

Terra Libera Økogrend, Langeliveien 12, Holmestrand

Planskisse til prosjektavklaring

Reguleringsplan

Konsulent:

Innhold

1. FORENKLET ILLUSTRASJON

1.1 Skisse – eksisterende situasjon

1.2 Skisse - mulig fremtidig situasjon

2. BAKGRUNN

I høst 2004 startet en gruppe interesserte å drøfte muligheter for en økolandsby på Skaarbu gård. Initiativtaker og grunneier Gustav Koot formulerte grunnideen i følgende visjon: ”Alle mennesker har et medfødt rett til å kunne disponere et stykke jord for å kunne bo og livnære seg.” Vi ønsker å unngå prisoppprivning av eiendommer og etterstreber en ”økologisk” (også kalt sosialøkonomisk eller bærekraftig) økonomi og en annerledes økonomisk tankemåte.

- Terra Libera skal derfor ikke eie jord, men forvalte et lånt område i samsvar med en forvaltningsplan. Jord kan ikke anvendes som kjøp- eller salgsobjekt. Det skal ikke skilles ut tomter.

Terra Libera Økogrend har vært organisert som et forvaltningssamvirke BA (org nr. 990 10 5723) med vedtekter og et styre siden juni 2006.

Medlemmene vil være økonomisk selvstendige.

Viktige målsetninger er:

- Økologisk livsstil, som betyr for oss å leve i balanse med naturen, med lokale kretsløp, basert på bærekraftige løsninger.
- Utvikle miljøvennlige og kulturelle aktiviteter som bidrar til et levende og rikt lokalmiljø. Vi vil tilrettelegge for virksomheter og aktiviteter som bygger på Terra Liberass vedtekter.
- Dialog med Skaarbu gård angående matproduksjon (kortreist mat) og landskapsforming.

Gruppen har vært i kontakt med kommunen fra starten, ved forespørsel 10. desember 2005, en befaring i 2006, innspill i forslaget til kommunedelplan Hillestad 21. juni 2006 og, etter oppfordring fra administrasjonen, en planforespørsel om regulering for en økogrend på Skaarbu gård, 30. april 2007, som administrasjonen ikke rakk å forelegge plan- og byggingutvalget i juni 2007.

13. desember 2007 hadde gruppen en forhåndskonferanse med kommunen.

Gruppen har møtt en positiv holdning hos kommunen for en økogrend med maks 10 boliger og felleshus.

3. EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Lokalisering og bruk

Planområdet er en del av Gustav Koot og Danielle v/d Vens eiendom (Skaarbu gård) og ligger nord for Korsjøen. Området var opprinnelig to felt på til sammen ca 20 mål. Dette er nå redusert til ett felt på ca 17 mål inkl traktorvei. I dag er hele området skogsområde og brukes til beiteområde for kuer.

3.2 Planområdet og forholdet til tilliggende arealer

Natur- og ressursgrunnlaget

Arealet er klassifisert som skogsmark a høy bonitet. Feltet Terra Libera ønsker å bruke til økogrenden er tidligere benyttet til hogst. Jordsmonnet er fattig og tynt og egner seg ikke til jordbruk.

Landskap

Området er skrånende, vender mot vest og har naturlige grenser i form av fjellknauser.

Verneinteresser

Hverken i kommunen eller i fylkeskommunen er det kjennskap om verneverdige steder i planområdet. Botne historielag har heller aldri fått signaler om at det finnes gamle stier, bygningsrester eller lignende i dette området.

Miljøfaglige forhold

Feltet har svært gunstige solforhold og egner seg til utnyttning av solvarmen. Landskapsformen gir en naturlig beskyttelse mot vær og vind.

Trafikkforhold

Per i dag finnes det en privatvei som betjener to gårder (Langeliveien 12 og 14). Veien eies av grunneiere i fellesskap. Denne veien er anlagt som grusvei og har en kjørebredde på ca 3 meter. Den har avkjørsel til den kommunale Langeliveien.

Risiko- og sårbarhet

Midt over området (begge feltene) går en strømkabel på 24 000 Volt.

I følge kommunedelplan Hillestad er det en middels sannsynlighet for høyt radonnivå. Det er krav om at man ikke skal bebygge innenfor ti meter på hver side av kabelen. Dette gir et ubebyggbart belte på ca 20 m.

Sosial infrastruktur

Nærmeste tettsted er Hillestad, hvor det er barnehage og barneskole. Bussholdeplass for timeekspresen (Tønsberg – Oslo) på Bispeveien (Kronlia). Nærmeste Steinerskole er på Nøtterøy.

Teknisk infrastruktur

Det finnes ikke kommunal eller privat vannforsyning eller avløp i planområdet. Skaarbu gård har vannforsyning gjennom borebrønn og tar hånd av avløp via et biovacsystem.

Estetikk og byggeskikk

I planområdet finnes ikke bygninger. Nærområdet er landbruksområdet med spredt bebyggelse. Vanlig er et gårdstun med gårdshus og driftsbygninger. Planområdet er ikke tilknyttet gården og har ingen visuell forbindelse med omliggende gårder/veier.

4. PLANSTATUS

4.1 Overordnede føringer og gjeldende planstatus

Gjeldende overordnede planer

Kommunedelplan Hillestad ble vedtatt 17.12.08 i Bystyret. Her er det aktuelle området lagt inn som økogrend/ boligbebyggelse.

Gjeldende regulering

Holmestrand kommuneplanens arealdel 2004 – 2016, vedtatt 16. februar 2005.

LNF - område, kategori 3 hvor spredt boligbebygging kan tillates.

6. FORSLAGSSTILLERS FAGLIGE BEGRUNNELSE

Før planarbeidet ble satt i gang, kartlagte vi fremtidige beboernes behov og ønsker for en økogrend. Disse har vært grunnlaget for utforming av økogrenden.

<u>Ønske/behov</u>	<u>Løsning i planen</u>
Utvikling av kulturelle og miljøvennlige aktiviteter	Felleshus, kulturbygg til: møter, kurs, foredrag, aktiviteter, kafé, salg av gårdsprodukter osv.
Et sosialt fellesskap og mangfold	Ulike typer boliger (ikke bare kjernefamiliehus) og fleksible boligløsninger.
Et trivelig, støyfritt og barnevennlig boligområde	Fellesparkeringsplass, bilfritt boligområde
Fornuftig bruk av ressurser og plass	Bruk av miljøvennlige naturlige materialer, små hus
Reduksjon av trafikk: kort avstand hus – jobb og kort avstand mat – hus	Tilrettelegging av næringsvirksomhet på stedet, dialog med gården om matproduksjon, dyrking av egne grønnsaker.
Å ta ansvar for avfallsproblematikken selv	Naturbaserte renseanlegg som renser avfallsvannet på stedet.

Bebyggelse:

- Å bygge økologisk betyr først og fremst: å bygge smått. Det reduserer materialbruk og bruk av energi under byggingen og reduserer energibehov når huset er ferdig. Det kan også bety at to små hus bygges sammen, med kanskje noen fellesrom, for å spare ressurser og energi.
- Husene skal utformes slik at de integreres i omgivelsene og at naturen rundt blir mest mulig bevart. For å imøtekomme kravene som stilles til boliger i årene fremover angående isolasjon, energibruk og inn klima, velges enkle naturbaserte løsninger forankret i ny forskning. Byggematerialene skal belaste miljøet minst mulig og ved å unngå unødvendig sprenging er inngrepet i naturen begrenset.
- I tilknytning til boligområdet er det behov for et mindre felleshus med en fellesstue/kjøkken til møter, interne samlinger, mindre kurs eller foredrag osv.
- I tillegg ønsker vi et større kulturbygg til større aktiviteter, bl.a. i tilknytning til gården. Dette var opprinnelig lagt på det feltet som nå er tatt ut. Et slikt kulturbygg vil være aktuelt i framtiden og man vil vurdere en plassering i nærmere veien og gården, med mulighet for utearealer. Slik blir privatsfære til beboere også ivaretatt.
- I tilknytning til kulturbygget bør det i tillegg være plass til andre næringsbygg, for eksempel verksteder og lager.

Adkomstvei:

For traseen til adkomstveien ble flere muligheter vurdert. Den valgte traseen:

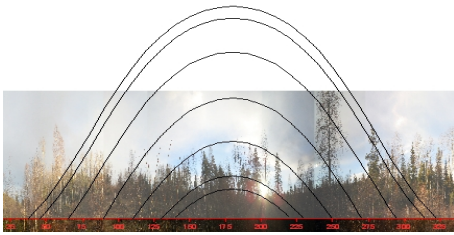
- er kortest mulig i forhold til kuperinger i terrenget
- trenger minst mulig inngrep i naturen og går ikke over landbruksareal
- bruker minst mulig den private veien som brukes av Skaarbu gård (Langeliveien 12) og (Langeliveien 14)
- forstyrrer ikke landbruksdriften
- bruker dels en traktorvei, som er en naturlig skille mellom skog og landbruksareal

Sol:

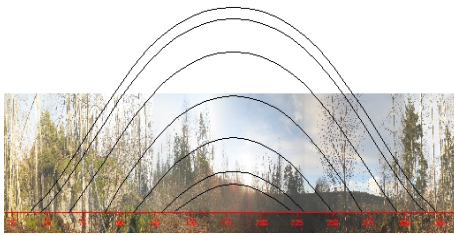
For en økogrend er bruk av bærekraftige energikilder et av de viktigste prinsippene i boligplanlegging. Bruk av solenergi og utnyttelse av solvarmen kan i et helårsperspektiv gjøres på boligfeltet.

Solmålinger illustrerer dette på en overbevisende måte:

Den øverste linjen viser solbanen for 21. juni, den nederste linjen for 21. desember. Linjene imellom er for 21. mai/juli, 21. april/august, 21. mars/september, 21. februar/oktober, 21. januar/november. På bildene kan man se at område A ikke har sol fra oktober til og med februar, mens område B har sol hele året.



Felt B, midt på:



Felt B, hjørne ved knausen:

7. PLANSKISSEN

Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

§25.1 Bygeområder

§25.5 Fareområder - middelspenningsanlegg

§25.6 Trafikkområde - privat adkomstvei

§25.7 Fellesområder

Grad av utnytting og høyder

Bruksareal der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mindre enn 0,5m, tas ikke med i beregningen. Bruksareal der avstand mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygning er mellom 0,5 og 1,5m, skal arealet regnes med 50 %.

Det er tillatt å bebygge feltet med totalt 3000m² BRA

Bebyggelsens plassering

Feltet vil inneholde boliger, lekeplass, felles naturområde og felles parkeringsplass. Boligene plasseres i overkanten av feltet, med konsentrert bebyggelse i tilknytning til fellesbygget og noe mer spredt ellers. Bebyggelsen vil likevel få en ganske samlet plassering.

Miljøfaglige forhold

Planen er å være skånsom i hogging av trær og bygging av vei, slik at minst mulig natur blir skadet. Økogrenden vil beholde et naturpreg.

Trafikkforhold

Adkomstveien er prosjektert som en vei i klasse A1 (veinormal Statens Vegvesen). Det vil si en kjørebanebredde på 3 m med nødvendige møteplasser. Standarden er den samme som privatveien til Skaarbu gård.

Parkering er planlagt på en felles parkeringsplass til 20 biler. Boligområdet skal være bilfritt. Fra parkeringsplassen til boligene vil det være kjørbare gangstier med veistandard GS1 (frittliggende gang/sykkelvei i spredt bebyggelse).

Risiko- og sårbarhet

Rett over boligområdene går en høyspentledning med 24 000 Volt spenning. I møte med Skagerakk ble det avklart at det er mulig å legge kabelen i bakken og at den kan flyttes til områdets sidekant. Dette er svært ønskelig for økogrenden i forbindelse med magnetiske og elektriske vekselfelter. Pr i dag er det vitenskapelig omstridt hvor mye mennesker påvirkes av disse feltene, mens noen er følsomme og erfarer helseskader på grunn av dem. Terra Libera ønsker å være føre - var og være på den tryggeste siden. Så lenge kabelen ikke er flyttet, planlegges det en faresone på 10m fra høyspentledningen.

I følge kommunedelplan Hillestad er det sannsynlighet for høyt radonnivå.

Området ligger i nærheten av Korsjøen, som var tidligere drikkevannskilde for Hillestad.

Drikkevannsstatus med restriksjonssone opphører i kommunedelplanen.

Vannforsyning til boligområdet vil være private borebrønner.

Teknisk infrastruktur

Renseanlegg:

Avløp fra bygninger skal tas hånd om og renses lokalt ved hver enkelt bolig basert på en naturbasert renseteknologi. Det forutsettes at anlegget tilfredsstiller offentlige krav til renseseffekt og sikkerhet. Det skal utarbeides en konkret plan for håndtering av avløpsvann, som ligger til grunn for søknader om utslippstillatelse. Før bygging tillates, skal det være godkjent utslippssøknad for boligen.

Vannforsyning:

Besørges gjennom privat anlegg i form av individuelle eller felles borebrønner. Det skal arbeides for å redusere forbruket av vann bl.a. gjennom bruk av vannbesparende utstyr.

Energi:

Vedfyring vil være hovedkilde for oppvarming. Solenergi i form av solfangere eller solpaneler vurderes. Strøm som energikilde vil reduseres som mye som mulig.

Estetikk og byggeskikk

Husene skal utformes slik at de integreres i omgivelsene og at naturen rundt blir mest mulig bevart.

Byggematerialene skal belaste miljøet minst mulig og ved å unngå unødvendig sprenging er inngrepet i naturen begrenset. For å ha fleksibilitet i boligene kan det bygges hybelleilighet(er) i tillegg til hovedleilighet. Det vil også bli vurdert å bygge bokollektiv.

Boligene plasseres og utformes slik at de er usynlige fra avstand. Hushøyden skal ikke være høyere enn fjellknausene.

Det skal ikke skilles ut tomter. Hvis ikke boligene blir bygd som tomannsbolig med noen fellesrom vil avstand mellom husene være minst 8 m. Det etterstrebes små boliger.

Stedsutvikling

I samarbeid med gården vil Terra Libera Økogrend utvikle aktiviteter tilknyttet til stedet. Skogen rundt Terra Libera Økogrend vil være en ressurs for både beboere og gjester. Mangfold i skogen vil i varetas og utvikles. Salg av gårdsprodukter, omvisninger og en økologisk ”kafé” er en mulighet til å tilknytte naboer og andre interessenter til stedet.

Barns interesser

Naturen er barnas beste lekeplass. I tillegg til nesten ubegrenset tilgang på lek i natur, legges det også til rette for en mer konvensjonell lakeplass, men hvor man legger vekt på bruk av naturlige materialer, dekke etc innefor de gjeldene forskriftskrav til nærlekeområder.

Universell utforming

Å bygge så lite som mulig, kan være i motsetning til universal utforming. Boligene utformes slik at det er lett å bygge ut eller forstørre når det viser seg at det er nødvendig.

Felleshuset (og kulturbygget) skal ha universell utforming.

Juridiske forhold

Det skal utarbeides en konkret plan for håndtering av avløpsvann, som ligger til grunn for søknader om utslippstillatelse.

8. KONSEKVENSER AV FORSLAGET

Overordnede planer og mål

Reguleringsforslaget er i overensstemmelse med den vedtatte kommunedelplanen for Hillestad..

Fra kommunens strategiplan 2004 – 2016:

Delmål 7: bynært landbruk, kilde for daglig opplevelse og kortreist mat:

- Næringsutvikling med utgangspunkt i gårdens ressurser
- Åpen gård med alternativ bruk av areal og bygningsmasse
- Fast besøksgård
- Grønn omsorg
- Produktutvikling/-salg
- Tilrettelagt aktivitets tilbud

Natur- og ressursgrunnlaget

Landskapsforming er et av temaene Terra Libera er opptatt av. Terra Liberagruppen vil forvalte skogsområdet rundt økogrenden. Målet er å få til et større mangfold av planter og dyr enn det har i dag, og med stier som vil bli tilgjengelig for allmennheten.

Verneinteresser

Det er ikke kjente kulturminner i planområdet.

Miljøfaglige forhold

Økogrenden har ikke negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet i planområdet, heller tvert imot. Kommunen kan oppfylle kravene Lokal Agenda 21 stiller gjennom økogrenden.

Trafikkforhold

Adkomstveien til økogrenden har tilslutning til den private adkomstveien til Langeliveien 12 og 14. Den første delen av denne vil bli brukt hyppigere og trenger oftere vedlikehold. Ved å bygge ca 10 boliger i området, vil trafikken på veiene mot Bispeveien øke. Framtidige beboere i Terra Libera Økogrend etterstreber en miljøvennlig livsstil, med fokus på begrenset bruk av biler. Bildeling og elektriske biler vil redusere CO2-utslipp. Samtidig sørger prinsippene om selvberging/kortreist mat og næring på stedet for begrenset behov for mobilitet.

Risiko- og sårbarhet

Utover høyspentledningen over området finnes det ingen risikoer eller farer. Derfor er det ingen behov for ROS -analyse.

Fare for radon har konsekvenser for boligbygging: forebyggende tiltak må tas.

Sosial infrastruktur

Nærmeste skole og barnehage ligger i Hillestad, ca. 6 km fra Økogrenden. Dette kan føre til en relativ liten økning i trafikk, eller kommunale kostnader til skoleskyss. Samkjøring er en selvfølge for en økolandsby.

Teknisk infrastruktur

Tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett er ikke ønskelig. Terra Liberagruppen ønsker vann fra borebrønner og et lokalt naturlig avløpssystem, som renser alt avfallsvann på stedet, uten bruk av kjemiske midler. Et 12 -volt system basert på solenergi i husene vurderes og undersøkes. Oppvarming vil skje med lokal ved fra skogen.

Estetikk og byggeskikk

Boligene plasseres og utformes slik at de er usynlige fra avstand.

Konsekvensen av byggestilen Terra Libera ønsker å benytte seg av, er at boligene integreres i naturen. Rundt husene vil det være naturtomt, med muligheter for dyrkning av grønnsaker, frukttrær og naturlige lekeplasser.

Materialene som brukes til boligbygging vil være naturlige, fargene kommer fra naturmaling. Husene utformes slik at de vil bruke lite energi: små hus, kompakt planløsning.

Målet er at ved eventuell riving av hus, alle materialene kan komposteres eller gjenbrukes, og at inngrepet i naturen/terrenget ikke lenger vil være synlig.

Stedsutvikling

Terra Libera Økogrend kan utvikle seg til et levende sted, som er tiltrekkende for befolkningen rundt omkring. Landskapet egner seg til naturopplevelser og turer, man kan kjøpe gårdsprodukter, få informasjon om miljøvennlig livsstil, delta på kurs eller nyte en kopp kaffe på kafeen. Slik bidrar Terra Libera Økogrend til en styrkning av denne delen av kommunen, samt være et forbilde for de som ønsker å leve mer miljøvennlig.

Barns interesser

Konsekvensen av en økogrend i dette skogsområdet vil være en spennende lekeplass for barn, som vil friste til mye fysisk aktivitet og utelek.

Universell utforming

Terra Libera Økogrend er åpen for alle. Stedet vil være tilgjengelig for funksjons-, bevegelses- eller orienteringshemmede. Gang/sykkelveien over området vil være kjørbar for bevegelseshemmede. Felleshuset og kulturbygget vil få universell utforming.

Juridiske forhold

Terra Liberars ønske om forvaltning av jorda og ikke utskilte tomter, krever gode avtaler mellom gårdseieren og medlemmene i TLØ. Dette gjøres ved tinglysning, kontrakt og vedtekter.

Interessemotsetninger

Ingen.

9. ILLUSTRASJONER

Vedlagte illustrasjoner, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig utbygging iht. forslaget.

Når Terra Libera Økogrend har utviklet seg maksimalt, har det blitt et sted hvor ca. 40 til 60 personer lever i et sosialt og miljøvennlig fellesskap, men med behold av uavhengighet og selvstendighet. Boligfeltet hvor det har blitt bygd ca 10 boliger av forskjellige størrelser og form, men med fellestrekk at det de brukte materialene er naturlige. Dette vises i formspråk og fargevalg. Stier, lekeområder, grønnsakshager, frukttrær, en dam, et drivhus, fellesutearealer, private hager bidrar til et mangfold som i sin helhet utstråler ro, harmoni, aktivitet og livlighet, i en sammenhengende helhet med skogen rundt.

På sikt har man fått bygd et aktivitetshus hvor det holdes kurs, foredrag, ungdomsleir, små konserter, søndagskafé, gårdssalg med mer. Her kommer og går mange i løpet av uka. Noen stikker innom for å kjøpe ost, andre blir en uke og deltar i et kurs om naturlige byggemetoder eller en barneleir med skogshold som tema. Her finnes også et snekkerverksted hvor byggematerialer samles og lagres, som kan brukes i fremtidige byggeprosjekter, samt noen boder med materialer som brukes til kurs og leirer.

10. INNKOMNE KOMMENTARER TIL VARSELET

Oppstart regulering ble varslet 24.01.08. Det kom inn følgende kommentarer til varselet:

Statens Vegvesen 04.03.08:

Statens Vegvesen påpeker behovet for samordning av funksjoner, slik at man kan oppnå en effektivisering av transport bl a mht daglige gjøremål etc. På det stadiet hvor varselet ble kommentert var ikke kommunedelplanen for Hillestad ferdig behandlet og godkjent. Statens Vegvesen har derfor "sikret seg" ved å varsle en mulig innsigelse mot denne reguleringsplanen. I telefonisk kontakt med saksbehandler har vi fått en forståelse av at de ikke vil se så kategorisk på saken.

Vegvesenet skriver også at de avventer utfallet av kommunedelplanen. I forbindelse med høring/ godkjenning av denne er det ikke kommet med innsigelse/ varsel om innsigelse. Planen er nå godkjent

og det forutsettes da at Vegvesenet ikke vil ha innvendinger til etableringa av Økogrend med tilhørende vei.

Vår kommentar:

Det kan oppfattes som en motsetning at man ønsker å bygge en økologisk bærekraftig grend relativt lang unna sentral bebyggelse. Dette er imidlertid gjennomtenkt fra tiltakshavers side.

Bakgrunnen for etablering av grenda er dens tilknytning til Skaarbu Gård som nærmeste nabo og grunneier. I samvirke med gården ønsker de å utvikle et lite, men bærekraftig samfunn. Dette betyr at man ser for seg at beboerne dyrker mat lokalt, både privat og sammen med gården. Dette gir kortreist mat som reduserer behovet for transport.

Videre ser man for seg at det kan være grunnlag for mindre næringsvirksomhet, enten i tilknytning til gården, men også lokalt i grenda som vil bety at behovet for å reise på jobb ikke er til stede.

Transport i forbindelse med skolegang og andre aktiviteter vil bli samkjørt gjennomfelles kjøring. I tillegg vil man legge til rette for bildeling.

Det totale transportbehovet vil derfor være betydelig mindre enn det man får i et konvensjonelt boligområde.

Fylkesmannen i Vestfold 11.02.08

Fylkesmannen viser til at tiltaket er i tråd med kommunedelplanen for Hillestad.

Vår kommentar:

Fylkesmannen har ikke kommet med innvendinger til tiltaket i forbindelse med høring/ godkjenning av kommunedelplanen. Planen er nå godkjent og det forutsettes da at Vegvesenet ikke vil ha innvendinger til etableringa av Økogrend med tilhørende vei.

OR 040609