

---

# Detaljreguleringsplan

for

*Eikerveien 25, planID: 2018003*

---

**Modum kommune**



Figur 1: utsnitt av flyfoto, planområdet vises med blå stiptet linje, Kilde:Norgebilder.no

---

## **PLANBESKRIVELSE**

---

Dato: 10.03.2020

Revisjonsdato(er):

**Mjøs Plan**

*Innhold*

1. Sammendrag .....	3
2. Bakgrunn .....	3
3. Planprosessen .....	4
4. Planstatus og rammebetingelser .....	4
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold .....	9
6. Beskrivelse av planområdet .....	21
7. Konsekvensutredninger .....	28
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget .....	28
9. Innkomne innspill og merknader .....	33
10. Avsluttende kommentar .....	35

## **1. Sammendrag**

Planområdet omfatter gbnr. 49/11, samt veiareal på 49/7 og et bufferområde mot inntilliggende veibane. Planområdet utgjør et areal på ca. 4,5 daa og eiendommene er på ca. 3,3 daa.

Planområdet ligger sørvest for krysset Eikerveien/Sporpindveien og grenser til Eikerveien i øst, Sporpindvegen i nord og vest. I sør grenser planområdet mot boligeiendommene Eikerveien 27, og Eikerveien 29.

Adkomst til området er fra Eikerveien.

## **2. Bakgrunn**

### **2.1 Hensikten med planen**

Hensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eiendommen med inntil fire to-mannsboliger.

Planen skal vurdere og belyse konsekvenser om tema som støy, forurensning, trafikkforhold, estetikk, universell utforming, parkeringsløsninger og håndtering av overvann.

### **2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold**

Planforslaget er utarbeidet og fremmes av MjøsPlan AS, pb. 6, 2391 Moelv, på vegne av forslagsstiller, Dravik AS v/Jørre Kjemperud, Jarenhaugen 23, 3371 Vikersund.

Grunneiere innen planområdet:

Omfatter eiendommene: gbnr. 49/11 tilhørende Dravik AS v/Jørre Kjemperud og gbnr. 49/7 tilhørende Marthe Stabæk.

Naboer/gjenboere til planområdet:

Eikerveien 27, gbnr. 49/7, og Eikerveien 29, gbnr. 49/10.

Andre instanser og grupper som ellers kan være særskilt berørt:

Statens Vegvesen, Fylkesmannen og Buskerud fylkeskommune: har uttalt seg til varsel om oppstart av planarbeide.

### **2.3 Tidligere vedtak i saken**

Det foreligger ingen tidligere vedtak.

## **2.4 Utbyggingsavtaler**

Det foreligger ingen utbyggingsavtaler.

## **2.5 Krav om konsekvensutredning**

Planen er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

# **3. Planprosessen**

## **3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart**

Oppstartsmøte for detaljregulering for Eikerveien 25 ble avholdt i Modum kommunes lokaler den 17.04.2018, frammøtte var Øystein Lid Larsen og Frode Brokhaug fra Modum kommune, forslagstiller Dravik AS v/Jørre Kjemperud og konsulent MjøsPlan AS v/Helle Flesjå.

Det ble varslet om oppstart av planarbeid i Bygdeposten den 23. mai 2018. Frist for innspill/merknader ble satt til den 6. juli 2018. Det kom innspill fra følgende instanser: Buskerud fylkeskommune (02.07.2018), Fylkesmannen i Buskerud (25.06.2018) og Statens Vegvesen (20.06.2018).

# **4. Planstatus og rammebetingelser**

## **4.1 Overordnede planer**

- Fylkeskommunale planer:

«Regional planstrategi i Buskerud 2017 – 2020»

Planen vurderes å være i tråd med regionale planer.

- Kommunale planer:

### Kommuneplanens samfunnsdel:

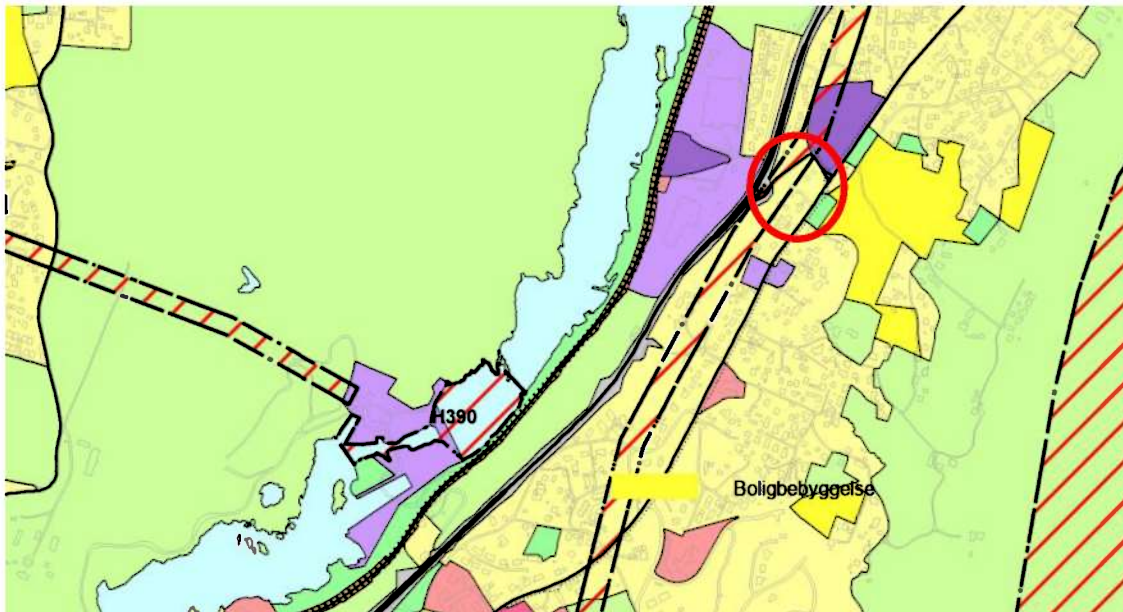
Samfunnsdelen legger stor vekt på å være en attraktiv kommune, og viser i samfunnsdelen til gunstig plassering og gode kommunikasjonsforhold i forhold til flere store byer. Planen vurderes å være i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

### Kommuneplanens arealdel, evt. kommunedelplan:

Planområdet berøres ikke av kommuneplan. I kommunedelplanens arealdel er planområdet avsatt til boligformål.

## 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Kommuneplan for Modum kommune 2011-2020, ikrafttredelsesdato: 07.05.2012 (fig. 2)



Figur 2: Planområdet vist med rød ring i kommuneplankart for Åmot.

## 4.3 Tilgrensende planer

Detaljregulering for Sporvind, plan-ID 1990002. (vedtatt 28.03.1990)

Detaljregulering for Holo, plan-ID 1990003 (vedtatt 09.05.1990)

## 4.4 Temaplaner

- Klima og energiplan.
- Hovedplan for vann og avløp.
- folkehelseplan
- Trafikksikkerhetsplan

Vedtekter\veiledere

- Vedtekter for tilknytning til fjernvarme
- Veileder for bruk av tre

## 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer:

Rikspolitiske retningslinjer (RPR)

Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging (RPR)

## §2.1 Nasjonale mål for barn og unges oppvekstmiljø

Viktige nasjonale mål er å:

- Sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- Ivareta det offentlige ansvar for å sikre barn og unge de tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn.

### Meld. St. 33 (2016 – 2017) Melding til Stortinget - Nasjonal transportplan 2018 – 2029

Nasjonal transportplan 2018–2029 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede og langsiktige målet i transportpolitikken, som er:

«Et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.»

Dette målet peker ut retningen for utviklingen av transportsystemet frem mot 2050 og gir rammen for innsatsen i transportplanen.

Regjeringen har lagt vekt på en balansert måloppnåelse. Dette innebærer å gjøre prioriteringer slik at ressursbruken bidrar i retning av de tre hovedmålene:

- Bedre framkommelighet for personer og gods i hele landet
- Redusere transportulykkene i tråd med nullvisjonen

-Redusere klimagassutslippene i tråd med en omstilling mot et lavutslippssamfunn og redusere andre negative miljøkonsekvenser.

### Barn og unges transportplan – utdrag fra kap. 7 i NTP:

*Spesifikke behov i barnas transporthverdag omfatter i hovedsak trygg skoleveg og sikre soner, sikker transport, sikre holdeplasser, forebygging og systematisk trafikkopplæring. Disse forholdene omfatter ikke kun transportsikkerhet; tiltakene påvirker og påvirkes av planlegging, arealbruk og universell utforming i byer og tettsteder. På dette viset er barn og unges transportbehov integrert i transportplanen og ivaretas innenfor det langsiktige og overordnede målet om et transportsystem som er sikkert, fremmer verdiskaping og bidrar til omstilling til lavutslippssamfunnet.*

Regjeringen vil:

- Legge til rette for at åtte av ti barn og unge skal velge å gå eller sykle til skolen

- *Styrke trafiksikkerheten for barn og unge*
- *Legge vekt på barn og unges behov i planleggingen og utviklingen av transportsystemet*
- *At det skal legges vekt på hensynet til barn og unge i lokal og regional planlegging*
- *Følge opp transportetatene og Avinor når det gjelder hensynet til barn og unge i utviklingen av transportinfrastrukturen*
- *Styrke kompetansen om trafiksikkerhet i barnehage og skole*

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt ved kongelig resolusjon 12. juni 2015.

For å fremme en bærekraftig utvikling skal regjeringen hvert fjerde år utarbeide nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Dette går frem av plan- og bygningsloven § 6-1.

Forventningene er delt inn i tre hoveddeler med tilhørende forventninger:

Første del omhandler gode og effektive planprosesser. Utdraget under viser noen av forventningene som er omtalt i første del.

- *Kommunene tar i bruk mulighetene som ligger i plan- og bygningsloven for prioriteringer og forenklinger. Kommunene oppdaterer overordnede planer, unngår flere plannivåer enn nødvendig, sørger for hensiktsmessig detaljering og tar i bruk mulighetene for parallell plan- og byggesaksbehandling.*
- *Kommunene sikrer effektiv behandling av private planforslag, og bidrar til god plankvalitet ved å gi tidlige, tydelige og relevante krav til utredninger og dokumentasjon.*
- *Fylkeskommunene og kommunene sikrer enkel tilgang til digitale plandata gjennom bruk av digitalt planregister, og tar i bruk verktøy for digital plandialog og plan- og byggesaksbehandling.*

Andre del omhandler planlegging for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling generelt.

Utdraget under viser noen av forventningene som er omtalt i andre del.

- *Fylkeskommunene og kommunene tar hensyn til klimaendringer og risiko og sårbarhet i sin samfunns- og arealplanlegging og byggesaksbehandling. Kommunene sikrer at det utarbeides risiko- og sårbarhetsanalyser for utbyggingsplaner, som gir et godt kunnskapsgrunnlag for å forebygge og redusere aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold. Det tas særlig hensyn til naturfarer og eksisterende og fremtidige klimaendringer.*
- *Fylkeskommunene og kommunene identifiserer viktige verdier av naturmangfold og landskap, friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø, og ivaretar disse i regionale og*

*kommunale planer. Tilgjengelig kunnskap tas aktivt i bruk og samlede virkninger synliggjøres og tas hensyn til.*

- *Fylkeskommunene og kommunene sikrer viktige jordbruksområder, og legger til rette for nye og grønne næringer i tilknytning til jordbruk og skogbruk, som grønt reiseliv, mat med lokal identitet og utnyttelse av bioenergi.*

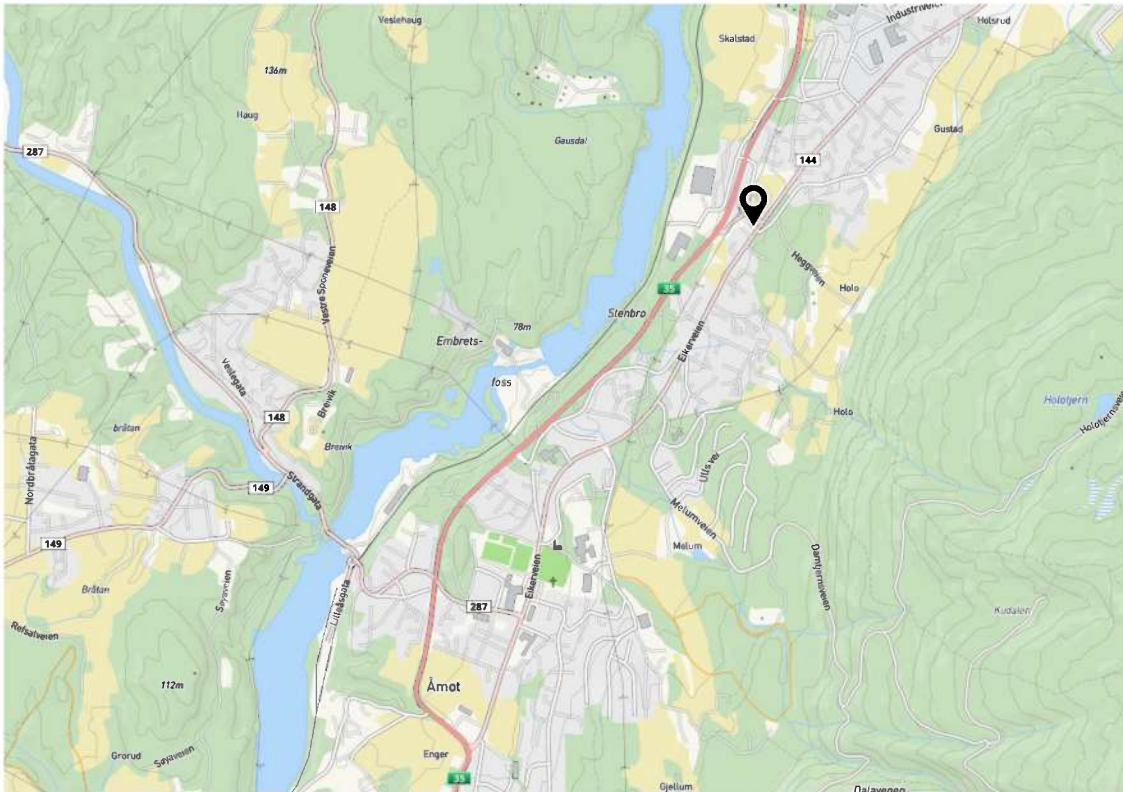
Tredje del omhandler planlegging for attraktive og klimavennlige by- og tettstedsområder spesielt. Utdraget under viser noen av forventningene som er omtalt i tredje del.

- *Den regionale og kommunale planleggingen legger til rette for tilstrekkelig og variert boligbygging, lokalisert ut fra hensynet til samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.*
- *Kommunene sikrer høy arealutnyttelse rundt kollektivknutepunkt, tilrettelegger for økt bruk av sykkel og gange i dagliglivet, og sikrer sammenhengende gang- og sykkelforbindelser av høy kvalitet. Potensialet for fortetting og transformasjon utnyttes før nye utbyggingsområder tas i bruk.*
- *Kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning.*
- *Kommunene tar vare på naturverdiene og legger til rette for fysisk aktivitet og trivsel for hele befolkningen ved å sikre sammenhengende grønne strukturer, åpne vannveier og nær tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv.*
- *Kommunene legger prinsippene om tilgjengelighet og universell utforming til grunn i planlegging av omgivelser og bebyggelse.*



## 5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

### 5.1 Beliggenhet



Figur 3: Planområdet ligger omtrent 1 kilometer nord for Åmot sentrum.

#### 5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt til i Åmot i Modum kommune på østsiden av Drammenselven og inntil krysset fv. 144 Eikerveien / Sporpindveien. Det er cirka 1 kilometer kjøreavstand fra Åmot sentrum. Adkomst til eiendommen er fra Eikerveien (fylkesvei 144).



Figur 4: Planavgrensning vist med svart stiplet linje (Norgeskart FKB)

### 5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet følger eiendomsgrensene og omfatter gbnr. 49/11 og 49/7, i tillegg til en del av Sporpindveien i nordvest. Området utgjør til sammen ca. 4,5 daa. Planområdet grenser til boligområder i sør. Fv. 144 Eikerveien avgrenser området i øst, og Sporpindveien avgrenser planområdet i nord og vest.

## **5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk**

Eiendommen gbnr. 48/11 var bebygd med en enebolig med frittliggende garasje. Det oppsto boligbrann den 10.11.2019 i den eksisterende boligen, den ble totalskadd og må rives. Gbnr. 48/7 er benyttet til adkomstveg for Eikerveien 27 og 29. gbnr. Tilstøtende arealer er boligområder, samt Sporpindveien og Eikerveien.

## **5.3 Stedets karakter**

### 5.3.1 Struktur og estetikk/byform

Villastrøk, området domineres av villabebyggelse med innslag av rekkehus. Kort vei til både Åmot sentrum og turområder.



Figur 5: Bildet viser bebyggelse i nærhet til planområdet omtrent 100 m. sør på Eikerveien med sørøvervendt posisjon. (Bilde er hentet fra Goolge.no/maps).



Figur 6: Her vises bebyggelse på motsatt side av Sporspindveien nord for planområdet (bilde hentet fra Google.no/maps).

## 5.4 Landskap

### 5.4.1 Topografi og landskap

Planområdet ligger mellom 73 og 77 moh. Planområdet er forholdsvis flatt med litt helling mot vest, og ligger noe lavere enn tilgrensende veger.



Figur 7: 3D-bilde som viser landskapet rundt planområdet. Utenfor tettbebyggelsen ligger kulturlandskap og skogsområder. (kommunekart.com).

#### 5.4.2 Solforhold

Området ligger åpent til med gode solforhold.

#### 5.4.3 Lokalklima

Data fra nærmeste målestasjon (Glitrevann) har mangelfulle data, og viser nyeste data fra november 2015. Det er derfor her hentet data fra nest nærmeste målestasjon i Drammen (Berskog). De siste 13 måneder var høyeste temperatur 33,8 grader (27. juli 2018) og laveste - 20,8 grader (18. januar 2016). Mest nedbør på ett døgn var 37,3 mm (2. oktober 2017). Største snødybde var 61 cm (12. mars 2018). Sterkeste vind var 8,4 m/s. gjennomsnittlig vindstyrke pr mnd. ligger mellom 0,7 og 2,0 m./s.

#### 5.4.3 Estetisk og kulturell verdi

Området er preget av nyere bebyggelse, og vil ikke ha spesiell estetisk eller kulturell verdi.

### **5.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Det er ikke registrert kulturminner i nærområdet.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres

kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks meldes inn til Viken Fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner §8, annet ledd.

## **5.6 Naturverdier**

Ifølge Miljødirektoratets kartbase (kart.naturbase.no) er det ikke kjente naturverdier i området.

## **5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder**

Området som inngår i planen er ikke brukt til rekreasjon/friluftsliv, men det er flere turstier i nærheten (ut.no) og kort vei til turområder.

## **5.8 Landbruk**

Områder er ikke egnet som landbruksjord og er i AR50 betegnet som arealtype *bebygd og samferdsel*.

## **5.9 Trafikkforhold**

### 5.9.1 Kjøreadkomst

Kjøreadkomst til eiendommen er fra fv. 144 Eikerveien.

### 5.9.2 Vegsystem

Eiendommen ligger inntil krysset Eikerveien / Sporpindveien, innkjøring er fra Eikerveien. Fartsgrensene er 40 km/t for både fv.144 Eikerveien og Sporpindveien.

### 5.9.3 Trafikkmengde

Årsdøgntrafikk (ÅDT) for 2017 er ifølge vegkart.no for fv.144 Eikerveien ÅDT-6050 prosentandel tunge kjøretøy er oppgitt til 8%, for Sporpindveien er ÅDT-1600 med 5% tunge kjøretøy. Døgnfordeling dag/kveld/natt er iht. T-1442 satt til by og bynære områder med prosentfordeling 84/10/6.

### 5.9.4 Ulykkessituasjon

Det er ifølge Statens vegvesens Nasjonale vegdatabanks (NVDB) kartløsning vegkart.no ikke registrert ulykker i forbindelse med planområdet, og heller ikke registrert ulykkespunkter på vegene inntil planområdet.

### 5.9.5 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er gang- og sykkelvei inntil østre hjørnet av planområdet, med fotgjengeroverganger til gang- og sykkelvei på østsiden av rv.144 Eikerveien og på nordsiden av Sporvindveien / vestsiden av Eikerveien.

### 5.9.6 Kollektivtilbud

Det er bussholdeplass i gangavstand fra eiendommen i forbindelse med gang- og sykkelvei på begge sider av Eikerveien.



Figur 8: Planområdet med fotgjengeroverganger. (maps.google.com)

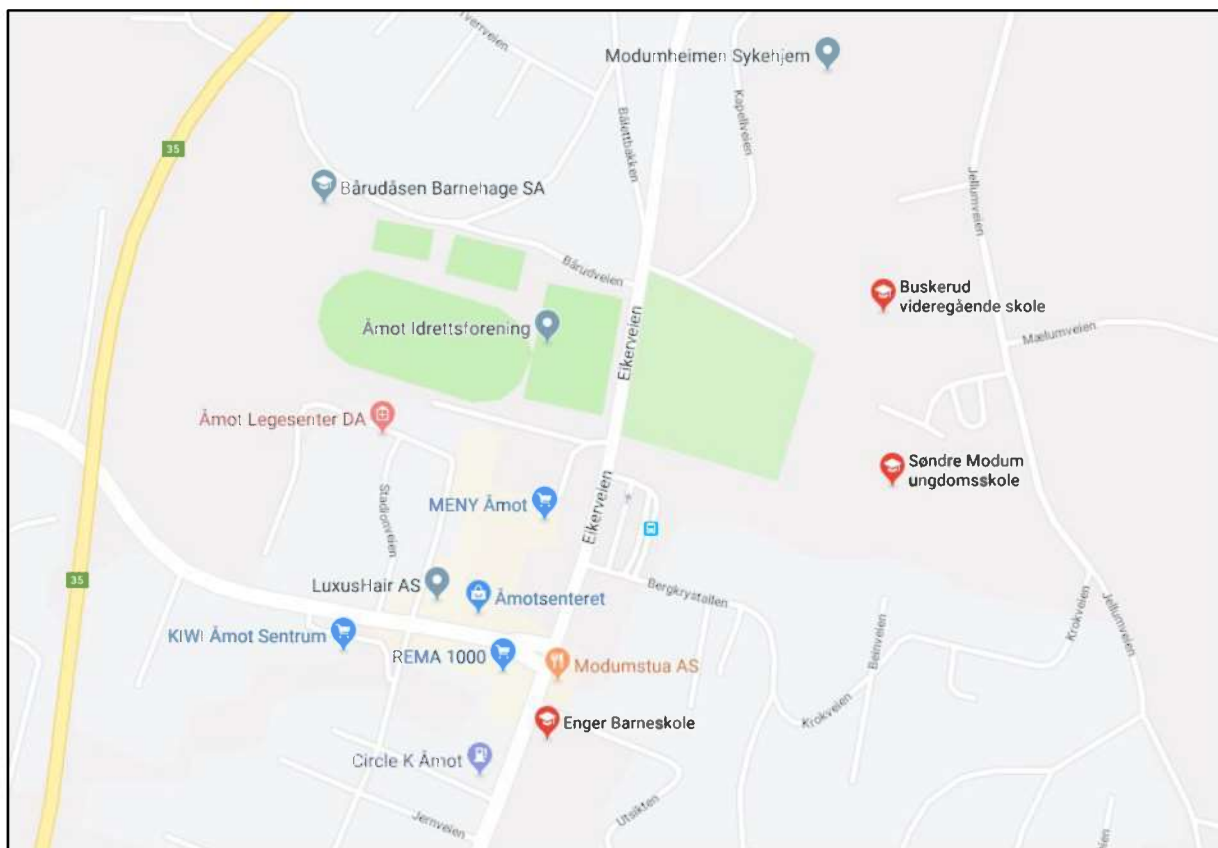
### **5.10 Barn og unges interesser**

Det er flere barnehager i Åmot sentrum, de to nærmeste ligger i Melumsveien og Industriveien, begge er i gangavstand fra planområdet. Enger barneskole og Søndre Modum ungdomsskole ligger i Åmot sentrum ca. en kilometer fra planområdet. På skolen er det ballbaner og diverse lekestativer/apparater. Det ligger også flere «hundremeterskoger» i nærområdet der barn kan drive med uorganisert lek. Det er turområder i nærheten av området, og idrettsanlegg i Åmot og ved Nymoen. Det er rideskole ved landbruksskolen ca. 4 km unna. På Søndre Modum ungdomsskole i Åmot er det ungdomshus, innendørs skytebane og sjakkklubb. Det er skiskytteranlegg og lysløype på Simostranda, og fotballbaner og ballbinge på Haugfoss Stadion som ligger omtrent 9 km unna planområdet. Flere idrettstilbud finnes i Åmot i tillegg til barnekor og korps. Det er også lokalt skytterlag, fiskeforening og triallklubb i Modum. Det er til sammen ca. 170 foreninger med tilbud til ulike aldersgrupper i kommunen.

### 5.11 Sosial infrastruktur

Det er barnehager i gangavstand til planområdet. I Åmot sentrum er det barneskole, ungdomsskole og videregående skole og andre sosiale tjenester. I Modum kommune er det mange forskjellige lag og foreninger, som tilbyr aktiviteter for barn, unge og voksne.

I figur 6 vises et oversiktskart over sentrum i Åmot.



Figur 9: Kart som viser skoler og sosiale tjenester i Åmot sentrum (hentet fra google.no/maps).

### 5.12 Universell tilgjengelighet

Området er generelt flatt og lett tilgjengelig for alle, uavhengig av funksjonsevne.

### 5.13 Teknisk infrastruktur

Det går vannledning og felles avløpsledning til området. Det går høyspentlinje nord og vest for planområdet. Overvann håndteres internt på planområdet, med infiltrasjon i grunn som anbefalt i vannressursloven §7 andre ledd.

### 5.14 Grunnforhold

Ifølge data fra NGU består berggrunnen på planområdet av diorittisk gneis, vanligvis båndet og migmatittisk, mange steder amfibol- og granatførende, stedvis også pyroksenførende, intrusjonsalder c. 1567-1501 mill. år, området ligger under marin grense og er dekket med tynn hav-/strandavsetning og tykk havavsetning over berggrunnen. Radon aktsomhet er satt til usikker/moderat til lav for området.



Figur 10: Berg i dagen sør-øst for planområdet, på motsatt side av Eikerveien

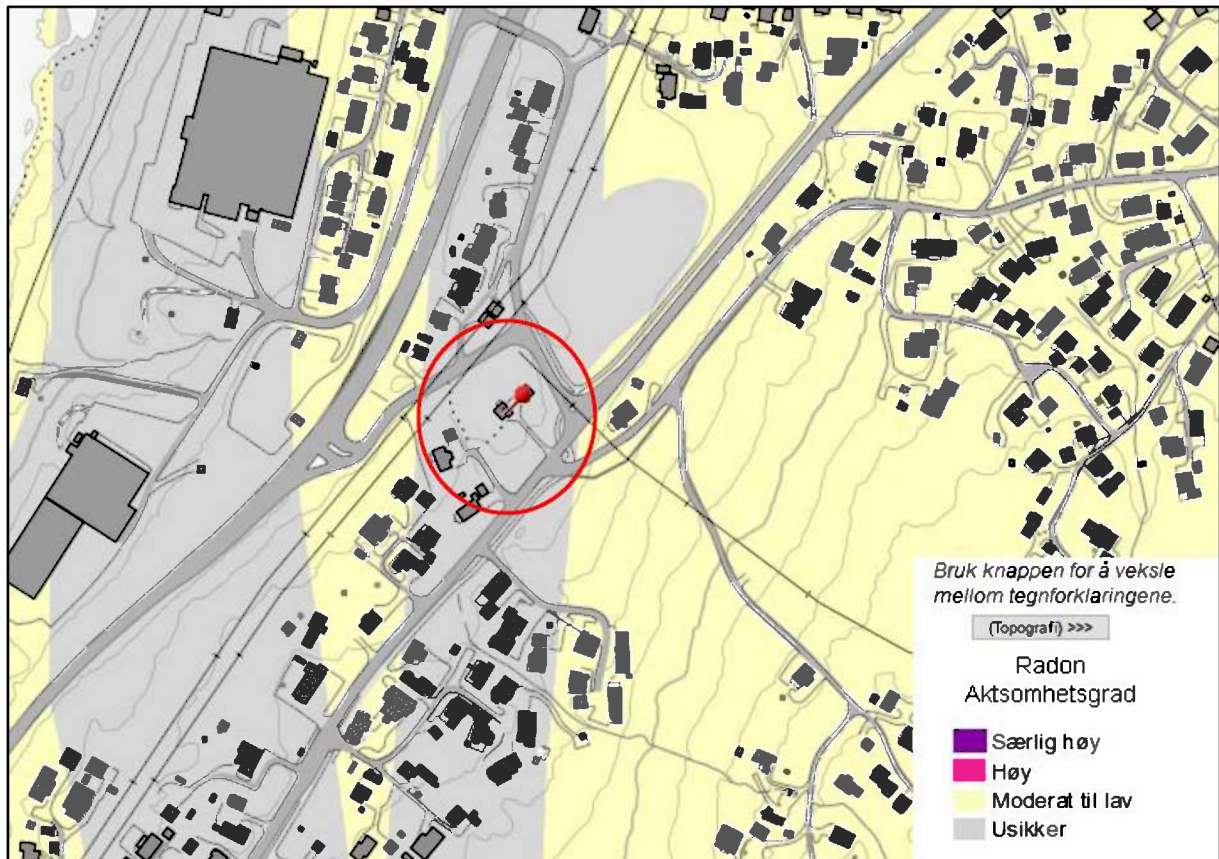


Figur 11: Berg i dagen nord-vest i og ved planområdet langs Sporpindveien





*Figur 12: Berg i dagen på eiendommen vist med rød sirkel*



Figur 13: Aktsomhetskart radon, planområdet markert med rød sirkel (kilde NGU)

### 5.15 Støyforhold

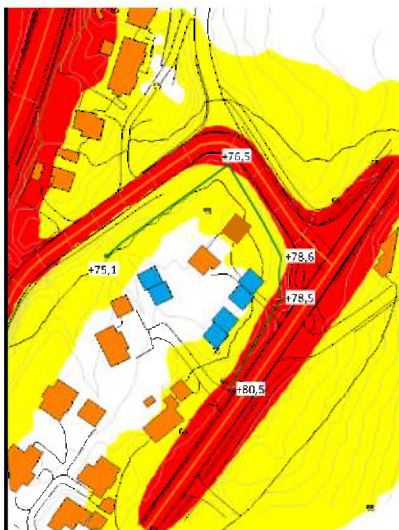
Området er utsatt for støy fra omkringliggende veger (fig. 12 og 13). Trafikkmengden i området er som beskrevet etter veileder til retningslinjer for behandling av støy (T1442). Deler av området er innenfor gul støysone, som krever at områder med funksjoner som er støysensitive bør ligge på skjermet side eller at det må iverksettes støydempende tiltak. Som støydempende tiltak er det foreslått støyskjerm med høyde på ca. 2,5 m mot tilstøtende veger. Ut fra trafikkfordelingsberegninger er det antakelig også redusert trafikkmengde på kveld/natt i området.



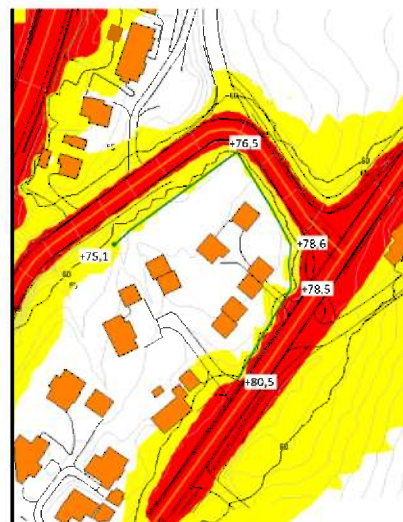
Figur 14: Støysone med mottakerhøyde på 4 m, tilsvarer høyde på balkong



Figur 15: Mottakerhøyde 1,5 m, tilsvarer person på bakkenivå/uteoppholdsarealer



Figur 17: Støysone med skjerm, mottakerhøyde på 4 m, tilsvarer høyde på balkong



Figur 16: Mottakerhøyde 1,5 m med støyskjerm, tilsvarer person på bakkenivå/uteoppholdsarealer

Fylkesmannen har følgende uttalelse angående støy:

«Nye boliger med uteoppholds- og lekeareal må sikres tilfredsstillende støyforhold i tråd med retningslinjen. Ut fra beliggenheten sentralt i byen og nært kollektivknutepunkt kan det eventuelt ved dokumentert behov aksepteres avvik fra anbefalte støygrenser forutsatt at alle boliger sikres en stille side. Minst halvparten av rom for støyfølsom bruk, inkludert minst ett soverom, skal ha vindu i fasade som tilfredsstiller anbefalte grenseverdier. Boligene må også ha tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.»

Som støykartene med støyskjerm (fig. 14 og 15) viser vil 1.etasje i alle boenheter, uteoppholdsareal og lekeplass ligge i stille sone i 1,5 m mottakerhøyde. I 4m mottakerhøyde (2. etasje) vil alle boenheter ha minimum en stille side. Støybelastningen mot fasader i gul støysone vil være under 65dB, med forventet støydemping på minimum 35dB i nye bygg vil innvendig støy nivå oppfylle krav til klasse C i NS8175.

### 5.16 Luftforurensning

Modum har ikke egen målestasjon for luftkvalitet. Luftkvalitet.info viser for Østlandet i 2016 at målingene er under tillatte overskridelser av grenseverdien (grønn fargekode) i alle måneder utenom november og desember der tiltaksutredning er påkrevd (gul fargekode, fig. 14). Planområdet ligger et stykke utenfor sentrumskjernen. Basert på at verdiene ikke er overskredet store deler av året i by, regnes det ikke som nødvendig med videre utredning av området.



Figur 18: Situasjon for luftkvalitet i byer på Sør- og Østlandet. Kilde: Luftkvalitet.info.

### 5.17 Risiko- og sårbarhet

Se vedlagt ROS-analyse.

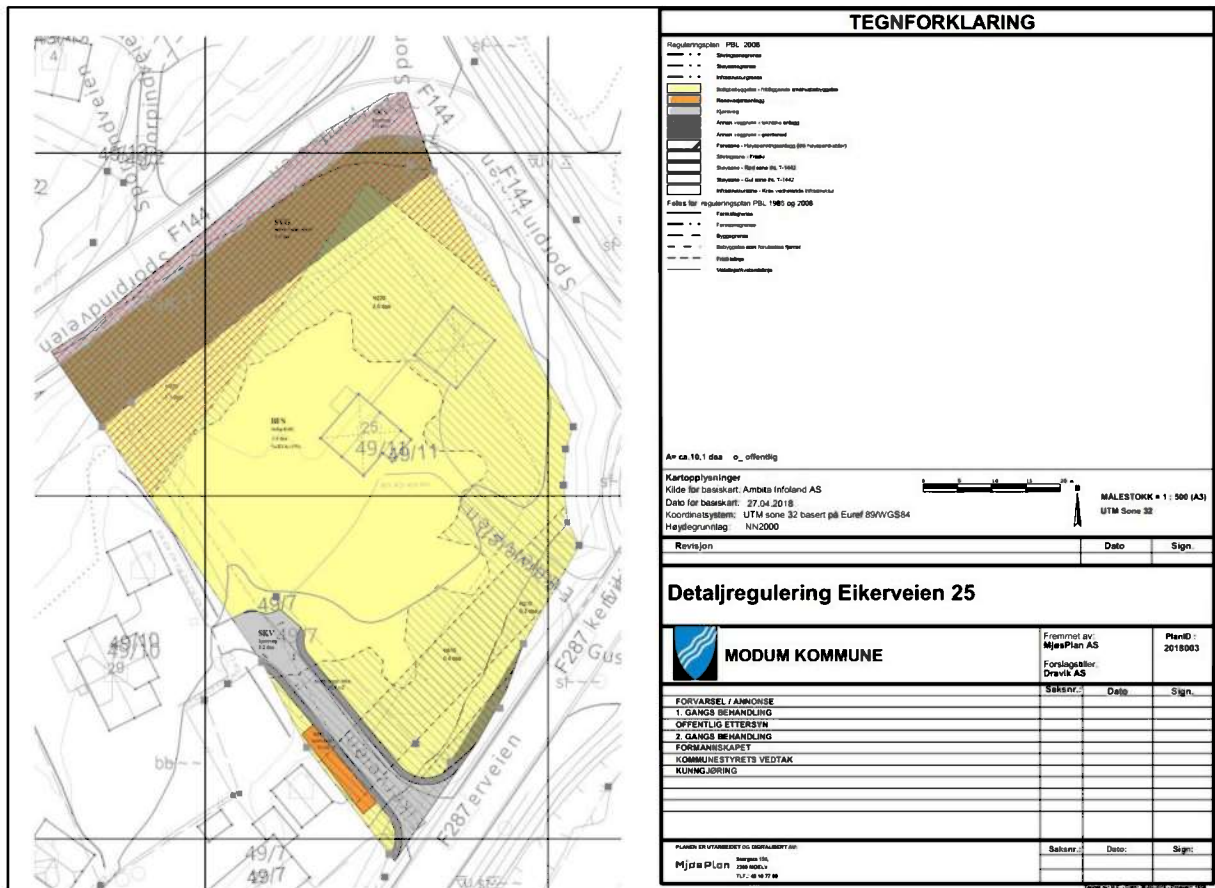
### 5.18 Næring

Planområdet er avsatt til boliger, næringsinteresser er ikke berørt.

### 5.19 Analyser/utredninger

Det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt.

## 6. Beskrivelse av planområdet



Figur 19: Plankart

### 6.1 Planlagt arealbruk

Planområdet er ca. 4,5 daa og reguleres blant annet til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (fig. 11), i tillegg til andre tjenlige arealformål. Reguleringsplanen omfatter eiendommene gnr./bnr 49/11 og 49/7.

Det er planlagt å regulere adkomstveg, samt å oppføre inntil 4 to-mannsboliger på området.

#### 6.1.1 Reguleringsformål i planområdet:

Planformål i reguleringsplan oppgis i feltkoder etter Regjeringens mal for feltkoder i arealplan.

#### Bebyggelse og anlegg (§ 12 - 5 nr.1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse – BFS (1111)

Renovasjon – BRE (1550)

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12 – 5 nr.2)**

Kjøreveg – SKV (2011)

Annen veggrunn – tekniske anlegg SVT (2018)

Annen veggrunn - grøntareal SVG (2019)

Parkering – SPA (2080)

**Hensynssoner (§ 12 – 6)**

Faresone – Høyspenningsanlegg. Inkludert høyspentkabler - H370

Infrastruktursone, krav vedrørende infrastruktur – H410

Sikringssone – frisikt – H140

Rød støysone – H210

Gul støysone – H220

**Juridiske punkt og linjer i plankartet**

Byggegrense (1211)

Regulert senterlinje (1221)

Faresonegrense (1223)

Infrastrukturgrense (1225)

Bebyggelse som forutsettes fjernet (1215)

Støyskjerm (1227)

Frisiktlinje (1222)

**6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål**

**Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse SOSI-kode: 1111 Feltnavn: BFS**  
(3371,04m<sup>2</sup>)

Frittliggende småhusbebyggelse omfatter ene- og tomannsboliger.

**Renovasjonsanlegg**

**SOSI-kode: 1550 Feltnavn: BRE**

(34,77m<sup>2</sup>)

Det etableres tilstrekkelig areal for felles renovasjon for boenhetene innenfor planområdet, renovasjonsanlegg plasseres slik at det er lett tilgjengelig for renovasjonskjøretøy.



### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Maksimalt bygningshøyder er ivarettatt i bestemmelser.

### 6.3.2 Grad av utnyttning

Utnyttingsgrad er satt til maksimal %BYA = 30%. Parkering på mark inngår i % BYA.

### 6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Eiendommen er bebygd med enebolig med en boenhet, det er planlagt oppført inntil 4 vertikaldelte tomannsboliger med maksimalt 8 boenheter.

## **6.4 Boligmiljø/ bokvalitet**

Området ligger landlig til, omkringliggende bebyggelse består av boliger og landbrukseiendommer. Det er ca. 1 km til Åmot med handels-, aktivitets- og tjenestetilbud og kollektivtransport. Området ligger inntil Eikerveien og Sporvindveien og er støyutsatt, deler av området ligger innenfor gul støysone. Dette tilsier at det må iverksettes støydempende tiltak i form av støyskjerm mot veiene.

## **6.5 Parkering**

Hver boenhet skal ha to parkeringsplasser. Der carport, garasje e.l. ikke inngår i plan, sikres tilstrekkelig parkeringsplass på tomtens grunn. Størrelse på parkeringsplass skal være 3 x 6 m pr. plass.

## **6.6 Tilknytning til infrastruktur**

Boligene kobles på kommunalt VA-anlegg og el-nett fra Midt Nett. Spesifisering av tekniske løsninger vil fremkomme av byggesøknad.

## **6.7 Trafikkløsning**

### 6.7.1 Kjøreatkomst

Dagens adkomst til Eikerveien 25 stenges, ny adkomst til eiendommen etableres mot Eikerveien via eksisterende adkomst for Eikerveien 27 og 29.

### 6.7.2 Utforming av veger

Adkomstvegen til området reguleres etter SVV Hb-N100 Veg og gateutforming, veinorm A1 (fig. 17).



## A1 Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t

Dette er veger som gir atkomst til boliger. I boligområder bør atkomstvegene utformes som blindveger eller sløyfer. Blindveger bør ikke være lengre enn 250 m, mens sløyfer kan ha lengde inntil 600 m. Atkomstveger i boligområder utformes på de myke trafikanterens premisser.

### Tverrprofil

Kjørebanebredden varierer etter antall boenheter langs vegen. For veger inntil 50 boenheter i blindveg, eller 80 boenheter i sløyfe, bør tverrprofil som vist i figur C.20 brukes.



Figur C.20: Tverrprofil A1, 3,5 m vegbredde (mål i m)

Figur C.20 er vist med ett kjørefelt, asfaltert bredde 3,5 m.

Figur 21: Utklipp Statens vegvesens Håndbok N100.

### 6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Før brukstillatelse for nybygg skal adkomstvei være opparbeidet.

### 6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Mellom krysset Eikerveien/Sporpindveien og østre hjørnet på Eikerveien 25 går det gang- og sykkelbane, fra denne er det fotgjengeroverganger over Eikerveien og Sporpindveien til gang- og sykkelveger langs Eikerveien og Sporpindvegen. Det planlegges forbindelse fra planområdet til inntilliggende gang- og sykkelveg for å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter til- og fra planområdet. Løsning for dette må avklares i byggesak.

### 6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det foreligger ingen kjent planer om nye offentlige anlegg i området.

## 6.9 Miljøoppfølging

### 6.9.1 Miljøtiltak

Nye boliger oppføres iht. TEK 17.

## **6.10 Universell utforming**

Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres etter prinsippene for Universell utforming og tilgjengelighet, jf. Miljøverndepartementets rundskriv T-5/99 og i henhold til TEK 17, eller til de enhver tid gjeldende teknisk forskrifter. Området ligger til rette for gående og syklende.

## **6.11 Uteoppholdsareal**

### 6.11.1 Uteoppholdsareal

Boenhetene får et eget privat uteoppholdsareal i tilknytning til bolig. Alt annet uteoppholdsareal på bakkenivå er felles. Område for uteopphold er forholdsvis flatt og det blir ikke gjort tiltak i området som krever terrenginngrep.

### 6.11.2 Lekeplasser

Det skal opparbeides lekeplass med så gode solforhold som mulig, denne skal opparbeides med beplantning, sittegrupper og lekeapparater.

### 6.11.3 Ivaretagelse av eksisterende og eventuell ny vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal så langt det er mulig bevares, ny beplantning skal fortrinnsvis være lokale allergivennlige planter.

### 6.11.4 Offentlige friområder

Det er ingen offentlige friområder innenfor planområdet.

### 6.11.5 Arealstørrelse

Krav til minimum uteoppholdsareal er for frittliggende Uteoppholdsareal i planen er både areal foran, mellom og på siden av husene, tilgjengelig uteoppholdsareal inkl. lekeplass er på totalt ca. 1,6 da.

### 6.11.6 Turveier

Det er ingen turveier i tilknytning til planområdet.

### 6.11.7 Adkomst og tilgjengelighet

Uteoppholdsarealer og lekeplass er i tilknytning til boliger, områdene er lite kupert og lett tilgjengelig.

#### 6.11.8 Sesongbruk

Uteoppholdsareal og lekeplass er tilgjengelig hele året.

#### 6.11.9 Andre uteoppholdsarealer

Det er ingen andre uteoppholdsarealer innenfor planområdet, men nærområdet kan tilby turområder og naturopplevelser.

### **6.12 Landbruksfaglige vurderinger**

Tiltaket berører ikke landbruksinteresser eller landbruksområder.

### **6.13 Kollektivtilbud**

Det er gang- og sykkelveg fram til bussholdeplasser med flere avganger i timen langs Eikerveien 200 meter sør og 300 meter nord for planområdet.

### **6.14 Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner i nærområdet. Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes kulturminneavdelingen, Viken fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner §8, annet ledd. Dette sikres i reguleringsbestemmelsene som følger planen.

### **6.15 Sosial infrastruktur**

Noe av uteoppholdsarealet innenfor planområdet er ifølge beregninger (se støykart) utsatt for støy fra Eikerveien og Sporvindveien. Dette arealet vil med støyskjerming allikevel gi de minste barna nok plass å boltre seg på.

I nærområdet ligger flere barnehager, samt Enger barneskole, og Søndre Modum ungdomsskole. Rosthaug videregående skole med et bredt studietilbud for eldre ungdom ligger også i nærheten.

For de eldre barna og ungdommer finnes arealer som kan benyttes i rolige omgivelser ved Enger barneskole i Åmot sentrum, som har større aktivitetsområder, balløkke m.m.

Planområdet ligger i tett bebygde område, med potensiale for lekekamerater i nærheten. Det er kort vei til lekeplasser og turområder. Forholdene ligger til rette for å lett kunne utøve både

organisert aktivitet, fri fantasilek og utelek for barn i området, det er også et godt fritidstilbud i Modum, og innenfor kommunen finnes et stort utvalg av idrettslag og andre organiserte fritids-aktiviteter.

#### **6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett**

Det er kommunale vann og avløpsledninger i området, samt offentlig nett. Tekniske løsninger fremkommer i byggesøknad.

#### **6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug**

Avfallsbeholdere plasseres på område avsatt til felles renovasjon (f\_BRE). Avfallshenting vil være iht. Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RfD) vanlige henterutiner.

#### **6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS**

Avbøtende tiltak og løsninger er beskrevet i vedlagte ROS-analyse med analyseskjemaer.

#### **6.19 Rekkefølgebestemmelser**

Det er sikret i planens bestemmelser at felles uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet, dokumenterte tilfredsstillende støyforhold, at sti til gang-/sykkelvei er opparbeidet, opparbeidelse av utearealer og beplantning før brukstillatelse kan gis for boligene.

### **7. Konsekvensutredninger**

Reguleringsplanen utløser ikke krav til konsekvensutredning på grunn planens størrelse, innhold og oversiktlige problemstillinger.

### **8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget**

#### **8.1 Overordnede planer**

I kommuneplanens arealdel er området regulert til boligformål. I planforslaget er området regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det er kort avstand til barnehage, skole og turområder fra planområdet. Planforslaget vurderes å være i tråd med overordnede planer.

#### **8.2 Landskap**

Planforslaget vil ikke medføre vesentlige endringer i landskapet.

### 8.3 Stedets karakter

Omkringliggende område er boligstrøk og landbruksområder. Det er grønne korridorer som fører til større natur-/turområder i nærheten. Området rundt er bebygd boligområde, planforslaget vil bidra til å opprettholde områdets karakter.

### 8.4 Byform og estetikk

Planlagt tiltak vil videreføre preget av villastrøk.

### 8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet, eller som berøres av utbyggingen på annen måte.

### 8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

De viktigste §§ i Naturmangfoldloven som blir berørt er §§ 8-12.

#### **§8. (kunnskapsgrunnlaget)**

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.*

#### **Vurdering:**

§ 8 er oppfylt. Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, NVE atlas, Skog og landskap m.fl. er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer i området. Det er ikke registrert noen forekomster innenfor planområdet. Det kan forekomme mangelfulle opplysninger for området fordi det ikke har vært spesielt undersøkt med tanke på naturmangfold, men området er bebygd fra før og det antas at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å avgjøre at tiltaket ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet.

#### **§ 9. (føre-var-prinsippet)**

*Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangelen på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.*

#### **Vurdering:**

§ 9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være god nok da området er bebyggt.

**§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)**

*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.*

**Vurdering:**

Tiltaket vil ikke medføre noen ytterligere belastning på naturtyper og økosystemet da området i dag er bebyggt.

**§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)**

*Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.*

**Vurdering:**

Tiltakshaver har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir.

**§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)**

*For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.*

**Vurdering:**

Byggeteknikken og byggemetoden vil være i henhold til dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode. Alternative driftsmetoder, teknikker og utforming ansees som uaktuelt.

## **8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk**

Området er ikke brukt til rekreasjon i dag. Slike arealer finnes i nærområdet og er lett tilgjengelig fra planområdet.

## **8.8 Uteområder**

Uteområdene nærmest omkringliggende veier noe utsatt for støy, støyanalyse anbefaler støyskjerm for å oppfylle anbefalte verdier i T1442.

## **8.9 Trafikkforhold**

I planforslaget foreslås å bygge inntil 4 boenheter innenfor planområdet, dette kan medføre noe større biltrafikk fra avkjørselen som deles med Eikerveien 27 og 29. Men den

sentrumsnære plasseringen, og tilgang til gang- og sykkelveg gjør at flere vil sykle eller gå fra- og til de nye boligene.

#### **8.10 Barns interesser**

Planforslaget vil ikke medføre noen endringer for barns interesser.

#### **8.11 Sosial infrastruktur**

Planlagt utbygging er forholdsvis liten og vil derfor ikke ha noen større innvirkning på barnehage- og skolekapasitet.

#### **8.12 Universell tilgjengelighet**

Universell tilgjengelighet gjennomføres iht. PBL. Det settes krav til universell utforming/tilgjengelighet i bestemmelser.

#### **8.13 Energibehov – energiforbruk**

Boligene som er planlagt oppført i området følger moderne standard. Hvis det bare benyttes el-oppvarming vil det antas at energiforbruket vil øke noe.

#### **8.14 ROS**

ROS-analyse er gjennomført, det er noen temaer man må være oppmerksom på i det videre arbeidet. Det er utarbeidet egne analyseskjemaer for de aktuelle temaer som er vedlagt.

#### **8.15 Jordressurser/landbruk**

Planforslaget medfører ikke konsekvenser for jordressurser/landbruk

#### **8.16 Teknisk infrastruktur**

Det er løsning for vann, avløp og strøm i området. Løsning for påkobling og dimensjonering blir gitt i byggesøknad/tekniske planer.

#### **8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen**

Så lenge ikke andre avtaler foreligger skal utbygger stå for kostnader av kommunaltekniske anlegg.

### 8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planlagt tiltak medfører ingen kjente konsekvenser.

### 8.19 Interesse motsetninger

Ingen kjente interesse motsetninger.

### 8.20 Avveining av virkninger

Planforslaget vil medføre få negative endringer og har liten grad av konflikt, da området er regulert til boligformål og er bebyggt med frittliggende småhusbebyggelse. Ferdigstilt og med opparbeidete utearealer, vil området framstå med et helhetlig og ryddig inntrykk.



Figur 22: Området rundt Eikerveien 25 (markert med «nøkkel»). Kilde: Kommunekart.com 3D.



## 9. Innkomne innspill og merknader

Oppstart av planarbeidet ble varslet 23.05.2018, det ble mottatt tre merknader innen fristen 06.07.2018:

### Buskerud fylkeskommune

Fylkeskommunen nevner at det ikke er sannsynlig med funn av arkeologiske fredete kulturminner og vil ikke kreve arkeologiske undersøkelser som en del av planarbeidet, men ønsker at det legges inn fellesbestemmelse som informerer om meldeplikt ved slike funn.

Kommentar: *Hensynet til kulturminner vil bli ivaretatt i bestemmelser.*

### Fylkesmannen i Buskerud

Støy:

Fylkesmannen slår fast at området er støyutsatt og minner om at ny støyømfintlig bebyggelse med uteoppholdsarealer skal ha støyforhold ivaretatt i tråd med retningslinjer for støy i arealplanlegging og ber om at regulerings-bestemmelser ivaretar dette og at støyutredning følger planforslaget.

Klima og energi:

Det er nasjonal målsetting å få til energieffektive bygningsløsninger, fylkesmannen viser til nasjonale krav og retningslinjer og ber om at miljøvennlige løsninger benyttes ved utbyggingen.

Barn og unge:

Fylkesmannen sier at «Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen», og viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemuligheter i planområdet og nærmiljøet, slik at tilstrekkelige lekearealer sikres må følge planforslaget.

Natur, landskap og friluftsliv:

Fylkesmannen viser til nasjonale og internasjonale forventninger og lover, og ber om at eventuelle områder for landskap, rekreasjon og naturmangfold sikres i planforslaget. Videre bør det tilrettelegges for sammenhengende grønnstruktur med nær tilgang til områder for lek, idrett, rekreasjon og nærfriluftsliv. Som en del av videre planlegging må det redegjøres for

hvordan de miljørettslige prinsippene om offentlig beslutningstaking i §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven er vurdert og ivaretatt.

Samfunnssikkerhet og beredskap:

Fylkesmannen registrerer at området er lokalisert under marin grense. Det vises til veiledere vedrørende flom, skredfare og kvikkleire. Det bes om at eventuelle områder med sårbarhet og risiko for ovennevnte identifiseres i plankart og sikres gjennom bestemmelser.

Universell utforming:

Fylkesmannen ber avslutningsvis om at videre planlegging vektlegger prinsippene om universell utforming.

*Kommentar: De temaene Fylkesmannen påpeker er viktige for utformingen av reguleringsplanen og vil bli ivaretatt i planleggingen.*

### **Statens vegvesen**

Vegvesenet viser til at planområdet berører riksveg rv. 35 og fylkesveger fv. 144 med arm Sporvindvegen. Det vises til krav om byggegrenser og arealer regulert til annen veggrunn iht. riks- og fylkesveger, bla. at byggegrense for rv. 35 er angitt til 100 meter. Det uttales videre at SVV er usikre på om området kan tillates utbygd ut over eksisterende bolig på grunn av støyadkomstforhold. Vegvesenet forutsetter ny uttalelse i forbindelse med offentlig ettersyn av planen.

*Kommentar: Synspunktene til Statens vegvesen vil bli hensyntatt i videre planlegging, støy innenfor planområdet vurderes.*

## **10. Avsluttende kommentar**

Planforslaget bidrar til å fortette et boligområde i sentrumsområdet til Åmot. Det er kort vei til skole og barnehage, og området er forholdsvis trafikksikkert. En utfordring i området er støy fra Eikerveien og Sporvindvegen. Støyforholdet vil løses med støyskjerm, som er anbefalt plassert i eiendomsgrensen. Strategisk plassering av bebyggelse og romløsning inne i husene kan gi ytterligere uteoppholdsarealer som ikke er innenfor gul støysone. Det er kort vei fra området til lekeplass. Turområder i nærheten gir muligheter for rekreasjon, aktiv fritid og nærhet til naturen. Foreslått fortetting vil ha minimal påvirkning på naboomgivelsene og være i tråd med gjeldende kommuneplan.