

# SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning  
Formannskapet

---

Arkivsaksnr.: 12/4720-2

Arkiv: REG 215

---

## **215 KIRKEMYRA FRIOMRÅDE – OPPSTART AV ENDRING AV REGULERINGSPLAN**

### **Forslag til vedtak:**

1. Kommunen vedtar oppstart av endring av 0605\_215 detaljregulering for Kirkemyra friområde.
2. Det tas sikte på å endre deler av gjeldende plan fra formål "Friområde - rekreasjon" til "Boligbebyggelse". Ny planid. blir 0605\_215 – 01.
3. Det tas sikte på å selge arealet som boligtomt.

### **Sammendrag**

**Kirkemyra friområde ligger på Hallingby, vest for E16 og strekker seg fram til elva. Eier av eiendommen gnr/bnr 274/85 og 184 søkte i brev av 10.05.11 om å kjøpe deler av friområdet, gnr/bnr 274/105. Arealet som ønskes kjøpt ligger ved Gamle Ådalsvei, mellom gnr/bnr 274/184 og atkomstvegen til friområdet. Tomta er vist på situasjonskart i vedlegg 1. Kommunen ønsker ikke å selge tomta som friområde og vil derfor endre formål i reguleringsplanen fra friområde – rekreasjon til boligbebyggelse.**

### **Innledning**

Grunneier på gbnr 274/85 og 274/184 har søkt om å få kjøpe gbnr 274/105, som ligger mellom 274/184 og Gamle Ådalsvei. Søker ønsker å kjøpe arealet for å kunne rydde opp og planere slik at området blir pent, da han mener at det i dag brukes som fyllplass for diverse søppel. Tomta har i dag formål friområde – rekreasjon i reguleringsplan 0605\_215. Rådmannen anbefaler ikke å selge tomta med dagens formål, og anbefaler i stedet å endre reguleringsplanen så tomta blir regulert til boligformål før ev salg.

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning (HMA) behandla i møte 20.09.04 sak 0134/04 en sak vedrørende behandling av søknader fra private om kjøp av kommunale friareal, og det ble blant annet uttalt at hver sak skulle ha en individuell behandling. Videre ble det vedtatt at det generelt skal være en restriktiv vurdering av eventuelle salg av friareal. På grunnlag av dette kreves det politisk behandling av salg av omtalte areal.

## **Beskrivelse av saken**

### **Dagens situasjon**

Arealet nyttes i dag som fyllplass for diverse søppel.

### **Fortau langs Gamle Ådalsvei**

Det er planlagt oppstart av en reguleringsplan for å etablere fortau langs Gamle Ådalsvei. Per i dag er det ikke avklart om fortauet blir på vest- eller østsida av veien. Det må tas høyde for framtidig fortau, og kommunen ønsker derfor foreløpig å eie noe areal langs Gamle Ådalsvei.

### **Utviklingsbehov og mulige planformål**

Rådmannen anbefaler å endre formål på tomta fra friområde – rekreasjon til boligbebyggelse for å kunne selge tomta på markedet. Arealet er egna som boligtomt med tanke på beliggenhet og størrelse.

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Arealet er regulert i reguleringsplan nr. 215 Kirkemyra friområde, vedtatt 17.12.1992 (uttrykt vedlegg nr. 2). Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til *Friområde-Rekreasjon*.

I reguleringsbestemmelsene § 3 står det følgende om friområder:

- a) *I friområdet kan det bygges anlegg som etter bygningsrådets skjønn er hensiktsmessige for områdets anvendelse til rekreasjon, f.eks. badeplass m.m. For hvert enkelt anlegg utarbeides detaljplaner som skal godkjennes av bygningsrådet. Planene skal utformes slik at området så langt det er praktisk mulig bevarer sin karakter av skog og naturområde.*
- b) *Skogsdrift i friområdet skal skje i samråd med parksjefen.*
- c) *Utgravde felter planeres, gravekanter gis en tiltalende helling og form, og feltene tilsås med gras.*

I tillegg angir § 5 fellesbestemmelser som gjelder for hele planområdet:

- a) *Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Frisiktsoner holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0,5 m opp over de tilstøtende vegers nivå.*
- b) *Gjerde mot offentlig veg anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne gjerdenes plassering, høyde og konstruksjon.*

### **Avgrensning**

Se vedlagt situasjonskart, vedlegg 1. Det foreslås å inkludere hele den gjeldende planavgrensninga i plan 0605\_215 for å oppdatere hele planens kart og bestemmelser til pbl 2008.

### **Eiendomsforhold**

Delområdet hvor formål skal endres omfatter eiendommen gnr/bnr. 274/105.

### **Forholdet til overordnede planer**

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til friområde.

### **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.

### **Økonomiske forhold**

Kommunen tjener på å selge tomte som boligtomt framfor å selge den som tomt med formål friområde. Da kommunen selv gjør arbeidet med å endre planen brukes ressurser som må sees i sammenheng med salg av tomt.

### **Rådmannens vurdering**

#### **Forprosjekter**

I utgangspunktet er det søkt om å få kjøpe tomte som friområde. Dette ble vurdert, og rådmannen anbefaler å endre formål på tomte med bakgrunn i vedtak av sak 0134/04 vedrørende behandling av søknader fra private om kjøp av kommunale friareal, hvor det konkluderes med at hver sak skal ha individuell behandling og at en skal generelt være restriktiv til salg av friareal.

Ved å omregulere til bolig kan kommunen legge tomte ut for salg i det åpne markedet.

#### **Fjerning av eksisterende grøntstruktur**

Tiltaket reduserer areal med friområde. Dette anses ikke for å ha vesentlig betydning for lokalsamfunnet da det etter befaring er vurdert til at eiendommen ikke brukes som friområde som beskrevet i bestemmelsene i gjeldende plan. Den aktuelle tomte er gjengrodd og brukes som fyllplass for hageavfall. Tomte ligger i utkanten og utgjør kun en mindre del av friområdet. Hovedatkomst til friområdet er nord for tomte og vil ikke bli berørt.

#### **Forurensning i grunnen**

Det er ikke grunn til å tro at det er forurensning i grunnen basert på at det ikke har vært aktivitet på tomte.

#### **Samferdsel og teknisk infrastruktur**

Tomta ligger i tilknytning til Gamle Ådalsvei i et utbygd område med infrastruktur (vann/avløp og strøm).

### **Naturmangfold**

Det er ikke registrert arter med vernestatus i området. Endring av formål på tomte endrer ikke grøntstrukturen i området da store arealer bevares.

### **Lekearealer, idrett og friluftsliv**

Det er lekeplass og ballplass på motsatt side av Gamle Ådals vei og store friområder vest for tomte.

Det er gode muligheter for idretts- og friluftslivsaktiviteter i nærområdet og i Hallingby.

### **Forhold til klima – og energiplanen.**

I tråd med energi- og klimaplanen bidrar tiltaket til fortetting i bebygd område. Det er planer for gang- og sykkelvei nær tomte.

### **Samlet vurdering**

Rådmannen anbefaler oppstart av planarbeid på bakgrunn av dette dokumentet. Siden rådmannen anbefaler salg av tomte, sendes saken også til formannskapet. Arealet omfattes ikke av kommunestyrets sak 41/12 om salg av kommunale eiendommer.

### **Saksdokumenter**

Trykte

1. Situasjonsskart 30.10.12.

Utrykte

2. Referat fra oppstartsmøte 25.10.12
3. Gjeldende reguleringsplan: 0605\_215 Kirkemyra friområde
4. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler.

Ringerike kommune, 12.11.2012

Wenche Grinderud  
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen  
Saksbehandler: Ingeborg Faller