



# Detaljregulering for Nesbygda – 1. gangsbehandling

## Hensikt og hovedelementer

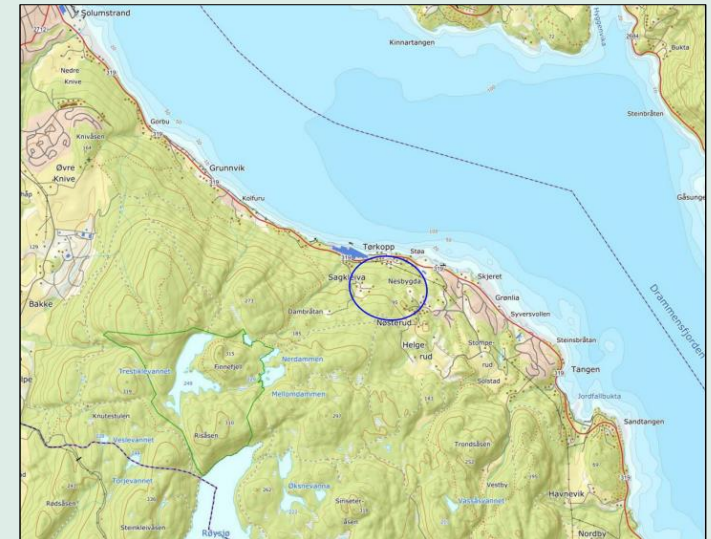
Forslagsstiller: Kniveåsen AS

Plankonsulent/fagkyndig: Henning Larsen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for opp mot 750 nye boenheter med variert boligbebyggelse over fem utbyggingsområder med tilhørende adkomst, forbindelser, uteoppholdsarealer, teknisk infrastruktur og grønnstruktur i tråd med rammene i gjeldende arealdel for tidligere Svelvik kommune.

## Hovedelementer i planforslaget

- Forutsetning for utbygging er god tilpasning til bratt terreng/landskap
- Variert boligbebyggelse fordelt på 5 nabolag i form av leilighetsbygg, frittliggende småhusbebyggelse for å sikre et mangfoldig bomiljø.
- Parkeringsanlegg under og over terreng
- Forbindelser mellom nabolag i planområdet og god tilgang til skogen i øst, vest og nord samt fjorden i sør.
- Store lekeplasser/naturlekeplasser

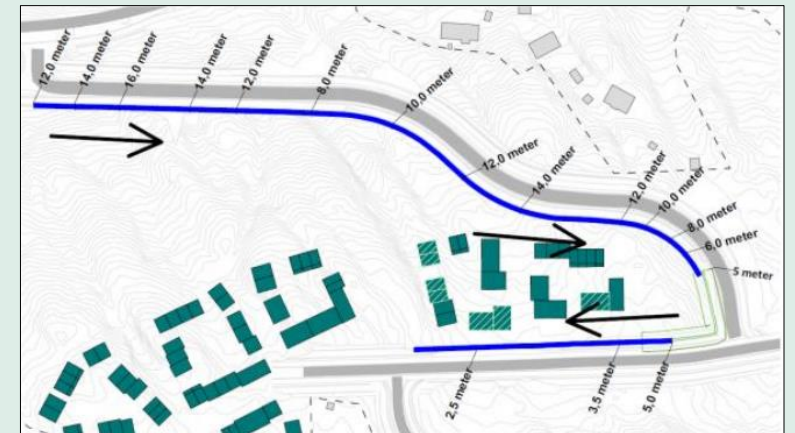
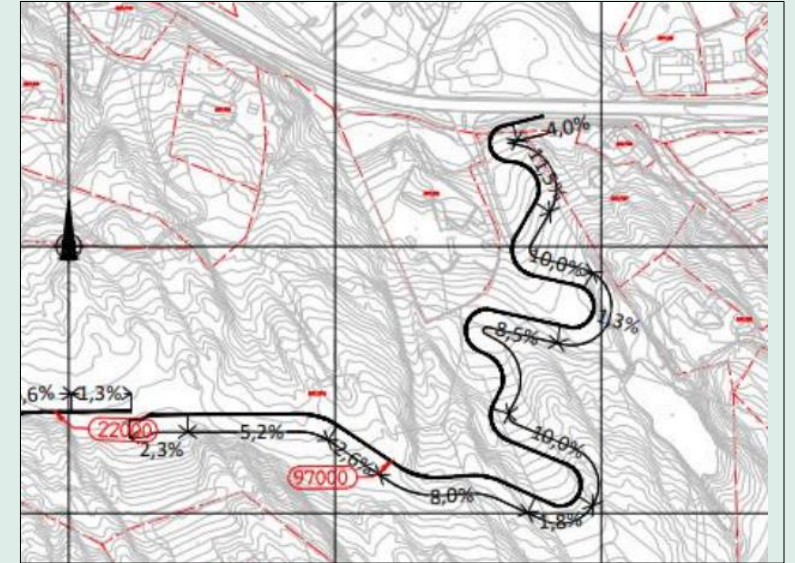


# Detaljregulering for Nesbygda – 1. gangsbehandling



## Hovedproblemstillinger:

1. Gang- og sykkelvei: På bakgrunn av området bratte terreng, samt ønske om minst mulig terrenginngrep og skjæringer vil deler av planforslagets gang og sykkelvei fra boligområdet ned til fv. 319 ved Støa barnehage ikke tilfredsstillende stigningskravet på 8% i gjeldende vei- og gatenorm. Høyeste stigningsgrad vil bli 11.5%.
  2. Støy: felt B05 påvirkes av støy fra internt samlevei . Fasaden til foreslått bebyggelse innenfor feltet vil påvirkes av gult støynivå (55-65 db).
- Planforslagets forslag til løsning: er å oppføre skjermingstiltak langs samlevei en ved to områder for at fasaden på bebyggelsen innenfor felt B05 skal ligge innenfor hvit (tilfredsstillende) støysone (under 55 db). Dette sikres i bestemmelsene..



## Kommunedirektørens forslag til vedtak

Rådmannen anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.



## **Rekkefølgekrav og gjennomføring:**

- I tillegg til den feltinterne «infrastrukturen»: lekeplasser, turveier og gang-sykkelveiforbindelser, stiller rekkefølgekravene krav til utbygging av teknisk infrastruktur, adkomstvei til feltene, tiltak for flom- og overvannshåndtering i alle faser.

Forslaget til utbyggingsavtale basert på at utbygger skal bygge all infrastruktur inkludert nytt kryss på Svelvikveien.

- Det er overordnede utfordringer knyttet til reservevann og VA kapasitet i denne delen av kommunen.

Forslaget til utbyggingsavtale åpner derfor for at det kan lages tilleggsavtaler dersom utbygger ønsker å bidra til finansiering av de overordnede løsningene utenfor utbyggingsområdet.

## **Kommunedirektørens forslag til vedtak**

Rådmannen anbefaler at forslaget til utbyggingsavtale legges ut til offentlig ettersyn.