

SAKSFRAMLEGG

Formannskapet
Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Arkivsaksnr.: 12/5314-13

Arkiv: L12

SOKNEDALSVEIEN 5-27 - POLITISK OPPSTART

Forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar oppstart av 0605_330 områderegulering for Soknedalsveien 5-27.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 0605_127-03 Molvaldområdet som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_330 områderegulering for Soknedalsveien 5-27. Kommunen vedtar å legge planprogram, datert 23. 01. 13, for område-/detaljreguleringa ut på høring og offentlig ettersyn.
3. Ved 1. gangs behandling av områdereguleringa/ detaljreguleringa skal planbeskrivelse og konsekvensutredning for planen foreligge, jf. plan og bygningsloven § 4-2.
4. Ved fastsetting av planprogrammet skal det redegjøres for alternative utbyggingsstrategier som er vurdert.

Sammendrag

Kommunen ønsker å utvikle området mellom jernbanen og Soknedalsveien, som er et sentrumsnært areal ved en innfartsåre til Hønefoss. Grunneierne har tatt initiativ til planen, og ønsker sammen med kommunen å skape et nytt sentrumsnært område med boliger og handel. Det er viktig å opparbeide gode leke- og uteoppholdsarealer i et slikt bynært boligområde. Støy er en utfordring.

Det skal utarbeides en offentlig områdereguleringsplan basert på privat forslag. Området er i kommuneplanen avsatt til annen bebyggelse, framtidig.

Innledning

Tiltakshaver ønsker å utvikle området med boliger og handel. Kommunen ønsker at området skal transformeres og oppgraderes fra et dårlig utnyttet område uten karakter til å bli et område med høy utnyttelse og helhetlig framtoning.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det blei i kommunestyret 13.12.2012 (sak 142/12) vedtatt at handels- og byutviklingsanalysen og fortetningsanalysen for Hønefoss, Nesbakken og Vik skal tas med som innspill til videre kommuneplanlegging. Det aktuelle området er omtalt i begge analysene.

- I handels- og byutviklingsanalysen ligger området delvis innenfor anbefalt sone for detaljvarehandel.
- I fortetningsanalysen for Hønefoss, Nesbakken og Vik pekes området på som «vestre torg», et areal som kan transformeres til tett by med blanding av bolig/næring/handel, og som er en langsiktig utviklingsretning for sentrum.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Området består i dag av spredt og variert bebyggelse, i hovedsak næringsbygg. Det er store asfalterte flater. Planområdet er på ca. 35 daa. og er avgrensa av jernbanen i sør og vest og av Soknedalsveien i nordøst. Like øst for planområdet ligger Hønefoss jernbanestasjon. Soknedalsveien er en innfartsåre til Hønefoss, og området ligger i gåavstand til sentrum, skoler og barnehager.

Det har tidligere vært meieri på området, og det står igjen bygninger etter denne aktiviteten. Fire av byggene er registrert med verneverdi. Tre små spredte bygg har høy verneverdi og ett større bygg midt i området har middels verneverdi.

Planer under arbeid i området

På motsatt side av Soknedalsveien arbeides det med reguleringsplan 369 Hofsfossveien 3. Planen blei 1. gangsbehandla i HMA 14.01.13, sak 7/13. Planområdet ligger vendt mot Hofsfossveien og påvirkes ikke av planarbeidet i Soknedalsveien 5-27.

Utviklingsbehov og mulige planformål

Tiltakshaver ønsker å utvikle området med boliger og næring. Næringsaktiviteten skal bestå av handel i form av dagligvarebutikk og plasskrevende varer. Sammenlagt areal avsatt til handel er 10 000 m² og det tilrettelegges for ca. 100 leiligheter. Dagligvarebutikken skal ligge i første etasje på boligbebyggelsen og det er lagt opp til parkeringsareal for dagligvarebutikken mellom Soknedalsveien og bebyggelsen. Parkering for boligene er i kjeller. Vest i området er det tilrettelagt for plasskrevende varer med tilhørende utendørs parkeringsareal. Det er lagt opp til tre atkomstveier fra Soknedalsveien.

Forhåndshøring

I etterkant av oppstartsmøtet ble det foretatt en begrensa forhåndshøring hos utvalgte offentlige myndigheter og interne parter i Ringerike kommune, se vedlagt høringsbrev vedlegg 2. Det kom inn totalt fem merknader. Disse følger som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert og kommentert i vedlegg 3.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 127-03 Molvaldområdet fra 26. 06. 1986. Se utrykt vedlegg 6. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til industri og allmennyttig formål. Det er i planen ikke tillatt å bygge boliger. I gjeldende kommuneplan er området avsatt til annen bebyggelse, som blant anna tilsier boligbebyggelse.

Plantype og avgrensning

Planen fremmes som et privat forslag til områderegulering. Prosjektcompanyet v/Norgesgruppen AS er forslagstiller. Detaljeringsgrad av planen skal vurderes i det videre arbeidet.

Oversiktskart på side 7 i planprogrammet viser foreslått planavgrensning. Området avgrenses av jernbanen og Soknedalsveien. Nøyaktig avgrensning mot Soknedalsveien er foreløpig ikke avklart.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende grunneieres eiendommer:

- Ringerike kommune (gbnr 45/282)
- Jernbaneverket (gbnr 4000/12)
- Buskerud fylkeskommune (gbnr 2169/1)
- Ringerike Meieriers Eiendomsselskap AS (gbnr 49/49, 49/294)
- RSK Invest AS (gbnr 49/138, 49/219)
- Norgesgruppen Eiendomsutvikling AS (gbnr 49/84)
- Soknedalsveien 17 19 AS (gbnr 49/118, 49/203)
- Ringerike Røde Kors (gbnr 49/123)

Planprogram for 330 Soknedalsveien 5-27

Forslag til planprogram er utarbeidet av Prosjektcompanyet AS og Halvorsen og Reine AS på vegne av Norgesgruppen AS. Programmet omfatter beskrivelse av dagens situasjon, bakgrunn og mål for planarbeidet, planstatus, overordnede lover/ forskrifter/ retningslinjer,

hvilke temaer som skal konsekvensutredes og redegjørelse for hvordan medvirkning skal ivaretas i den videre planprosessen.

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til annet byggeområde. § 1.2 Annet byggeområde tilsier at Soknedalsveien 5-27 tillates i hovedsak utbygd med bolig samt noe handel og håndverksvirksomhet, men ikke kjøpesenter.

Juridiske forhold

Generelt om krav til planprogrammet

I forskrift om konsekvensutredninger § 9 er det redegjort for innholdet i planprogram for overordnede planer. Forslag til planprogram for overordnede planer skal avklare rammer og premisser og klargjøre formålet med planarbeidet. Planprogrammet skal være tilpasset omfanget av og nivået på planarbeidet og de problemstillinger planarbeidet er ment å omfatte. Planprogrammet skal beskrive hvilke utbyggingsstrategier og alternativer som vil bli vurdert og antatte problemstillinger som vil bli belyst, herunder utredninger som anses nødvendige for å gi et godt beslutningsgrunnlag.

Forslag til planprogram skal beskrive opplegg for informasjon og medvirkning, spesielt i forhold til grupper som antas å bli særlig berørt.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven, av 19.06.09, skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av område – og detaljreguleringer. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp. Det skal i saken fremgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget skulle vise seg å være mangelfullt, skal tiltaket vurderes i henhold til føre – var – prinsippet. Man skal i saken innta en økosystemtilnærming og samlet belastning av tiltak i området skal vurderes.

Med tanke på å bevare grønnstruktur anses ikke naturmangfoldloven for å være aktuell i denne saken. Naturmangfoldloven kan derimot være aktuell når det skal vurderes hvilke tiltak som må kunne gjøres for å tilføre område grønne kvaliteter som kan bidra til å fremme og øke biologisk mangfold i området.

Økonomiske forhold

Man vil kunne anta at utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Det foreligger en avtale mellom grunneierne som omtaler utviklingsplaner og kostnadsfordeling. Avtalen er unntatt offentlighet.

Behov for informasjon og høringer

Planprogrammet angir i kapittel 1.5 hvordan kravet om informasjon og medvirkning i planprosessen skal ivaretas. Dette innebærer blant annet at det skal varsles oppstart av planarbeid med påfølgende høringsperiode og ved fastsettelse av planprogram skal planprogrammet oversendes parter, myndigheter og de som har gitt merknader i høringsperioden. Seinere skal planforslag og konsekvensutredning på høring, og vedtak av planen varsles.

Alternative løsninger

Alternative lokaliseringer for handel er tidligere vurdert. De mest aktuelle områdene er Eikli, Hvervenmoen/Hvervenkastet og Øvre Hønengata. Soknedalsveien 5-27 anses å være et bedre alternativ da de andre områdene enten er vanskelig tilgjengelig uten privatbil og derfor generer trafikk i et område med ellers stor trafikkbelastning, det er ikke mer kapasitet i områdene eller områdene ligger utafor sentrum hvor det ikke er ønskelig å plassere handel.

Alternative løsninger for planavgrensning må vurderes grunnet at deler av arealet innafor planavgrensinga er Jernbaneverkets eiendom. Jernbaneverket ønsker i utgangspunktet ikke å avse grunn til dette prosjektet, og i så fall må planavgrensinga innskrenkes. Dette vil få konsekvenser for boligene i planen, med tilhørende uteareal. Det forventes en avklaring rundt dette i mars 2013. Se vedlegg 4 for situasjonskart som viser eiendomsgrenser.

Rådmannens vurdering

Plantype og avgrensning

Området er i utgangspunktet smalt og lite fleksibelt, og den foreslåtte avgrensinga er optimal etter forholdene. Rådmannen har anbefalt å benytte privat forslag til kommunal områdereguleringsplan som plantype.

Rivning av verneverdig bebyggelse

De verneverdige bygningene er ikke innarbeida i planen. Bygningenes tilstand er ikke kjent. Mulighetene for bruksendring i de tre spredte byggene er trolig liten. Det er ikke kjent om og på hvilken måte tiltakshaver har vurdert bruksendring. Dette må komme fram i det videre planarbeidet.

Flomfare

Området ligger nært Begna, men flomfaren beregnes til å være liten.

Forurensning i grunnen

Det er grunn til å tro at det kan være forurensing i grunnen i deler av området. Dette må undersøkes og eventuelle tiltak må utføres.

Overvannsproblematikk

Overvannsmengde og mulighet for fordrøyning skal utredes og det skal utføres nødvendige tiltak.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Området er lett tilgjengelig med buss, tog og bil.

Påvirkning av landskapsbildet

Tiltaket vil ikke ha en fjernvirkning på landskapsbildet, men utsikten til området fra boligområder i nærheten endres.

Støy

Støy er et viktig tema i planarbeidet, og retningslinjer må ivaretas både i boliger og i leke- og uteoppholdsareal.

Naturmangfold

Det er i dag ikke registrert naturmangfold i området og området består generelt av lite grønnstruktur. Det må vurderes tiltak for å øke andelen grønnstruktur.

Påvirkning på handelsbyen Hønefoss

Lokalisering for handel er i tråd med handels- og byutviklingsanalysen og fortettingsanalysen. Rådmannen mener at området er egnet for plasskrevende varer da det ikke er sannsynlig at det skaper trafikkøkning i sentrum. Det er behov for en nærbutikk med dagligvarer i området.

Universell utforming

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming skal ivaretas i planen.

Lekearealer

Rådmannen mener det må tilrettelegges for større leke- og uteoppholdsareal. Arealene som er foreslått på tak og i skråninga mot jernbanen er ikke tilstrekkelige.

Forhold til klima – og energiplanen.

Planprogrammet er i tråd med energi- og klimaplanen da den tilrettelegger for fortetting med boliger i sentrumsnære områder og nært et kollektivknutepunkt. Gode gangforbindelser er et av utredningstemaene i planprogrammet.

Vurdering av planprogrammet

Kapittel 4 i planprogrammet redegjør for utredningsmetode og omfatter temaer som skal utredes. Rådmannen mener lista peker på de viktigste utredningstemaene.

Opplegg for medvirkning i planprosessen følger plan- og bygningsloven. I tillegg vil det vurderes om et informasjonsmøte skal avholdes. Framdriftsplanen som er presentert i planprogrammet er realistisk.

Det er ikke beskrevet flere utbyggingsstrategier. Dette må inn inngå i planprogrammet ved fastsetting.

Utredningstemaer og metoder beskrevet i planprogrammet legger et godt grunnlag for å kunne oppfylle de miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven.

Samlet vurdering

Rådmannen ser det som positivt at dette sentrumsnære området kan utnyttes bedre enn i dag.

Rådmannen mener at området er egna for den foreslåtte typen utbygging, og at lokaliseringa er god i forhold til sentrum, innfartsårer og kollektivtilbud.

Saksdokumenter

Trykte

1. Planprogram for 0605_330 områderegulering for Soknedalsveien 5-27, datert 23. januar 2013.
 - a. Situasjonsplan takplan 1:1000
 - b. Situasjonsplan takplan 1:2000
 - c. Situasjonsplan 1. etasje 1:2000
 - d. Situasjonsplan 2. etasje 1:1250
 - e. Kjellerplan 1:1000
2. Høringsbrev forhåndshøring
3. Oppsummering av merknader fra forhåndshøring med forslagstillers og rådmannens kommentarer.
4. Situasjonkart som viser Jernbaneverkets eiendomsgrense på planillustrasjon

Utrykte

5. Referat fra oppstartsmøte
6. Merknader etter forhåndshøring av planen
 - a. Buskerud fylkeskommune
 - b. Fylkesmannen i Buskerud
 - c. Jernbaneverket
 - d. Miljøretta helsevern, Ringerike kommune
 - e. Teknisk drift utbygging, Ringerike kommune
7. Gjeldende plan: 127-03 Molvaldområdet, vedtatt 26. 06. 1986
8. Avtale mellom grunneierne, unntatt offentlighet
9. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler.

Ringerike kommune, 11.11.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

Enhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Avdelingsleder areal – og byplankontoret: Grethe Tollefsen

Saksbehandler: Ingeborg Faller