



SAKSFRAMLEGG

Saksbehandler: Øystein Lid Larsen
Arkivsaksnr.: 17/2094

Arkiv: 141

SAKEN AVGJØRES AV: KOMMUNESTYRET

KOMMUNEPLAN MODUM KOMMUNE 2016-2027 - AREALDEL 3. GANGS BEHANDLING

Rådmannens innstilling

Modum kommuneplans arealdel godkjennes i medhold av Plan- og bygningslovens § 11-15 i henhold til vedlagt planforslag. Følgende endring gjøres i forhold til plan lagt ut til offentlig ettersyn:

Arealbruk:

- VB 27 Ø Austad er tatt ut av planen
- VB 21 SØ Vikerøya er tatt inn igjen i planen
- Rolighetsmoen barnehage er omregulert fra tjenesteyting til boligformål
- Løkkeveien barnehage er omregulert fra boligformål til tjenesteyting
- Grensene for enduro- og triallbane er justert etter Modum Triallklubbs arealprioriteringer

Planbestemmelser

- Krav om planskilt kryssing av fylkesvei og museumsjernbane for boligfelt SB3 Håbråtan og oppgradert bussholdeplass med tilknyttet utvidet veiskulder for boligfeltene GB14Ø Nordre Øren, GB17Ø Sønsteby og GB18Ø Søndre Øren er tatt inn i planens rekkefølgebestemmelser
- Planbestemmelsenes § 2.2 vedrørende råstoffutvinning er presisert å gjelde for masseuttak som ikke krever konsesjon eller driftsplan etter Mineralloven.
- Vegvesenets forslag til tekst er tatt inn i planbestemmelsenes § 2.4

Plankartet er påført feltkoder for utbyggingsområder det er knyttet rekkefølgebestemmelser til og dessuten korrigert/oppdatert for arealbruk tilknyttet enkeltvedtak og liknende.

Planbeskrivelsen og konsekvensutredningen er oppdatert med endringene beskrevet over.

Kommuneplanens arealdel kan ikke påklages.

Vedlegg

Plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, konsekvensutredning med ROS-analyse
Høringsuttalelser fra myndigheter, lag- og foreninger og grunneiere/foretak
Notat med kommentarer til planbestemmelsene (forslag fra Jon Hovland)

Kortversjon

Austad er tatt ut og Vikørøya er tatt inn i Vikersunds østlige boligfelt, mens det er satt krav om oppgradert bussholdeplass med tilknyttet utvidet veiskulder til de mindre østlige boligfeltene i Geithus. Planen for øvrig er korrigert for faglige tilrådninger fra regionale myndigheter.

Bakgrunn

Planprogram for Modum kommunes kommuneplan ble utarbeidet og vedtatt den 4.12.15 som kommunestyresak 101/15. Modum kommunale planstrategi ble deretter utarbeidet og vedtatt den 9.12.16, som kommunestyresak 125/16. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt den 22.5.17, sak 37/17. Kommuneplanens arealdel ble behandlet av kommunestyret den 18.6.2018. De sendte forslaget ut på 2. gangs offentlig ettersyn. Den fremmes nå for 3. gangs behandling.

To møter er avholdt etter utsending til 2. gangs offentlig ettersyn. Forhandlingsmøte med Statens Vegvesen ble avholdt. Referat fra møtet følger vedlagt. Fylkesmannen og Fylkeskommunen ble også forespurt om forhandlingsmøte, men med dem ble det avholdt et informasjonsmøte. Referat fra dette møtet følger vedlagt.

Nye saksopplysninger

Modum kommune har de siste årene hatt en relativt storstilt utbygging av barnehageplasser. Den eksisterende private barnehagen i Strandgata i Åmot vest er bygd ut. Den nye kommunale barnehagen på Skredsvikmoen ble konsekvensutredet og bygd ut, og framstår med det på plankartet som eksisterende tjenesteyting.

Som følge av ny, stor barnehage på Skredsvikmoen er driften ved andre barnehager avviklet. Dette fører igjen til endret arealformål for to barnehager. Rolighetsmoen barnehage ligger midt i Geithus. Denne foreslås nå endret til boligformål i tråd med kommunestyresak 114/18, og det nye boligfeltet har fått betegnelsen GB 19 NØ.

Det fantes fram til nylig en midlertidig barnehage i Løkkeveien nordvest i Vikersund, i et område regulert til boligformål. Nå planlegges Løkkeveien tatt i bruk av «STYRK- teamet» i barnevernet. Området foreslås følgelig endret fra boligformål til tjenesteyting med betegnelsen VT 3.

Naboer er varslet om endringene. Begge områdene er deler av gjeldende reguleringsplaner. Endring av disse reguleringsplanene vil følgelig være en del av prosessen for de planlagte etableringene.

Drøfting av innkomne merknader

Innsigelse fra myndigheter

BaneNor og Statens Vegvesen hadde innsigelse til at det ikke er nedfelt rekkefølgekrav i planbestemmelsene om etablering av planskilt kryssing av Fv 280 og Krøderbanen til det nye boligfeltet SB3 Håbråtan på Sysle. Kravet om planskilt kryssing er omtalt både i konsekvensutredning og i planbeskrivelse. Omtalen er nå fulgt opp i planbestemmelsene, og innsigelsene anses med det å være kvittert ut.

En kortversjon om hva saken handler om, samt hva som er innstilling til vedtak.
Ca 400 tegn, inkludert mellomrom. En skal ved kun å lese denne forstå hva saken dreier seg om.

Fylkesmannen og Buskerud fylkeskommune hadde innsigelse til boligfeltet VB 27Ø Austad. I informasjonsmøtet med disse etatene ble det enighet om å ta dette boligområdet ut av plan for å unngå ytterligere nedbygging av dyrka mark. Feltet har også dårlig og lite trafikksikker gang- og sykkelveiforbindelse mot Vikersund.

Både *Fylkesmannen, Fylkeskommunen og Statens Vegvesen* ble informert om at kommunen hadde planer om å ta inn igjen det sentrumsnære boligfeltet VB 21 SØ Vikerøya, et boligområde som ligger inne i dagens kommuneplan, og hvor det allerede er investert betydelig i infrastruktur. Samtidig ble det også avklart at det måtte settes krav til rekkefølgebestemmelser for de nye foreslåtte områdene vest for Bergsjø i form av oppgradert bussholdeplass og utvidet veiskulder fram til denne på fylkesveien for å ivareta myke trafikanter også på disse boligfeltene.

Statens Vegvesen fremmet innsigelse på manglende avkjøring til en utvidelse av Bøen Grustak som Mineraldirektoratet har gitt konsesjon for i Mineralloven. Men tiltaket er hverken omsøkt eller satt i verk etter Plan- og bygningsloven. Utbygger v/Feste NordØst søker om å få innarbeidet utvidelsen i kommuneplanens arealdel. Men veiadkomst er hverken beskrevet eller skissert. Når det likevel må utarbeides reguleringsplan med tilhørende konsekvensutredning for et anlegg i denne størrelsesorden har man i en så sen fase valgt og ikke ta inn og dokumentere tiltaket i kommuneplanen.

Faglige råd og merknader til utbyggingsområder og trafikkløsninger

Område	Merknad	Kommunens anføring
SB3 Håbråtan	Fylkesmannen anbefaler området tatt ut da det hevdes å ligge utenfor kommunens «satsningsområder»	Området ligger i gangavstand til skole og bussholdeplass ved ett av kommunens fire tettsteder og er med det definert som et tettstedssatsingsområde.
VB5N Sagstranda	Olsund Sameie beklager at den foreslåtte utvidelsen av Sagstranda i nord på deres område er tatt ut av kommuneplanen, som de hevder vil være glimrende for boligutbygging. Samtidig kan de ikke påta seg kostnadmessige forpliktelser for denne utvidelsen i dag, men de ønsker en infrastruktur tilrettelagt for videre utbygging mot nord.	Det bør ikke inntas større områder for utbygging i Vikersund nå når grunneier selv ikke foreslår finansiere dette foreløpig. Detaljplanarbeidet bør likevel klargjøre for en framtidig utbyggingsmulighet i nord.
VB7N Nedre Borgen	<i>Grunneier Hans Stillingen</i> ønsker feltet utvidet på overflatedyrka mark. Viser til at området bør ha en viss størrelse for en utbygging og at han har nydyrket minst like store arealer andre steder. <i>Nabogrunneier Olaus Bottegård</i> etterlyser skriftlig utredning om hvordan vei, vann og kloakk skal tilføres.	Utvidelse av feltet på bekostning av overflatedyrka mark kan ikke tillates så sent i prosessen med det utbyggingspotensialet for Vikersund som allerede er planlagt. Veiadkomst for begge feltene er skissert gjennom Sandgata med gangveiadkomst mot Jarenveien. Vannforsyning er imidlertid ikke samordnet. VB7N dokumenterer

		vannforsyning fra Sand vannverk mens det for VB8 ser for seg kommunal vannforsyning.
VB13NØ Strandløyken	Fylkesmannen og Fylkeskommunen påpeker at området er utenfor eksisterende distrikts- og nærsentre, det ligger støyutsatt og tilgrensende dyrka mark i område som er primærlandbruks-område. <i>Modum Bygdeungdoms- og Bonde- og Småbrukarlag</i> , som Fylkesmannen og anfører i tillegg at området er tidligere dyrka mark.	Feltet er lite og ligger kun i en lang gangavstand fra Vikersund sentrum, i hvert fall sommerstid. Dokumentasjon vedrørende støy før utbygging forutsettes, og området holdes inne i plan.
VB14NØ Walskrullen	Fylkesmannen , jfr. VB 13NØ	Feltet er lite og ligger kun i kort sykkelavstand fra Vikersund sentrum, og forbruker ikke dyrka mark. Dokumentasjon vedrørende støy ved utbygging forutsettes, og området holdes inne i plan.
VB16NV Haraldsrudhagan	<i>Nordbohus</i> ønsker fjernet rekkefølgekravet om utbygging av gang- og sykkelvei helt ned til Vikersund sentrum før byggetillatelse til hus nr. 20 kan gis. Nordbohus anfører at det er stor usikkerhet om bygging av den siste delen av gang- og sykkelveien da den avhenger av Vegvesenets utbyggingsplaner.	Statens Vegvesen setter ikke krav om egen plan for gangveitiltaket hverken i kommuneplan eller reguleringsplan for gang- og sykkelveien. Modum har blitt sykkelbygd og har søkt om midler til hele gangveien. Rekkefølgekravet bør følgelig bli stående.
VB22Ø Vikerkleiva/Ringen	Beboere på Vikerkleiva påpeker at boligfeltet krever oppgradert veiadkomst (Vikerkleivveien) og at feltets gangadkomst kun er en sommersti med en farlig uskiltet kryssing av Fylkesvei 284.	Beboerne som veieiere kan selv sette krav til utbygger om oppgradert infrastruktur. Dette er følgelig ikke nye momenter. Området holdes inne i plan.
VB23SØ Vikerkleiva/Disen	Beboere på Vikerkleiva , jfr. VB 22Ø med tilsvarende kryssing av Fylkesvei 144	Jfr. VB22Ø
VB2SØ Sponesaga	Modum Bygdeungdoms- og Bonde- og Småbrukarlag anbefaler det lille boligfeltet tatt ut grunnet nedbygging av dyrka mark.	Nye momenter er ikke tilført saken. Området holdes inne i plan.
GB14Ø Nordre Øren	Fylkesmannen og Fylkeskommunen anbefaler området tatt ut av planen da det er godt utenfor eksisterende distrikts- og nærsentre, dyrka mark vil bli bygd ned, det ligger i område som er primærlandbruks-område og er støyutsatt. <i>Modum Bygdeungdoms-, og Bonde- og småbrukarlag</i> , som Fylkesmannen	Forbruket av dyrka mark er lite. Området er også lite, men klart bilbasert. Det kompenseres noe ved at det settes krav til oppgradert bussholdeplass før utbygging. Det forutsettes dokumentasjon vedrørende støy før utbygging. Området holdes inne i plan.
GB17Ø Sønsteby	Fylkesmannen, og Fylkeskommunen jfr. GB	Forhold og krav settes identiske med

	14Ø, men dog mindre støytsatt Modum Bygdeungdoms- og Bonde- og Småbrukarlag , som Fylkesmannen	GB14Ø
GB18Ø Søndre Øren	Fylkesmannen , jfr. GB 17Ø, dog uten direkte tap av dyrka mark.	Kravene settes identiske med GB 14 og 17Ø. Området er litt større, det forbruker ikke dyrka mark, det har nærhet til vann og avløp og det er mest tettstedsnært av de tre nye boligfeltene.
ÅB5N Mælumenga Nord	Buskerud bygdeungdoms- og Bonde- og småbrukarlag mener det er håpløst å regulere et halvt jorde og påpeker at arealet er fulldyrka.	Her følges prinsippet om at en forholdsvis ny reguleringsplan bør holdes inne i kommuneplanen.
Sld2 Modum Enduro- og Trialanlegg	Modum Trialklubb har fulgt kommunens oppfordring om å prioritere arealer for en nedskalert utstrekning av trialanlegget. Modum Bygdeungdoms- og Bonde- og Småbrukarlag er imot etableringen av anlegget som vil redusere et beiteareal det er behov for og skape støy for de omkringliggende gjenværende beitearealer. Utbygger bør avkreves inngjerding og ferist for anlegget.	Modum trialanleggs prioritering av arealer er lagt til grunn for kommunens endelige avgrensning av området. Detaljerte krav som gjerde og ferist ved veiadkomst er det mulig å sette ved utbygging.
VS1 Infrastruktur Sagstranda/Nedre Sand	Modum Bygdeungdoms- og Bonde- og Småbrukarlag påpeker at søndre veiadkomst innebærer nedbygging av dyrka mark, og anbefaler nordre veiadkomst. Olslund Sameie påpeker uforsvarligheten av å lede trafikk til et nytt boligfelt gjennom et planlagt boligfelt. En større gjennomgangsvei av denne typen vil også her beslaglegge dyrka mark som ellers ville kunne utnyttes til boligformål.	Nordlig felles veiadkomst krever sambruk med Sagstranda. Sørlig veiadkomst krever også sambruk med Sagstranda da Olslund sameie selv beskriver utbyggingsinteresse nord for Sagstranda i sin høringsuttalelse. Krav om felles plan for infrastruktur må derfor bestå. Endelig trasevalg tas på dette grunnlaget.

Merknader til områder som er tatt ut av plan

Område	Merknad	Kommunens anføring
VB18SV Bjølgerudjordet	<i>Grunneier Terje Tilden</i> gjør oppmerksom på at han fikk lagt ut sitt område til offentlig ettersyn med anbefaling om utbygging. Begrunnelsen for å tilrå utbygging på dyrka mark har han utdypet i sine tre første punkter; planarbeidet har startet opp, området er sentrumsnært med tilknyttet infrastruktur og det har boligbebyggelse på tre kanter. Han har i tillegg søkt om utbygging av to boligtomter sør for tunet noe som ikke ble tilrådd.	Området ble foreslått til fortsatt boligformål ved 1. gangs offentlig ettersyn. Det i seg selv et utvetydig signal på at arealbruken faktisk kan bli endret. Hovedbegrunnelsen for vedtaksendringen er målsetting om økt ivaretagelse av dyrka mark siden reguleringsplan for Kroka ble utarbeidet i 1990, men hvor dette

	Hevder og ikke å ha fått signaler om at området kan tilbakeføres til LNF formål uten reguleringsplanvedtak. Modum Bygdeungdoms- og Bonde- og Småbrukarlag, Fylkesmannen og Fylkeskommunen støtter kommunestyrets vedtak om å ta ut forslaget som innebefattet nedbygging av dyrka mark.	området faktisk ikke ble med i det endelige planvedtaket. Med dyrka marka opprettholdt som LNF-formål vil det være lettere å gi tillatelse til to tomter i sør, som omsøkt, da dette nå i mindre grad vil bygge gårdstunet inne. Disse boligene vil imidlertid bli støytsatte. De bør derfor vurderes pr. dispensasjon utifra dokumentert oppfyllelse av krav til støyskjerming. Områdene er ikke tatt inn i plan.
GB11S Skredsvikmoen sør	<i>Grunneier Baarud eiendom</i> har samarbeidet med Modum kommune som grunneier om planlegging av et boligfelt på Skredsvikmoen. Baarud eiendom mener en omregulering til LNF-formål ikke er i tråd med avtaler og premisser som er gjort i samarbeid med Modum kommune. Det hevdes at grunneier vil tape store penger på endret arealformål. Det bes om at området tas inn igjen til boligformål i kommuneplanen.	Her har vi også et byggeområde i gjeldende kommuneplan som er tatt ut i ny kommuneplan, hvor planarbeidene har startet opp. Men det foreligger ikke mer enn en planskisse. Det har vært enighet mellom partene at prosjektet foreløpig legges på is. Det kan gjøres ved at området ligger med LNF-formål i kommende kommuneplanperiode og at det foreløpig satses på utbygging av mer sentrumsnære boligfelt i Geithus hvor infrastrukturen nylig er oppgradert for dette. Det er likevel neppe i henhold til «avtaler og premisser» at den kommunale delen av GB11S etter 2. gangs offentlig ettersyn også er avsatt som hensynssone for friluftsliv
GB13Ø Hovland	<i>Grunneier Gunnhild Korsbøen</i> ønsker området tatt inn igjen i kommuneplanen da hun ikke kan skjønne at det kan være forskjell på dette området og de andre mindre boligområdene som er tatt inn fra Bergsjøs østside ved 2. gangs offentlig ettersyn.	Dette er et liknende forhold som VB18SV. Her er også planlegging igangsatt. Det er en forskjell i forhold til de øvrige bilbaserte boligfeltene øst for Bergsjø, Hovlandfeltet ligger i lengst avstand fra både Geithus og Vikersund. Området er ikke tatt inn.
VT1 Vikersund skole	<i>Grunneier Turi Ask Bråten</i> er kritisk til at hele byggeområdet er tatt ut av forslaget til ny kommuneplan. Det anføres at dette er et sentrumsnært område, hvor en veiframføring alene vil halvere arealet til dyrka mark.	Nye beregninger tilknyttet arbeidet med skole- og barnehageutredning viser et mindre behov for utbygging en tidligere antatt. Men muligheten for en slik utbygging bør ivaretas i form av en utlegging til LNF-formål i kommende planperiode.

Kommuneplanen er korrigert noen få steder der opparbeidete tomter har forskjellige arealformål og/eller tomtegrenser har blitt justert.

Øvrige merknader

Statens Vegvesens forslag til tekst er satt inn i planbestemmelsenes § 2.4 (som tilsvarte§ 2.3 ved 1. gangs offentlig ettersyn). I tillegg er det nå vist til det nylig utarbeidete støysonekartet for Fylkesveier i Modum i kommuneplanen.

BaneNor beskriver i sin høringsuttalelse til 1. gangs offentlige det uheldige ved å tillate flere utbyggingsområder i god avstand fra tettstedene. Hovedfokus er imidlertid nettopp en konsentrasjon om videreutvikling av tettstedene i gangavstand fra Modums fire tettsteder, jfr. fylkesmannen og fylkeskommunens omtaler. Veksten i vedtatte kommuneplans samfunnsdel er beregnet til i underkant av en prosent pr. år. Det er med en slik vekst utbygging av 2. byggetrinn i Vikersund Sentrum Nord «frarådes» i kommende kommuneplanperiode. Et for sterkt fokus på sentrumsutbygging vil gi et for ensidig boligtilbud, og mindre vekst. Men området tas ikke ut av kommuneplanen. Kommuneplanen legger nettopp til rette for den klart største veksten i boliger i gangavstand til Vikersund stasjon. Kommunen og BaneNor bør sette et omforent mål om større betydeliggjøring av Vikersund stasjon i framtiden. Ny kommuneplan for Modum skaper en basis for dette.

BaneNor stiller spørsmål ved kommuneplanens unntaksbestemmelser for plankrav til høyder og utnyttelsesgrader i sentrumsområder ved planens utsendelse til 1. gangs offentlige ettersyn. Det er det ikke grunnlag for. Kommunen setter i de aller fleste tilfeller plankrav i sentrumsområder. Da er de nevnte bestemmelsene ingen begrensning. De er kun ment for de få tilfeller hvor det ikke settes plankrav ved utbygging i sentrum.

Fylkesmannens krav til koding av utbyggingsområder på plankartet som har tilknyttede rekkefølgebestemmelser er nå påført. Noen egen hensynssone for skredfare i bratt terreng utenom ravinedaler og bekkeløfter er ikke påført. Det planlegges ingen utbygging i denne typen områder i Modum, og disse sonene framstår i tillegg som unøyaktige på NVEs temakart i våre områder. Dette ble akseptert i informasjonsmøtet med Fylkesmannen selv om det ikke ble spesifikt referert.

Direktoratet for mineralforvaltning stiller spørsmål om kommunen vil kreve reguleringsplan for uttak av mineralske ressurser. Det vil vi. Unntaksbestemmelsen for krav til reguleringsplan gjelder kun for uttak av grus og pukk. Unntaksbestemmelsen har en formulering som innebærer at det også kreves reguleringsplan for uttak på mindre enn 10 000 m³ der Mineraldirektoratet krever driftsplan for uttaket. Planbeskrivelsen er korrigert for Mineraldirektoratets merknader.

Naturvernforbundet i Buskerud har ikke konkrete forslag til endring av Kommuneplanen. De stiller likevel en del kritiske spørsmål til kommunens flora- og faunaomtaler. Kommunens egen flora- og faunakartbase er den vi selv har bygd opp og følgelig kjenner best, og det er ikke minst viktig å poengtere at den faktisk er både Naturbasens primærdatakilde og viktigste kilde. Men det er korrekt at den er mangelfullt oppdatert for ny kunnskap. Derfor bruker vi også andre kilder samt egen kunnskap som beskrevet. Planbeskrivelsens formuleringer om hvordan kunnskap om naturmangfold er omskrevet noe i henhold til ovennevnte. For Modums del er det imidlertid tanker om å fase ut kommunens egen flora- og faunakartbase, og kun ha

konsentrasjon om Miljødirektoratets naturbase som en offentlig forvaltningskartbase for flora og fauna på sikt.

Arne Winnes har på vegne av grunneier levert en planskisse for utbygging av 400 boliger i søndre Geithus. Dette vil representere mer enn halvparten av det stipulerte boligbehovet i kommuneplanen for hele planperioden. Forslaget har et format som gjør at det ikke er noen merknad men et innspill til kommuneplanen. Frist for innspill ble satt til den 1.11.2015.

Plankarts arealformål er ajourført etter vedtak om nye eiendomsgrenser o.l. hvor arealbruken skal følge de nye grensene eller hvor det av ikke klarlagte grunner framstår to arealformål på opparbeidete tomter.

Konklusjon

Vedlagte kommuneplans arealdel egengodkjennes forutsatt bekreftelse av at innsigelser blir trukket. Forespørsel om dette er oversendt.