

# SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning  
Formannskapet  
Kommunestyret

---

Arkivsaksnr.: 10/2836-42

Arkiv: L12

---

## **0605\_359 DETALJREGULERING FOR GAMLE FOLLUM SKOLE - 2.GANGSBEHANDLING**

### **Forslag til vedtak:**

1. 0605\_359 Detaljregulering for Gamle Follum skole med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. De deler av gjeldende reguleringsplan 103 Begnamoen C-E som overlappes av ny plan oppheves.
3. Det legges hensynssone bevaring over skolebygget, med tilhørende bestemmelser.
4. Det legges opp til en høy utnyttelse av planområdet.

### **Sammendrag**

**Hensikten med detaljreguleringa er å tilrettelegge for utbygging av nye boliger på eiendommene ved Gamle Follum skole. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget kom det inn 6 innspill, hvorav en innsigelse fra Jernbaneverket. Innsigelsen er nå trukket etter at byggegrense mot jernbanen ble justert.**

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

Planforslaget ble 1.gangsbehandla av Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning og vedtatt sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i møte 11.06.12, sak 82/12.

### **Beskrivelse av saken**

#### **Planforslaget**

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart "0605\_359 Detaljregulering for Gamle Follum skole" i målestokk 1:1000
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 13.11.12
- Planbeskrivelse datert 13.11.12

Beskrivelse av tiltaket framgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse. Se vedlegg.

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet er i dag uregulert, med unntak av Glederudveien som er regulert til kjøreveg i reguleringsplan nr. 103 "Begnamoen C-E", ikrafttredelsesdato 16.12.75.

## **Endringer etter 1.gangsbehandling**

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- A) Byggegrense mot jernbanen er justert til 17 meter.
- B) Plassering av nytt bygg i BBK3, parkeringsarealer og areal for renovasjon er vist på plankartet. Plassering av nytt bygg i BBK3 var ikke vist ved 1.gangsbehandling. Bygget er nå foreslått plassert sørvest for skolen. Denne plasseringa gjør at det må gjøres tiltak for å ivareta krav til støyskjerming. Det er redegjort for tiltak i støyvurderinga, og krav om tiltak er tatt inn i bestemmelsene.
- C) Utnyttelsesgrad er angitt for de enkelte byggeområdene.
- D) Det er lagt hensynssone bevaring med tilhørende bestemmelser over det gamle skolebygget.
- E) Det er regulert inn fortau langs Glederudveien fra avkjøringa til planområdet og videre i retning Begnamoen. Rekkfølgebestemmelse om bygging av gang/sykkelveg og fortau er kun knytta til den delen som går fram til avkjøringa til planområdet.

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

## **Høringsuttalelser**

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 19.06.12 - 22.08.12. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger som uttrykte vedlegg.

Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i planbeskrivelsen (vedlegg 4).

## **Innsigelser**

Jernbaneverket fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn. Etter justeringer i planforslaget er innsigelsen nå trukket (vedlegg 10) og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

## **Forholdet til overordnede planer**

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor området er avsatt til byggeområde for boliger. Kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

## **Juridiske forhold**

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken fram for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet.

## **Økonomiske forhold**

Ringerike kommune har i dag driftsansvar for Glederudveien. Kommunen vil ikke ha noen opparbeidingskostnad i forbindelse med planen, men vil få en liten økt driftskostnad for gang-/sykkelvegen som bygges ut.

## **Rådmannens vurdering:**

### **Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne merknader framgår av kommentarer i planbeskrivelsens kapittel 6 (vedlegg 4).

### **Utnyttelsesgrad**

Utnyttelsesgrad skal beregnes i prosent bebygd areal (% BYA). Forslagsstiller ønsket at utnyttelsesgrad beregnes samla innenfor hele planområdet. Rådmannen mener dette er en dårlig løsning, og anbefaler at utnyttelsesgrad angis for de ulike byggeområdene på plankartet.

Planområdet er avsatt til bolig i gjeldende kommuneplan, og det er ønskelig med en fortetting i sentrumsnære områder. Det er nødvendig med en høy utnyttelse for å få lønnsomhet i prosjektene. Det vises til Miljøverndepartementets brev til fylkesmennene angående boligbygging, datert 31.08.12 (vedlegg 13). I brevet står det blant annet at *Det skal legges vekt på økt konsentrasjon av utbyggingen i byggesonene i by og tettstedsområder.*

### **Hensynssone bevaring**

Rådmannen foreslår å legge hensynssone bevaring over skolebygningen, i tråd med fylkeskommunens anbefaling. Dette er lagt inn i planforslaget, både på plankartet og i reguleringsbestemmelsene.

### **Naturmangfold**

Med bakgrunn i informasjon fra forslagsstiller kan rådmannen ikke se at det er noen grunn til å anta at det er spesielle naturverdier i planområdet som bør ivaretas. Se planbeskrivelsen kapittel 4.4 for forslagsstillers vurdering i forhold til naturmangfold.

### **Samla vurdering**

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget 0605\_359 Detaljregulering for Gamle Follum skole vedtas slik det det nå foreligger.

### **Saksdokumenter:**

#### Trykte vedlegg:

1. Kartutsnitt med planavgrensning
2. Plankart 0605\_359 Detaljregulering for Gamle Follum skole, målestokk 1:1000, merka "2.gangsbehandling"
3. Forslag til reguleringsbestemmelser datert 13.11.12.
4. Planbeskrivelse datert 13.11.12.

#### Utrykte vedlegg:

5. Høringsforslaget; merka "Offentlig ettersyn"
6. Saksframlegg til 1.gangsbehandling av planforslaget, HMA 11.06.12, sak 82/12.
7. Saksprotokoll fra 1.gangsbehandling av planforslaget, HMA 11.06.12, sak 82/12.
8. Reguleringsplan 103 "Begnamoen C-E", ikrafttredelsesdato 16.12.75 (gjeldende plan for deler av planområdet)
9. Høringsuttalelser
  - a. Buskerud Fylkeskommune, 20.06.12
  - b. Glederud Grendelag, 13.08.12
  - c. Jernbaneverket, 22.06.12
  - d. Råd for funksjonshemmede, 16.08.12

- e. Statens vegvesen, 06.07.12
- f. Teknisk tjeneste, 21.08.12
- 10. Brev fra Jernbaneverket, datert 24.10.12
- 11. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.
- 12. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.
- 13. Brev fra Miljøverndepartementet angående boligbygging, datert 31.08.12

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler.

Ringerike kommune, 13.11.2012

Wenche Grinderud  
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen  
Avdelingsleder areal – og byplankontoret: Grethe Tollefsen  
Saksbehandler: Guro Skinnes