebyggelsen begrenses til maksimalt 9 meters høyde og med store åpne arealer rundt slik at alle boliger sikres gode solforhold.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø, eventuell verneverdi

Det er foretatt arkeologiske undersøkelser som viser at det ikke synes å være automatisk fredete kulturminner i planområdet. Bestemmelsene sikrer at dersom det likevel dukker opp slike kulturminner, skal kulturminnemyndigheten varsles. Vårn er et verneverdig bygg og er i planen regulert til hensynsone kulturmiljø med tilhørende bestemmelser knyttet til hensynsonen.

7.5 Forholdet til naturmangfoldloven

Planen er ikke i konflikt med kjente naturverdier. Sørvestre del av Tyrifjorden inkludert Bergsjø er fredet som biotopområde på grunn av fuglelivet i området. Planen vil ikke påvirke dette området.

Sjekkliste for Naturmangfoldlovens §§ 8-12 (LOV 2009-06-19 nr. 100) er gitt som vedlegg.

7.6 Landbruk / Naturressurser

Området består i dag av skog. Det er ingen andre kjente naturressursforekomster i området og ingen jordbruksareal går tapt som følge av planen.

7.7 Trafikkforhold

Planen antas å medføre mer trafikk på omkringliggende veisystem, men det vurderes ikke å være behov for tiltak. Fortau gjennom planområdet vil sikre et trygt og sammenhengende fortau for gående både mot nord og mot sør.

7.8 Støy

Det er gjennomført en støyvurdering av tiltaket. Den viser at fasader mot Gravfossveien er mest utsatt for støy og har uteoppholdsareal som ligger i gul sone. Det foreslås to ulike alternativer til avbøtende tiltak. Alternativ 1 innebærer en støyskjerm på 1,5 meter langs Gravfossveien. Alternativ 2 innebærer at boligene flyttes nærmere veien. Dette gir høyere lydnivå på fasade, men utearealer skjermes for trafikkstøy.



Figur 28. Alternativ 1: Støyskjerm på 1,5 meter langs Gravfossveien.



Figur 29. Alternativ 2: Flytte hus nærmere Gravfossveien.

Begge alternativer gir en betydelig forbedring av støvsituasjonen. Det kan likevel bli behov for støyredukerende tiltak for vindus- og fasadeisolasjon, men støyskjerm langs tomtegrensen vil innfri krav i retningslinje for støy (T1442:2016), Støyutredningen følger i vedlegg.

7.9 Rekreasjonsinteresser / rekreasjonsbruk / uteområder

Planen er ikke i konflikt med viktige rekreasjonsinteresser. Planen sikrer også en stor lekeplass for boligbebyggelsen, gode uteoppholdsarealer samt friområder.

7.10 Barns interesser

Planområdet ligger i nærheten av barnehager og skole med rekreasjonsmuligheter. Det er fortau langs Stalsbergveien og det skal også opparbeides fortau langs den nye interne veien gjennom planområdet. En ny stor lekeplass vil øke tilbudet til barn og unge i området.

7.11 Sosial infrastruktur

Barnehager og skole ligger i nærheten av planområdet. Planen antas ikke å medføre behov for økt kapasitet på eksisterende sosial infrastruktur.

7.12 Universell tilgjengelighet

Planen legger til rette for at veier, uteoppholdsarealer og lekeplassen i størst mulig grad utvikles etter prinsipper for universell utforming.

7.13 Teknisk infrastruktur

Det er mulighet for å koble ny bebyggelse til eksisterende teknisk infrastruktur i området.

8. RISIKO OG SÅRBARHET

8.1 Sammendrag

Det er gjennomført en ROS-analyse i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3. I analysen er det tatt utgangspunkt i ny veileder for DSB om utarbeidelse av ROS. Det er vurdert 3 aktuelle risikoforhold og uønskede hendelser, som vil kunne medføre konsekvenser enten for liv og helse, stabilitet og/eller miljø.

Det er ikke identifisert noen risikoforhold som vurderes som uakseptable, eller som vurderes å kunne påvirke foreslått bruk av planområde på en slik måte at risikoen vurderes som uforsvarlig. For de hendelser som er vurdert som akseptabel risiko er det foreslått ytterligere tiltak for oppfølging for samtlige av disse. Følgende hendelser er vurdert som akseptabel risiko (hendelsens ID-nummer i parentes):

- (1) Forurenset grunn
- (2) Støv og støy fra trafikk
- (3) Drukningssulykke

Gjennom videre oppfølging av de foreslåtte tiltakene, enten i forbindelse med planlegging, detaljprosjektering av bygg eller oppfølging i anleggsfase, vurderes det at risikoen vil kunne ivaretas og antatt risikonivå etter dette vil være akseptabelt eller så lavt som mulig i henhold til slik løsninger er foreslått og foreligger.

	Ufarlig	En viss fare	Farlig	Kritisk	Katastrofe
Svært sannsynlig					
Meget sannsynlig					
Sannsynlig					
Mindre sannsynlig		1, 2		3	
Usannsynlig					

Risikomatrise – total risiko, høyeste risikonivå vurdert for aktuelle uønskede hendelser.

Risikonivå pr. risikostyringsmål for aktuelle identifiserte hendelser:

ID	Uønsket hendelse	Risikonivå/Risikostyringsmål
1	Forurenset grunn	Liv og helse
		Stabilitet
		Materielle verdier
2	Støv og støy fra trafikk	Liv og helse
		Stabilitet
		Materielle verdier
3	Drukningssulykke	Liv og helse
		Stabilitet
		Materielle verdier

9. INNKOMNE INNSPILL

Følgende merknader ble mottatt ved varsel om planoppstart:

1. Glitre Energi, dater 24.02.2017
2. Fylkesmannen i Buskerud, datert 18.02.2017
3. Jon Mamen, datert 01.03.2017
4. Modum kommune som nabo, datert 20.03.2017
5. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 20.03.2017
6. Statens vegvesen, datert 21.03.2017
7. Buskerud fylkeskommune, datert 20.03.2017

9.1 Glitre Energi

Det avmerkede området er veldig nær trase for den gamle tømmer tunnelen som har inntak litt oppstrøms for brua, og som har utløp i nærheten av utløpet fra kraftverket. Tømmer tunnelen er ikke i bruk pr i dag, og en kan vel vanskelig tenke seg at tømmerfløting på elva blir gjenopptatt. Noe lettere vil det være å se for seg at tunnelen vil kunne bli tatt i bruk til et småkraftverk/flomkraftverk. Det er ingen konkrete planer pr i dag, men vi ønsker at planarbeidet dere skal starte tar hensyn til tunnelen slik at denne forblir operativ.

Videre regner vi med at dere også tar hensyn til flomstigning i Bergsjø, siden vi vet at dere har tilgang til flomdata i forbindelse med bruprojektet på samme sted.

Forslagstillers kommentar

Planen skal ikke ha noe innvirkning på tømmer tunnelen.

Det er foretatt en vurdering av flomfaren for boligområdet i planarbeidet og i ROS-analysen.

9.2 Fylkesmannen i Buskerud

Innledningsvis viser vi til gjeldende vern av Bergsjøen grunnet fugleliv. Videre er vannområdene ved Bergsjøen en del av verneforslaget for Tyrifjorden våtmarkssystem som er til behandling hos Miljødirektoratet. Ut fra at vannområdene er vernet og at området er foreslått som naturreservat, ber vi om at videre planlegging ikke legger til rette for bruer over til øyene i Bergsjøen.

Fylkesmannen viser til at tiltak i og ved vannkanten **kan bli møtt med innsigelse** grunnet gjeldende vern av hensyn til fugleliv og forslag til verneplan for Tyrifjorden våtmarkssystem som er til behandling hos Miljødirektoratet.

Ved tilrettelegging av nye boligområder bør lokalitet og utforming vektlegge mulighetene for friluftsliv og rekreasjon i nærområde. I tråd med St. meld. nr 18. (2015-2016) Friluftsliv bør det tilrettelegges for sammenhengende sti-/turveinett innen 500 meter fra den enkelte boligen.

I det videre planarbeidet ber de om at barn og unges interesser, støy, landskap, friluftsliv, alternativ energi og universell utforming blir vurdert og ivaretatt

Forslagsstillers kommentar

Tilrettelegging for adkomst til øyene er lagt inn etter ønske fra kommunen. Det blir derfor et forhold som må diskuteres videre med kommunen og fylkesmannen. Her blir det forholdet mellom tilrettelegging for friluftsliv og naturvern som må avveies. Øyene har stor verdi i forhold

til friluftsliv og vil bli et fint turmål og en berikelse for befolkningen i området. Dette er en stor kvalitet i området, som også vil virke i positiv retning for folkehelse. Men Bergsjøen er også viktig for fuglelivet.

Det er tatt med bestemmelser om håndteringen av støy fra trafikk. Men det er kun en stripe langs veien med gul støysone så vi anser det ikke nødvendig med egen støyutredning for denne planen. Detaljer som husplassering vil først bli detaljert fastlagt i byggesakene og det vil da være mulig å tilpasse seg støyforholdene.

Når det gjelder barn og unges interesser ivaretar planen kommunes krav til lekeareal. Det er også kort og trafikksikker vei til skole og rekreasjonsområder.

Både hensynet til landskap og naturmangfold er ivaretatt og beskrevet i planbeskrivelsen.

Når det gjelder løsninger for energiforsyning og energieffektive bygningsløsninger viser vi til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Det er ikke tilrettelagt for fjernvarme i området og ikke området for slik etter energiloven og vi kan derfor ikke kreve tilrettelegging for vannbåren varme. (pbl § 12-7 pkt 8 og § 27-5)

Når det gjelder universell utforming viser vi til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven. Området er for øvrig flatt og enkelt å tilrettelegge for universell utforming. Det gjelder også området rundt, adkomst til skolen m.m.

9.3 Jon Mamen

Er opptatt av Modums historie og av at stedsnavn blir brukt korrekt. Reagerte da han leste om "Bergsjøen" i annonsen i Bygeposten 28.2. På Modum heter det "Bergsjø", uten bestemt artikkel. Ber om at den formen blir brukt videre.

Dette kan bli bra. Ser fram til å få gangbru ut til øyene

Forslagsstillers kommentarer

Vi har hentet stedsnavn fra Statens kartverk (offisielle stedsnavn). Modum kommune og Google bruker samme navn på sine kart. Men lokalt brukes bare Bergsjø, som han sier.

Gangbru ut til øyene blir et forhold mellom tilrettelegging for friluftsliv og rekreasjon for folk og sikring av naturverdier. Dette blir et forhold som kommunen (og Fylkesmannen) må avklare som del av planprosessen.

9.4 Modum kommune som nabo (grunneier)

Reguleringsplan for barnehage er nylig vedtatt. Denne innebærer utvidelse av den kommunale veien Skredsvikmoen som går syd i planområdet Stalsberg nord. Det skal anlegges fortau på nordsiden av veien. I den forbindelse vil vi erverve grunn fra gnr 43 bnr 148.

Gjør oppmerksom på regulert veiutvidelse med fortau og ønsker et møte med dere for å drøfte grunnerverv.

Forslagsstillers kommentarer

Reguleringsplan for barnehage og boliger med adkomst gir føringer for planarbeidet.

9.5 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Region Sør

Flom, erosjon og skred langs vassdrag er naturlige prosesser. Derfor må planlegging og utbygging langs vassdrag ta hensyn til faren for skader som følge av disse prosessene. I utgangspunktet bør elver og bekker få tilstrekkelig rom for sin naturlige utvikling ved at det ikke blir bygget i områder utsatt for vassdragsrelatert fare. Elveos og randsoner langs vassdrag er dessuten blant de mest artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare. I det videre arbeidet må det gjøres vurderinger av om området er utsatt for flom, erosjon og skred. Det må også vurderes om tiltak som skal gjøres i området kan medføre økt fare for flom, erosjon eller skred. Gjennom planområdet krysser det kraftlinjer. I planarbeidet må det opprettes kontakt med netteier. Videre er planområdet rett oppstrøms Geithusfoss kraftstasjon. Kraftverkseier bør orienteres om planarbeidet som pågår

Forslagsstillers kommentarer

Forholdet til flomfare og rasfare blir tatt opp i planarbeidet (også i en egen ROS-analyse).

Det er opprettet kontakt med netteier for kraftlinja som går gjennom området.

Kraftverkseier er varslet og har kommet med innspill til planarbeidet.

9.6 Statens vegvesen, Vegavdeling Buskerud Seksjon for plan og forvaltning

I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av vei- og trafikforhold på riks- eller fylkesveier må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes. Fylkesvegen kreves regulert med minst 7,0 m veibredde for kjørevei i tillegg til nødvendig gangareal. Langs riks- og fylkesveger kreves minimum 8,0/3,0 m utenfor veikant regulert til «annen veigrunn – teknisk anlegg». Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av fylkesveger og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Slik detaljplan anbefales hitsendt for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn.

Planområdet berører også eventuell omlegging av fylkesvegen i forbindelse med ny kommunal bru «Ny Geithus bru» og planen må forutsettes utvidet og koordinert med dette arbeidet Rambøll også har varslet for kommunen

Normal byggegrensning for fylkesveger er nå 50 m /15 m. Byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige formål nær riks- eller fylkesveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen. Store deler av planområdet ligger i gul støysone.

Det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i veinormalene.

Forslagsstillers kommentarer

Hvis vårt planarbeid berører fylkesveien må vi utarbeide teknisk detaljplan som grunnlag for regulering.

I utgangspunktet virker det nærliggende å koble dette boligområdet på nylig vedtatt reguleringsplan for barnehage og boliger på Skredsvikmoen. Dette må vurderes nærmere i planarbeidet.

Planarbeidet er avhengig av avklaringer i forbindelse med regulering av «Ny Geithus bru».

Byggegrensen avklares gjennom planarbeidet, men et utgangspunkt kan være veglovens utgangspunkt på 15 meter.

9.7 Buskerud fylkeskommune (kulturminnefaglige innspill til planarbeidet)

AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner innenfor selve planområdet. Imidlertid er det levert inn steinalderfunn fra nærliggende eiendom ved Skredsvik vestre. Dette er en skafthulløks av bergart, samt fire flintavslag (Id. 74962 og id. 178176). Funnstedet er ved ca. 65-70 moh. Planområdet omfatter tilsvarende terreng og høydekoter som funnstedet, og har et potensial for funn fra denne tiden, men også utmarksminner knyttet til jernalderen

Anser derfor at det må utføres en arkeologisk registrering før de kan uttale seg til planen. Viser til Lov om kulturminner §§ 8 og 9 om undersøkelsesplikten ved planlegging av offentlige og større private tiltak. Utgifter til slik gransking må dekkes av tiltakshaver, jf. lovens § 10.

Tidsbruken for den arkeologiske registreringen inkludert reise, for- og etterarbeid er beregnet til 75 timer, hvorav inntil 45 timer feltarbeid inklusive reise. Øvre økonomiske ramme for det arkeologiske arbeidet vil være kr. 75.875,-. Fakturering av den arkeologiske registreringen vil skje etter reelle utgifter. Se vedlagte budsjett med spesifiserte kostnader.

Utviklingsavdelingen ber om tilbakemelding og skriftlig aksept på vårt budsjett så snart som mulig dersom befarings ønskes på varselstadiet sommeren 2017. Det er en fordel at registrering av automatisk fredete kulturminner foretas på varselstadiet for å unngå konflikter senere i planprosessen. Slike registreringer må foretas på bar og frostfri mark

NYERE TIDS KULTURMINNER

Drammenselvans papirfabrikker med tilhørende boligområde, skoler og forsamlingshus er vurdert å være et verneverdig kulturmiljø. Dette var det største industrisamfunnet på Modum og representerer den moderne fabrikkindustriens inntreden i kommunen. Deler av planområdet overlapper med dette kulturmiljøet.

Verneverdig bebyggelse innenfor planområdet

Følgende bygninger innenfor planområdet er vurdert til å ha høy verneverdi:

- Forsamlingshuset Vaaraan, gnr 43 bnr 48, Stalsbergveien 46
- Arbeiderbolig, gnr 43 bnr 322, Stalsbergveien 40
- Arbeiderbolig, gnr 43 bnr 327, Tomtaveien 4
- Elverhøi, gnr 43 bnr 37, Tomtaveien 2

Hensynssoner

Anbefaler at områder som inneholder bygninger med høy og svært høy verneverdi reguleres til hensynssone c) bevaring av kulturmiljø (SOSI-kode H570), og at det knyttes bestemmelser til hensynssonen (forslag i brevet). Dette vil bidra til forutsigbarhet for eiere, utbyggere og i fremtidig planlegging. Bestemmelsene skal sikre bevaring av de verneverdige bygningene, og sørge for at kulturminnene blir tatt hensyn til i den videre utviklingen.

Eventuelle nybygg i planområdet bør være godt tilpasset de verneverdige kulturminnene. Anbefaler derfor at det også legges inn bestemmelser for byggeområder i nærheten av

hensynssoner og verneverdige kulturminner, for å sikre god tilpassing til de verneverdige bygningene.

Forslagsstillers kommentarer

Arkeologisk registrering er utført i tråd med råd fra fylkeskommune. Rapport fra denne er vedlagt.

Eiendommer med verneverdig bebyggelse innenfor planområdet inngår ikke i det som i utgangspunktet er tenkt til utbygging og utvikling nå, så det må vurderes hvor mange av disse som bør være med i planarbeidet. For de eiendommene som skal med bør man vurdere hensynsone med bestemmelser som foreslått.

10. VEDLEGG

- 1. Illustrasjonsplan**
- 2. Referat fra oppstartsmøte**
- 3. Notat – innspill ved varsel om oppstart**
- 4. ROS-analyse**
- 5. Forholdet til naturmangfoldlovens §§ 8-12**
- 6. Veg-prosjektering**
- 7. VA-plan**
- 8. Visualisering**
- 9. Kulturminneregistrering (Buskerud fylkeskommune)**
- 10. Støyutredning**