



SAKSFRAMLEGG

Detaljreguleringsplan - Olbergsmoen - PlanID 3046-105 - førstegangsbehandling

Utvalgssak	Utvalg	Møtedato
86/22	Formannskapet	09.06.2022

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Detaljreguleringsplan Olbergsmoen - PlanId 3046-105 - sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12 -10.

Kommunedirektøren gis myndighet til å fremforhandle forslag til utbyggingsavtale som legges ut til ettersyn etter plan- og bygningslovens § 17-4 før annengangsbehandling av planen.

Formannskapet har behandla sak 86/2022 i møte den 09.06.2022

Kommunedirektørens innstilling:

Kommunedirektøren anbefaler formannskapet å fatte slikt vedtak:

Detaljreguleringsplan Olbergsmoen - PlanId 3046-105 - sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12 -10.

Kommunedirektøren gis myndighet til å fremforhandle forslag til utbyggingsavtale som legges ut til ettersyn etter plan- og bygningslovens § 17-4 før annengangsbehandling av planen.

Behandling

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Vedtak

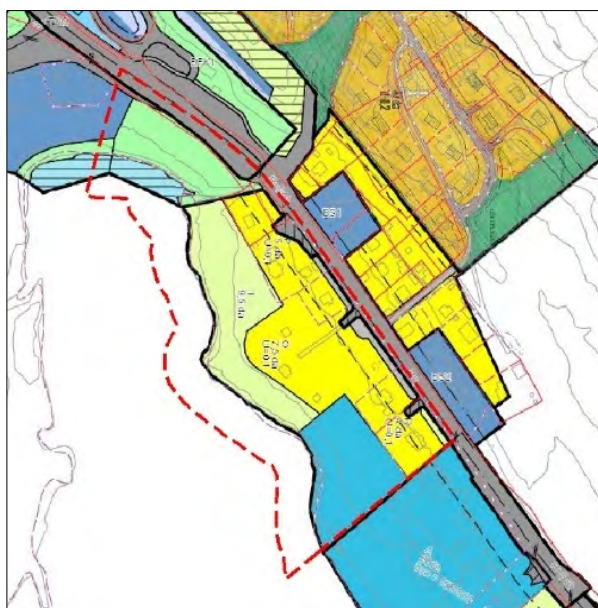
Detaljreguleringsplan Olbergsmoen - PlanId 3046-105 - sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 12 -10.

Kommunedirektøren gis myndighet til å fremforhandle forslag til utbyggingsavtale som legges ut til ettersyn etter plan- og bygningslovens § 17-4 før annengangsbehandling av planen.

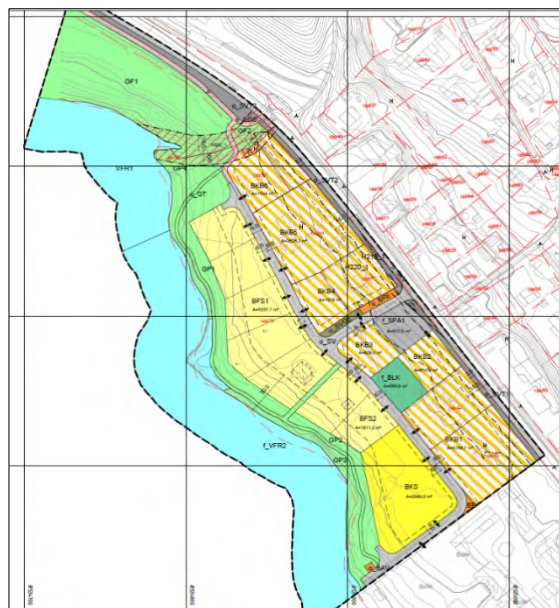
Saksopplysninger:

Krødsherad kommune har mottatt en komplett planleveranse for detaljreguleringsplan for Olbergsmoen. Planområdet er lokalisert mellom Krøderfjorden og Krøderfjordveien Fv280 rett sør for Noresund sentrum, og grenser i sør til Sole Gjestegård. Planområdet utgjør ca. 56 daa.

Planforslaget erstatter deler av gjeldende reguleringsplan Noresund sentrum, PlanID 7, vedtatt i 1981, og deler av reguleringsplan Noresund sentrum MPG, PlanID 17, vedtatt i 1994. Etter gjeldende kommunedelplan for Norefjell 2021-2037 er planområdet i avsatt til sentrumsformål og friområde.



Figur 1 Gjeldende reguleringsplaner



Figur 2 Ny reguleringsplan

I dag består planområdet av boligtomter mot fylkesveien, og ellers er det meste av planområdet ubebygget og består av fulldyrket jord og noe trær som kantvegetasjon. En mindre del i nord er opparbeidet som parkareal med gressplen og sitteplasser med utsikt utover Krøderen. Dette parkområdet befinner seg i enden av planområdet og grenser til skogareal i nord.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for frittliggende og konsentrert boligbebyggelse, lekeplass, gang-/sykkelveitrasé, turveg og grøntarealer, veginfrastruktur, parkering og renovasjonsanlegg. Oppstart av planprosessen ble varslet i juli 2020. Det ble mottatt tre innspill som er referert og kommentert i planbeskrivelsen.

Vurdering:

Planforslaget tilfredsstiller Krødsherad kommunes krav til planleveranser, og kan fremmes for førstegangsbehandling og høringsutleggelse. Planforslaget legger opp til boligbebyggelse i store deler av reguleringsplan. Det legges opp til en foretting med ca. 30 boligenheter. Det legges opp til frittliggende småhusbebyggelse nærmest Krøderfjorden. Boligtomtene nærmest fylkesveien reguleres med mulighet for en mer arealeffektiv utnyttelse med konsentrert bebyggelse. De eksisterende boligtomtene i område er romslige. Planen tilrettelegger derfor til høyere utnyttelse for eventuell fremtidige foretting på disse tomtene. Det tilrettelegges også for leilighetsbebyggelse lengst sørvest i området.

Planen har vært tema i Regionalt planforum i januar 2021. Hovedtemaene som ble tatt opp var jordvern, barn og unge, flom og støy. Planforslaget anses ikke å utløse krav om nye konsekvensutredninger, men det er utarbeidet ROS-analyse som er vedlagt planforslaget. Etter sjekkliste var det tre tema som trengte videre vurdering i egne analyseskjema. Det var flom, anleggsulykke og støy.

Jordvern

Det meste av planområdet som er ubebygget består ifølge NIBIOs gårdskart av ca. 11 daa fulldyrket jord. For å ivareta matjorda er det satt et rekkefølgekrav før igangsettingstillatelse av tiltak kan gis, at det skal vises til en plan om hvordan matjorda blir sikret og brukt til jordforbedring, nydyrking eller lignende i nærområdet

Barn og unges interesser

Planen legger til rette for å etablere møteplasser og aktivitetstilbud som vil være av interesse for barn og unge. Det er avsatt eget lekeareal med tilhørende bestemmelser. I tillegg er det store park- og friområdet langs Krøderen som også vil invitere til frilek og uteopphold for både små og store.

Utbyggingsområde ligger i gåavstand til bussholdeplass i Noresund sentrum, samt til skole og barnehage. Trafikksikker skolevei vil bli ivaretatt gjennom bygging av G/S-vei fra enden av bebyggelsesområde i nord med kobling mot eksisterende G/S-vei til Noresund sentrum.

ROS-analysen angir anleggsulykke som mulig hendelse. F.eks. barn i nærområdet som av nysgjerrighet tar seg inn på anleggsområdet. For å hindre ulykker i den forbindelse vil det være viktig med forebyggende tiltak som f.eks. å sikre anleggsområdet med gjerde og ved behov legge til rette for trygg passasje forbi anleggsområde.

Flom

Ny bebyggelse vil ligge i minst 30 meter fra Krøderen i vest. Fra vannveien (Trolldalen) som krysser planområdet i nord er det lagt inn en 20 meter bred flomsone hvor bebyggelse ikke tillates utenom kryssende gangvei. Ny bebyggelse og infrastruktur vil medføre en økning av tette flater, noe som øker faren for urbanflom, men det finnes løsninger for å håndtere dette. Rekkefølgebestemmelsene stiller krav om at VAO-plan (vann-, avløp- og overvanns-plan) skal godkjennes av kommune før det gis tillatelse til tiltak. ROS-analysen angir flere eksempler på forebyggende tiltak. I tillegg til flomsone, bl.a. ivaretagelse av vegetasjon og grønt areal.

Støy

Deler av planområdet er utsatt for støy fra Fv280. Egen støyvurdering for planområdet er utarbeidet for planområdet. Disse viser at områdene nærmest Fv280 ligger i rød og gul støysone, men med forebyggende tiltak viser den også at bebyggelse og lekeareal vil få tilfredsstillende støyverdier. F.eks. kan bebyggelsen i seg selv brukes som skjerming, og det er mulig å legge soverom og andre støyfølsomme rom mot stille side. Alle boenheter skal ha fasader og tilstrekkelig uteoppholdsarealer som tilfredsstillende anbefalt grenseverdi etter «Retningslinjer for behandling av støy - T-1442». Planforslaget setter også krav til at ny boligbebyggelse ikke skal oppføres nærmere veien enn 15 m. Det er innlemmet bestemmelser til rød og gul støysone.

Arkeologisk registrering

Arbeidet ble gjennomført i felt i 2021, og det ble ikke gjort funn i planområdet

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget legger opp til at veger, gangveger, vann, overvann og avløp skal bygges etter kommunens krav, og overtas og driftes av kommunen når utbyggingen er ferdig. Kommunen har også et avløpsanlegg liggende sør i planområde. Ved å overta ansvar for veien i planområde vil man samtidig sikre seg retten til adkomst til avløpsanlegget.

De økonomiske konsekvensene for kommunen relatert til planforslaget, vil være økonomisk ansvar knyttet til kommunal overtakelse av vei, gang-/sykkelvei, renovasjonsanlegg, turvei og parkområde. Konsekvensene av planforslaget må konkretiseres i en utbyggingsavtale.

Naturmangfold

Det vises til planbeskrivelsen hvor virkningene av planforslaget er vurdert opp mot de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldlovens §8-12.

Anbefaling

Det er positivt for Krødsherad at det legges til rette for flere boligtomter i sentrumsnære omgivelser. Formålet til reguleringsplan samsvarer med gjeldende kommunedelplan for Norefjell 2021-2037, og det anbefales at den sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse - Olbergsmoen
- 2 Reguleringsplankart Olbergsmoen
- 3 Bestemmelser - Olbergsmoen
- 4 ROS-analyse for Olbergsmoen
- 5 Støyrapport - Olbergsmoen
- 6 Rapport arkeologisk registrering - Olbergsmoen - planID 3046105
- 7 Møtereferat regionalt Planforum 19012021