

SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Arkivsaksnr.: 11/330-23

Arkiv: REG 356

REGULERINGSPLAN NR.356 - TANBERGLIA BOLIGOMRÅDE

1. GANGSBEHANDLING

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for "Tanberglia boligområde" med planavgrensning som vist på kartutsnitt vedlegg 1, datert 12.11.2012, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Planbeskrivelse for kommunedelplan Krakstadmarka datert 20.11.2012 skal legges til grunn for planarbeidet.
3. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og endringer.

Sammendrag

Intensjonen med planarbeidet er å tilrettelegge for utbygging av boliger i den søndre delen av Krakstadmarka. Planarbeidet er startet opp og legges nå på høring og offentlig ettersyn parallelt med kommunedelplanen for Krakstadmarka. Planen legger til rette for en utbygging av rundt 100-130 boenheter og vil bidra til økt befolkning i et område som er sentrumsnært.

Innledning / bakgrunn

Området Krakstadmarka ble i 1999 avsatt til fremtidig boligområde i kommuneplanens arealdel. Representanten for deler av det sørlige planområdet, Krakstadmarka AS, tok så initiativ til å lage kommunedelplan for området, og på grunn av kommunens økonomiske situasjon har de forpliktet seg til å gjennomføre utredninger der bidrag fra eksterne konsulenter har vært nødvendig. Plan- og utredningsprogrammet ble vedtatt våren 2010. På bakgrunn av utredning av veialternativer viste det seg at de ulike områdene vil måtte benytte ulike atkomster for å spre trafikken og fordele denne ut på eksisterende hovedveinett. Utredningene klarer også flere utfordringer i den nordlige delen av planområdet som behov for bro, ønske om endring av planavgrensningen for å øke byggbart areal, uavklarte spørsmål vedrørende bruk av offentlig område samt at det ikke foreligger avtale mellom grunneierne for fordeling av kostnader ved etablering av kostnadskreven infrastruktur. Krakstadmarka AS har tidligere gjort forsøk på å få i stand en slik avtale med øvrige grunneiere uten å lykkes.

På grunn av usikkerheten om fremdrift ble det fremmet forslag om å dele kommunedelplanen i en sørlig og en nordlig del. Dette ble etter forslag fra rådmannen endret til oppstart av detaljreguleringsplan for deler av området Krakstadmarka AS representerer.

Beskrivelse av saken

Planområdet

Det aktuelle planområdet omfatter det området som er vist på kartutsnittet (vedl. 2). Planområdet grenser til reguleringsplan nr. 217 SLHK Dalsbråten (Høgskolen.) Planområdet omfatter også Arnegårdsveien mot rundkjøringa ved fylkesveien og berører derved følgende planer:

Reg.pl. 17 Lia ved Arnegård, attestert 18.09.1953

Reg.pl. 107 Ringerike Sykehus, vedtatt 28.10.1976

Reg.pl. 283-01 Sykehusområdet, vedtatt (med endring) 11.11.2008

Reg.pl. 107 – 02 Endret reguleringsplan for del av Ringerike Sykehus, vedtatt (med endring) 14.05.2001

Reg.pl. 183 Konglefareet m.m. vedtatt 24.09.1987

Eiendomsforhold

Utbyggingsområdene er eiet av Regina Mohn Klouman. Arealer til eventuell nødvendig utvidelse av atkomstvei vil, avhengig av omfang, omfatte annen privat eiet grunn samt offentlig grunn. Alle naboer til Arnegårdsveien anses som berørt av planforslaget da de påvirkes ved endring i trafikk langs veien.

Medvirkning

Berørte parter skal sikres medvirkning i planprosessen. Planen vil kunne ha konsekvenser for tilgjengelighet til bakenforliggende områder og deres tilgjengelighet gjennom planområdet. Som første trinn i utviklingen av en ny bydel kan saken også tenkes å berøre andre som man ikke nå kjenner til. Kjente parter er naboer til planområdet, naboer/opsittere til atkomstvei, representanter for Kommunedelplan .

Tiltakshaver har foreslått følgende tiltak for å sikre medvirkning i planarbeidet utover lovpålagt mulighet for påvirkning gjennom høringer.

Orientering av styringsgruppa for kommunedelplan for Krakstadmarka.

Møter med naboer og andre sterkt berørte parter.

Informasjon gjennom internett ved at informasjon gjøres tilgjengelig via kommunens informasjonsside for Krakstadmarka.

Intensjon

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for variert boligbebyggelse i området. Terrenget er slik at det er mulig å legge til rette for bygging av terrasseboliger, eneboliger i kjede, rekkehus, tomannsboliger mv. Totalarealet i Krakstadmarka er stort, men byggbart areal er begrenset. Det virker derfor fornuftig med høy utnyttelse. Det antas at planområdet vil gi mulighet for bygging av mellom 100-130 boenheter. Dersom det viser seg økonomisk og teknisk forsvarlig kan deler av området bli planert for å øke byggbare områder.

I kommuneplanen er det beregnet at Krakstadmarka skal kunne tillate utvikling av ca. 700 boenheter for å imøtekomme behovet for sentrumsnære boliger. Detaljreguleringsplan Tanberglia vil kunne bidra til at det blir mulig å realisere deler av dette potensialet.

Gjeldende planer

Området er ikke tidligere regulert.

Gjeldende overordnet plan er kommuneplanens arealdel 2007-2019, vedtatt 30.08.2007.

Området er avsatt til fremtidig boligområde.

I "Grønn plakat for Hønefoss" er området angitt som område med stor verdi hvorav deler av området angitt med meget stor verdi. I henhold til retningslinjene for saksbehandling, knyttet til slike områder, kreves det særskilt dokumentasjon av områdets kvaliteter for natur-, friluft- og landskapsverdier, og tiltakets konsekvenser for disse verdiene.

Områdene med meget stor verdi er lokalisert til et belte langs Storelva.

Planområdet omfattes ikke av Kommunedelplan for gående og syklende. I henhold til kommunens intensjoner for å sikre gående og syklende må det i planarbeidet sikres at disse gruppene sikres hensiktsmessige forbindelser til viktige områder.

Planbestemmelsene til kommunedelplanen krever at det etableres ny adkomst til området før byggeområdet i Hønefoss Øst kan bygges ut. Vei og trafikkanalyser som har vært utført har konkludert med at det ikke er hensiktsmessig å etablere en adkomst til Hønefoss øst men det vil være behov for flere adkomstveier. Rådmannen anser at forholdet er ivaretatt gjennom at eksisterende vei utbedres for å håndtere trafikkøkningen planlagt bebyggelse i denne planen kan tilføre. Myke trafikanters sikkerhet må ivaretas.

Påtenkte reguleringsformål

Reguleringen tar sikte på å etablere boligområder i tråd med kommuneplan.

Dette vil øke tilgangen på boliger i området øst for byen, og kan være et verdifullt tilbud for byen for å unngå at personer med høy kompetanse og arbeid mot Oslo flytter ut av kommunen. Boligområdet har sentral plassering i forhold til Hønefoss by og med tanke på fremtidig utvikling av områdene på Hvervenmoen.

For Ringerike vil etablering av boliger i dette området kunne bidra til målsettingen om å kunne tilby sentrumsnære boliger.

Etablering av boliger vil medføre en privatisering av området som i dag er fritt tilgjengelig som turterreng. Natur og turområder nær sentrum har stor verdi for Hønefoss som by. Det er derfor svært viktig at dette temaet vektlegges og at natur/friluftinteresser kartlegges slik at planen kan ta hensyn til og tilrettelegge for slik aktivitet.

Konsekvensutredning

Tiltaket vil få konsekvenser på en rekke områder. Planområdet inngår i avgrensningen for oppstartsmeldt kommunedelplan for Krakstadmarka. Med noen mindre tilpasninger vil opprinnelig planprogram for Krakstadmarka (vedtatt 22.04.2010) være egnet som grunnlag for valg av områder der nærmere utredning er nødvendig for detaljreguleringen. Utførlig redegjørelse for endringer i henhold til opprinnelig planprogram følger som eget vedlegg (5).

Følgende områder må vies spesiell oppmerksomhet i den videre planleggingen:

- Friluftsliv og grønnstruktur
- Universell utforming
- Radon
- Befolkning og offentlige tjenester
- Vei og trafikk
- Vann og avløp
- Dyre og planteliv
- Vann og vassdrag/ flomfare, overvann
- Klima, luft og støy
- Landskap
- Risiko og sårbarhet. (inkludert vurdering av grunnforhold)
- Overordnede mål og retningslinjer
- Konsekvenser for barn og unges interesser
- Sammenheng til kommunedelplan Krakstadmarka
- Medvirkning
- Handelsbyen Hønefoss
- Endring av formål

Forhold til planer under arbeid

Kommunedelplan Krakstadmarka

Planområdet er innenfor avgrensningen av kommunedelplan for Krakstadmarka (oppstart vedtatt 21.04.2009). Planarbeidet skal ta utgangspunkt i planprogrammet som ble utarbeidet og vedtatt brukt for kommunedelplanen. Det er viktig at det samarbeides godt med representanter for resterende områder av Krakstadmarka for å sikre at de velges løsninger som ikke senere vil hindre utvikling av bakenforliggende områder. Mulighetene for å danne gode forbindelser mot resterende områder må utredes nærmere.

Det er nærliggende å anta at oppstart av regulering av et mindre område kan ha positive følger for planleggingen i de resterende områdene ved at mangler og ukjente problemer synliggjøres slik at de kan unngås i resterende områder. At det startes opp regulering kan også gi et viktig signal om at det skjer noe i området, noe som kan øke interessen til andre interessenter som ønsker å utvikle eller etablere seg i området.

Pendlerparkering Hvervenkastet

Reguleringsplan for pendlerparkering på Hvervenkastet ble vedtatt i Hovedkomiteen for Miljø og Areal 15.11.2012. Planarbeidet vil påvirke trafikksituasjonen her, men det antas at det sammen med planer for parkering vil arbeides for bedre sikring av myke trafikanter. Økt parkeringskapasitet er sammen med parkeringsregulering i sentrumsområdene ventet å gi

mer etterspørsel etter og bedre tilbud av kollektivtrafikk fra området rundt pendlerparkeringa. Planområdet ligger gunstig til i forhold til dette.

Skoleutredningen

I saken om etablering av ny skolestruktur med sammenslåing og nyetablering av skoler er plasseringen av en fremtidig storskole ikke fastsatt. Området avsatt til fremtidig offentlig område i Krakstadmarka kan være et alternativ. Dette berører ikke planområdet direkte, men kan innvirke på infrastruktur til området samt tilbud om skoleplass. Planområdet vil kunne søgne til Eikli skole og Kirkeskolen.

E16

Det foregår et planarbeid rundt ombygging av E16 mot Oslo. Konsekvensene av dette for planen er vanskelig å anslå. Det er nærliggende å tro at det vil bli en omlegging av veien eller en utbedring av Hønenkrysset som følge av planen. Dette vil kunne medføre mulighet for endrede atkomstforhold.

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007 er området avsatt til bolig. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

Det aktuelle området omfattes ikke av Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefoss, men planforslaget legger opp til gang og sykkelveier langs og i planområdet.

Juridiske forhold

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 bunner i. 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.

Langs Storelva er det avmerket et belte i Grønn plakat som angis å ha svært stor verdi, men dette er utenfor reguleringsplanområdet.

Innkomne innspill til planoppstart

Det har kommet inn 12 innspill til planoppstart for Tanberglia.

Innkomne innspill er kommentert og lagt ved som vedlegg i sin helhet.

1. Norderhov Arbeiderlag. Brev av 28.2.12

Tanbergmoveien mot FV 241 må opparbeides til adkomstveg for feltet, fordi adkomst fra rundkjøringen på Hvervenkastet er uheldig for naboene langs vegen, og det vil bli nødvendig med gangveg.

Forslagstillers kommentar:

Adkomstveg og rundkjøringen ved Hvervenkastet har meget god kapasitet i forhold til planlagt utbygging. I planen er det lagt opp til fortau helt frem til utbyggingsområdet. Siden Hønenkrysset i dag er sterkt overbelastet og det ikke foreligger planer om utbedring, er det uaktuelt å føre mer trafikk dit.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

2. Finn Hansen, nabo, eier gnr 38 bnr 96. Brev av 28.02.11

Er opptatt av at adkomstvegen til området må opprustes, altså Arnegårdsvegen/Tanbergmoveien. Peker på at den øvre delen av Tanbergmoveien må asfalteres, og at det må anlegges gang/sykkelveg. Mener at adkomstvegen bør være ferdig før utbyggingen starter.

Forslagstillers kommentar:

Detaljreguleringsplanen går helt ned til rundkjøringen på Hvervenkastet, og viser utbedring av vegen samt gang/sykkelveg på hele strekningen. I anleggsperioden er det ønskelig at fortauet langs øvre deler av Arnegårdsvegen/Tanbergmoveien har blitt bygget helt opp til utbyggingsområdet. I de mest trafikkerte delene av Arnegårdsvegen er det fortau, og vegbredden er tilfredsstillende.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

3. Fylkesmannen i Buskerud. Brev av 10.3.2011.

Ber om at forhold knyttet til klima, energi, støy, barn og unges interesser, bekkedrag, naturmangfold, landskap, friluftsliv og universell utforming blir tilstrekkelig ivaretatt i tråd med nasjonale føringer. Forholdene må belyses gjennom konsekvensutredningen. Detaljreguleringsplanen må sees i sammenheng med kommunedelplanen for å få en helhetlig utvikling.

Forslagstillers kommentar:

Disse forholdene er det gjort rede for i konsekvensutredningene i detaljreguleringsplanen. Konsekvensutredningene for denne planen er også en del av konsekvensutredningene for kommunedelplanen Krakstadmarka.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

4. Kristin Thordardottir og Øyvind Kjelsvik, naboer, eier gnr 37 bnr 109. Brev av 17.3.2011

Påpeker at vegen må utbedres og få gangveg helt frem. Foretrekker adkomst fra Fv 241 Lisletta.

Forslagstillers kommentar:

Se tidligere kommentarer ang. adkomst.

Rådmannens kommentar:

Se tidligere kommentarer angående adkomst som forslagstiller har kommentert.

5. Finn Hansen, nabo, eier gnr 38 bnr 96. Nytt brev av 18.3.2011

Tekniske utfordringer mht. utvidelse av Arnegårdsvegen/Tanbergmoveien i forhold til fjernvarme, styringskabler, telefonkabler, strømkabler samt 2 høyspentmaster. Siden det må tas betydelige deler av hver enkelt tomt vil eierne av disse oppleve betydelige tap. Anbefaler adkomst via Trygstad eller fra FV 241 Lisletta.

Forslagstillers kommentar:

Utbedring av vegen vil skje i samarbeid med de etater som har tekniske installasjoner i tilknytning til den. Høyspentmastene blir ikke berørt. Det er ikke riktig at det må tas betydelige deler av hver enkelt tomt. Dersom det er nødvendig å gå inn på private tomter vil grunneier få erstatning for dette etter gjeldende regelverk. Se tidligere svar ang. adkomst.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

6. Stina Gregersen og Terje Valholm, nabo. Brev av 22.3.2011

Adkomstvegen er for smal i dag, og det oppstår ofte farlige situasjoner når biler møtes, særlig om vinteren. Dette blir verre ved økt trafikk.

Forslagstillers kommentar:

Viser til tidligere kommentarer knyttet til adkomst.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

7. Marit Tingleff og Per Inge Bjørlo, naboer. Mail av 22.3.2011

Det planlagte boligområdet har vært et naturlig turområde i alle år, og porten til større områder som Tanbergmoen, Norderhov og videre opp i marka. Det er viktig for beboerne i Arnegårdsvegen at det sikres gode ferdselsårer, tilnærmedesvis som i dag. Det bør ikke reguleres for små tomter.

Forslagstillers kommentar:

Planen vil føre til endringer av en del av turstiene, men det er lagt opp til turdrag og turstier gjennom planområdet i alle retninger. Det blir lagt opp til høy utnyttelse av utbyggingsområdet, særlig fordi mye areal i hele planområdet ikke lar seg gjøre å bygge ut.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstillere.

8. Kommuneoverlegen. Brev av 22.3.2011

Må ta forhåndsregler om skredfare og stabilitet i grunnen. Grøntområder må fortsatt bestå nære byen. Bru over Storelva vil kunne øke andelen som går til byen. Det må settes krav til universell utforming av anlegg og uteområder. Lokalisering av f.eks barnehager må oppfylle forskriften til miljørettet helsevern.

Forslagstillers kommentar:

Alle disse forhold er ivaretatt i planen.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstillere.

9. Buskerud Kollektivtrafikk AS. Brev av 23.3.2011

Helhetlig løsning bør prioriteres ved planlegging av kollektivtilbud og fremkommelighet for buss. Områdets skoletilhørighet er også viktig mht eventuell transport av elever.

Forslagstillers kommentar:

Nærmeste kollektivtilbud i dag er ved FV 35/E 16 på Hvervenkastet. Inntil det skjer en større utbygging i Krakstadmarka, hvor det også blir gjennomkjøring, er det urealistisk å forvente buss inn til dette området alene. Kommunen har kapasitet til å ta i mot elever fra utbyggingsområdet, på Kirkeskolen og Eikli. Det er en ny skole i Hønefoss syd under planlegging, og det er naturlig at elever fra Tanberglia vil søke til den.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstillere.

10. Kjell Baug, Øystein Frøyshov og Per Strande, grunneiere i kommunedelplanområdet. Brev av 23.3.2011.

Mener at overordnet vegstruktur/infrastruktur nord – syd, offentlige områder til skole/barnehage, og bruløsning fra Ringeriksgata over Storelva må være på plass før det lages detaljreguleringsplan for Tanberglia.

Forslagstillers kommentar:

Baug og Frøyshov er medlemmer i styringsgruppa for kommunedelplanen i Krakstadmarka. Deres merknader blir løst i forbindelse med kommunedelplanarbeidet.

Rådmannens kommentar:

Kommunedelplanen for Krakstadmarka vil besvare merknader fra grunneiere i kommunedelplanområdet. For øvrig er innspillet tilstrekkelig kommentert.

11. Norges vassdrags- og energidirektorat. Brev av 25.3.2011.

NVE ber om at alle store og små vassdrag i planområdet identifiseres og merkes av på plankartet. Eventuelle inngrep og tiltak i kantsoner og i selve vannstrengen må beskrives nærmere. Planlegging og utbygging må ta hensyn til muligheter for flom, erosjon og skred.

Forslagstillers kommentar:

Det er gode muligheter til å føre overvann til nærliggende bekker som renner ut i Storelva. Det er utfordrende med bratte skrenter og ravinedaler, og det er av NGI frarådet å gjøre dette. Overvann må dermed føres helt ned til bunnen av ravinedalene/bekkene. Det må legges stor vekt på god lokal overvannshåndtering.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

12. Eldrerådet. Behandling 28.2.2011. Sak 20/11.

Saken har ingen relevans for eldres kår på dette trinn i prosessen.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Eventuelle kapasitetsøkninger på VA og EL må avklares i høringsrunden.

Prinsipielle avklaringer

Eventuelle prinsipielle avklaringer avklares i kommunedelplanen for Krakstadmarka.

Rådmannens vurdering

Bruk og vern av ressurser

Krakstadmarka har ligget inne som et potensielt område for utvikling av sentrumsnære boliger. Rundt Hønefoss er det store områder med dyrket mark som er viktige å bevare av hensyn til kulturlandskapet og i henhold til sentrale retningslinjer. Krakstadmarka er det siste store ubebygde området nær Hønefoss som ikke beslaglegger jordbruksareal i stor skala. Kommuneplanen angir et potensial for etablering av ca 700 boliger. Som følge av utredning om byggbarhet har det blitt klart at terrenget begrenser utbyggingsområdene slik at det vil være hensiktsmessig med en relativt høy utnyttelse i gjenværende utbyggingsområder. Tett bebyggelse vil være gunstig for å danne grunnlag for ulike tilbud og bidrar til mindre utslipp av klimagasser ved at flere kan benytte andre fremkomstmidler enn bil. Tett bebyggelse gir også mindre behov for beslag av areal som i dag nyttes til andre formål.

Utbygging

Deler av terrenget i planområdet er utfordrende å bebygge på grunn av store områder med sterk helning. Sammen med de flatere delene av området gir dette et naturlig grunnlag for variert bebyggelse der skråninger i noen grad kan bebygges med terrassert bebyggelse mens de flatere områdene kan bebygges med eneboliger i kjede, rekkehus, tomannsboliger mv.

Med tett bebyggelse er det en utfordring å skape tilstrekkelige og gode utearealer. Som nevnt er det store arealer som ikke lar seg bebygge og det bør tilrettelegges for at disse i størst mulig grad blir egnet til aktivitet.

Estetiske hensyn

Området som reguleres ligger høyt og synlig fra byen. Dette gjør at estetiske hensyn må vektlegges spesielt. En oppbrytning av bebyggelsen gjennom variasjon i bygningstype og størrelse vil bidra til at det utbygde området vil virke mindre dominerende. Planleggingen må vektlegge visualisering av tiltaket slik at man får grunnlag for å vurdere estetiske konsekvenser av reguleringsplanen.

Bomiljø / barns oppvekstvilkår

Tette bomiljø gir korte avstander og mulighet for barn til å ha sosial kontakt utenom organisert aktivitet. Etablering av gode og trygge gangforbindelser gjør at barn i større grad selv kan bestemme sosial deltakelse. Planområdet er ikke bundet av eksisterende anlegg i særlig grad og forholdene ligger godt til rette for å lage gode løsninger.

I områdene rundt boligområdene vil det være betydelige grønne områder som kan egne seg for lek. Samtidig kan det være en utfordring å få til tilstrekkelige lekearealer der disse opptar bebyggelig grunn.

Gode arealer for lek og samvær ute skal vektlegges.

Området ligger nært idrettsanlegg og friluftsområdet Schjongslunden i luftlinje. Det er i dag ingen god forbindelse mellom områdene og en etablering av dette vil bidra svært mye for tilgangen til idrettsanleggene. Det skal opparbeides lekeplasser i planområdet etter kommunens retningslinjer. Det vil bli satt krav til nærlekeplass, områdelekeplass og strøkslekeplass for planområdet. Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal utearealene være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom boligene ferdigstilles vinters tid, skal utearealene ferdigstilles senest nærmeste 1. mai etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

Medvirkning

Tiltakshavers forslag til medvirkning synes hensiktsmessig. Å benytte kommunens hjemmesider vil gjøre informasjonen lett tilgjengelig og kan også være en fordel med tanke på å avklare spørsmål rundt hvilke områder som inngår i de ulike planene og sammenhengen mellom dem.

Infrastruktur

Det må i stor grad etableres ny infrastruktur i området. Cowi har laget en rapport som tar for seg etablering av infrastruktur i hele området for kommunedelplan Krakstadmarka. Denne konkluderte med at trafikken bør ledes i ulike retninger av hensyn til kapasiteten på omkringliggende veinett. For området Tanberglia I ble Tanbergmoveien/ Arnegårdsveien utpekt som mest hensiktsmessig. Eksisterende vei må utbedres for å takle den økte trafikken og sikre hensynet til myke trafikanter. Rapporten kom videre med forslag til føringer for vann og avløp. Kapasiteten på eksisterende nett må vurderes og eventuelt utvides med bakgrunn i økt behov som følge av utbyggingen. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredstiller brannvesenets krav.

Grønnstruktur

Planområdet vil være omgitt av grønne områder. Grøntområdene er til dels bratte og tilgjengeligheten til disse samt turstier må kartlegges for å sikre muligheten for bruk av

gjenværende areal til friluftsmål. Langs Storelva er det avmerket et belte i Grønn plakat som angis å ha svært stor verdi. Området er kartlagt av biolog som har konkludert med at dette er et viktig område for dyrelivet i og langs elva. Inngrep i denne sonen må derfor vurderes spesielt slik at inngrepene ikke medfører vesentlig ulempe for natur og biologisk mangfold. Men dette området blir ikke berørt av denne reguleringsplanen.

Universell utforming

Planen skal utarbeides i henhold til retningslinjer om universell utforming. Terrenget i planområdet er av en slik art at det vil være utfordrende å lage gode løsninger i tråd med prinsippene for universell utforming over alt. Det må derfor noen steder legges til rette for alternativer der full tilgjengelighet ikke er mulig å oppnå.

Samlet vurdering

Rådmannen anbefaler at reguleringsplanen legges på høring og offentlig ettersyn.

Det er viktig for Ringerike å kunne tilby attraktive boligområder sentralt. Området som søkes regulert ligger også sentralt i forhold til en fremtidig utvikling av Hvervenmoen og er gunstig plassert med tanke på pendling til Osloområdet.

Arbeidet rundt kommunedelplan for Krakstadmarka har synliggjort problemstillinger som gjør det vanskelig å angi et sikkert anslag for fremdrift i planarbeidet. Det er uheldig for kommunen å ikke vite når det kan tilbys boliger i området avsatt til formålet, og det kan også virke negativt for viljen til å satse i kommunen dersom utviklere opplever at planer stopper opp uten selv å kunne påvirke prosessen.

Muligheten for trasevalg for sammenknytning av de ulike delene av Krakstadmarka er begrenset til en trase. Adkomster og teknisk infrastruktur bør av kapasitetsmessige årsaker komme inn til området fra flere kanter. Terrenget bidrar også til at Krakstadmarka vil bestå av flere atskilte boligområder med grønnstruktur som skille. Det bør tilrettelegges for opparbeiding av stier og gang/sykkelvei for å knytte disse sammen. Oppdelingen av byggeområder fremgår av vedlagte rapport og kart (vedl.8-9).

Rådmannen anser det vil være fullt mulig å sikre de hensynene som er nødvendige for å skape gode forbindelser mellom de ulike områdene.

Tiltakshaver skal utrede konsekvenser av planen for øvrige deler av kommunedelplanen for å sikre at ikke reguleringsplanen skal hindre fremtidig utvikling av bakenforliggende områder. Regulering av omsøkt område kan dermed bidra til å bringe problemstillinger frem i lyset. Dette kan være et viktig bidrag til planleggingen av øvrige områder i Hønefoss Øst og bidra til en bedre kommunedelplan.

Saksdokumenter

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

1. Oversiktskart med avgrensning, datert 12.11.12
2. Konsekvensutredning av veg og trafikk.
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 12.11.12
4. Reguleringsbestemmelser Detaljplan for Tanberglia, datert 06.11.12

Utrykte vedlegg:

5. Planbeskrivelse Kommunedelplan for Krakstadmarka pr 20.11.12
6. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00
7. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95
8. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.

Ringerike kommune, 12.11.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Lars Magnus Walløe