

Reguleringsplan for Snarumkollen

Planbeskrivelse

Plan ID 2020005

Sist revidert 18.08.2022

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	2
1. Innledning/bakgrunn	3
1.1. Oppdragsgiver/forslagsstiller	3
1.2. Eiendoms- og eierforhold	3
1.3. Bakgrunn for planen	3
1.4. Planprogram	3
2. Beskrivelse av planområdet	3
2.1. Beliggenhet	3
2.2. Planområdets avgrensning	3
2.3. Dagens situasjon	4
2.3.1. Eksisterende bebyggelse og bruk	4
2.3.2. Landskap, natur og grønnstruktur	4
2.3.3. Trafikkforhold	4
2.4. Planstatus	4
2.4.1. Kommuneplanens arealdel	4
2.4.2. Reguleringsstatus for området	4
2.4.3. Vurdering av konsekvensutredningsplikt	4
2.4.4. Pågående planarbeid i nærområdet	4
2.4.5. Andre styrende planer og dokumenter	4
3. Beskrivelse av planforslaget	5
3.1. Plankart	5
3.2. Arealregnskap	6
3.3. Beskrivelse	6
3.3.1. Bebyggelse og anlegg	6
3.3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	6
3.3.3. Grønnstruktur	6
3.3.4. Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift	6
3.3.5. Universell utforming	6
3.3.6. Naturmiljø og biologisk mangfold	7
3.3.7. Landbruk og skogbruk	7
3.3.8. Kulturminner	7
3.3.9. Barn og unges interesser	8
3.3.10. Samferdselsanlegg/trafikk	8
3.3.11. Teknisk infrastruktur	8
3.3.12. Vegnavn	8
3.3.13. Samfunnsberedskap	8
3.3.14. Støy	8
3.3.15. Forurensning og energiforbruk	8
3.3.16. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen	8
4. Planprosess og medvirkning	9
5. Forslagsstillers vurdering	10
6. Vedlegg	10

1. Innledning/bakgrunn

1.1. Oppdragsgiver/forslagsstiller

Planforslaget fremmes av Nybolig Buskerud AS etter avtale med grunneier Roar Østli.

1.2. Eiendoms- og eierforhold

Planområdet består av flere eiendommer med samme eier. Gnr/bnr 156/4 med eier Roar Østli og Gnr/bnr 156/44 med eier Roar Østli.

1.3. Bakgrunn for planen

Bakgrunnen for utarbeidelse av reguleringsplanen er med den hensikt å legge til rette for ny boligbebyggelse med tilhørende anlegg i planområdet.

156/44 er avsatt til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse og 156/4 er delvis avsatt til boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse samt LNFR.

I arbeidet med planen er det blitt funnet 2 bekker med helårsvannføring som krysser 156/44. Det ønskes å tilbakeføre 156/44 til LNFR, og avregne dette i arealregnskapet mot et areal på 156/4 som da reguleres til frittliggende småhusbebyggelse. Se plankart.

På bakgrunn av denne planen, vil utvikler Nybolig Buskerud AS bygge et høydebasseng og avløpseanlegg for hele området, som tilkobles nye og kan tilkobles opptil 17 eksisterende boliger i det nærliggende området rundt.

1.4. Planprogram

Planprosess er valgt med utgangspunkt i sammensatt detaljplan, plantype B. Den avviker lite fra KPL, og det forutsettes å være uten vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planprogrammet utløser ikke krav om konsekvensutredning.

2. Beskrivelse av planområdet

2.1. Beliggenhet

Området ligger i tettstedet Snarum i Modum kommune, ca 11 km nordvest for Vikersund. Området ligger i naturskjønne omgivelser med utsikt mot Norefjell og Snarumelva.

2.2. Planområdets avgrensning

I gjeldende kommuneplan er området avsatt til boligformål og LNFR spredt boligbebyggelse. Planområdets størrelse er på ca 29 daa og består av 2 eiendommer. I nærområdet er det bebyggelse med høyde på inntil 2 etasjer.

2.3. Dagens situasjon i området

2.3.1. Eksisterende bebyggelse og bruk

156/4 og 156/44 er ubebygde. Bebyggelsen i nærområdet og som omkranser planområdet, er vanlig saltaksbebyggelse eller med valmet tak.

2.3.2. Landskap, natur og grønnstruktur

156/44 ligger sørvest for Nyhusveien og 156/4 ligger nordøst for Nyhusveien. Planområdet som er del av 156/4 er stort sett med fjell i dagen og lite egnet til landbruks-/skogsdrift. 156/44 er gjengrodd med ville vekster. Det er flott turterreng i umiddelbar nærhet av planområdet, og man kan bevege seg langs turstier innover Holleia.

2.3.3. Trafikkforhold

Planområdet har adkomstvei fra Nyhusveien. Den har i dag ikke etablert gang og sykkelvei, men den har en følgevei som er gang og sykkelvei med tanke på trygghet for barn i skolealder.

2.4. Planstatus

2.4.1. Kommuneplanens arealdel

I gjeldende kommuneplan for Modum kommune, vedtatt 07.mai 2018, er planområdet avsatt til boligbebyggelse (156/44), spredt boligbebyggelse LNFR (156/4) og LNFR (156/4).

2.4.2. Reguleringsstatus for området

Det foreligger ikke detaljplan/reguleringsplaner for området pr. dags dato.

2.4.3. Vurdering av konsekvensutredningsplikt

Planforslaget er vurdert i forhold til Konsekvensutredningsforskriftens kapittel 2 og 3. Planforslaget omfatter ikke tiltak nevnt og er dermed ikke konsekvensutredningspliktig. Tiltaket omfatter areal til boligformål som er vist som LNFR-område i Kommuneplanens arealdel, og skal derfor vurderes i henhold til konsekvensutredningsforskriftens §10. Denne delen av planområdet er meget liten, og antas å ikke ha vesentlig virkning for miljø eller samfunn, og er dermed ikke konsekvensutredningspliktig.

2.4.4. Pågående planarbeid i nærområdet

Forslagsstiller er ikke kjent med annet pågående planarbeid i nærområdet.

2.4.5. Andre styrende planer og dokumenter

Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel.

3. Beskrivelse av planforslaget

Området reguleres til følgende formål, jf.r Plan- og bygningslovens (PBL) §12-5

a) Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1)

- BF: Frittliggende småhusbebyggelse
- Avløpsanlegg

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)

- Veg
- Kjøreveg
- Annen veggrunn – grøntareal
- Teknisk infrastruktur

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

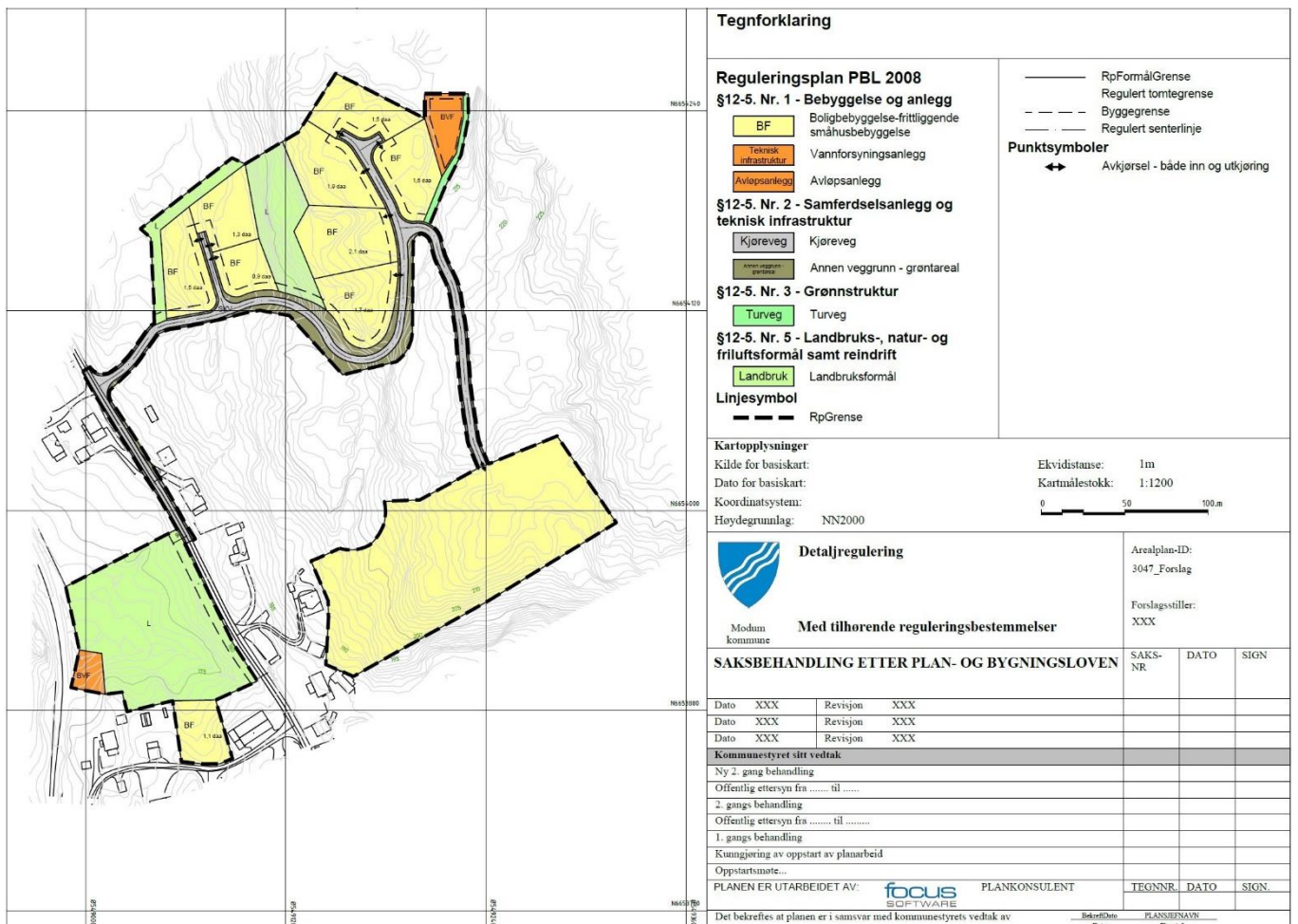
- Turveg

e) Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5)

- LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift samt gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

3.1. Plankart

Plankartet viser planområdet.



3.2. Arealregnskap

Bebyggelse og anlegg utgjør 16,5 daa.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 1,4 daa.

Grønnstruktur utgjør 1 daa.

Landbruks-, natur- og friluftsmål utgjør 10,1 daa.

3.3. Beskrivelse

3.3.1. Bebyggelse og anlegg (PBL §12-5, nr 1)

I områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, BF, er det tillatt å oppføre frittliggende små- husbebyggelse, fortrinnsvis eneboliger med tilhørende anlegg. Inntil 1 hybel med under 30 kvm bruksareal (BRA) per boenhet regnes i denne sammenhengen ikke som egen boenhet.

I område avsatt til avløpsanlegg kan det plasseres en mindre bygning for pumpestasjon.

3.3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal opparbeides som vist på plankartet og forklart med terrengsnitt i planbeskrivelsen, dersom ikke annet er oppgitt i bestemmelsene.

I området avsatt til teknisk infrastruktur kan det plasseres bygning for høydebasseng.

3.3.3. Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

Turveg er avsatt med 1 daa i planområdet.

3.3.4. Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5)

Det er avsatt 9 daa til landbruksformål.

3.3.5. Universell utforming

Det er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven, at prinsippet om universell utforming skal ligge til grunn for planlegging, og kravene til det enkelte byggetiltak. Dette skal sikre at også de som har nedsatt funksjonsevne skal ha likeverdige muligheter til samfunnsdeltagelse. Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i Lov om forbud mot diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne (Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven), byggt teknisk forskrift og gjeldende veiledere.

3.3.6. Naturmiljø og biologisk mangfold

I nærområdet er det umiddelbar tilgang til turstier og skiløyper innover Holleia. Planområdet ligger utenfor de kjente turstiene, og man vil legge til rette for enkel adkomst inn til friluftsområdet.

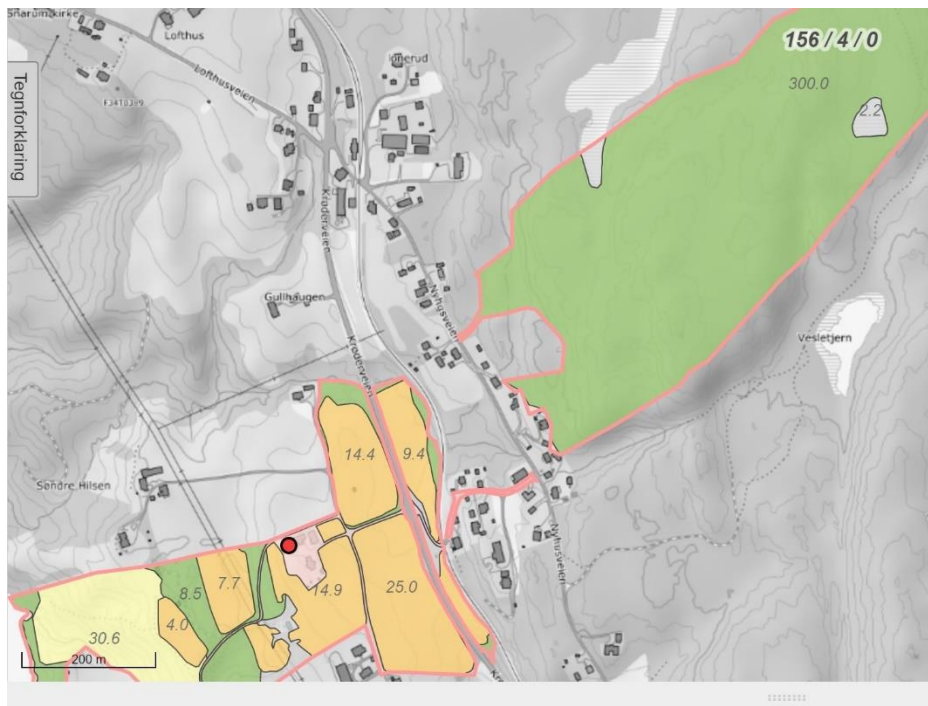
I henhold til naturmangfoldloven §7 skal alle saker som berører naturmangfoldet vurderes etter lovens §8-12 og vurderingen skal fremgå av beslutningen. Etter et søk i Naturbasen til Miljødirektoratet og Artsdatabankens artskart, samt i kommunens databaser, finner vi at

tiltaket berører hverken utvalgte naturtyper, prioriterte arter eller inngrepsfrie områder. Det er funnet Hagelupin på 156/44 som er kategorisert som fremmed art og iht Forskrift om fremmede organismer og spesielt §24, må man tilse at det i størst mulig grad benytter stedege masser og at eventuelle overskuddsmasser håndteres forsvarlig. Kravet til kunnskapsgrunnlag i forhold til tiltakets omfang er dermed oppfylt, jf. naturmangfoldloven §8. Dermed vil ikke §9 (føre-var prinsippet) gjøre seg gjeldende.

Iht Naturmangfoldlovens §10 er det ikke tiltenkt terrenginngrep som vil forstyrre stedets naturlige økosystem eller vannveier. Dette er lagt til rette for og tiltenkt i utforming av planområdet. Området er stort sett fjell i dagen med noe spredt vegetasjon.

Dermed vil ikke naturmangfoldloven §11 og §12 gjøre seg gjeldende i denne saken. Forslagsstiller vurderer tiltaket til å ha svært liten betydning for mangfoldet av naturtyper, økosystem eller arter, deres genetiske mangfold eller deres naturlige utbredelsesområde jfr. Naturmangfoldlovens §4 og §5. En samlet vurdering etter naturmangfoldloven tilsier at tiltaket kan gjennomføres.

3.3.7. Landbruk og skogbruk



Arealfordeling		Arealfordeling på teignivå			
Matrikelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflatedyrka jord	Innmarksbeite	Produktiv skog
☐ 3047-156/4 Areal i dekar					
3047-156/4	6	111,3	0,0	30,6	580,4
Sum	6	111,3	0,0	30,6	580,4

Planområdet er allerede avsatt til spredt boligbebyggelse og frittliggende småhusbebyggelse. Det er avsatt område til landbruk der det er hensiktsmessig å bedrive dette i plankartet.

3.3.8. Kulturminner

Etter et søk etter kulturminner i Kulturminnesøk.no er det ikke funnet kulturminner i området.

3.3.9. Barn og unges interesser

Planområdet har ikke vært utviklet og vært lite brukt. Det er stort sett fjell i dagen i området. Ved å bygge ut området vil man kunne legge til rette for gode friluftsområder for barn og unge, med lekeplasser og akebakker.

3.3.10. Samferdselsanlegg/trafikk

Det er lagt til rette for atkomstvei klasse A2 i planområdet som omhandler 156/4 iht Modum kommunes retningslinje for dimensjonering av veier med tilhørende arealer. Parkering løses på egen tomt. Se vedlegg veiprofil.

3.3.11. Teknisk infrastruktur

På 156/44 avsettes det et område for renseanlegg, som vil bli dimensjonert for både nye tiltak i planområdet og 17 eksisterende boenheter. Vannforsyningsanlegg for området vil opparbeides i 156/4, og være dimensjonert for de nye tiltakene i området. Avfalls- og renovasjonshåndtering gjøres iht kommunal norm.

3.3.12. Vegnavn

Det er forslag om at vegnavnet skal være Snarumtunet for 156/44 og Snarumkollen oppover 156/4.

3.3.13. Samfunnsberedskap

Se vedlegg ROS-analyse.

3.3.14. Støy

For området 156/4 er det ikke kjent at det kan forekomme støy som kan overskride grenseverdier. For 156/44 som ligger i nærhet av Krøderveien vil bebyggelse med utomhusarealer ivaretas i tråd med kravene i retningslinjen støy i arealplanlegging T-1442/2016 og støygrense settes til $L_{den} = 55\text{dB}$. Krøderbanen kan også tidvis gi noe støy, men siden det er lav aktivitet har det trolig lite å si for støyhensynet.

3.3.15. Forurensning og energiforbruk

Det er tiltenkt bebyggelse med lavenergihus. Komplette energiløsning for oppvarming av tiltakene i området, er tiltenkt løst med varmepumpe og vannbåren varme.

3.3.16. Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Gjennomføringen av planen vil ikke bidra til negative økonomiske konsekvenser for kommunen. Det er tiltenkt at veien holdes vedlikeholdt som privat vei, samt grunnvannsbasseng/renseanlegg vil være for utbyggers regning og blir en del av privat sameie som vil stå for vedlikehold/drift. Det vil føre til økte inntekter i forhold til byggesøknadsgebyrer og oppmålingstjenester etc.

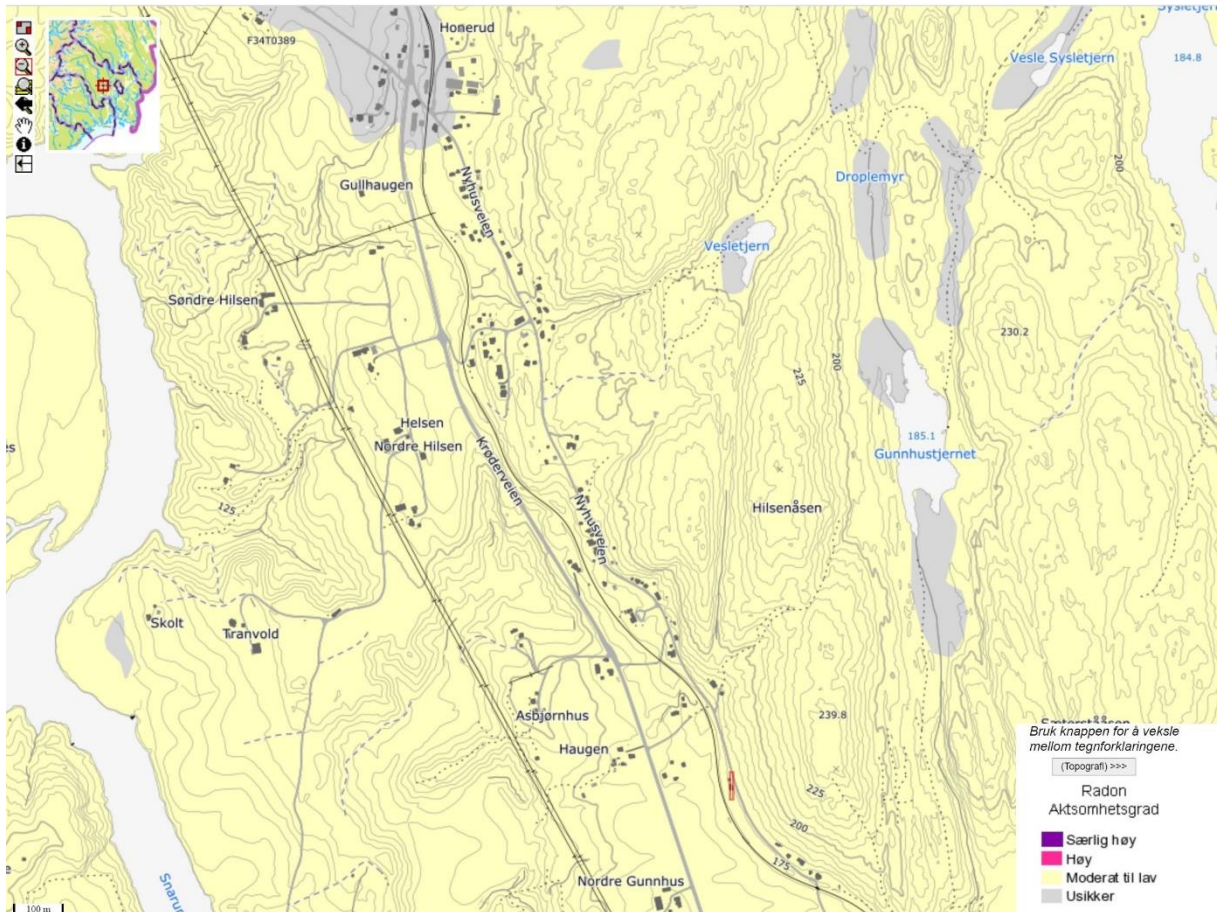
4. Planprosess og medvirkning

Planprosess er valgt med utgangspunkt i sammensatt detaljplan, plantype B etter oppstartsmøte med Modum kommune den 10.11.2020. Den avviker noe fra KPL, men det forutsettes å være uten vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Det har vært innhentet informasjon fra Brava rådgivning på og fra Tilsynskontoret for små avløpsanlegg på Lier rundt vann- og avløpsløsninger. CK Nor Bygg AS har tegnet plankart.

I oppstartsvarslingen ble det meldt om tilrettelegging av 50 nye boliger. Vi har justert ned antallet i bakgrunn av tilbakemelding fra Statsforvalteren. Området er allerede regulert til boligbebyggelse og spredt boligbebyggelse, og området er lite egnet til annet formål. Området gir mulighet for prisgunstige boliger i kommunen.

Området har ikke forekomst av kvikkleire iht NVE kvikkleirekart og ligger i moderat til lav radonsone i radonkartet.



Kommentarer til nabomerknader:

- Vi har valgt å etterkomme Statsforvalteren sitt innspill om at antall boenheter i området må reduseres, og være iht gjeldende kommuneplan. Kartet er skissert mtp videre utvikling av området, og dette kan ved politisk behandling innlemmes i kommuneplanens arealdel.
- Noen har uttrykt bekymring i forhold til områdets naturlige vannveier. Iht prosjekteringen av området har vi ikke berørt noen naturlige vannveier. Overvann håndteres på egen tomt og naturlig i terreng, ellers vil drenering og VA legges i vei.
- Noen har beskrevet bekymring over at et eventuelt renseanlegg for VA vil bidra til økte kostnader for eksisterende bebyggelse. Tilsynet for små avløpsanlegg har utsendt varsel om at det vil komme et påbud om utbedring/utskifting av renseanlegg/VA-løsninger i området

og det vil bli betydelig rimeligere med et spleiselag, som omfatter alle de nye enhetene i tillegg til 17 eksisterende enheter, enn om hver enkelt må bygge nye minirensesanlegg.

- Noen mener det er for lite informasjon i et oppstartsvarsel. Det er offentlig høring av planforslag med utarbeidet plankart, planbeskrivelse, ROS-analyse og bestemmelser.
- Noen mener at utvikling i området kommer til å forringe verdien til eksisterende boliger i området. Vi mener det heller kommer til å bli motsatt. Området vil få ny vannforsyning og nytt rensesanlegg som bidrar til økt verdi for eksisterende enheter. Området vil bli mer attraktivt som igjen kan føre til økt verdi på boliger i området. Plassering av nye tiltak er nøye vurdert og vil ikke forringe utsikt eller solforhold for eksisterende tiltak i annen grad enn tillatte byggehøyder som allerede er gjeldende i området. Det vil bli bedre tilgang inn til turstier og friluftsområder.

5. Forslagsstillers vurdering

Forslagsstiller mener at en godkjenning av reguleringsplanen vil bidra til en positiv utvikling og bidra til et utbredt botilbud i kommunen. Det vil gi gode og varige løsninger på VA som eksisterende enheter også vil dra nytte av. Det vil bli et bedre grunnlag for å kunne drive forretninger i området igjen og det foreligger konkrete planer for å realisere utviklingen i området. Man vil på sikt kunne få et enda bedre tilrettelagt tur-/friluftstilbud i området. Man vil også bidra til å kunne opprettholde drift i Snarum barnehage og Sysle skole, om barnefamilier flytter til området.

Som vist i illustrert forslag for videreutvikling, ønsker forslagsstiller også at denne planen skal legge til rette for utvikling av et større område. Dette for at det skal være økonomisk bærekraftig å utvikle dette området, på bakgrunn av at det ikke foreligger kommunal VA- infrastruktur i området.

Forslagsstiller er av den mening at en utvikling i området utelukkende vil være positivt.

6. Vedlegg

Vedlegg 1 – ROS-analyse

Vedlegg 2 – Merknader

Vedlegg 3 – Fagrapport BraVA

Vedlegg 4 – Tilbakemelding fra Statsforvalteren på tidligere innsendt forslag

Vedlegg 5 – Kvittering utsendt nabovarsel

Vedlegg 6 – Referat forhåndskonferanse/valg av planprogram

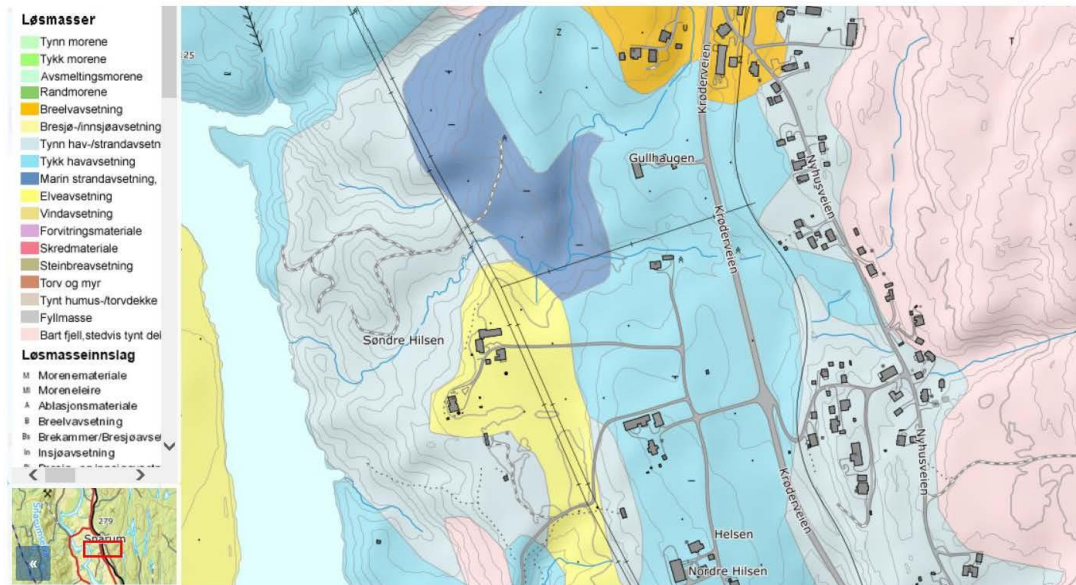
Vedlegg 7 – Veiprofil

Vedlegg 8 – Illustrasjon av ønsket fremtidig utvikling av planområdet

Vedlegg 9 – Tilbakemelding fra kommunen på tidligere innsendt forslag

Vedlegg 10 - Reguleringsplankart





Ingen spesielle verneinteresser / biologisk mangfold

