

Nestegården

Forslagsstillers planbeskrivelse til reguleringsplan

Til 1. gangsbehandling

12.04.2019

Rev 1 – 13.09.2019



Foto: Bygdeposten

Detaljregulering for Nestegården gnr.34 bnr.12 m.fl. (gnr./bnr. 34/28, 33/7, 33/4, 32/27, 33/1 og 32/2 Adresse Møllevæien 67 m.fl. (Møllevæien 65, 66, 70 og 76)

INNHOOLD

INNHOOLD	1
1 BAKGRUNN	3
1.1 Oppdragsgiver / forslagsstiller.....	3
1.2 Eiendoms- og eierforhold.....	3
1.3 Bakgrunn for planen.....	3
2 PLANOMRÅDET UNDER DAGENS FORHOLD	4
2.1 Beliggenhet og bruk.....	4
2.2 Stedets karakter.....	5
2.3 Miljøvernfarende forhold.....	6
2.4 Beredskapsmessige / risiko- og sårbarhetsmessige forhold (ROS).....	6
2.5 Barn og unges interesser.....	7
2.6 Vurdering av områdets egnethet for bolig.....	7
2.7 Sosial infrastruktur.....	7
2.8 Teknisk infrastruktur.....	7
2.9 Veg og trafikk.....	8
2.10 Juridiske forhold.....	9
2.11 Kulturmiljø.....	9
2.12 Spesielle naturtyper og registrerte rødlistearter.....	9
3 OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENE PLANSTATUS	10
3.1 Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer.....	10
3.2 Gjeldende overordnede planer.....	10
3.3 Gjeldende reguleringsplaner.....	10
3.4 Pågående planarbeid i nærområdet.....	10
3.5 Kommunedelplan.....	11
3.6 Vurdering av samsvar mellom overordnede føringer og krav til planprogram og konsekvensutredning (KU)	11
4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	12
4.1 Hensikt med planen.....	12
4.2 Arealbruk og utnyttelse.....	12
4.3 Grad av utnytting og byggehøyder.....	12
4.4 Rekkefølgebestemmelser.....	13

4.5 Atkomst og parkering.....	13
4.6 Estetikk og stedsutvikling.....	13
4.7 Miljøvernfarende forhold.....	13
4.8 Verneinteresser.....	14
4.9 Juridiske og økonomiske forhold.....	14
4.9.1 Konsekvenser for kommunen.....	14
4.9.2 Konsekvenser for naboer innenfor planområdet.....	14
5 FAGLIGE RÅD GITT I OPPSTARTSMØTE	15
Planprosess.....	15
Avgrensning av planområde.....	15
Samfunnssikkerhet og beredskap.....	15
Kommunen anser at konsekvensutredning ikke er nødvendig.....	15
6 MEDVIRKNING.....	15
6.1 Varsel om oppstart.....	15
6.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart.....	15
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	20
7.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus.....	20
7.2 Juridiske og økonomiske forhold.....	20
7.3 Verneinteresser.....	20
7.4 Risiko og sårbarhet.....	20
7.5 Barn og unges interesser.....	20
7.6 Veg og trafikk.....	20
7.7 Universell utforming.....	21
8 FAGLIGE BEGRUNNELSER FOR VALG AV LØSNINGER	21
8.1 Utbyggingsformål.....	21
8.2 Grøntmiljø og LNFR-arealer.....	22
VEDLEGG	22

1 BAKGRUNN

1.1 Oppdragsgiver / forslagsstiller

På vegne av Nestegården AS utarbeider ACK arkitekter planforslaget.

1.2 Eiendoms- og eierforhold

Planområdet består av flere eiendommer med ulike eiere. Forslagsstiller er hjemmelshaver av eiendom gnr. 34 bnr. 12. Det er inngått intensjonsavtale om kjøp av deler av eiendom gnr. 33 bnr. 1 som skal inngå i eiendom gnr. 34 bnr. 12 for å sikre tilstrekkelig uteoppholdsarealer og parkering for boliger på eiendom.

Gnr. 34 bnr. 12, Mølleveien 67: Nestegården AS

Gnr. 34 bnr. 28, Mølleveien 65: Trond Hoff

Gnr. 34 bnr. 7, Mølleveien 66: Jens Hoff

Gnr. 33 bnr. 4, Mølleveien 70: Christian Georg Bache

Gnr. 32 bnr. 27, Mølleveien 76: Per Anders Øien

Gnr. 33 bnr.1: Per Olav Mørk

Gnr. 32 bnr.2: Kirsten Sønsteby

1.3 Bakgrunn for planen

Bakgrunn for detaljregulering er ønske fra hjemmelshaver av eiendom gnr. 34 bnr. 12 om å ta i bruk eksisterende bygningsmasse på Nestegården til etablering av boliger. Nestegården har tidligere vært sykehjem og bygget har stått tomt og ubrukt i flere år. Institusjonsdriften opphørte i 2001, og bygget ble kjøpt opp av Modum kommune i 2004. Det har vært utført utredninger om mulig bruk av bygget, men etter ikke å ha funnet egnet bruk til bygget, solgte kommunen det i 2011. Kjøper hadde planer om å drive institusjon. Bygget ble solgt til forslagsstiller i 2017.

Planbestemmelser til kommuneplanens arealdel § 2-2 gir lov til bruksendring til boligformål for inntil 4 boenheter uten krav til reguleringsplan. Forslagsstiller ønsker å utvikle 10 nye leiligheter innenfor eksisterende bygningsmasse. I tidligere dialog med kommunen ble det skissert en løsning for utvikling av 4+4+2 leiligheter over flere år innenfor gjeldende regulering. Forslagstiller ønsker av økonomiske og praktiske hensyn å utvikle prosjektet samlet. Bruksendring utover 4 boenheter krever omregulering fra utbyggingsformål offentlig eller privat tjenesteyting til boligformål. Forslagsstiller er også blitt bedt av Modum kommune om å utvide planområdet til å gjelde naboeiendommer, slik at formål samsvarer med faktisk / eksisterende bruk av eiendommene. Naboeiendommer innenfor planområdet er i dag regulert som LNFR, men er i bruk som boligformål. Gnr. 33 bnr. 1 og gnr. 32 bnr. 2 er også regulert til LNRF. For å sikre en god overgang til omkringliggende områder innlemmes deler av disse eiendommene i planområdet med eksisterende formål.

2 PLANOMRÅDET UNDER DAGENS FORHOLD

2.1 Beliggenhet og bruk

Området ligger nordøst for Bergsjø, som er relativt sentralt i Modum kommune. Det ligger utenfor tettbebyggelse. Området avgrenses av jordbruksarealer.



I gjeldende kommuneplan er området hovedsakelig avsatt til landbruk natur og friluftsområder (LNF) samt offentlig eller privat tjenesteyting. Planområdet dekkes også delvis av hensynssone for radon.

Planområdets størrelse er på 14 178 m² og består av 5 eiendommer, samt deler av to tilliggende eiendommer. Store deler av planområdet er i arealressurskart (AR5) vist som bebygd areal. I tillegg til eksisterende bebyggelse for Nestegården sykehjem er det registrert 4 eiendommer med boligbebyggelse og bostedsadresse innenfor planområdet.

Kommuneplan – arealformål



- Båndlegging etter lov om naturvern - Nåværende
- Radon
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Nedslagsfelt drikkevann
- Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
- LNF - Nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandområder - Nåværende

..... angitt planområde

Arealressurskart (AR5)



- Fulldyrka jord
- Skog av høy bonitet
- Skog av lav bonitet
- Uproduktiv skog
- Jorddekt fastmark
- Bebygd
- Samferdsel
- Vann

2.2 Stedets karakter

Området ligger i naturskjønne omgivelser omkranset av jordbruksarealer bestående av dyrkede jorder og skog. Området ligger på en høyde i landskapet med utsikt mot skogområde i sør og ned mot bebyggelsesområde i vest. Planområdet består av opparbeidet småhusbebyggelse i 1-2 etasjes høyde, samt større bebyggelse i 2 etasjer med sokkel og loft for eksisterende sykehjemsbygg. Sørøst på planområdet går en skråning med busker og kratt ned mot et lite jorde omkranset av skog. Terrenget innenfor planområdet er kupert.



Mølleveien mot vest



Mølleveien mot øst

Forhenværende sykehjemsbygg på Nestegården



Eksisterende bygg, vestside



Søndre del av planområdet mot jordbruksarealer. Eksisterende bygg for Nestegården til venstre i bildet.

2.3 Miljøvernfarelige forhold

I følge NVE atlas ligger planområdet innenfor område for marin grense. Området er kartlagt for kvikkleire uten funn. Området er ikke kartlagt for snøskred og steinsprang. Området er markert med løsmasser – forvittringsmateriale. Berggrunn innenfor planområdet er kalkstein og leirskifer (mot nordvest og sørøst). Deler av planområdet, i nordvestre hjørne, er avmerket som fareområde for radon. Det foregår ikke virksomheter innenfor planområdet som gir forurensning hverken til luft eller vann. Området ligger et godt stykke bort fra hovedfartsårer (ca. 500 m luftlinje fra fylkesveg 144 og ca. 2 km luftlinje fra riksveg 35) og er ikke støyutsatt.

2.4 Beredskapsmessige / risiko- og sårbarhetsmessige forhold (ROS)

Enkel ROS-analyse viser få hendelser og forhold som utløser krav om tiltak innenfor området. Planområdet er markert som ikke utredet for steinsprang eller snøskred i aktsomhetskart fra NVE. Det er ikke kjente tilfeller av steinsprang eller snøskred i området. Det er heller ikke markert som aktsomhetszone eller faresone for kvikkleire eller som flomutsatt. Vei til og over planområdet har ikke gang eller sykkelveg, noe som går ut over trafikksikkerheten.

Trafikk begrenses av at kjøreveg stanser innenfor planområdet (blindvei). Trafikk gjelder derfor ikke gjennomgangstrafikk men kun som atkomstvei til boliger innenfor planområdet. Se pkt. 2.9. Det meldes om dårlig sikt i krysset mot fylkesveg 144 (Heggenveien) nedenfor planområdet.

Deler av planområdet ligger innenfor område for radon.

Det er per nå ikke tilstrekkelig slokkevann for etablering av nye leiligheter innenfor planområdet. Løsning for slukkevann må løses i prosjekteringsfasen. Foreløpige utredninger fra brannkonsulent viser behov for brannkum med kapasitet 3000 l/min, plassert maksimum 100 meter fra hovedangrepsvei. Alternative løsninger er under utredning.

2.5 Barn og unges interesser

Innenfor planområdet ligger forhold for barn og unge godt til rette med mulighet for etablering av grøntstruktur og lekearealer. Eksisterende boligbebyggelse har store hager og det vil være mulighet for etablering av lekeplass skjermet fra trafikk i nærhet av nye leiligheter. Område øst for Nestegården egner seg til etablering av felles hageanlegg.

Utfordringer knyttet til barn og unges interesser vil være sikker skoleveg, da skoleveg per i dag ikke har etablert gang- og sykkelveg. Trafikk på Mølleveien begrenses til kun atkomst til og fra planområdet, da atkomstveien stopper innenfor planområdet. Langs fylkesveg 144 planlegges det etablering av gang- og sykkelveg. Se pkt. 2.9 *Veg og trafikk*, samt pkt. 3.4 *Pågående planarbeid i nærområdet*.

2.6 Vurdering av områdets egnethet for bolig

Området er allerede benyttet som bolig, med 4 bolighus innenfor planområdet. Eksisterende bygg på Nestegården har vært i bruk som sykehjem. Området egner seg godt for bolig med et allerede etablert nabolag. Området ligger fint til i landskapet med god utsikt og grønne omgivelser.

Utfordringer for planområdet som boligformål er atkomst med bratt vei uten opparbeidet gang- og sykkelvei. Se pkt. 2.9 *Veg og trafikk*. Innenfor planområdet vil det være mulig å etablere gode rekreasjonsarealer i form av både private og felles uteoppholdsarealer.

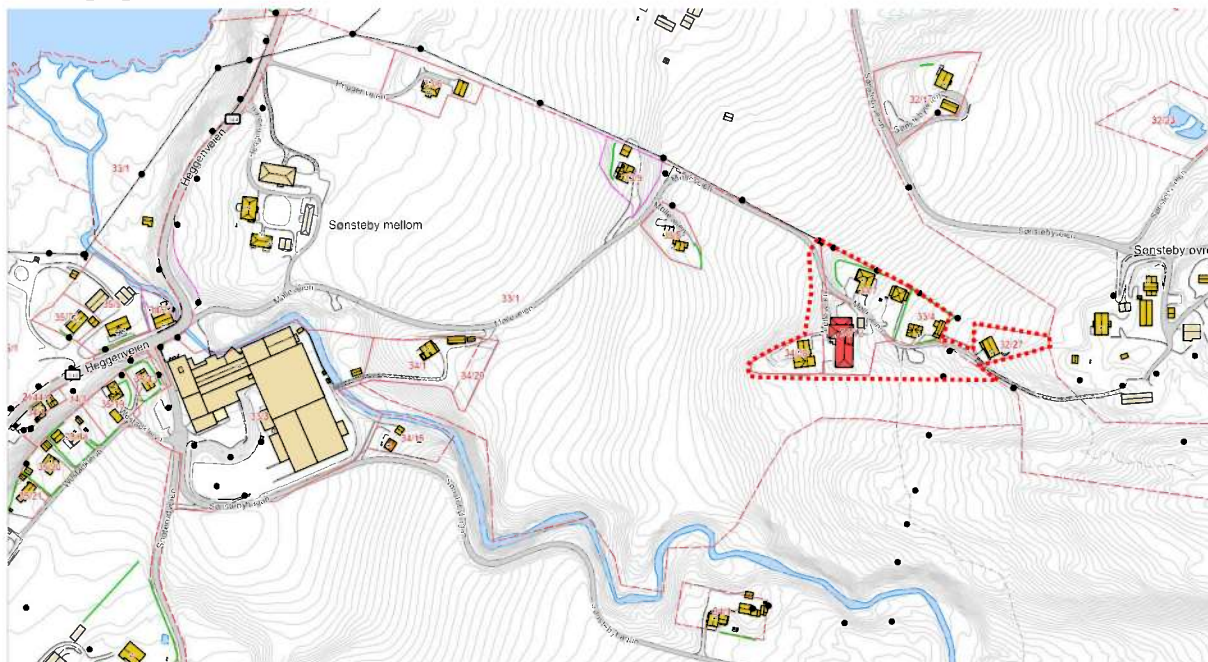
2.7 Sosial infrastruktur

Offentlige institusjoner (kommunale) er lokalisert i Vikersund sentrum, ca. 6 km i avstand fra planområdet. Her finnes også jernbanestasjon, bussholdeplass, handel og andre aktivitetstilbud. Avstand til barneskole (Stalsberg skole) er ca. 2 km. Avstand til ungdomsskole (Søndre Modum ungdomsskole) er ca. 5 km. Kapasiteten på Stalsberg skole og Skredsvikmoen barnehage anses som god.

2.8 Teknisk infrastruktur

Det eksisterer vann- og avløpsledninger i området. Det er ikke tilstrekkelig brannvannskapasitet i området for leilighetsbygg. Hovedvannledning til Modum går ca. 250 meter sør for planområdet. Tilkobling av vann for brannkum må utredes i prosjekteringsfasen. Mulige løsninger kan være tilkobling nede ved fylkesveg, med pumpehus, evt. utvidelse av eksisterende ledningsnett sør for planområdet.

2.9 Veg og trafikk



Tilkobling til offentlig veg

Planområdet har atkomst via Mølleveien fra Heggeneveien (ved Westad Industri). Heggeneveien har status som fylkesveg 144, og krysser riksveg 35 ved Åmot. Den har i dag ikke etablert gang- og sykkelveg. Det er planer om etablering av gang- og sykkelveg langs fylkesveg 144 i strekket Skalstad – Stalsberg. Det er også planer om fortau langs fylkesveg 144 ved Westad Industri. Se pkt. 3.4.

Mølleveien - atkomstveg

Mølleveien er privat vei. Eiendommer innenfor planområdet har bruksrett. Den er opparbeidet som grusveg og er delvis bratt. Mølleveien møter fylkesveg 144 i en sving med frisiktforhold som ikke er i overensstemmelse med retningslinjer, og en stigning på 13-15%. Mølleveien har en totalt lengde på ca. 750m (ca. 600 m frem til planområdet). Langs øvrig strekning av Mølleveien er det registrert 2 bostedsadresser.

Innad på planområdet

Innad på planområdet er terrenget kupert, og vegen er bratt mellom eiendom gnr. 33 bnr. 7 og gnr. 34 bnr. 12. Mølleveien har ikke opparbeidet gang- og sykkelfelt, men trafikk begrenses til kjøring til og fra planområdet. Mølleveien ender innenfor planområdet, hvor den går over i en traktorveg til Sønsteby Øvre. Sønsteby Øvre har atkomst via Sønstebyveien nord for planområdet.

Parkering

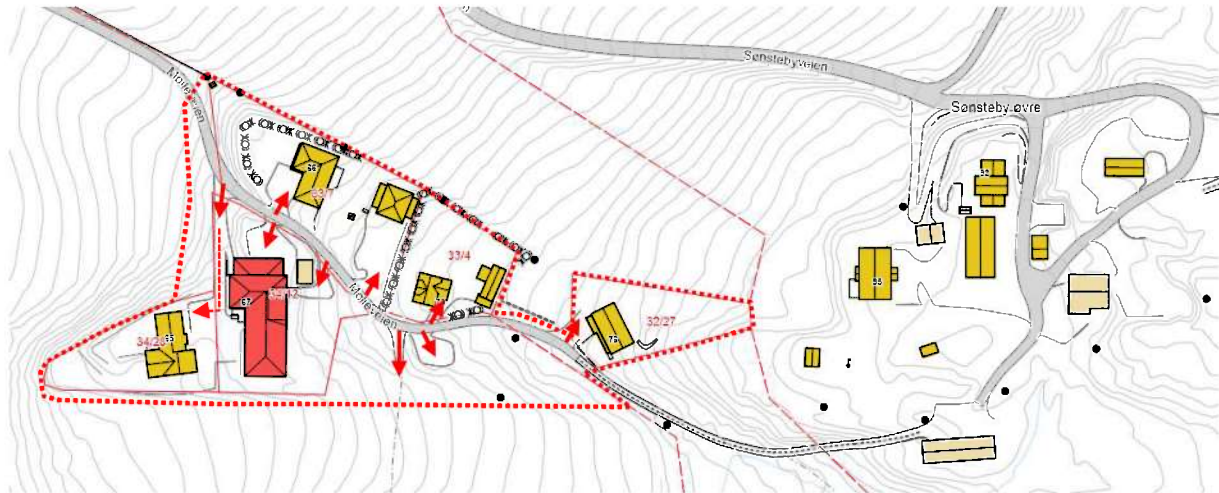
Tall fra da sykehjemmet var i drift (år 2000) viser at sykehjemmet hadde plass til 32 beboere, og hadde 34 ansatte. Erfaringstall for parkering for sykehjem ligger mellom 0,5 – 1 parkeringsplasser per sengeplass for ansatte, besøkende og beboere (tilsvarer 16-32 parkeringsplasser). I tillegg er det 4 bolighus innenfor planområdet, med parkeringsbehov på 2-3 plasser per bolig.

Avkjørsler

Innenfor planområdet er det etablert avkjørsler til hver enkelt bebygde eiendom.

Eiendom (gnr./bnr)

34/12	3 avkjørsler på 3 ulike terrengnivå, nederste avkjørsel fører til 34/28
34/28	atkomst via nedre avkjørsel for 34/12
33/8	2 avkjørsler på 2 ulike terrengnivå
33/4	1 avkjørsel
32/27	1 avkjørsel
33/1	2 avkjørsler, en for atkomst til dyrkbar jord, en atkomst for oppstillingsplass for kjøretøy

**2.10 Juridiske forhold**

Veirett er sikret, og det foreligger et system på andelseiere og bidrag til drift og vedlikehold av Mølleveien.

Det er inngått intensjonsavtale mellom grunneiere av gnr. 34 bnr. 12 og gnr. 33 bnr. 1 om oppkjøp av deler av eiendom gnr. 33 bnr. 1. Arealer for oppkjøp vil inngå i eiendom gnr. 34 bnr. 12, og vil ikke bli skilt ut som egen eiendom.

Eiendom gnr. 34 bnr. 28 er avhengig av kjøreatkomst over gnr. 34 bnr. 12. Bruksrett må løses gjennom tinglysing.

2.11 Kulturmiljø

Det er ikke registrert verneverdig kulturmiljø innenfor planområdet. I nærheten av planområdet er det tidligere funnet automatisk fredede kulturminner, og det er grunn til å tro at det også kan være forekomster av dette innenfor planområdet. Fylkeskommunen Buskerud har i oppstart bedt om at det utføres undersøkelser av området. Se pkt. 6.1.

2.12 Spesielle naturtyper og registrerte rødlistearter

Det er ikke funnet utsatte eller verneverdige arter innenfor eller ved planområdet. Deler av planområdet mot sør er markert som fulldyrka jord.

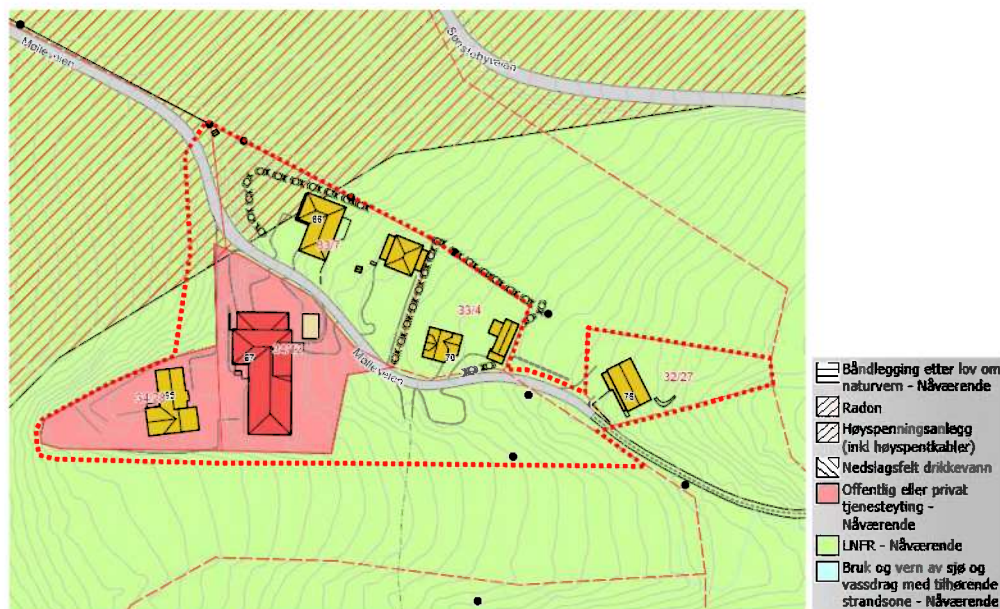
3 OVERORDNEDE FØRINGER OG GJELDENDE PLANSTATUS

3.1 Rikspolitiske bestemmelser eller retningslinjer

Planen berøres av retningslinjer for planlegging for barn og unges interesser, samt retningslinjer for bolig- areal og transportplanlegging. Plan- og bygningsloven legges til grunn og skal sikre samordning mellom annet lovverk som kulturminneloven, naturmangfoldloven og jordloven.

3.2 Gjeldende overordnede planer

Området er i kommuneplanen til Modum kommune avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (gnr./bnr. 34/12 og 34/28) og LNF (landsbruks- natur og friluftsmål). Det er avsatt eget formål til kjøreveg over planområdet. Kjørevegen opphører innenfor planområdet og går over i traktorvei. Hensynssone for radon ligger inn i planområdets nordvestre hjørne.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan med angitt planområde i stiplet rød linje

3.3 Gjeldende reguleringsplaner

Det foreligger ingen detaljerte reguleringsplaner innenfor planområdet utover det som er regulert i overordnede planer (kommuneplanen).

3.4 Pågående planarbeid i nærområdet

Fylkesveg 144 Skalstad – Stalsberg

Oppstart av planarbeid varslet høsten 2018 av Statens Vegvesen.

Planarbeidet gjelder regulering av gang- og sykkelveg mellom Geithus og Åmot. Hensikten med planen er å øke trafikksikkerheten langs veistrekket og legge til rette for at flere velger å gå eller sykle til og fra Stalsberg barneskole i Geithus eller til og fra jobb i området. Foreløpige planer er ensidig gang- og sykkelveg på venstre side, sett fra Åmot mot Geithus. I Geithus ender planområdet like etter krysset Eikerveien / Stalsbergveien. Riksveg 144 fortsetter etter dette som Heggenvæien videre mot

Vikersund på østsiden av Bergsjøen. Fra slutt på planområde for gang- og sykkelveg til avkjørsel til Mølleveien er det et strekke på 500 meter.

Heggenveien – Westad Industri, Geithus

Oppstart av planarbeid varslet desember 2015 av Arkitektgruppen Drammen AS.

Området er i bruk som industri/næringsvirksomhet, men uregulert. Hensikten med planen er å opprettholde / legge til rette for eksisterende industribebyggelse, samt utvidelsesmuligheter for virksomheten. Planforslag er under arbeid, men ikke lagt ut til 1. gangs behandling. Planområdet omfatter også deler av Mølleveien ned mot Fylkesveg 144. Løng fylkesveg 144 innenfor planområdet er det planlagt fortau på siden mot Westad Industri, med et strekke på ca. 90 meter.

Forslagsstillers kommentarer til planene

Det er foreløpig ingen planer for veistrekke mellom de to pågående regulerings sakene. Det er altså et strekke på ca. 400 meter mellom de to planområdene hvor det ikke er planlagt gang- og sykkelveg.

Forslagsstiller anmoder kommunen til å se på de to planforslagene for løsning for sammenhengende gang- og sykkelveg mellom Westad industri og Skalstad.

3.5 Kommunedelplan

Området er i kommuneplanen til Modum kommune avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (gnr./bnr. 34/12 og 34/28) og LNF (landsbruks- natur og friluftsmål). Det er også avsatt eget formål til kjøreveg over planområdet. Kjørevegen opphører innenfor planområdet. Hensynssone for radon ligger inn i planområdets nordvestre hjørne.

3.6 Vurdering av samsvar mellom overordnede føringer og krav til planprogram og konsekvensutredning (KU)

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningsloven § 4-1 Planprogram og tilhørende *Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven* (21. juni 2017). I vedlegg om planer som alltid skal ha planprogram eller melding om konsekvensutredning, viser pkt. 25 til nye boligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Modum kommune ved planavdelingen (ALM) har i oppstartsmøte meldt at det ikke er behov for planprogram eller konsekvensutredning. Omregulering er i strid med kommuneplanens arealmål som LNF og offentlig eller privat tjenesteyting, men viderefører en eksisterende bruk av planområdet som boligområde. Etablering av nye boliger på Nestegården gjelder innenfor eksisterende bygningsmasse som tidligere har vært brukt som sykehjem. Etablering av nye boliger vil ikke føre til økt trafikk til og fra planområdet.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Hensikt med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for boligformål innenfor planområdet. Det søkes å legge til rette for fremtidig bruk av forhenværende institusjonsbygg til leiligheter. Omregulering fra LNFR-arealer til boligformål støtter opp om eksisterende bruk av området.

4.2 Arealbruk og utnyttelse

Arealformål

Type område:	Innhold:	Forkortelse:	Sosi-kode:
Bebyggelse og anlegg	Bolig	BBF (1,2,3,4,5)	1110
	Parsellhage	PHF 1	1630
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjøreveg		2011
Landbruks- natur og friluftsområder	Landbruksformål		5000

Hensynssoner

Type område:	Innhold:	Forkortelse:	Sosi-kode:
RpFareområde	Radon	H330	H330
RpAngitt sikringsone	Jordvern	H110	H110



4.3 Grad av utnyttning og byggehøyder

For område BBF 2-5 samsvarer tillatt bebygd areal med kommuneplanens bestemmelser til småhusbebyggelse, og er satt til maksimal utnyttelse på 25% BYA.

Reguleringsplanen er åpen for om eiendommer innenfor felt BBF 2-5 bebygges med en bolig eller deles inn i flere eiendommer. Mulighet for utskilling av tomter begrenses av eksisterende bygningsmasse og størrelse på eiendommer i forhold til utnyttelsesgrad på 25% BYA.

For område BBF 1 tillates det en utnyttelse på inntil 80% BYA. Høydebegrensninger innenfor område BBF 1 er satt til å tilsvare eksisterende bebyggelse med to etasjers høyde i tillegg til loftsetasje og kjeller/sokkel delvis under terreng. Bebyggelse skal løses innenfor angitte byggegrenser. Det tillates etablert bebyggelse for uteboder, drivhus, carport og avfallshåndtering utenfor angitt byggegrense.

Arealer for parkering inngår i utnyttelsesgrad for eiendommer iht. bestemmelser i kommuneplanen.

For område PHF 1 tillates det etablert bebyggelse i tilknytning til uteoppholdsarealer, eks. uteboder, drivhus, overdekte uteoppholdsarealer. Hvert enkelt bygg skal ikke overstige 15 m² BRA, og til sammen skal bebyggelse innenfor felt PHF 1 ikke overstige 100 m². Bebyggelsen skal oppføres med maksimalt en etasjes høyde.

4.4 Rekkefølgebestemmelser

Før byggetillatelse til boliger (IG2) på felt BBF1 gis, skal løsning for slukkevann og atkomst til felt BBF2 være ferdig opparbeidet.

Før midlertidig brukstillatelse for boliger på felt BBF 1 gis skal lekeplass og felles hageanlegg være ferdig opparbeidet. Dersom midlertidig brukstillatelse søkes utenom sommersesong tillates det at uteoppholdsarealer og lekeplass ferdigstilles innen påfølgende sommersesong.

Før midlertidig brukstillatelse for boliger på felt BBF 1 gis, skal krysset ved avkjørsel ved Mølleveien heves for å gi jevnere stigningsforhold.

4.5 Atkomst og parkering

Atkomstveg til planområdet er privat veg (Mølleveien) med tilknytning til fylkesveg 144 (Heggenveien) ved Westad Industri. Atkomster til eiendommer innenfor planområdet skal følge retningslinjer satt i kommuneplanen. Det tillates inntil 3 avkjørsler til felt BBF1, pga. terreng og atkomst til bygg. Over felt PHF 1 skal det sikres atkomst for anleggskjøretøy til dyrkbar jord nedenfor felt. Parkering følger parkeringsnorm i kommuneplanen, og skal løses innenfor hver enkelt eiendom.

4.6 Estetikk og stedsutvikling

Eksisterende bebyggelse innenfor felt BBF 1 er tenkt videreført, og sikres gjenoppbygget med samme plassering og høyder ved evt. ødeleggelser (brann o.l.) Fjernvirkningen i landskapet sikres. Etablering av leiligheter i tidligere sykehjemsbygg sikrer opprusting av fasade og tilhørende uteoppholdsareal. Bebyggelse på øvrige boligfelt sikres videreført / oppført som småhusbebyggelse. Det sikres etablering av lekeplass og felles hageanlegg innenfor felt BBF1, som vil være et positivt tilskudd til området. Felt PHF 1 sikres opparbeidet som felles hageanlegg for boliger felt BBF 1, og det sikres etablering av parseller for dyrking av jord.

Det legges ellers ikke inn føringer som spesifikt går på estetikk for eksisterende eller ny bebyggelse.

4.7 Miljøvernfarende forhold

Reguleringen legger opp til videreføring av eksisterende grøntområder / landbruksarealer der hvor det ikke allerede ligger bebyggelse. I planen legges det inn sone med bestemmelse mot bruk av plantevernmidler mellom dyrka mark og øvrig areal. Det foreslås bestemmelse om forbud mot planting av arter som kan true dyrka mark og annen flora innenfor og ved planområdet. Det legges inn bestemmelse om planting av arter som fremmer pollinerende insekter.

4.8 Verneinteresser

Det foreligger ingen bygninger innenfor planområdet med kjent verneverdi. Det er gjort funn av automatisk fredede kulturminner i nærheten av planområdet. Ved funn innad på planområde skal all arbeid stanses og myndigheter tilkalles for nærmere undersøkelser.

4.9 Juridiske og økonomiske forhold

Planen baserer seg på mulig dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av leiligheter innenfor eksisterende bygningsmasse (Nestegården sykehjem) ved søknad om bruksendring. Tidligere gitt dispensasjon gjelder for oppføring av 4+4+2 leiligheter fordelt over flere år. Omregulering av øvrige eiendommer innenfor planområdet gjøres etter oppfordring fra Modum kommune for å gi en regulering som støtter opp om eksisterende bruk av eiendommene som bolig.

4.9.1 Konsekvenser for kommunen

Planen vil ikke medføre negative økonomiske konsekvenser for Modum kommune. Veiatomst er privat fra Heggveien, og forblir uendret fra dagens situasjon. Det legges til rette for felles renovasjonsløsning for etablering av nye boliger innenfor planområdet. Evt. utbedring av slukkevann og annen nødvendig infrastruktur nødvendig for utvikling av boliger bekostes av tiltakshaver for hver enkelt eiendom.

4.9.2 Konsekvenser for naboer innenfor planområdet

Omregulering fra LNF til boligformål vil gjøre det enklere for beboere innenfor planområdet å søke kommunen om evt. endringer av eksisterende eller ny bygningsmasse. Ved søknad gjeldende bolig under formål LNF må det alltid søkes om dispensasjon fra formål i kommuneplan. Ved å omregulere til bolig får man en enklere søknadsprosess. Etablering av leiligheter i forhenværende Nestegården sykehjem vil trolig gi redusert trafikk sammenliknet med tidligere bruk som sykehjem. Det sikres etablering av lekeplass og hageanlegg innenfor felt BBF 1, noe som kan komme naboer innenfor planområdet til gode. Etablering av hageanlegg og parselhager innenfor felt PHF 1 vil også være et positivt bidrag til nabolaget.



Illustrasjonsplan viser mulig løsning for felt BBF1 og PHF1 med etablering av private hager, parselhager og felles hageanlegg, parkering og generell opparbeidelse av ubebygde deler av eiendommen. Se eget vedlegg for illustrasjonsplan med forklarende tekst.

5 FAGLIGE RÅD GITT I OPPSTARTSMØTE

Planprosess

Selv om foreslått arealformål ikke samsvarer direkte med formål i kommuneplanen er området som skal utvikles likevel avsatt til utbyggingsformål (offentlig eller privat tjenesteyting). Areal som står som LNF blir videreført som ubebygd der det ikke står boliger allerede. Planområdet er også noe beskjedent i omfang. Kommunen konkluderer derfor med at plansaken skal følge planprosess A for enkel detaljplan. Planprosess A beskrives som gjeldende for et mindre planområde der det er få eller offentlige interesser, få nabointeresser og mindre kompliserte tekniske forhold.

Nestegården AS skal varsle oppstart og stå for gjennomføring av planarbeidet. ACK arkitekter utarbeider planforslag på vegne av Nestegården AS.

Avgrensning av planområde

Forslagsstillers ønsker med planen er å legge til rette for fremtidig bruk av forhenværende institusjonsbygg innenfor eiendom gnr. 34 bnr. 12 til leiligheter. Kommunen ber forslagsstiller om at planområdet utvides til å omfatte naboeiendommer, slik at de kan omreguleres til formål som er i tråd med eksisterende bruk.

Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er foreløpig ikke tilstrekkelig med slukkevann for etablering av nye leiligheter. Løsning for brannkonsept er under utredning. Legging av evt. nytt ledningsnett for slukkevann må foretas i samhandling med Modum kommune. Dersom Mølleveien skulle bli avsperrert/blokkert kan alternativ atkomst foregå via Sønstebøveien som en reserveløsning.

Kommunen anser at konsekvensutredning ikke er nødvendig

Selv om foreslåtte arealformål ikke samsvarer med formål i kommuneplanen anbefaler kommunen at plansaken anses som en enkel detaljplan, og at reguleringsarbeidet vurderes til å ikke utløse behov for planprogram og konsekvensutredning.

6 MEDVIRKNING

6.1 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet ble kunngjort i Bygdeposten 26.02.2019. Brev til naboer og høringsinstanser ble sendt 22.02.2019. Høringsfrist ble satt til 12.03.2019.

6.2 Innkomne merknader til varsel om oppstart

Forslagsstiller mottok 5 merknader til varsel om oppstart. Disse følger som eget vedlegg. Nedenfor vises et sammendrag av merknader og tiltakshavers kommentarer til disse:

1. Staten vegvesen, 14.03.2019

SVV påpeker at *samordnet areal- og transportplanlegging* må legges til grunn for områder med ny utbygging. Det mangler trygg skoleveg fra området. Tilknytning til fylkesveg har blant annet dårlige

frisiktforhold og det ligger ikke til rette for økt trafikk på denne. Det må påregnes innsigelse fra Staten vegvesen mot eventuelle planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalen. De forutsetter ny uttalelse fra SVV i forbindelse med offentlig ettersyn.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse:

Forslagsstiller tar bemerkning til følge i videre planarbeid.

Tilkobling til fylkesveg

Veg over planområdet er privat veg. Det må sees nærmere på behov for trafiksikring opp mot tilkobling til fylkesveg. Del av Mølleveien mot fylkesveg 144 ligger inn under planområde for pågående regulering for Westad Industri.

Trafikkbelastning

Reguleringsplanen vil ikke føre til økt trafikk som følge av omregulering fra offentlig eller privat tjenesteyting (institusjon – sykehjem) til boligformål. Erfaringsstall fra parkeringsbehov for sykehjem er omtrent lik eller større enn parkeringsbehov for planlagt nye boliger innenfor planområdet. Omregulering av øvrig areal innenfor planområdet opprettholder eksisterende bruk og endrer ikke trafikkbildet, verken innad på planområdet eller til og fra planområdet.

Sikker skoleveg

Det er planer om bygging av gang- og sykkelveg langs Fylkesveg 144 i strekket Skalstad – Stalsberg. Det er også planer om fortau langs Fylkesveg 144 ved Westad Industri. Det er i midlertid, slik planene foreløpig er presentert, et gap på ca. 400 meter hvor det ikke foreligger planer om gang- og sykkelveg. Forslagsstiller ber om at det i forbindelse med de to plansakene ses på mulighet for å få til en sammenhengende gang- og sykkelveg fra Skalstad til Westad Industri. Dette vil sikre en sikker skoleveg fra Nestegården. Mølleveien anses som en lite trafikkert veg, hvor trafikk begrenses til atkomst til og fra planområdet for Nestegården.

2. Buskerud fylkeskommune, 12.03.2019

Fylkeskommunen viser til *Statlig planleggingslinjer for samordna bolig-, areal og transportplanlegging* og *Regional plan for areal og transport i Buskerud* som viktige føringer for planarbeidet.

- Fylkeskommunen anbefaler ikke at planen tilrettelegger for boenheter utover det som allerede blir brukt som dette innenfor planområdet, med bakgrunn i manglende gang- og sykkelforbindelser og at planforslaget ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel.
- Ber om at fylldyrka jord innenfor planområdet ivaretas.
- Kulturminnefaglige merknader:
Det er ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner på planområdet, men det er gjort løsfunn på hovedgården og i samme terrengtype som innenfor planområdet.
Regner med at det er potensial for bevarte aktivitetsspor innenfor planområdet, og krever arkeologisk registrering før videre uttalelse til planen.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse:

Utvikling av nye boliger innenfor planen vil holde seg innenfor eksisterende bygningsmasse for forhenværende sykehjemsbygg, og vil ikke endre trafikkbildet til og fra planområdet. Veg til

planområdet fra fylkesveg 144 er privat og ender innenfor planområdet. Det er planer om gang- og sykkelveg langs fylkesveg 144, se svar over.

Fulldyrka jord innenfor planområdet bevares, som fulldyrka jord tilhørende omkringliggende jordbruksareal og som parsellhager for beboere.

Ang. kulturminnefaglige merknader og krav om arkeologisk registrering:

Forslagsstiller har sendt et brev til fylkeskommunen hvor de redegjør for at planer om nye boliger på Nestegården omfatter gjenbruk av eksisterende bygningsmasse. Forslagsstiller ber fylkeskommunen om å vurdere krav på nytt med grunnlag i utdypende informasjon om planer for bebyggelse innenfor planområdet.

Svar fra Buskerud fylkeskommune, datert 12.03.2019

Fylkeskommunen informerer om at så lenge landbruksarealene er innenfor planområdet, må undersøkelsesplikten etter §9 i kulturminneloven oppfylles. Vil man unngå dette, må landbruksarealene tas ut av planen. De gjør oppmerksom på at det er areal innenfor planområdet som i dag er vegetasjonsbelter. Der har de beregnet enklere arkeologiske utmarksregistreringer. Dersom disse arealene beholdes men jordbruksarealene tas ut, vil omfanget av undersøkelsen reduseres i.h.t. ny plangrense.

Fylkeskommunen avventer ny vurdering av den arkeologiske registreringen til det evt. foreligger en endret og innskrenket plangrense.

Forslagsstillers kommentarer:

Forslagsstiller vil se på en evt. innskrenking av planområdet etter innspill ved 1. gangs behandling. Store deler av jordbruksarealet er i ettertid tatt ut av planen. Kun deler opp mot kjøreveg er tatt med for mulig terrengtilpassing og sammenhengende planområde. Del av jordbruksareal mot sør er fortsatt med for å sikre hensynssone mot tiliggende jordbruksarealer.

3. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 04.03.2019.

- Fylkesmannen anbefaler at planen kun regulerer for eksisterende bebyggelse, da etablering av nye boenheter ikke er i tråd med kommuneplanen. Det påpekes at området ikke ligger i umiddelbar nærhet av et tettsted, kollektivknutepunkt og mangler gang- og sykkelforbindelser som vil medføre økt biltrafikk. Det henvises til Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging og nasjonale mål for reduksjon i utslipp og klimagasser.
- Eventuelle områder av verdi for landskap og biologisk mangfold må innarbeides i planen som del av grønstrukturen. Forutsetter at planen ikke vil innebære nedbygging av dyrka eller dyrkbar mark, og viser til nasjonal jordvernstrategi.
- Viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, hvor det slås fast at det må sikres tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. Anbefaler at eventuelt nye lekearealer reguleres i plankartet, og sikres oppført gjennom rekkefølgebestemmelser.
- Hensyn til trafikksikkerhet og trygg skoleveg må vurderes.

- Ber om at støyutredning følger planforslaget og at evt. nødvendige støytiltak innarbeides i planen.
- Ber om risiko- og sårbarhetsanalyse, hvor det bla. utredes for evt. fareforhold i NVE Atlas.
- Ber om vurdering av krav til konsekvensutredning.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse:

Utvikling av nye boliger vil skje innenfor eksisterende bygningsmasse, tidligere sykehjem. Endret bruk fra sykehjem med 32 beboere til 10 leiligheter vil ikke medføre økt trafikk til og fra planområdet når man legger erfaringstall for parkeringsdekning for sykehjem til grunn. Gjenbruk og istandsetting av eksisterende bygningsmasse vil også ha en positiv miljøeffekt sammenliknet med etablering av nybygg.

Det legges ikke opp til utbygging av tidligere ubebygget NLF-arealer. Det vil avsettes arealer til hageanlegg, og eksisterende dyrkbar jord innenfor planområdet sikres videreført.

Det vil sikres etablering av lekeplass for barn i alle aldersgrupper innad på planområdet, noe som følges opp gjennom rekkefølgebestemmelse.

Hensyn til trafiksikkerhet og trygg skoleveg vurderes, se forslagsstillers kommentarer til uttalelse fra Buskerud fylkeskommune.

Kommunen har i oppstartsmøte ikke sett behov for egen støyutredning for plansaken, da planområdet ligger med god avstand til trafikkert veg og andre støykilder. Kommunene har vurdert planforslaget som plantype A (enkel detaljplan) og ser ikke at det utløser behov for planprogram og konsekvensutredning.

4. Per Olav Mørk, nabo, 08.03.2019

Modum kommune har mottatt innspill fra nabo og grunneier av eiendom gnr. 31 bnr. 1, hvor han legger fram forslag om etablering av enkelttomter på hans eiendom i forlengelse av planområde for Nestegården. Han spør om etablering av boligtomter kan inngå i reguleringsplan for Nestegården. Modum kommune har svart Mørk i brev datert 21.03.2019. De henviser til kommentarer fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, Buskerud Fylkeskommune og Statens vegvesen, som stiller seg kritisk til mer utbygging av området. De minner også om at Modum kommune nylig har vedtatt en ny arealdel der det ikke er tatt høyde for mer utbygging i området. De informerer om at forslagsstiller selv må vurdere om foreslåtte tomter bør inngå i planen, men at dette trolig vil gi merkostnader og kan forsinke planarbeidet.

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse:

Forslagsstiller sier seg enig i drøfting fra kommunen. Ut fra innkomne kommentarer til varsling av oppstart av planarbeid, frykter forslagsstiller at ytterligere utbygging innenfor et utvidet planområde kan føre til større sannsynlighet for innsigelser fra sektormyndigheter i videre plansak. På bakgrunn av dette ønsker forslagsstiller ikke å innlemme flere boligtomter i reguleringsplanen for Nestegården.

5. Naboer i e-post datert 03.03.2019 og 12.03.2019

Linn Kristin Gundhus og Chrisitan Georg Bache, gnr. 33 bnr. 4

Kirsten og Jens Hoff, gnr. 33 bnr. 7

Trond Hoff og Guro Trøseng, gnr. 34 bnr. 28

Per Anders Øien, gnr. 32 bnr. 27

I innledende e-post stilles det spørsmål om detaljerte planer for:

- Utnyttelse av arealet innenfor planområdet
- Økt bruk av veg, vann og kloakk
- Utbedring av bratt veg innenfor planområdet med hensyn til økt trafikk
- Er det påtenkt å fradele flere gnr. og bnr. tilhørende gnr. 34. bnr. 12?

De spør også om det er noen fordeler/ulempeser at det blir omregulert fra LNFR til bolig. Det stilles også spørsmål til hvorfor gnr. 34 bnr. 28 står oppført som offentlig eller privat tjenesteyting, da de mener det tidligere er regulert til bolig.

I videre epost uttrykker de sin bekymring for trafikksikkerheten i forbindelse med økt trafikk på vegen fra gnr. 33 bnr. 4. De opplyser om at det kun var transport til gnr. 34 bnr. 12 ved drift av sykehjem på Nestegården, og ber om at det tas hensyn til dette i videre planarbeid. De ber også om at det tas hensyn til trafikksikkerhet i veikryss til fylkesveg 144.

De stiller spørsmål om det er planer for:

- Garasjer eller carport og evt. plassering av disse
- Avkjørsler og plassering av disse
- Gjesteparkering og plassering av disse
- Terrengebearbeidelser

Forslagsstillers kommentarer til uttalelse:

Spørsmål i innledende e-post er besvart i e-post fra forslagsstiller datert 07.03.2019.

Det opplyses der om at omreguleringen skal legge til rette for 10 leiligheter innenfor eksisterende bygningsmasse på Nestegården. Innlemmelse av deler av gnr. 33 bnr. 1 i gnr. 34 bnr. 12 skal utnyttes til felles hageanlegg for leiligheter. Eiendommer som i dag er brukt til bolig vil reguleres til bolig og følge kommuneplanen når det gjelder utnyttelse (25% BYA).

Behov for slukkevann må utbedres. Tiltak for tilstrekkelig slukkevann vil bli sikret gjennom rekkefølgebestemmelse. Detaljer ang. slukkevann, vann og kloakk må tas i byggesak.

Etablering av leiligheter vil ikke øke trafikk til og fra planområdet. Når man legger erfaringstall for parkeringsbehov til tidligere sykehjem til grunn, vil den trolig minke.

Planforslaget vil følge parkeringsnorm for Modum kommune og dermed tillate etablering av ca. 20 parkeringsplasser for nye leiligheter, hvorav inntil 10 som carport. Det sikres avstand mellom evt. ny bebyggelse (boder, carport ect.) og veg for plass til snørydding. Gjesteparkering dekkes av parkeringsnorm og er inkludert i de 20 parkeringsplassene. Forslagsstiller vil se på mest mulig gunstig plassering av parkeringsplasser og avkjørsler og ta hensyn til bratt veg innad på planområdet. På grunn av terreng- og atkomstforhold til bygg innenfor felt BBF1 vil det likevel være behov for noen parkeringsplasser på øvre nivå. Hovedvekt av parkering søkes løst på nedre nivå. Det vil trolig bli noe terrengebearbeidelser for å sikre etablering av atkomstvei til gnr. 34 bnr. 28 og parkeringsplasser på nedre nivå.

Det sikres heving av Mølleveien ved avkjørsel til BBF 1 for å gi jevnere stigningsforhold. Kryss

Mølleveien / fylkesveg 144 ligger inn under pågående reguleringsplan for Westad Industri, og må ses i sammenheng med plansaken der.

6. Midtkraft

Midtkraft er varslet, men forslagsstiller har ikke mottatt noen innspill til varsling av oppstart.

7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan, men søker en videreføring av eksisterende bruk av planområdet samt en videre bruk av eksisterende bygningsmasse som har stått tomt i mange år. Det er tidligere gjort utredninger i regi av Modum kommune for å finne ny bruk av forhenværende institusjonsbygg med bruksformål innenfor eksisterende formål, uten at det er funnet en løsning for videre bruk av bygg. Planforslaget vil sikre en varig, videre bruk av eksisterende bygningsmasse som legger til rette for gode rekreasjonsarealer og leke- og oppholdsarealer.

7.2 Juridiske og økonomiske forhold

Planen legger ikke opp til fradeling av eiendommer innenfor gnr. 34 bnr. 12. Eventuell fradeling av øvrige eiendommer innen planområdet vil være mulig innenfor bestemmelser om utnyttelse satt i kommuneplanen (BYA 25%). Eventuell avtale om å legge nytt ledningsnett over annen manns grunn må avklares i byggesak. Nye boenheter må knyttes til system for bidrag til drift og vedlikehold av Mølleveien. Eierskapsform for nye leiligheter er ikke avklart og må tas utenom regulering. Erverv av annen manns grunn (deler av gnr. 33 bnr. 1) for ny atkomst til gnr. 34 bnr. 28 og utearealer for gnr. 34 bnr. 12 gjennomføres når planen er vedtatt.

7.3 Verneinteresser

Eventuelle verneinteresser er ivaretatt i planen gjennom bestemmelse om alminnelig meldeplikt ved verneverdige funn.

7.4 Risiko og sårbarhet

I anleggsfasen kan Sønstebyveien fungere som atkomstvei for utrykningskjøretøy. Deler av planområdet ligger innenfor faresone for radon, men planlagte nye leiligheter ligger utenfor fareområdet. Det er ellers ikke registrert betydelige risikohendelser innenfor området. Tilstrekkelig slokkevann sikres etablert før byggetillatelse (IG2 bygg) på felt BBF1 gis.

7.5 Barn og unges interesser

Barn og unge vurderes å bli positivt berørt av planforslaget. Reguleringen sikrer etablering av lekeplass i tilknytning til nye leiligheter. Det sikres også etablering av rekreasjonsarealer i form av hageanlegg og parsellhager. Utfordringer knyttet til sikker skoleveg ligger i mangel på gang- og sykkelveg. Se ellers punkt. 7.6.

7.6 Veg og trafikk

Det ligger ikke inn planer om utbedring av Mølleveien som helhet i reguleringen. Mølleveien er privat og er i dag opparbeidet som grusveg uten eget gang- og sykkelfelt. Den strekker seg ca. 500 meter fra

avkjørsel til riksveg 144 (Heggenvegen) før den når planområdet. Veien ender (går over i en traktorvei) 150 meter inn på planområdet. Vegen er delvis bratt, og det sikres heving av Mølleveien ved avkjørsel til BBF 1 for å gi jevnere stigningsforhold. Trafikk på Mølleveien begrenses dermed til trafikk til og fra planområdet, som vil betjene til sammen 14 boliger i tillegg til 2 boliger lengre ned i Mølleveien. Avkjørsel til Mølleveien fra Heggenveien er uoversiktlig. Veikryss ligger innenfor planområde i pågående planarbeid for Westad Industri. Videre omfattes riksveg 144 av oppstartet planarbeid for gang- og sykkelveg i strekket Skalstad – Stalsberg.

7.7 Universell utforming

Det ligger ikke inn spesifikke bestemmelser om universell utforming i planen. Det forutsettes at nye tiltak innenfor planområdet forholder seg til overordnet regelverk (PBL), som også omfatter universell utforming. Bestemmelse om etablering av parkering på flere terrengnivå innenfor BBF 1 sikrer mulighet for universelt utformet atkomst til bygg. Eksisterende bygg innenfor felt BBF1 har atkomst fra terreng fra to ulike terrengnivåer.

8 FAGLIGE BEGRUNNELSER FOR VALG AV LØSNINGER

Det er tidligere fattet vedtak om dispensasjon fra arealformål for bygging av 4+4+2 leiligheter innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendom gnr. 34 bnr. 12, jf. bestemmelser satt i kommuneplanen. Utbyggingsmodellen det ble lagt opp til forutsa bygging i trinn over flere år, noe som har ført til at forslagsstiller heller ønsker å omregulere eiendommen til boligformål. Intensjonen for planforslaget er å legge til rette for en helhetlig utvikling av boligprosjekt, som vil gi kortere anleggsfase og bedre forhold for naboer. Modum kommune har bedt forslagsstiller om samtidig å omregulere naboeiendommer, slik at arealformål legger til rette for eksisterende bruk av eiendommene til bolig.

8.1 Utbyggingsformål

Foreslått reguleringsplan åpner opp for et begrenset antall nye boliger. Kommuneplanens samfunnsdel har en utviklingsstrategi om at Modum kommune skal kunne tilby et mangfold av boligområder. Nestegården ligger ikke inn i kommuneplanen som områder for utvikling av nye boliger. Forslagsstiller mener likevel planområdet er godt egnet som boligområde i og med at det allerede er etablert boliger her. Eksisterende bygg ble bygget som eldreboliger, og er godt egnet til ombygging som leiligheter. Det har tidligere vært utført utredninger i kommunal regi om mulig bruk av eksisterende bygg på Nestegården, uten at kommunen har kommet frem til egnet bruk. Det legges ikke opp til ny bebyggelse utover eksisterende bygningsmasse for gnr. 32 bnr. 12. For øvrige eiendommer foreslått regulert til bolig vil utskilling av evt. nye eiendommer begrenses av utnyttelsesgrad satt i kommuneplanen (BYA 25%). Det er ikke lagt opp til utbyggingsformål på tidligere ubebygde deler av planområdet.

Med foreslått arealformål bolig åpner det for utvikling av boligprosjekt innenfor eksisterende bygningsmasse på eiendom gnr. 34 bnr. 12. Omregulering til bolig på øvrige eiendommer innenfor planområdet åpner for en enklere prosess ved evt. søknadspliktige tiltak knyttet til eksisterende bebyggelse. Utnyttelse av eiendommene følger kommuneplanen, med unntak av gnr. 34 bnr. 12 hvor

eksisterende bygningsmasse og tilhørende areal for parkering o.l. legger føringer for en større utnyttelse. Eiendom gnr. 34 bnr. 12 vil utvides iht. intensjonsavtale om oppkjøp av deler av eiendom gnr. 33 bnr. 1. Deler som omfattes av oppkjøp vil ikke bebygges, men inngå som del av uteoppholdsarealer (felles hageanlegg) for beboerne.

Å finne ny bruk til et bygg som har stått tomt lenge er positivt. Etablering av nye leiligheter vil sikre en fremtidig og varig bruk av bygget, og forhindre videre forfall av et bygg som har stått tomt lenge. Opparbeidelse av hageanlegg, lekeplass og parsellhager, vil være et positivt tilskudd til området.

8.2 Grøntmiljø og LNFR-arealer

Planen omfatter omregulering fra LNFR-arealer til bolig. Det legges ikke opp til utbygging av områder som i dag ikke allerede er bebygde. Størsteparten av LNFR-arealer innenfor planområdet er i arealressurskartet markert som bebygde eller som uproduktiv skog. De delene som er markert som fulldyrka jord vil i planen beholdes som dette, gjennom videreføring av arealformål og som formål parsellhage. Etablering av parsellhager vil være et positivt tilskudd til området, og øke bevisstheten rundt økologi og egendyrking av mat. Det legges også opp til sikringstiltak av fulldyrka jord, både innenfor og ved planområdet, med sikringssoner for forbud mot plantevernmidler og forbud mot planting av arter som kan true jordbruket.

Etablering av hageanlegg innenfor felt BBF 1 og PHF 1 vil gi gode rekreasjonsarealer for beboere, samtidig som det ivaretar områdets grønne karakter.

Det er lagt inn bestemmelse om etablering av lekeplass innenfor felt BBF1. Bestemmelsen er ikke knyttet opp mot bestemmelsesgrense for plassering. Forslagsstiller ønsker å ha mulighet til at lekeplass evt. kan etableres over et større område, som integrert del av hageanlegget.

VEDLEGG

Illustrasjonsplan, datert 12.09.19

Illustrasjonsplan viser hva som er mulig innenfor foreslått ny regulering, og hva som er forslagsstillers intensjon for området. Tegningen er ikke juridisk bindende.

Samledokument for varslingsmateriell og innkomne uttalelser ved oppstart av planarbeid

Eksempel på varslingsbrev, innkomne uttalelser fra Statens vegvesen, Fylkesmannen i Oslo og Viken, Buskerud fylkeskommune og naboer.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Enkel analyse basert på informasjon hentet fra kommuneplan, NVE atlas og innkomne kommentarer ved varsel om oppstart av planarbeid. Det er ikke utført egne rapporter og utredninger angående grunnforhold eller trafikk for planområdet.

Intensjonsavtale om ervervet eiendom

Intensjonsavtale mellom tiltakshaver Nestegården AS og grunneier av eiendom gnr. 33 bnr. 1 om oppkjøp av deler av eiendom gnr. 33 bnr. 1.