

SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet

Arkivsaksnr.: 11/373-33

Arkiv: L05

OMRÅDEREGULERING NR. 0605_366 "KUNNSKAPSPARK RINGERIKE" FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM

Forslag til vedtak:

1. Planprogram for 0605_366 områderegulering «Kunnskapspark Ringerike», datert 16.12.2012, fastsettes.

Sammendrag

Formannskapet vedtok 17.01.2012 oppstart av områderegulering «Kunnskapspark Ringerike» samt å legge forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn. Hensikten med planarbeidet er å utvikle områdene ved Høgskolen i Buskerud til anlegg for undervisning og studentboliger. Tiltaket er av et slikt omfang at det kreves at det utarbeides et planprogram og konsekvensutredning.

Det kom inn totalt 6 uttalelser til oppstarten og høringen av planprogrammet. Disse omhandler blant annet en mulighetsstudie for utvikling av de aktuelle områdene, planavgrensning og trafikkforhold. Det er foretatt noen justeringer av planprogrammet og plangrensen som følge av innkomne uttalelser.

Rådmannen mener at det reviderte planprogrammet er tilstrekkelig gjennomarbeidet og at de temaer som bør utredes i prosessen er ivaretatt. Med bakgrunn i dette anbefaler rådmannen at planprogrammet fastsettes som grunnlag for det videre planarbeidet.

Innledning / bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å forsterke Hønefoss som studieby ved å legge til rette for en utvikling av Høgskolen i Buskerud, i tråd med føringene i Kommuneplan for Ringerike 2007-2019. Det er videre et mål å legge til rette for utbygging av studentboliger på campus. Planarbeidet skal løse konflikter og avklare arealbruk i området.

Planarbeidet skjer i regi av Ringerike kommune, i samarbeid med hjemmelshavere i området. Høgskolen i Buskerud, Studentsamskipnaden i Buskerud og Statsbygg har alle gitt uttrykk for at de ønsker en utvikling, i samarbeid med Ringerike Utvikling.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Sommeren 2011 ble grunneiere, regionale myndigheter og andre interessehavere i området forhåndsvarslet pr. brev om oppstart av områdeplan. Dette ble gjort på grunn av arbeidene med mulighetsstudien. Det innkom bare et innspill, fra Buskerud fylkeskommune, om behov for registrering av automatisk fredede kulturminner. Dette kravet er senere frafalt.
- Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning behandlet oppstart og avgrensning av områdereguleringen i møte 05.12.11, sak 144/11.
- Formannskapet meldte i møte 17.01.12, sak 11/12, oppstart av planarbeidet og la forslag til planprogram ut på offentlig ettersyn.
- Forslag til planprogram ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 24.01.2012 – 12.03.2012. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Etter noe mer tid kom inn totalt 6 uttalelser, som er uttrykte vedlegg. Vurdering av de enkelte innkomne uttalelser, samt hvordan de eventuelt er innarbeidet i planprogrammet framgår av trykt vedlegg 2.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Eksisterende reguleringsplan nr. 217 for Statens Lærerhøgskole i Handel- og Kontorfag's tomt (nå HiBu) i Dalsbråten er fra 1993 og viser reguleringsformål offentlige bygninger og trafikkområde kjøreveg helt i vest på reguleringsplanen.

Statsbygg er grunneier i området og samarbeider med Studentsamskipnaden i Buskerud (Sibu) om planlegging av nye studentboliger i Hønefoss.

Planer under arbeid i området

Det arbeides med endringer av planer på vestsiden av Oslovegen og krysset med Dronning Åstasgt. skal utbedres med eget høyresvingefelt i retning fra Hønefoss mot Oslo. Arbeidet er nært forestående.

Mulighetsstudier.

Stedsutviklingsgruppen igangsatte en mulighetsstudie for Kunnskapspark Ringerike for å vurdere romlig utvikling av eiendommen og naboeiendommene til høgskolen. Denne studien er ikke fullført.

Det er mottatt en revidert mulighetsstudie fra Ringerike Utvikling som det er enighet om skal brukes i det videre planarbeidet.

Gjeldende reguleringsplaner

I tillegg til gjeldende reguleringsplan for selve HiBu-tomta er det i dette området flere mindre reguleringsplaner fra ulike tidsperioder. Noen av disse reguleringsplanene er eldre, ikke gjennomførbare planer. Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan og de deler av andre vedtatte reguleringsplaner ved godkjenning av områderegulering nr. 366 "Kunnskapspark Ringerike".

Plantype og avgrensning

Planen fremmes som en områderegulering. Det er i utgangspunktet en kommunal oppgave å utarbeide områdereguleringer. Det er likevel anledning til å overlate til private å stå for hele eller deler av det planfaglige arbeidet innenfor de rammer kommunen bestemmer, og dekke kostnadene ved dette helt eller delvis.

Detaljeringsgrad av planen samt krav om påfølgende detaljreguleringer for hele eller deler av planområdet skal vurderes i det videre arbeidet.

Områdeplanen skal bestå av plankart med bestemmelser og en planbeskrivelse. I tilfellet Kunnskapspark Ringerike er det også et forskriftskrav om konsekvensutredning som framkommer i planprogrammet.

Endringer i planprogrammet etter offentlig ettersyn.

Hovedtemaene som skal utredes er stort sett de samme som ved varsel om oppstart. Men det er gjort noen endringer ut fra anbefalinger i høringsuttalelsene. Temaet kulturminner skal ikke utredes nærmere slik fylkeskommunen vurderer det. Det er føyd på et tema om HiBU sin innvirkning på Ringerikessamfunnet og områdeavgrensningen er justert noe. Noen konkrete presiseringer er også føyd til i tråd med fylkesmannens anbefalinger og Ringerike Utviklings oversendelse av felles innspill fra HiBu, SiBu og Statsbygg.

I tillegg er det gjort mindre endringer som ledd i kvalitetssikring av planprogrammet, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg 2. Her står det mer om hva som er endret i planprogrammet.

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til avsatt til offentlige bygninger. De nærmeste områdene rundt er avsatt til boligområder og bak skolen på østsiden er arealene definert til fremtidige boligområder i kommunedelplan for Krakstadmarka. Mot nord er arealene langs Storelva og opp til skolen avsatt til friområde. Det nederste kvartalet på nordsiden av Bredalsveien er i arealdelen avsatt til byggeområde erverv.

Juridiske forhold

Områderegulering brukes av kommunen der den finner det er behov for å gi mer detaljerte, områdevisse avklaringer av arealbruken enn kommuneplanens arealdel viser.

I forskrift om konsekvensutredninger § 6 er det redegjort for innholdet i planprogram. For områdereguleringensplanen utredes bare de delene av planen som fastsetter rammer for fremtidig utbygging og som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan.

Planprogrammet 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. Programmet 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 for planer skal gi en beskrivelse av planen eller tiltaket og antatte problemstillinger som vil bli belyst, og hvilke alternativer som vil bli vurdert. Forslaget skal redegjøre for hvilke forhold som er avklart i overordnet plan og hvilke utredninger som foreslås å inngå i planforslag eller søknad med konsekvensutredning, og hvilke metoder som vil bli benyttet.

Forslag til planprogram for planer og søknader for tiltak, skal inneholde kart som viser plan- eller tiltaksområdet og lokaliseringen av tiltaket innenfor dette.

Økonomiske forhold

Det er Ringerike kommune som er ansvarlig for planprosessen. Det samarbeides med HiBU, SiBU og Statsbygg om utviklingsbehovet. I sin tid vil evt. ny vegutløsning mot Oslovegen vise om det er behov for erverv av arealer til ny veg.

Behov for informasjon og høringer

Planprogrammet angir hvordan kravet om informasjon og medvirkning i planprosessen skal ivaretas i kap. 12.

Alternative løsninger

Det er gjort to mulighetsstudier i samarbeid med Ringerike Utvikling. Den siste studien som LPG arkitekter har utarbeidet sommeren 2012 er oversendt til kommunen som den som partene har samlet seg om. Denne studien viser alternative utviklingsmuligheter og er vedlagt saken.

Prinsipielle avklaringer

For temaer der forslag til utvikling kommer i konflikt med andre interesser, må interessekonflikter belyses, og det kan være behov for prinsipielle avklaringer.

Rådmannens vurdering

Innkomne merknader

Rådmannen har gjort et sammendrag og kommentert de innkomne høringsuttalelsene i et eget trykt vedlegg.

Vurdering av planprogrammet

Rådmannen mener hovedutfordringen i saken er å samordne interessene i området og å få til gode trafikale løsninger. Dette er omtalt i planprogrammet.

De miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i Naturmangfoldloven, av 19.06.09, anses å bli ivarettatt gjennom planprogrammet slik dette nå foreligger. Det er angitt i planprogrammet at det skal redegjøres for hvordan prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven er vurdert og fulgt opp.

Planprogrammet omtaler en rekke andre temaer som rådmannen ikke vil kommentere spesifikt i dette saksfremlegget.

Det er tatt hensyn til Fylkeskommunens anbefaling om å snevre noe inn på omfanget av planprogrammet.

Med de justeringer som nå er foretatt i planprogrammet mener rådmannen at forslaget er tilstrekkelig gjennomarbeidet og oppfyller kravene i forskrift om konsekvensutredninger § 9. Rådmannen anser at programmet nå kan fastsettes og danne grunnlag for det videre planarbeidet.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

1. Planprogram, datert 16.11.2012, for områderegulering «Kunnskapspark Ringerike»
2. Oppsummering av uttalelser med rådmannens kommentarer.

3. Presentasjon fra Ringerike Utvikling (sendt på epost 13.08.2012) med revidert innspill for Campus Ringerike «Masterplan».

Utrykte:

4. Saksframlegg, oppstart og høring av planprogrammet, datert 11.11.11
5. Saksprotokoll, HMA 05.12.11, sak 144/11
6. Saksprotokoll , formannskapet 17.01.12, sak 11/12.
7. Brev fra Fylkesmannen i Buskerud datert 12.03.2012
8. Brev fra Statsbygg datert 09.03.2012
9. brev fra Statens vegvesen datert 13.03.2012
10. brev fra Buskerud fylkeskommune, utviklingsavdelingen datert 19.03.2012
11. E-post fra Ringeriks-Kraft sendt 19.03.2012

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Ringerike kommune, 20.11.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Grethe Tollefsen