



MØTEINNKALLING

Utvalg: HOVEDKOMITEEN FOR MILJØ- OG AREALFORVALTNING
Møtested: Formannskapssalen
Møtedato: 03.12.2012 **Tid:** 17.00 (se befaring)
Reserverte rom til gruppemøter fra kl. 16.00

Gyldig forfall meldes til sekretariatet, tlf. 32117481 (Ingebjørg) eller e-post sek@ringerike.kommune.no. Varamedlemmer møter etter nærmere avtale.

Saksfremlegg med vedlegg i farger er tilgjengelig på kommunens internettsider.

SAKSLISTE NR 12

Innkalte:

Funksjon	Navn
Leder	Arne Broberg
Nestleder	Asbjørn Jarle Holth
Medlem	Steinar Larsen
Medlem	Anne Katrine Korneliussen
Medlem	Elsa Lill Piltingsrud Strande
Medlem	Mari Johnsen Viksengen
Medlem	Ole-Gunnar Øhren
Medlem	Viggo Emil Elstad
Medlem	Lise H Kihle Gravermoen

BEFARING:

Kl. 15.15 **Hovedkomiteen (HMA) bes møte utenfor rådhuset, for felles kjøring til befarings på Øvre Haldenveien 14 (sak 143/12).**

Kl. 17.00 **Ordinært møte starter med orientering av Statens Vegvesen om midtdeler Vik – Botilrud**

Saksnr.	Arkivsaksnr.	Side
	Tittel	
141/12	12/29 <u>GODKJENNELSE AV MØTEPROTOKOLL - MØTE 15.11.2012</u>	01

142/12	12/30 <u>REFERATSAKER</u>	03
143/12	12/3508 <u>GNR. 87/548 - ØVRE HALDENVEIEN 14 - BOLIGPROSJEKT MED 4 LEILIGHETER-</u>	53
144/12	12/31 <u>DELEGASJONSSAKER</u>	77
145/12	11/4780 <u>HANDELS-OG BYUTVIKLIGSANALYSE</u>	81
146/12	11/373 <u>OMRÅDEREGULERING NR.605 366 "KUNNSKAPSPARK RINGERIKE" FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM</u>	91
147/12	11/4609 <u>OMRÅDEREGULERING FOR NÆRING/INDUSTRI PÅ EGGEMOEN - FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM</u>	97
148/12	06/1314 <u>1. GANGS BEHANDLING KOMMUNEDELPLAN KRAKSTADMARKA</u>	123
149/12	11/330 <u>REGULERINGSPLAN NR.356 - TANDBERGLIA BOLIGOMRÅDE 1. GANGSBEHANDLING</u>	135
150/12	12/4720 <u>215 KIRKEMYRA FRIOMRÅDE - ENDRING AV REGULERINGSPLAN</u>	149
151/12	12/4762 <u>OPPSTART AV OMRÅDEREGULERING TREKLYNGEN FOLLUM FORSLAG TIL PLANPROGRAM</u>	155
152/12	12/4903 <u>AVSLUTNING INVESTERINGSPROSJEKTER VEI, VANN OG AVLØP 2012 OMDISPONERING AV INVESTERINGSMIDLER</u>	193
153/12	10/2836 <u>0605 359 DETALJREGULERING FOR GAMLE FOLLUM SKOLE – 2 .GANGSBEHANDLING</u>	197

154/12

11/2740

227

KOMMUNEDELPLAN FOR E16 EGGEMOEN-KLEGGERUD –
2. GANGSBEHANDLING

EVENTUELT

Ringerike kommune, 22.11.2012

ARNE BROBERG
LEDER

GODKJENNELSE AV MØTEPROTOKOLL - MØTE 15.11.2012

Arkivsaksnr.: 12/29

Arkiv: 033 &17

Saksnr.: Utvalg

141/12 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Møtedato

03.12.2012

Forslag til vedtak:

Møteprotokollen godkjennes.

REFERATSAKER

Arkivsaksnr.: 12/30

Arkiv: 033 &17

Saksnr.: Utvalg

142/12 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Møtedato

03.12.2012

Forslag til vedtak:

Følgende saker tas til orientering:

- A Svar på spørsmål stilt av Elsa Lill P. Strande (Ap) vedr. Fjernvarmeprosjekt ved Soknedalsveien
- B Notat, datert 19.11.2012 vedr. Hovedplan vei - status
- C Melding om forhåndshøring før oppstart av reguleringsplan for Hensmoen grustak.
- D Møteprotokoll fra Trafikkrådet 13.11.2012

GNR. 87/548 - ØVRE HALDENVEIEN 14 - BOLIGPROSJEKT MED 4 LEILIGHETER-

Arkivsaksnr.: 12/3508

Arkiv: BYG 87/548

Saksnr.: Utvalg
143/12 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Møtedato
03.12.2012

Forslag til vedtak:

Hovedkomiteen viser til innsendte søknad fra ansvarlig søker SG Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver Brørby og Sønn AS, merknad fra Ringbo BBL på vegne av Halden Borettslag A/L og til rådmannens saksframlegg.

1. Hovedkomiteen finner ikke at de argumenter som er angitt i nabomerknadene tilsier at boligprosjektet skal avslås.
2. Etter en samlet vurdering finner hovedkomiteen at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanen er klart større enn ulempene, og at hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse ikke blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket behandles som dispensasjonssak, og det anses ikke nødvendig med regulering.
3. Hovedkomiteen innvilger dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av antall boenheter, utnyttingsgrad og høyde med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.
4. Søknad om rammetillatelse godkjennes i prinsippet.
5. Myndighet til å viderebehandle tiltakene delegeres til administrasjonen.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Utskrift sendes:

SG Arkitektur AS, Hvervenmoveien 49, 3511 HØNEFOSS
Aschimgården AS c/o Brørby og Sønn AS, Bergermoen, 3520 JEVNAKER
Ringbo BBL, P.B 1220 Flattum, 3503 HØNEFOSS

Sammendrag

På eiendom gnr.87, bnr. 548 er det 31.08.2012 søkt rammetillatelse samt dispensasjon for oppføring av boligprosjekt med 4 leiligheter. Ved nabovarsling av tiltaket kom det inn merknad fra nabo Halden Borettslag A/L. Det har vært foretatt befaring med partene, uten at merknadene er trukket tilbake. Saken legges frem til Hovedkomiteen for avgjørelse.

Innledning / bakgrunn

Eiendommen har beliggenhet i utkanten av Hønefoss sentrum med adresse Øvre Haldenveien 14. Området omfattes av reguleringsplan nr. 31 Haldenjordet.

Beskrivelse av saken

Tiltakshaver Aschimgården AS c/o Brørby og Sønn AS har på eiendommen et ønske om å utvikle et boligprosjekt med 4 leiligheter.

Boligprosjektet vil få leiligheter i 1. og 2. etasje med parkering i kjelleretasje.

Tomten er østvendt, og alle leilighetene vil få balkonger mot øst og vest.

I følge ansvarlig søker stiger tomten med ca. 15 meter i tomtens dybde, noe som gjør den utfordrende å disponere på en «normal» måte.

Det er i følge ansvarlig søker gjort en geoteknisk undersøkelse av eiendommen.

Undersøkelsen viser at tomten ikke er rasfarlig, men rapporten anbefaler minimal graving i skråningen. For ytterligere stabilisering anbefales en drenert oppfylling i bunnen av skråningen. Bebyggelse bør i følge rapporten plasseres på den nederste tredjedelen av tomten.

Det er søkt dispensasjon for antall boenheter, utnyttingsgrad og høyde.

I forbindelse med nabovarsling av boligprosjektet kom det merknad fra Ringbo BBL på vegne av Halden Borettslag A/L. Merknadene omfatter prosjektets dispensasjoner.

Søknad om dispensasjon 09.08.12 og merknaden 21.08.12 til dispensasjonene og kommentarene 29.08.12 til merknadene er bl.a. begrunnet på følgende måter:

Antall boenheter pr. boligeiendom:

I følge ansvarlig søker angir kommuneplanen at i boligområder uten reguleringsplan eller med foreldet plan, kan boligeiendommer bebygges med en hovedleilighet og en bileilighet på inntil 65 m² BRA. Med bakgrunn i tomtens beskaffenhet, spesielt geotekniske forhold som krever kostnadsdrivende tiltak, søkes det om dispensasjon for 4 boenheter. Det er bl.a. vist til at det er flere småblokker i området.

Ringbo BBL skriver i sin merknad at disponering/ utnyttelsesgraden av eiendommen ikke er å anse som et overraskelsesmoment for utbygger, således bør det etter borettslagets mening ikke være grunnlag for å kunne gi dispensasjon for antall boenheter. Det bør derfor etter borettslagets vurdering bygges iht. gjeldende plan.

Ansvarlig søker skriver i sin kommentar til merknaden at da reguleringsplanen ble laget i 1957, var en ikke så oppmerksom på vanskelige grunnforhold som plan- og bygningsloven legger opp til i dag. Videre skriver ansvarlig søker at kommuneplanen er en generell plan der gamle planer og uregulerte områder får en generell oppgradering. Planen stiller imidlertid klare krav til sikkerhet i fareområder med kvikkleire og maritime avsetninger.

Prosjektet er i følge ansvarlig søker i tråd med dagens ønske om økt utnyttelse av sentrumsnære områder.

U-grad:

I følge ansvarlig søker angir kommuneplanen bebygd areal (BYA) på 25%. Omsøkte tiltak har en BYA på 26%. Overskridelsen på 1% skyldes primært ønsket om å etablere brukbare balkonger som kompensasjon for tomtens beskaffenhet. Overskridelsen opplyses å utgjøre bare 13 m². Begrunnelsen for dispensasjonen er at det ønskes å gi leilighetene et bedre uteareal i form av balkonger.

Borettslaget legger til grunn at ved bebyggelse iht. kommuneplanen vil det ikke være behov for å innvilge dispensasjon fra gjeldende plan.

Høyde:

I følge ansvarlig søker angir Plan- og bygningsloven maksimal gesimshøyde til 8,0 meter og mønehøyde til 9,0 meter om ikke annet er angitt. Omsøkte prosjekt har en gesimshøyde på 9,8 – 10 meter og er tenkt utført med flatt tak. Bakgrunnen for høyden skyldes primært at en vil redusere utgravingsbehovet i bakkant av bygget som følge av grunnforholdene. Borettslaget oppfatter at dispensasjonen er søkt med fokus på fortjeneste og avkastning fra prosjektet. Det må tillegges at lavblokken vil bli ruvende i terrenget, og at det må antas at innsynet til borettslaget vil bli betydelig. Videre vurderer borettslaget at tiltaket vil få negativ betydning for sol og skyggeforhold.

Ansvarlig søker skriver i sin kommentar til merknaden at prosjektet ikke blir spesielt ruvende, noe som er forsøkt illustrert på fasadetegningene der forhold til omkringliggende bebyggelse er vist. Ansvarlig søker skriver videre at innsyn fra fire nye leiligheter vanskelig kan betegnes som betydelig innsyn. Når det gjelder solforhold skriver ansvarlig søker at omsøkte tiltak ligger vest for borettslaget og at solstudier viser at på kritiske tidspunkt om kvelden er det eksisterende åskant som tar solen.

Avslutningsvis ønskes det fra borettslagets side at det gjøres særskilt oppmerksom på at trafikken og støyen i Øvre Haldenvei vil måtte bli betydelig økt om tiltaket godkjennes. Ansvarlig søker skriver at trafikkmengde og støy er vurdert og konkludert med at tiltaket hverken genererer trafikkmengde eller støy som når opp mot gjeldende støyretningslinjer.

Forholdet til overordnede planer

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 31 Haldenjordet, stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 14.06.1958. Denne planen er en endring av reguleringsplan nr. 26 Haldenjordet stadfestet 27.03.1957. Det ble ikke stadfestet nye bestemmelser 14.06.1958, og bestemmelsene stadfestet 27.03.1957 gjelder derfor også for reguleringsplan nr. 31. Jfr. Kommuneplanens § 1.1.2 skal boligeiendommer som er regulert i eldre reguleringsplaner med mangelfulle/upresise reguleringsbestemmelser tilfredsstillende krav, satt i kommuneplanens § 1.1.2. Bestemmelsene fra 27.03.57 er ikke tydelige på antall boenheter. Det angis bl.a. maksimalt tillatt 2 etasjer og at grunnarealet ikke skal overstige 18% av tomtens nettoareal.

Juridiske forhold

Rådmannen kan ikke se at søknaden reiser ekstraordinære juridiske spørsmål.

Tidligere behandlinger og vedtak

Eiendommen ble godkjent delt fra eiendom gnr.87, bnr. 36 den 07.12.99 etter protest fra Halden borettslag AL. Fylkesmannen tok 27.11.00 ikke klagen til følge, og eiendommen gnr.87, bnr. 548 ble opprettet.

Det ble søkt om tillatelse til bygging av to-manns bolig på eiendommen 29.03.10. Etter at kommunen hadde bedt om tilleggsdokumentasjon 13.04.10, er det ikke mottatt tilleggsdokumentasjon eller fattet vedtak i saken.

Økonomiske forhold

Rådmannen kan ikke se at vedtak i saken kan få økonomisk betydning for kommunen.

Behov for informasjon og høringer

Innhenting av uttalelser i saken syntes ikke relevant, da dispensasjonsspørsmålet anses å være av lokal karakter.

Alternative løsninger

Dersom Hovedkomiteen for Miljø og Arealforvaltningen finner at søknaden bør avslås, kan følgende vedtak fattes:

Hovedkomiteen viser til innsendte søknad fra ansvarlig søker SG Arkitektur AS på vegne av tiltakshaver Brørby og Sønn AS, merknad fra Ringbo BBL på vegne av Halden Borettslag A/L og til rådmannens saksframlegg.

1. Hovedkomiteen finner at de argumenter som er angitt i nabomerknadene tilsier at boligprosjektet skal avslås.
2. Etter en samlet vurdering finner hovedkomiteen at ulempene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanen er klart større enn fordelene, og at hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket kan ikke behandles som dispensasjonssak og det anses nødvendig med regulering.
3. Hovedkomiteen innvilger ikke dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av antall boenheter, utnyttingsgrad og høyde med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.
4. Søknad om rammetillatelse avslås med henvisning til reguleringsmessige forhold.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Prinsipielle avklaringer

Rådmannen mener at saken ikke er noen spesiell prinsippsak, eller at saken kan skape uheldig presedens. Slike saker må gis en individuell behandling og vil gjerne ha ulikheter av betydning for eksempel på grunn av ulike tomtestørrelser, ulikt terreng, ulike omgivelser etc.

Rådmannens vurdering

Boligtilbudet i Ringerike skal være variert. Det skal legges vekt på bymessig fortetting og utvikling i Hønefoss.

Nye utbyggingsområder skal primært lokaliseres til eksisterende tettstedsområder, for å styrke de kvalitetene tettstedene/byene har i dag.

Overnevnte er et av hovedmålene for arealutvikling i Ringerike kommune i følge kommuneplanens beskrivelse av arealdelen.

Omsøkte tiltak vil kunne betraktes som en fortetting av et allerede eksisterende tettstedsområde i tilknytting til Hønefoss.

Innkommende merknader i saken omtalte bl.a. innsyn, sol og skyggeforhold for Halden borettslag.

Etter bestemmelsene i plan- og bygningslovens § 29-1 skal alle tiltak prosjekteres og utføres slik at de får en god arkitektonisk utforming og utføres slik at gode visuelle kvaliteter oppnås. Teknisk forskrift § 8-3 med veiledning utdyper dette nærmere med henblikk på plassering. Bestemmelsen nevner bl.a. følgende forhold som skal ivaretas:

- God terrengmessig tilpasning med hensyn til arkitektonisk utforming, visuell kvalitet, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energi
- Lys og solforhold
- Lyd og vibrasjonsforhold

I veiledningen til Teknisk forskrift § 8-3 står det bl.a. at bygning skal plasseres slik på tomte at uteoppholdsarealene har gode solforhold. Uteplassen bør derfor legges på husets solside. Det er viktig at uteoppholdsarealet ligger nær opp til og i god kontakt med bygningen. Alle boenheter og felles uteareal bør være solbelyst minst fem timer hver dag ved

vår- og høstjevndøgn. Avstand til tilstøtende bebyggelse bør være 3 ganger lenger en gesimshøyden på det tilstøtende bygget.

En forutsetning for en god bruksmessig bygning og et godt innemiljø er at den har gode dagslysforhold. Etter Veiledning om tekniske krav til byggverk § 13-12 skal rom for varig opphold ha vindu som gir tilfredsstillende dagslys med mindre virksomheten tilsier noe annet.

Ved plassering bør det tas hensyn til god utnyttelse av solinnstrålingen og gode dagslysforhold i rom for varig opphold. Dette forholdet er spesielt viktig for byggverk med boenhet.

Rådmannen kan ikke se at omsøkte tiltak vil gi ytterligere begrensning, for naboer med tanke på sol/ skyggeforhold enn dagens situasjon.

Møneretning, mønehøyde etc har betydning for utsikt, lys, solforhold og lignende, noe som også vegetasjon har. Rådmannen kan ikke se at en annerledes plassering og utforming vil gi så vesentlig reduserte konsekvenser for naboskapet at søknaden bør avslås.

Det er søkt om dispensasjon for antall boenheter større enn det kommuneplanbestemmelsens § 1.1.2 angir (4 leiligheter er mer enn enebolig med 65 m² bileilighet), fra § 1.1.2 for utnytting (26% BYA som er mer enn 25%) og for gesimshøyde på ca. 10 meter i forhold til plan- og bygningslovens maksimale 8 meter i følge § 29-4.

Rådmannen har vurdert reguleringsmessige forhold for eiendommen nærmere. Reguleringsbestemmelsen som gjelder for plan nr. 31, er de samme som for plan nr. 26, helt tilbake fra 27.03.1957. Rådmannen vurderer at bestemmelsene fra 1957 både er mangelfulle og upresise og at derved § 1.1.2 i kommuneplanen vedtatt 29.06.07 skal legges til grunn. Men om bestemmelsene fra 1957 hadde blitt lagt til grunn, vurderes de samme avvikene vedrørende antall boenheter, høyde og utnyttingsgrad å kunne utløst krav om dispensasjon.

Reguleringsbestemmelsene fra 27.03.57 angir maksimalt grunnareal inntil 18% av tomtens nettoareal, noe som rådmannen vurderer tilsvarende 18% BYA.

26% BYA er mer enn både 25% BYA og 18% BYA.

Rådmannen finner ikke at utnyttingsgraden er mest avgjørende i denne saken. Å kreve reduksjon med 13 m², for å oppnå 25% BYA synes ikke relevant.

Gesimshøyden er opplyst å bli ca. 10 meter, noe som er mer enn maksimale 8 meter jfr. plan- og bygningslovens § 29-4, som anvendes om en reguleringsplan mangler angivelse av maksimal høyde for bygninger. Reguleringsbestemmelsenes kap. II A1 angir maksimalt 2 etasjer. Bygningen har garasje i underste plan, som er mindre enn de to etasjene med leiligheter.

Tolkning av byggeregler per 1957 anses å være relativt avansert byggesaksbehandling. I bygningsloven fra 1924 omtales etasje i § 26. Det later til at det skulle vedtas om kjeller skulle medregnes. Selv om det både i 1924 og 1957 fantes biler, finner ikke rådmannen at byggereglene tar stilling til om nederste plan i dette prosjektet ville vært i strid med bestemmelsene om maksimalt 2 etasjer.

Ansvarlig søkers fokus på dispensasjon fra någjeldende plan- og bygningslovs § 29-4 for overskridelse av 8 meter gesimshøyde, anses relevant. Rådmannen finner at argumentasjonen om grunnforholdene er relevant.

Ved at bygningen søkes plassert langt øst på eiendommen, blir overkant av taket ca kote 116,6, altså atskillig lavere enn tomtens høyeste punkt, som i følge kommunens kartgrunnlag er over kote 119 m.o.h. Rådmannen finner ikke at bygningens høyde eller høydebeliggenhet er mest avgjørende i denne saken.

Det er varierende bebyggelse innenfor samme reguleringsplanområde. På eiendom gnr.87, bnr. 38, ved innkjøringen til denne blindveien, er det bygget to stk. tre-mannsboliger på slutten av 90-tallet.

Rådmannen kan ikke se at en slik 4-mannsbolig som Per Erik Brørby ønsker å bygge, må unngås selv om bygningen har avvik fra det reguleringsmessige. Det er positivt at det bygges parkering på nederste plan, og at denne ubebygde tomten omsider kan få gitt sitt bidrag til boligmassen i Hønefoss.

Om det blir en, to eller fire boenheter på eiendommen, vil det uansett bli innsyn.

Rådmannen mener prosjektet derfor har mange positive aspekter. Tiltaket vil være i tråd med Ringerike kommunes hovedmål for arealutvikling vedrørende fortetting av eksisterende boligområder, og etter en samlet vurdering at fordelene er vesentlig større enn ulempene jfr. plan- og bygningslovens § 19-2. Rådmannen legger saken fram til behandling i Hovedkomiteen for Miljø- og arealforvaltningen slik at de folkevalgte kan ta del i bygningsmyndighetens vurdering ved sitt politiske skjønn.

Rådmannen anbefaler at søknad om dispensasjon innvilges og at myndighet til å viderebehandle saken delegeres til administrasjonen.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

- Innsendt situasjonskart 1:500
- Situasjonskart 1:1000
- Plan, snitt- og fasadetegninger.
- Nabomerknad 21.08.2012.
- Dispensasjonssøknad 09.08.2012 fra ansvarlig søker.
- Følgeskriv 29.08.2012 fra ansvarlig søker med kommentarer til nabomerknad.
- Solstudiekart utarbeidet av ansvarlig søker.

Ikke trykte vedlegg:

- Innsendt byggesøknad.
- Geoteknisk undersøkelse 04.06.2010
- Reguleringsbestemmelser og reguleringsplankart.
- Referat fra forhåndskonferanse 26.06.2012.
- Brev 18.09.2012 med innkalling til befarings.
- Innsendt byggesøknad for to-mannsbolig 13.04.2010.

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Ringerike kommune, 15.11.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen
Saksbehandler: Henning Gulbrandsen

DELEGASJONSSAKER

Arkivsaksnr.: 12/31

Arkiv: 033 &17

Saksnr.: Utvalg
144/12 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Møtedato
03.12.2012

Forslag til vedtak:

Delegasjonssakene tas til orientering.

HANDELS-OG BYUTVIKLINGSANALYSE

Arkivsaksnr.: 11/4780

Arkiv: L05 &31

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
10/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	16.01.2012
15/12	Formannskapet	17.01.2012
145/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	03.12.2012
/	Formannskapet	

Forslag til vedtak:

1. Handels- og byutviklingsanalysen tas med som innspill til videre kommuneplanlegging, sammen med andre utredninger/analyser som er utført:
 - Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik
 - By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030
2. Definisjoner av typer handel med mer i kapittel *Definisjoner* i dette saksframlegget legges til grunn.
3. Det kan tillates etablering av *handel med møbler, brune og hvitevarer* med naturlig tilhørende småvarer, i randsonen rundt sentrumsområdene, som for eksempel Hvervenmoen.
4. Det kan tillates etablering av *plasskrevende varer* med naturlig tilhørende småvarer, i randsonene rundt sentrumsområdene, som for eksempel Hvervenmoen.
5. Det tillates ikke etablering av *annen detaljhandel* i randsonen rundt sentrumsområdene.
6. Det må gjøres nærmere utredninger og analyser for de konkrete planene og etableringene i hver enkelt sak.
7. Innenfor senterområdene i kommuneplanen samt Meieriområdet tillates etablering av all handel.

Sammendrag

Formannskapet vedtok 17.01.12 oppstart av en handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss. Asplan viak har utarbeida en rapport på oppdrag fra Ringerike kommune. Rådmannen anbefaler at analysen tas med som et innspill i arbeidet med revisjon av kommuneplanen, sammen med analysene *Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik* og *By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030* som er utført i regi av Ringerike Utvikling.

Med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget fra disse analysene og tidligere vedtak anbefaler rådmannen at det kan tillates etablering av handel med møbler, brune- og hvitevarer samt plasskrevende varer i randsonene rundt sentrumsområdene i Hønefoss. Det må gjøres nærmere utredninger og analyser for de konkrete etableringene i hver enkelt sak. Konsekvenser for trafikk og byutvikling er eksempler på temaer som må belyses.

Historikk, tidligere behandlinger og vedtak

Hva	Behandling	Dato	Sak
Hvervenmoen vekstområde – vedtak om offentlig ettersyn	HMA	13.12.04	191/04
<i>Brev fra AKA med forslag til ny utvikling av Hvervenmoen.</i>	-	03.09.10	-
<i>Heldagsmøte med næringsliv, Statens vegvesen, Buskerud fylkeskommune, Ringerike utvikling, Ringerike kommune</i>	-	23.09.10	-
<i>Notat, forslag om justering av de ulike forslagene til vedtak i tråd med møtet den 23.09.10</i>	HMA FS	25.09.10	89/10
Prinsippsak Hvervenmoen vekstområde	HMA FS	27.09.10 26.10.10	89/10 150/10
Oppstart av område- og detaljregulering for Hvervenmoen	HMA	07.03.11	31/11
Prinsippsak om etablering av sportsbutikk på Hvervenkastet	HMA	05.12.11	138/11
Fastsetting av planprogram for område- og detaljregulering for Hvervenmoen	HMA FS	16.01.12 17.01.12	9/12 19/12
Oppstart av handels- og byutviklingsanalyse	HMA FS	16.01.12 17.01.12	10/12 15/12
<i>Høring av handels- og byutviklingsanalysen hos regionale myndigheter</i>		04.09.12- 03.10.12	
<i>Møte i planforum</i>		25.09.12	

- HMA = Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
- FS = Formannskapet

Prinsippsak Hvervenmoen Vekstområde

Sak: 150/10, Behandling i Formannskapet 26.10.2010, vedtak:

1. *Det åpnes for handel med plasskrevende varer, møbler, brune- og hvitevarer på Hvervenmoen.*
2. *Da størstedelen av den type handel i AKA AS' brev av 3.september 2010 er definert som plasskrevende varer, mener Ringerike kommune at hele behovet beskrevet i AKAs brev kan dekkes innenfor formålet plasskrevende varer.*
3. *AKA kan starte arbeidet med detaljregulering av et begrenset område på Hvervenmoen. Områdets størrelse, plassering, type handel og partenes fremdrift i arbeidet med plansaken må allikevel være slik at det unngås innsigelser og det er praktisk mulig å ha en godkjent detaljregulering i løpet av 2011.*
4. *Rådmannen starter samtidig i samarbeid med AKA arbeidet med en overordnet områdeplan for Hvervenmoen.*
5. *Det etableres dialog med regionale myndigheter med sikte på å legge forholdene til rette på Hvervenmoen for en raskest mulig behandling av planene i området, både på kort og lang sikt.*
6. *Rådmannen kommer tilbake med en orienteringssak om status og fremdrift våren 2011.*

Brev fra Miljøverndepartementet

Planprogram for områderegulering for Hvervenmoen var på høring og offentlig ettersyn våren 2011. Fylkesmannen vurderte at planprogrammet la opp til en handelsvirksomhet som vil kunne være i strid med RPB for kjøpesentre, og nasjonal politikk for samordna areal- og transportplanlegging. Med bakgrunn i dette ble planprogrammet forelagt Miljøverndepartementet (MD) i medhold av § 8 i forskrift om konsekvensutredninger. MD uttalte seg til planprogrammet i brev datert 17.10.11.

MD oppfordrer generelt til at handel i størst mulig grad innpasses i tilknytning til sentrumsområdene i Hønefoss. Dersom det er behov for handelsavlastningsområder utenfor sentrum, forutsettes det at beslutning om hvor disse skal ligge tas på grunnlag av en overordna vurdering av kommunens næringsareal og hvilke arealer som er mest hensiktsmessige for dette formålet. Det må spesielt vektlegges hvilke lokaliseringer som vil ha minst negative konsekvenser for handelen i sentrum. Det vil kunne være vanskelig å hindre såkalt bransjeglidning hvor supplerende varegrupper, som er i direkte konkurranse med sentrumshandelen, får en gradvis større andel av forretningsarealene.

MD anser at en stor andel av de såkalte *storkonseptforretningene* som listes opp ikke faller inn under fylkesdelplanens definisjon av plasskrevende varer, eller betegnelsene møbler, brune- og hvitevarer. Tilrettelegging for slike virksomheter utenfor areal som er definert som sentrumsområde i fylkesdelplanen vil være i strid med fylkesdelplanen, og være grunnlag for innsigelse. Når det gjelder handel med møbler, brune- og hvitevarer og plasskrevende handel etter fylkesdelplanens definisjon, ber MD om at kommunen gjør en grundig vurdering av om lokalisering av slik handel på Hvervenmoen er i tråd med RPB for kjøpesentre, og tilfredsstiller fylkesdelplanens kriterier for lokalisering av handel. Dersom kommunen ikke kan dokumentere dette, bør kommunen ikke gå videre med å regulere for handel på Hvervenmoen.

Beskrivelse av saken

Oppstart av analysen

Formannskapet vedtok 17.01.12 oppstart av en handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss. Rådmannen fikk i oppdrag å formulere innhold, utforming og framdrift for analysen. Rådmannen gjennomførte en konkurranse for å leie konsulenthjelp til analysen.

Ut fra fastsatte mål i gjeldende kommuneplan, samt andre overordna føringer, ble følgende mål for handels- og byutvikling lagt til grunn i konkurransegrunnlaget:

1. **Hønefoss skal framstå som en kompakt miljøby basert på bærekraftig utvikling.**
 - a) Redusert biltrafikk og tilhørende klimagassutslipp.
2. **En levende bykjerne**
 - a) Integrere handel og service med andre byaktiviteter i størst mulig grad
 - b) Det er ikke ønskelig å utvikle nye avlastingscenter som bidrar til byspredning
3. **Robust senterstruktur**
 - a) Styrke Hønefoss sentrum, bydelssenter og nærsentre

Asplan Viak AS har i samarbeid med rådmannen gjennomført analysen. I forbindelse med dette arbeidet ble det 08.05.12 arrangert et byutviklingsverksted hvor representanter fra næringsliv, kommuneadministrasjon, nabokommuner og politikere deltok.

Asplan Viaks rapport

Rapporten fra Asplan Viak er delt inn i 3 hoveddeler:

- Fase I: Analyse av dagens situasjon
- Fase II: Grunnlag for en levende bykjerne
- Fase III: Forslag til robust senterstruktur for Hønefoss by

Fase III presenterer utfordringer og muligheter for Hønefoss, forslag til overordna grep og strategier, samt mulige generatorer for framtidig handels- og byutvikling i Hønefoss. Her følger en kort oppsummering av hovedpunktene i rapporten fra Asplan Viak.

Sentrumsavgrensning

Hønefoss har et godt utgangspunkt for en bærekraftig og attraktiv byutvikling, men dette vil kreve overordna grep for å styre utviklinga mot sentrum. Fra Industrigata/Høneengata i nord til Hvervenmoen i sør er avstanden 4 km. Utvikling med fortetting langs en hovedakse i nord-sydlig retning vil generere stadig mer trafikk i hovedveien, som igjen blir en trafikkbarriere for tverrgående mobilitet.

Figur på side 82 i rapporten viser en sone som omkranser den mest sentrale delen av Hønefoss som inkluderer Osloveien/Storgata, Søndre Torg, Jernbanestasjonen, Nordre Torg og Industrigata/Høneengata. Dette er det mest tilgjengelige området i Hønefoss (gjennomsnittlig kortest reiseavstand fra boområdene). Framtidig byutvikling bør konsentreres innenfor dette området. Det anbefales å konsentrere framtidig handel innenfor senterområder i gjeldende kommuneplan, med særlig fokus på sentrum. I tillegg bør stasjonsområdet utvikles, og inkluderes derfor i sentrumsavgrensninga for Hønefoss. Både handel, næring og boligutvikling bør konsentreres til sentrum framfor nyetableringer i byens randsoner. Etablering av handel og større arbeidsplasskonsentrasjoner utenfor dette området vil bidra til å øke samla transportomfang i Hønefoss, og da fortrinnsvis bilbasert transport.

Kontorarbeidsplasser

Kontorarbeidsplasser skaper byliv og grunnlag for handel/service, og bør lokaliseres i områder med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektivreisende.

Hovedstrategier

Det foreslås et overordna grep basert på to hovedstrategier:

- å vende byen tilbake mot fossen/elva.
- å bygge opp under en tverrforbindelse på tvers av dagens nord-sør akse.

Generatorer for framtidig handels- og byutvikling

Fire nøkkelprosjekter vil kunne være generatorer for en bærekraftig handels- og byutvikling:

- a) Øya bør reetableres som byens tyngdepunkt og sentral møteplass ved fossen.
- b) Kvartalene ved Kongensgate/Kong Rings gate bør transformeres med høy utnyttelse.
- c) Stasjonen har stort potensial for større etableringer i forbindelse med et regionalt

knutepunkt.
d) Nye bruer.

Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn:

	Beskrivelse
Senterstruktur (def. iht. fylkesdelplan)	Fylkesdelplanen definerer senterstruktur i 4 nivå: <ul style="list-style-type: none"> - Fylkessenter/regionsenter, som er det dominerende hovedsenteret for en region. - Distriktsenter, sentre med betydning ut over vanlig lokalsenternivå - Lokalsenter, som vil omfatte en del av kommunesentrene i fylket, og større sentra innen en kommune - Nærsenter, som omfatter mindre boligorienterte sentre. Hønefoss er definert som fylkessenter/regionsenter.
Kjøpesenter Definisjon fra RPB for kjøpesentre:	Detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.
Definisjon fra fylkesdelplan:	Detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.
Detaljhandel (def. fra SSB)	Salg av handelsvarer i eget navn og for egen regning, i hovedsak for kjøpers personlige bruk eller til private husholdninger, fra fast utsalgssted eller fra torgplass mv. Detaljhandel omfatter salg av alle typer varer direkte til forbruker, også plasskrevende varer og møbler, brune- og hvitevarer.
Plasskrevende varer (def. iht. fylkesdelplan)	Forretninger som forhandler: <ul style="list-style-type: none"> - biler og motorkjøretøyer - landbruksmaskiner - trelast og andre større byggevarer - salg fra planteskoler/hagesentre <i>Eks: Bauhaus, Maxbo, Eiksenteret, bilforretninger, Plantasjen</i>
Møbler, brunevarer og hvitevarer (omtalt i fylkesdelplan)	Arealkrevende og transportskapende. <i>Eks: Bohus, Lefdal, Biltema, Elkjøp, Expert, Julia</i>
Annen detaljhandel	Detaljhandel som <u>ikke</u> er plasskrevende varer, møbler, brune- og hvitevarer. <i>Eks: Apotek, klesbutikk, kosmetikk, sportsbutikk</i>
Dagligvarer (def. fra lov om handelsvirksomhet)	Matvarer og andre nærings- og nytelsesmidler, dyremat, vaske- og rengjøringsmidler, toalettartikler, husholdningsvarer av papir og plast, bone-, rense- og pussemidler. <i>Eks: KIWI, Rema, Rimi</i>

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanen

Gjeldende kommuneplan for Ringerike ble vedtatt 30.08.07. Formannskapet vedtok 02.10.12 sak 215/12 oppstart av en fullstendig revidering av kommuneplanen.

I gjeldende kommuneplan står følgende om senterområdene i Hønefoss:

Sentrumsfunksjoner:

Hønefoss by har i dag tre områder som alle har sentrumsfunksjoner, Sentrum, Øvre Hønefoss og Dalsbråten/Eikli. I utgangspunktet bør alle publikumsrettede funksjoner lokaliseres nærmest mulig sentrum. Den framtidige utviklingen av Øvre Hønefoss bør primært være som lokalsenter for den nordre delen av byen, med virksomheter som skal dekke de daglige behovene for befolkningen i nærområdet. Dalsbråten/Eikli bør utvikles som område for "kapitalvarehandel", dvs. virksomheter som ut fra plass- og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum. Det bør også tillates dagligvarehandel, men ikke detaljhandel utover dette. Videregående skole bør samlokaliseres i sentrum.

I kommuneplanbestemmelsene står det følgende om senterområder (§ 1.3):

*§ 1.3 Senterområder (jfr. pbl. § 20-4, 2.ledd, bokstav b)
Arealbruken innenfor senterområdene skal bygge opp under Hønefoss sentrum som kommune- og regionsenter. Arealbruken innenfor senterområder i kommunens tettsteder skal bygge opp under tettstedene som lokalsentre. Hovedtyngden av handels-, service- og kulturtilbud bør lokaliseres til senterområdene i kommuneplanens arealdel. Det tillates ikke etablering av kjøpesentre utenfor senterområdene.*

Øvre Hønefoss skal primært ha funksjon som lokalsenter for den nordlige delen av byen, og det tillates virksomheter som underbygger denne funksjonen. Det kan også tillates forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum.

I området Eikli/Dalsbråten kan det tillates industri- og kontorvirksomhet, samt forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum. I sentrum kan det etableres videregående skoler.

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse (RPB) for kjøpesentre

RPB for kjøpesentre gjelder for all lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Kjøpesentre kan kun etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente regionale planer. Forskriftens definisjon av kjøpesentre er gjengitt ovenfor under *definisjoner*.

Fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud, vedtatt 17.09.03

RPB for kjøpesentre fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjent fylkesdelplan skal legges til grunn for kommunens planlegging og behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre. Fylkesdelplanen definerer senterstruktur i fire nivåer, hvor Hønefoss er definert som fylkessenter- og fylkesdelsenter. Fylkesdelplanen vil kunne være grunnlag for innsigelse til kommunale planer.

Fylkesdelplanen gir følgende føringer:

- *Nye kjøpesentre i Buskerud forutsettes lokalisert innenfor de i planen avgrensede sentrumsområder i fylkets byer og tettsteder.*

- *Det tillates ikke etablering av nye kjøpesentre utenom sentrumsområdene. Det tillates heller ikke etablering av nye kjøpesentre i tilknytning til eksisterende kjøpesentre.*
- *Eksisterende kjøpesentre i Buskerud kan utvikles innenfor et lokalt marked. Plasskrevende og arealkrevende varer kan utvikles innenfor et regionalt marked i tilknytning til eksisterende kjøpesentre dersom det er avsatt egne områder til dette formålet i kommuneplanen.*

Lokalisering:

- Plasskrevende varer bør lokaliseres utenfor sentrumsområdene i byer og tettsteder, fortrinnsvis til sentrumsområdenes randsone eller til egne områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen.
- Varegruppene møbler, brunevarer og hvitevarer er arealkrevende og transportskapende. Disse kan lokaliseres til sentrumssonen, til sentrumsområdenes randsone eller til egne områder som er avsatt til dette formålet i kommuneplanen.
- Annen privat og offentlig tjenesteyting: skal bygge opp under og utvikle den eksisterende senterstrukturen i fylket.

Videre står det i fylkesdelplanen at plasskrevende varer bør samlokaliseres.

Andre forhold som bør tas i betraktning:

- *Gode offentlige kommunikasjonsmuligheter*
- *Miljømessige og estetiske hensyn ved etableringer*
- *Hensyn til ulike brukergruppers behov*

Økonomiske forhold

Honorar til Asplan Viak for arbeidet med Handels- og byutviklingsanalysen inkludert verksted var kr 250 000,- eks MVA.

Behov for informasjon og høringer

- Byutviklingsverksted ble gjennomført 08.05.12.
- 04.09.12 ble analysen sendt på ei begrensa høring til regionale myndigheter med flere. Det kom inn 7 innspill i høringsperioden. Disse er oppsummert og kommentert i eget dokument (se vedlegg 4).

Rådmannens vurdering

Definisjoner

I høringa av Handels- og byutviklingsanalysen uttalte fylkesmannen at det er viktig med entydige definisjoner av varetyper og handelsvirksomhet. I dette saksframlegget er definisjonene angitt under *Beskrivelse av saken – Definisjoner*. Dette er satt opp i tabellform med henvisninger til hvor definisjonene er henta fra. I tillegg er det angitt noen eksempler i kursiv som er rådmannens tolkning av definisjonene.

Når det gjelder *møbler, brune- og hvitevarer* er disse omtalt som arealkrevende og transportskapende i fylkesdelplanen. Disse inngår ikke i definisjonen av plasskrevende varer, selv om slike handelskonsepter er arealkrevende. Møbler, brune- og hvitevarer er varer som det er naturlig å bruke bil for å hente, og regnes derfor som transportskapende. I slike handelskonsepter er det ofte en del supplerende varer som vil defineres som *annen detaljhandel*, dette gjelder også plasskrevende varer. Fylkesmannen og MD påpeker at det

vil være vanskelig å hindre bransjegliding hvor supplerende varegrupper som er i direkte konkurranse med sentrumshandelen får en gradvis større andel av forretningsarealene. Rådmannen ser at dette er en aktuell problemstilling.

Brev fra Miljøverndepartementet (MD)

Rådmannen ser at den foreliggende handels- og byutviklingsanalysen ikke gir svar på alle problemstillingene i brevet fra MD. Analysene fra Ringerike 2030 *Fortettingsanalyse og By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030* belyser en del av disse temaene. Formannskapet vedtok 02.10.12 at hele kommuneplanen skal revideres. I de videre planprosessene med revisjon av kommuneplan og utarbeiding av reguleringsplaner må det gjøres nærmere utredninger og vurderinger.

Fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud

Fylkesmannen skriver i sin uttalelse at handels- og byutviklingsanalysen vil gi nyttige innspill til rulleringen av fylkesdelplanen. Planen er fra 2003, og det har vært en utvikling i Hønefoss på denne tida. Videre er det et politisk ønske å legge til rette for befolkningsvekst og næringsutvikling i Ringerike. Dette er også to av hovedsatsingsområdene i planstrategien, som ble vedtatt i Kommunestyret 28.06.12 sak 75/12. Med bakgrunn i dette anser rådmannen at fylkesdelplanen ikke gir godt nok grunnlag for handels- og byutvikling i Ringeriksregionen.

Hønefoss som regionsenter

Hønefoss er definert som fylkessenter/regionsenter i Fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud, vedtatt 17.09.03. I forbindelse med høringen av Asplan Viaks rapport kom det tilbakemeldinger om at det er lagt for liten vekt på Hønefoss som et regionsenter og handelssted for et større omland. Dette er bemerket som en svakhet ved analysen i flere av høringsuttalelsene (oppsummering av uttalelser følger vedlagt). Fortettingsanalysen fokuserer mer på det regionale perspektivet med Hønefoss som regionsenter enn det Handels- og byutviklingsanalysen gjør.

Randsonen rundt Hønefoss

I Fylkesdelplan for handel- service og senterstruktur i Buskerud brukes begrepet *sentrumsområdenes randsone* i forbindelse med lokalisering av plasskrevende varer og møbler, brune- og hvitevarer. Randsone er ikke nærmere definert. Nevnte varegrupper er i utgangspunktet bilbasert, og egner seg derfor ikke nødvendigvis et bysentrum.

Et eksempel på en randsone til Hønefoss sentrum er Hvervenmoen.

Hvervenmoen

Hvervenmoen ligger 2 km fra gågata i Hønefoss by. Videre er det 800 meter til avkjøringa til nærmeste senterområde Eikli. Hvervenmoen har sentral beliggenhet i forhold til transportsystemet, plassert ved innkjøringa til Hønefoss langs E16. I dette saksframlegget er Hvervenmoen brukt som et eksempel på en randsone til Hønefoss by.

På Hvervenmoen er det i gjeldende regulering tillatt med kontor og lettere industri, og det er i dag 1100 arbeidsplasser her. I Fortettingsanalysen er det anslått at det er potensial for 174.300 kvm næringsareal på Hvervenmoen i tråd med gjeldende regulering. Dette anslås å

kunne gi 4300 ansatte dersom det bygges ut med arbeidsplassintensiv virksomhet. På motsatt side av E16 på Hvervenkastet er det i dag sportsforretning, møbelforretning, bensinstasjon og Gjestegård/bespising. Dagens regulering for Hvervenmoen innebærer et stort antall arbeidsplasser i randsonen av Hønefoss. Den siste tida har flere kontorvirksomheter valgt å flytte ut av sentrum til for eksempel Hvervenmoen.

I et byutviklingsperspektiv er det viktig med både handel og kontorarbeidsplasser i sentrum. Dette skaper grunnlag for byliv, kultur og servering og en levende by.

Handel med plasskrevende varer, møbler, brune- og hvitevarer er i stor grad bilbasert handel. Med de trafikkutfordringene som er i Hønefoss er det ikke ønskelig å ha all slik handel lokalisert i selve bykjernen.

I gjeldende kommuneplan er Hønengata og Eikli angitt som senterområder hvor det kan tillates forretningsvirksomhet som ut fra plassbehov, vareutvalg og transportbehov ikke hører naturlig hjemme i sentrum. På Eikli er det i dag en blanding av plasskrevende varer, møbler, brune- og hvitevarer samt annen detaljhandel.

Med bakgrunn i dette vurderer rådmannen at utvikling av randsoner med noe bilbasert handel vil kunne være et supplement til sentrumsaktiviteten og i liten grad opptre som konkurrerende virksomhet.

Samla vurdering

I den begrensa høringen av Handels- og byutviklingsanalysen ble det fra flere hold påpekt svakheter ved analysen. Rådmannen er enig i at analysen har noen svakheter, og vil ta med seg uttalelsene i høringa i det videre planarbeidet.

Rådmannen anbefaler at Handels- og byutviklingsanalysen tas med som innspill for videre kommuneplanlegging, sammen med andre utredninger/analyser som er utført (vedlegg 1-3):

- Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik
- By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030

Ringerike kommune, 19.11.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

Enhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Avdelingsleder areal- og byplankontoret: Grethe Tollefsen

Saksbehandler: Guro Skinnes, Ole Einar Gulbrandsen

Saksdokumenter

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Vedlegg:

Trykte:

1. Handels- og byutviklingsanalyse for Hønefoss, rapport fra Asplan viak, datert 30.08.12
2. Fortettingsanalyse for Hønefoss, Nesbakken og Vik
3. By- og stedsutvikling Ringeriksregionen 2030
4. Oppsummering av uttalelser til begrensa høring av handels- og byutviklingsanalysen

Utrykte:

5. Saksprotokoll prinsippsak Hvervenmoen vekstområde, 26.10.10, sak 150/10
6. Saksprotokoll oppstart av område- og detaljregulering for Hvervenmoen, 07.03.11, sak 31/11
7. Saksprotokoll fastsetting av planprogram for område- og detaljregulering for Hvervenmoen, 17.01.12, sak 19/12
8. Saksprotokoll oppstart av handels- og byutviklingsanalyse, 17.01.12, sak 15/12
9. Uttalelse fra Miljøverndepartementet til områderegulering for Hvervenmoen, datert 17.10.11
10. Referat fra møte i planforum 25.09.12
11. Uttalelser til begrensa høring av handels- og byutviklingsanalysen:
 - a. Buskerud Fylkeskommune, 09.10.12
 - b. Fylkesmannen i Buskerud, 26.09.12
 - c. Jernbaneverket, 10.09.12
 - d. Statens vegvesen, 10.10.12
 - e. Ringerike Næringsforum, 03.10.12
 - f. Hadeland Ringerike reiseliv, 20.09.12

AKA AS, 04.10.12

OMRÅDEREGULERING NR.605_366 "KUNNSKAPSPARK RINGERIKE" FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM

Arkivsaksnr.: 11/373

Arkiv: L05

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
16/11	Ungdomsrådet	22.08.2011
144/11	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	05.12.2011
11/12	Formannskapet	17.01.2012
7/12	Trafikkrådet	07.02.2012
11/12	Trafikkrådet	12.03.2012
146/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	03.12.2012
/	Formannskapet	

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, områdevis avklaringer av arealbruken enn kommuneplanens arealdel viser.

I forskrift om konsekvensutredninger § 6 er det redegjort for innholdet i planprogram. For områdereguleringsplanen 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 ivaretatt 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

OMRÅDEREGULERING FOR NÆRING/INDUSTRI PÅ EGGEMOEN - FASTSETTELSE AV PLANPROGRAM

Arkivsaksnr.: 11/4609

Arkiv: L12

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
78/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	11.06.2012
144/12	Formannskapet	26.06.2012
147/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	03.12.2012
/	Formannskapet	

Forslag til vedtak:

Planprogram for 0605_375 «Områderegulering for næring/industri på Eggemoen», datert 15.11.12, fastsettes.

Sammendrag

Grunneier Oddvar Røysi har tatt initiativ til å starte opp et planarbeid for å tilrettelegge for industriretta næring på sin eiendom på Eggemoen. Området ligger sør for flystripa mot Nærstadmarka.

Det kom totalt inn 11 merknader til oppstarten og det offentlige ettersynet av planprogrammet. Disse omhandler en rekke temaer som kulturminner, forvaret, landskap, estetikk, naturmangfold, friluftsliv, idrett, grøntstruktur, barn og unge, klima og energi, samferdsel, støy, veirett, trase for E16, kryss mot E16, vann og kloakk og flyplassen.

Som følge av innspillene, samt vedtakspunkter fra den politiske oppstartsaken, er det foretatt noen tillegg og justeringer i planprogrammet. Rådmannen mener at det reviderte forslaget til planprogram er godt gjennomarbeida og at de temaer som bør utredes i prosessen er godt ivaretatt.

Tidligere behandlinger og vedtak

Formannskapet vedtok i møte 26.06.12, sak 144/12, oppstart av områdereguleringa og la forslaget til planprogram ut på offentlig ettersyn. Protokollen er lagt ved som vedlegg nr. 3.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet er en del av Eggemoplatået og et større skogsområde som er registrert med høy bonitet. Eggemoen er en av Norges største grusforekomster, og deler av forekomsten er kategorisert som nasjonalt viktig. Den delen av grusforekomsten som er innenfor det aktuelle planområdet er klassifisert som *viktig*. Eggemoen er mye brukt til rekreasjons- og friluftaktiviteter og har gode forhold for tur/mosjon, orientering m.m. Det er en del merka stier og løyper i planområdet, som henger sammen med det øvrige løypenettet på Eggemoen. Eksisterende vei forbi planområdet er adkomstvei til forsvaret sine anlegg samt Ringerike Skytesenter ved Buttentjern.

Planer under arbeid i området

- Kommunedelplan for E16 Eggemoen-Kleggerud
Planen var på høring og offentlig ettersyn høsten 2012. Planen innebærer bygging av ny E16 fra Eggemoen til Kleggerud, samt atkomst til Jevnaker. Veggen vil krysse Randselva og jernbanen i ny bro. Utbedring av E16 vil være gunstig for videre utvikling av næringsområdet på Eggemoen.
- Områderegulering for grusforekomst
Rådmannen har gjennomført en forhåndshøring, men planarbeidet er ikke formelt starta opp. Formannskapet vedtok 02.10.12 at hele kommuneplanen skal revideres. Med bakgrunn i dette vurderer rådmannen at grusforekomsten først bør sikres i kommuneplanens arealdel før det startes opp reguleringsplan.
- Områderegulering for Eggemoen flyplass og næringspark
Planprogram for områdereguleringa ble fastsatt i august 2012. Planen innebærer regulering av Ola Tronrud AS sine eiendommer til næringsformål. Planen vil inneholde ny sikringssone for flyplassen. Utvikling av flyplassen vil kunne ha konsekvenser for Oddvar Røysi sitt område.

Utredninger

Planene som er under arbeid for Eggemoen er omfattende, og for størsteparten av arealene er planene ikke i tråd med gjeldende kommuneplan. På bakgrunn av dette samt planenes omfang er det krav om planprogram og konsekvensutredning (KU), jf. forskrift om konsekvensutredninger. En del registreringer og utredninger er allerede utført.

For å sikre verdiene på Eggemoen på en helhetlig måte må utvalgte temaer utredes for et større influensområde:

- Idrett og friluftsliv
- Naturmangfold (biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og landskapsbilde, geologisk mangfold)
- Samferdsel og infrastruktur (Interne veier og atkomstveier, øvrig infrastruktur, overordna vegnett, gang/ sykkelmuligheter mot Hønefoss sentrum og Jevnaker.)

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag uregulert.

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. Dette vil være tilfelle for denne planen.

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

Planområdet er på ca. 790 daa. Kart på side 5 i planprogrammet viser planavgrensning. Avgrensning mot "Områderegulering for Eggemoen flyplass og næringspark" må avklares i prosessen.

Endringer i planprogrammet etter oppstart

Hovedtemaene som skal utredes er de samme som ved varsel om oppstart, men det er gjort noen tillegg og presiseringer rundt utredningstemaene og metoden. Når det gjelder temaene som skal utredes for et større influensområde er disse koordinert, slik at det er samsvar med planprogrammet for *Områderegulering for Eggemoen flyplass og næringspark*. I tillegg er det gjort mindre endringer som ledd i kvalitetssikring av planprogrammet, og for å imøtekomme høringsuttalelser. Det er også lagt inn en framdriftsplan.

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

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til landbruks- natur, og friluftsområde (LNF), samt båndlagt for Forsvaret.

Kommuneplanen viser to forslag til korridorer for ny E16 forbi planområdet. Rådmannen har detaljerte prosjekttegninger for tre aktuelle traseer innenfor de to korridorene. Utbygging på Eggemoen må på nåværende tidspunkt ta hensyn til samtlige alternative traseer.

I Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet er det vist en rute som går fra Hønefoss sentrum og i retning mot Eggemoen.

Økonomiske forhold

Utvikling av arealer til næring og industri vil generere arbeidsplasser både i anleggsfasen og driftsfasen. Antallet vil være avhengig av hva slags type næring og industri som etablerer seg her. Det er stor usikkerhet rundt dette. Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur, og muligens i form av sosiale tjenester.

Ved behandling av oppstart vedtok Formannskapet at det skal lages en avtale mellom kommunen og grunneier. Avtalen skal sikre at grunneier står ansvarlig for å utarbeide og bekoste de utredninger som skal gjøres i henhold til planprogrammet, samt avklare arbeidsfordeling og samarbeid. Etter fastsetting av planprogrammet vil det videre utredningsarbeidet starte, og rådmannen vil da sørge for at en slik avtale blir inngått.

Behov for informasjon og høringer

Planprogrammet angir på side 3 hvordan kravet om informasjon og medvirkning i planprosessen skal ivaretas.

24.10.12 avholdt rådmannen et møte med grunneiere på Eggemoen. I møtet ble det gitt informasjon om status for de to områdereguleringene som er starta opp for Eggemoen.

Prinsipielle avklaringer

Utvikling av Oddvar Røysi sine arealer på Eggemoen vil kunne gi konsekvenser for bruken av øvrige arealer på Eggemoen. Det er et mål å tilrettelegge for at utviklingen av planområdet muliggjøres på en bærekraftig og forsvarlig måte. For å muliggjøre utnyttelse av ulike ressurser på en god og forsvarlig måte, vil det være nødvendig å vurdere enkelte temaer for et større område.

For temaer der ønsket om næringsutvikling kommer i konflikt med tilstedeværende interesser, må interessekonflikter belyses, og det kan være behov for prinsipielle avklaringer.

Rådmannens vurdering

Forholdet til øvrige planer på Eggemoen

Rådmannen vil påpeke at det er gjort endringer i hvordan man ser for seg å oppfylle kravet om at en del temaer skal utredes for et større influensområde. Utredningene skal ikke gjøres i form av et spleiselag mellom grunneierne ved de ulike planene. Grunneierne vil sjøl bestille utredninger som tar utgangspunkt i deres planer, men som likevel vurderer om deres planer vil kunne ha konsekvenser for et større influensområde, utover deres planområde. Ringerike kommune vil ivareta samordningen mellom de ulike plan- og utredningsprosessene. Dette innebærer ingen konkrete endringer i utredningstemaer i planprogrammet, kun en endring i hvordan man ønsker å gripe problemstillingen an.

Vurdering av planprogrammet

De miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven, av 19.06.09, anses å bli ivaretatt gjennom planprogrammet slik dette nå foreligger.

Planprogrammet omtaler en rekke andre temaer som rådmannen ikke vil kommentere spesifikt i dette saksfremlegget. For øvrige mindre endringer i programmet som følge av politiske vedtakspunkter og innspill ved det offentlige ettersynet, se vedlegg 2. Med de justeringer som nå er gjort i planprogrammet mener rådmannen at forslaget er godt gjennomarbeida og oppfyller kravene i forskrift om konsekvensutredninger § 9.

Saksdokumenter

Trykte:

1. Planprogram, datert 15.11.12.
2. Oppsummering av uttalelser ved oppstart, inkludert rådmannens kommentarer, datert 15.11.12.
3. Saksprotokoll ved oppstart i Formannskapet, 26.06.12, sak 144/12

Utrykte:

4. Saksframlegg ved oppstart i Formannskapet 26.06.12, sak 144/12.
5. Referat fra grunneiermøte 24.10.12
6. Uttalelse fra Buskerud fylkeskommune, datert 02.07.12
7. Uttalelse fra Forsvarsbygg, datert 03.07.12
8. Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, datert 27.08.12

9. Uttalelse fra Jernbaneverket, datert 09.08.12
10. Uttalelse fra Jevnaker kommune, datert 09.07.12
11. Uttalelse fra Christian P. Mathiesen, datert 23.08.12
12. Uttalelse fra Ola Tronrud AS, datert 24.08.12
13. Uttalelse fra Ringerike idrettsråd, datert 27.08.12
14. Uttalelse fra Ringerike o-lag, datert 24.08.12
15. Uttalelse fra Statens vegvesen, datert 06.07.12
16. Uttalelse fra Tornberg skog, datert 06.08.12

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler.

Ringerike kommune, 15.11.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

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

1.GANGS BEHANDLING KOMMUNEDELPLAN KRAKSTADMARKA

Arkivsaksnr.: 06/1314

Arkiv: L12

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
128/06	Formannskapet	19.06.2006
106/06	Kommunestyret	22.06.2006
38/09	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	30.03.2009
44/09	Formannskapet	21.04.2009
15/09	Råd for funksjonshemmede	28.05.2009
19/10	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	08.03.2010
44/10	Formannskapet	13.04.2010
38/10	Kommunestyret	22.04.2010
148/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	03.12.2012
/	Formannskapet	

Forslag til vedtak:

1. Forslag til kommunedelplan for Krakstadmarka sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 11-14
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle suppleringer og justeringer.
3. Rådmannen foreslår endringer i formål og planavgrensning fra arealer angitt i gjeldende kommuneplan og tidligere vedtatt planprogram. Dette gjelder i hovedsak områdefelt LNFR_5, GN_F_1, GTD_F_4, AB_F_6, AB_F_8, AB_F_10, samt noen mindre endringer jfr. forslag til plankart. Tidligere angitt boligformål reduseres og foreslås regulert til formål LNFR.
4. Fra tidligere vedtatt planprogram foreslås det å ta inn ytterligere tre mindre og et større område med dyrka mark med en total størrelse på 44 dekar til boligformål. Interesseavveininger i forhold til jordvern må særlig belyses og høres.
5. Hensyn til hydrologi og geotekniske forhold må ivaretas i planen. Det stilles krav til sikring av arealer jfr. planbestemmelser.
6. Bygg og anlegg i den sørlige delen av planområdet (AB_F_1-4) kan ikke gis brukstillatelse før vei ned Arnegårdsveien til rundkjøring er opparbeidet. Bygg og anlegg i den nordlige delen av planområdet (AB_F_5-12) kan ikke gis brukstillatelse før vei og bruforbindelse til Ringeriksgata er bygget og vei over Stølandet er oppgradert. Samlevei og hovedanlegg for vann og avløp til og med utbyggingsområde må være opparbeidet før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg.

7. Område avsatt til offentlig tjenesteyting (AOF_F_1) kan før sluttbehandling, bli avsatt til boligformål eller kombinert bebyggelse (BAK_F) og anleggsformål, med mulighet for forretning.

Sammendrag

Bakgrunn

Krakstadmarka ble i 1999 avsatt til arealbruksformålene "byggeområde bolig" (lysegult på kartet nedenfor) og "byggeområde offentlig" (lyserosa). Bakgrunnen for dette var en langsiktig tenkning fra kommunens side. Tanken var at dette området fremstod som en naturlig utvidelse av byen. Det er et sentralt område som danner en forbindelseslinje mellom andre deler av byen; Støa og Hvervenkastet. I tillegg har området gode kvaliteter som boligområde. Avstander fra sentrum til områdets østgrense dreier seg om vel 1.5 km i luftlinje. Området har god utsikt og gode solforhold ettermiddag og kveld.

Ringerike kommune ønsket i samarbeid med grunneiere å utvikle området Krakstadmarka, øst for Hønefoss sentrum, til en sentrumsnær og naturlig utvidelse av byen. Området består av ravinerte åssider, med til dels kompliserte terreng – og grunnforhold. Deler av området er egnet til boliger og infrastruktur med tilhørende offentlige friluftsarealer og grønndrag.

Oppsummering

Deler av området foreslås gjort om fra dyrka mark til boligområder med tilhørende infrastruktur. Planforslaget vil legge beslag på ytterligere 44 dekar (som fordeler seg på jorder bestående av 6 dekar, 4 dekar og 34 dekar) ut over allerede avklarte områder på ca. 115 dekar. Før 2. gangs behandling av planen må det derfor gjøres særlige avveininger om boligutbygging kan gjennomføres på områdene som består av dyrka mark.

Utredningene har så langt vist at større deler av det nordlige planområdet ikke egner seg for utbygging og dette forstås tilbakeført til landbruk, natur og friluftsliv (LNFR). Det samme gjelder lavereliggende deler av det sørlige området. Det er et potensielt konfliktutsatt forhold mellom friluftsliv og skogsdrift i LNFR områder. Det bør tas hensyn til og tegnes inn buffersoner mellom ulike landskapstyper for å skape naturlige overganger. Dette må gjennomføres før 2.gangs behandling.

Det er foreslått 4 ulike veialternativer ut av Krakstadmarka, samt en intern samlevei. Veiløsningene gir utfordringer både for det overordnede veinettet og for den enkelte veitrase. Planen utløser behov for tiltak knyttet til støy, utbedringer av veier der konsekvensene tilsier dette og trafikksikre løsninger.

Det må gjøres betydelige investeringer i infrastruktur og opparbeidelse av grunn for at planen skal kunne realiseres. Det er særlig viktig med etablering av bruforbindelse. Økonomiske forhold vil derfor være utslagsgivende for planens realiserbarhet. For å forbedre finansieringsevnen er det derfor tatt inn ytterligere jordbruksareal som bidrar til økt lønnsomhet.

Utredning av grunnforholdene viser at fundamentering i byggeområdene er fullt mulig. Dersom man ønsker å gå ut over rammene for det som anses som sikkert, vil det være nødvendig med nærmere grunnundersøkelser lokalt for å sikre at fundamenteringen tilpasses bygget og stedegne grunnforhold.

Det vil bli behov for å øke barnehagekapasiteten i forbindelse med planen. Det må også tas stilling til om det skal bygges ny skole i område nord, dette gjøres i en egen skoleutredning som er planlagt framlagt våren 2013. Ved en skolelokalisering i Krakstadmarka vil området få bra skoledekning og være tilpasset nærskoleprinsippet. Arealmessig er det satt av 65 dekar til offentlig eller privat tjenesteyting innenfor planområdet. Det er satt av et egnet areal lengst sør i planområdet som muliggjør etablering av en barnehage.

Utredninger for vann og avløp viser at det vil være et betydelig behov for å oppgradere renseanlegget på Monserud. Dette foreslås først og fremst finansiert gjennom gebyrregulativet, men det bør også vurderes anleggsbidrag på linje med andre prosjekt.

Avgjørelser vedrørende en skolelokalisering vil være av stor betydning for planen. Området er med sin lokalisering vurdert som godt egnet for etablering av en ny skole. Det er ventet en utredning for dette i løpet av våren 2013.

Innledning / bakgrunn

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for etablering av et større antall boliger nær sentrum av Hønefoss. Utredningsarbeidet har tatt sikte på å gi grunnlag for en vurdering av hvordan dette kan gjøres på en måte som samtidig tar hensyn til grønne verdier og friluftsinnteresser, eksisterende naturgitte forhold som grunnforhold, terreng, vannveier m.m

Krakstadmarka ligger i tillegg høyt og fritt og har meget gode utsikts og solforhold. Kommunen ønsker at det skal skapes vekst i regionen og Krakstadmarka anses for å være et verdifullt bidrag som kan styrke attraktiviteten til Ringerike.

Planen er en viktig del av en overordnet strategi for en helhetlig arealutvikling i Ringerike. Boligområdet har en sentral beliggenhet til Hønefoss sentrum, men også til fremtidig utvikling av områdene på Hvervenmoen. Området består av ravinerte åssider, med til dels komplisert terreng – og grunnforhold. Deler av området er egnet til boliger og infrastruktur med tilhørende offentlige friluftsområder og grønndrag. Planen legger til rette for et sentrumsnært friluftsliv. Ved å ivareta grønnsstrukturen i området, vil de viktigste områdene for biologisk mangfold fortsatt bli tatt hensyn til.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet består stort sett av skog, men også noe dyrket mark. Et antall gårdstun med gårdsbygninger ligger fordelt i området. Området er naturlig delt inn i en høyereliggende søndre del og en nordre del. Den søndre delen består av store flatere partier og bratt skråning ned mot elva mens den nordre delen er mer oppstykket i mindre flater. Området blir i dag i noe grad brukt som turområde. Store deler av området er ravinert med rygger og daler. Deler av området har et rikt plante- og dyreliv.

Planforslaget

Forslag til kommunedelplan for Krakstadmarka er utarbeidet av Ringerike kommune i samarbeid med COWI og konsulent Bjørn Leifsen. Kommunen er selv forslagsstiller.

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart i målestokk 1:4000 merket 1.gangs behandling
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 20.11.2012
- Planbeskrivelse datert 20.11.2012

Gjeldende reguleringsplaner

Planen berører reguleringsplan nr. 0605_341, STØALANDET SØR vedtatt 28.04.2011. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til boligformål, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, LNF og friluftsområde for sjø og vassdrag. Tillatt utnyttelsesgrad er 30 % BYA. Øvrige deler av planområdet er i dag uregulert.

Plantype og avgrensning

Planen fremmes som en kommunedelplan med planavgrensning som vist på plankartet. Ringerike kommune er forslagsstiller. Området er foreslått regulert til byggeområder, samferdsel og teknisk infrastruktur, grønnstruktur, landbruks – natur og friluftsområder. Etter vedtak av kommunedelplanen vil det kreves regulering før byggesøknad kan behandles.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter en rekke private og offentlige eiendommer. I den høyereliggende søndre delen eies størstedelen av potensielle byggeområder av en grunneier, mens det på den nordlige delen er flere grunneiere, deriblant kommunen. Grunneierne i den nordlige delen har organisert seg og valgt representanter som medvirker i planprosessen.

.

Innkommne innspill til planoppstart

Ringerike kommune varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 05.05.2009 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 02.05.2009, samt på kommunens nettsider. Forslag til planprogram ble samtidig lagt ut til høring og offentlig ettersyn. Det kom inn totalt 11 uttalelser. Uttalelsene relaterer seg i første rekke til planprogrammet og er vurdert og i stor grad innarbeidet tidligere i forbindelse med fastsettelse av dette.

Planbeskrivelsen ble sendt ut på en forhåndshøring i brev 19.09.2012 til regionale myndigheter og internt i kommunen. Det kom inn i alt 9 uttalelser til planen, disse er gjengitt og kommentert i eget vedlegg.

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til framtidig boligområde og framtidig offentlig formål. Krakstadmarka er nevnt i kommuneplanbestemmelsene under §1. byggeområder, underpunkt Utbyggingsrekkefølge:

Krakstadmarka -innenfor byggeområdet i Hønefoss Øst kan utbygging ikke finne sted før det er etablert ny atkomst til området.

Området faller inn under konsesjonsgrense for fjernvarme hvor det er påkrevd tilkobling for bygg over 1000 m².

Særlige aktuelle bestemmelser er; § 1.0.2 Utbyggingsrekkefølge, § 1.1 Boligområder, § 1.1.3 Lekeareal, § 1.0.3 Radon, § 1.0.5 krav om konsekvensutredning, § 1.0.6 Kvikkleire, § 1.0.7 Flom, § 2 LNF og § 5 Områder langs vassdrag.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

Store deler av det aktuelle området er i Grønn plakat for Hønefoss angitt som område med stor verdi og meget stor verdi. Områdene som er angitt å ha meget stor verdi er hovedsakelig ivaretatt i gjenværende regulert grønnstruktur. I henhold til retningslinjer for saksbehandling skal det i plansaken inngå en vurdering av tiltakets konsekvenser for grønnstrukturen.

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.

Grøntdragene rundt bekkene bør så langt som mulig bevares og eventuelle virkninger av inngrep som berører bekker må vurderes nærmere hvis det blir aktuelt å legge bekker i rør. Inngrep i ravinene må foretas mest mulig skånsomt mot miljøet og på en slik måte at miljøkonsekvensene reduseres.

På reguleringsplannivå må det vurderes fordrøyningsbasseng og åpne løsninger som i dette tilfellet vil kunne bidra til å unngå eller begrense negative konsekvenser for vannkvalitet og økologi. Det må også gjøres en egen konsekvensutredning i forbindelse med bru som skal krysse Storelva.

Det kan i forbindelse med opparbeidelse av intern samlevei være aktuelt å legge vegen slik at det vil være mulige å kombinere en undergang mot øst som en kunstig spredningskorridor. Denne vil også bidra til å øke tilgjengeligheten for turgåere som vil krysse veien øst-vest.

Flommarksskogen og ravnedalene har et betydelig høyere artsmangfold enn de tilliggende områdene, og ved å unngå en nedbygging av disse områdene, vil konsekvensene for det biologiske mangfoldet langt færre. Grønnstruktur og LNFR - områder vil ivareta de viktigste områdene for biologisk mangfold.

Boligområdene er i hovedsak lokalisert på større skrånende flater der jord – og skogbruk historisk sett har vært mest framtrødende. Disse områdene anses som bedre egnet for utbygging også i forhold til sårbarhet arter som tåler færre inngrep.

Det vil fortsatt legges opp til at skogen kan driftes på tilsvarende måte som i dag i de LNFR - områdene som ikke berøres av boliger og infrastruktur. Fortsatt drift av skogen vil sørge for at området opprettholder en tilstand lik den man finner i dag.

Jordlova

Planforslaget medfører en omdisponering av dyrka areal på ca. 44 dekar. Fra tidligere vedtatt utbygging i planprogrammet utgjør det samlede beslaget av dyrka mark ca. 115 dekar, i tillegg til skogsarealer.

Omdisponering er i strid med jordlova § 9 og krever dispensasjon fra denne. Det legges opp til at dette gjøres gjennom en prosess hvor planavdelingen innhenter uttalelse fra landbruksmyndighetene slik at uttalelse følger til offentlig ettersyn.

Tidligere behandlinger og vedtak

Hovedkomitéen for miljø – og arealforvaltning/ formannskapet meldte i møte 21.04.2009, sak 44/09, oppstart av kommunedelplan for KRAKSTADMARKA, samt vedtok å legge planprogram ut til offentlig ettersyn. Planprogram ble fastsatt av formannskapet i møte 13.04.2012, sak 44/10.

Økonomiske forhold

Det anses at økonomi med stor sannsynlighet vil være utslagsgivende for planens realiserbarhet. Dette gjelder spesielt finansiering av infrastruktur og opparbeidelse av tomter som krever at det tas særlig hensyn til grunnforhold.

Monserud renseanlegg er nær kapasitetsgrensa for å utløse ytterligere rensekrav - dette omfatter sekundær rensing med tanke på nitrogenfjerning. Kostnader for dette er stipulert til ca. kr 25mill. Parallelt er det planlagt å utrede mulighet for utvidelse av kapasiteten på renseanlegget. Kostnader til dette er ikke tallfestet, men dette forutsettes dekket gjennom kommunens gebyrordning. Eventuelt kan det kreves inn anleggsbidrag som forholdsmessig belastes ut i fra en helhetlig vurdering opp mot andre prosjekter.

Det er satt av midler til kostnader forbundet med utvidelse av Monserud i planperioden.

En enklere kostnadsberegning basert på tidligere erfaringer innen fra tilsvarende prosjekter viser en kostnad pr bolig på ca. kr 160 000 - kr 210 000. I tillegg kommer kostnader til grunn og intern opparbeidelse.

Alternative løsninger

Planprogrammet legger opp til at temaene "*boligutbyggingsstrategi*" og "*strategi for tilkomst til byen*" skal utredes i forhold til tre mulige strategier.

Boligutbyggingsstrategi var forutsatt å utredes i forhold til tung, middels og lett utbygging.

Utredningsarbeidet har låst dette i stor grad ved at kostnadene ved etablering av infrastruktur blir så store at en lett utbygging vanskelig lar seg gjennomføre. Grunnforholdene begrenser på den andre siden mulighetene for særskilt tung bebyggelse uten å gjøre nærmere geotekniske undersøkelser.

Utredningene av grunnforholdene og kartleggingen av topografien i området har i tillegg vist at store deler av områdene man tidligere antok kunne bebygges ikke er egnet. Fylkesmannen har i planarbeidet gitt sterke signaler om at høy utnyttelse er ønskelig. Det vil av disse grunnene være vanskelig å se andre realistiske alternativer enn en form for middels tung utbygging der områdene som egner seg for bebyggelse utnyttes høyt, samtidig som store arealer vil forbli urørt.

Strategi for tilkomst til byen tok utgangspunkt i å utrede tilkomsten til Hønefoss sentrum gjennom alternativene god tilkomst, middels tilkomst og ingen tilkomst for bil. Her blir situasjonen låst på samme måte.

Topografien gjør etablering av gjennomkjøringsvei utfordrende. Det er sterke begrensninger i mulighetene for oppgradering av eksisterende veier på grunn av eksisterende bebyggelse og utfordrende grunnforhold. Plassering av bru blir låst av topografien og helninga mot elva.

Det vil ikke være fornuftig å tilrettelegge for bygging i de nordre delene av planområdet uten kjørebru til sentrum da både kapasiteten og muligheten for utvidelse på eksisterende vei til Stølandet er svært begrenset. Det anses heller ikke fornuftig å gi kollektivtrafikk prioritet ut i fra vurderinger om konsekvenser for øvrig veinett som da får øket belastning av personbiltrafikk. Det vil være nødvendig å etablere både gjennomkjøringsvei og kjørebru i tillegg til at flere atkomstveier tas i bruk. Disse vil imidlertid hver for seg ha begrenset kapasitet. Alternativet som anses realistisk er en kombinasjon av alternativene god og middels tilkomst.

Prinsipielle avklaringer

Bruken av fremtidig offentlig område mot nord (AOF_F_1) må avklares videre. Dette gjelder spesielt forhold knyttet til evt. skole, barnehage, boliger og butikk. Planen legger da til rette for at det kan etableres nærbutikk på område kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det må vurderes trafikkmengder for dette tiltaket.

Kostnadsfordeling:

Kostnader til felles infrastruktur, refusjon utbyggingsavtaler vil være krevende å fordele. Det må vurderes i hvor stor grad kommunen selv skal bidra med finansiering av infrastruktur. Dette gjelder bl.a. kostnader til kapasitetsheving og etablering av kommunal infrastruktur, dette kan finansieres med avgifter og anleggsbidrag.

Rådmannens vurdering

Byggeplanene

Deler av terrenget i planområdet er utfordrende å bygge ut på grunn av store områder med sterk helning. Det vil være naturlig å legge om til variert bebyggelse i planområdet for å få til en ønsket utvikling av område. Det vil være naturlig å se på mulighetene for bebyggelse

som eneboliger, eneboliger i kjede, rekkehus, terrassehus mv. Men det legges opp til høy utnyttelse i de områder som lar seg bygge ut.

Estetiske hensyn må ivaretas gjennom variasjon i bebyggelse og størrelse for å bidra til at området vil virke mindre dominerende fra Hønefoss sentrum. Det bør og legges føringer for materialbruk og farger for å få ned en mulig dominerende effekt fra byen.

Innkomne merknader

Innkomne oppsummert og kommentert i eget vedlegg.

Lekeplasser

Lekeplass for småhusområdet er vist i planforslaget. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Det er avsatt korridorer som tar sikte på å sikre muligheten for bilfri ferdsel for myke trafikanter. Det er også avsatt tilstrekkelige arealer for lek med fornuftig plassering i forhold til områder til utbyggingsformål. Det vil være viktig å gi føringer for oppfølging av videre planarbeid med tanke på å sikre mindre lekearealer og gode forbindelsesmuligheter for barn innad i de ulike utbyggingsområdene og sikre forbindelser mellom dem.

Dette kan gjøre det hensiktsmessig å benytte seg av områdeplaner som i større grad fastsetter ferdselsveier og lekeplasser på tvers av eksisterende eiendomsgrenser for å sikre helhetlige og sammenhengende løsninger. Ulike delområder kan da senere detaljreguleres med sikte på konkret utbygging. Det skal opparbeides lekeplasser i planområdet etter kommunens retningslinjer. Det vil bli satt krav til nærlekeplass, områdelekeplass og strøkslekeplass iht. godkjente utomhusplaner for planområdet. Dersom boligene ferdigstilles vinters tid, skal utearealene ferdigstilles senest nærmeste 1. mai etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

Infrastruktur

Det legges opp til at atkomstveier, gjennomkjøringsvei og bruforbindelse mot Hønefoss sentrum overdras til offentlig eie. Det vil være naturlig å ta standpunkt til parkeringsdekningen. Både hvor vidt kommunal forskrift skal gjelde og hvordan området skal klassifiseres.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Utbyggingsprosjektet faller innunder tilknytningsplikten.

Tilknytningsplikt omfatter:

- Nye bygninger over 1000 m² BRA, eller flere nye bygninger med samlet utbygging over 1000 m².
- Eksisterende bygninger over 1000 m² BRA hvor det skal foretas en hovedombygging.

Naturmangfold og grøntstruktur

Grøntdragene rundt bekkene bør så langt som mulig bevares og eventuelle virkninger av inngrep som berører bekker må vurderes nærmere hvis det blir aktuelt å legge bekker i rør. Inngrep i ravinene må foretas mest mulig skånsomt mot miljøet og på en slik måte at miljøkonsekvensene reduseres.

På reguleringsplannivå må det vurderes fordrøyningsbasseng og åpne løsninger som i dette tilfellet vil kunne bidra til å unngå eller begrense negative konsekvenser for vannkvalitet og økologi. Det må også gjøres en egen konsekvensutredning i forbindelse med bru som skal krysse Storelva.

Det kan i forbindelse med opparbeidelse av intern samlevei være aktuelt å legge vegen slik at det vil være mulige å kombinere en undergang mot øst som en kunstig spredningskorridor. Denne vil også bidra til å øke tilgjengeligheten for turgåere som vil krysse veien øst-vest.

Flommarksskogen og ravedalene har et betydelig høyere artsmangfold enn de tilliggende områdene, og ved å unngå en nedbygging av disse områdene, vil konsekvensene for det biologiske mangfoldet langt færre. Grønnstruktur og LNFR - områder vil ivareta de viktigste områdene for biologisk mangfold.

Boligområdene er i hovedsak lokalisert på større skrånende flater der jord – og skogbruk historisk sett har vært mest framtreddende. Disse områdene anses som bedre egnet for utbygging også i forhold til sårbarhet arter som tåler færre inngrep.

Det vil fortsatt legges opp til at skogen kan driftes på tilsvarende måte som i dag i de LNFR - områdene som ikke berøres av boliger og infrastruktur. Fortsatt drift av skogen vil sørge for at området opprettholder en tilstand lik den man finner i dag.

Konsekvensutredning og ROS – analyse

I forhold til en helhetlig arealvurdering vil en utbygging av området gi positive ringvirkninger for Ringerike. Området vil gi Hønefoss større attraktivitet for tilflytting med gode sentrumsnære boligområder. Planen vil kunne gi middels negative konsekvenser for biologisk mangfold, og negative konsekvenser for landbruk. Grunnforholdene i området er uoversiktlig og det vil bli nødvendig med grundigere vurderinger av forholdene på reguleringsplannivå. Tiltakene knyttet til trafiksikkerhet, vei og bru viser at det vil bli nødvendig med flere tiltak på vei for å hindre ulykker og økt belastning på veinettet. Avløpsanlegg må gjennom betydelig oppgraderinger.

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt, herunder at samtlige utredninger og vurderinger beskrevet i planprogrammet er tilfredsstillende gjennomført.

Samlet vurdering:

Rådmannen er positiv til utvikling av Krakstadmarka, og er i tråd om kummunens mål om fortetting i sentrumsnære områder som vil kunne gi arbeidsplasser og sentrumsnære boliger. Utvikling av Krakstadmarka vil bidra til gode møteplasser for både voksne og barn. Planene kan videre forventes å gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av utviklingsvekst i et område som er svært sentrumsnært og ligger innen kort avstand fra store arbeidsplasser i Hønefoss med Eikli og Hvervenmoen som de nærmeste.

Kommunen står overfor flere utfordringer i dette området særlig med tanke på opparbeidelse av infrastruktur og finansiering av dette.

Det foreligger interessenmotsetning mellom hensyn til fortetting av et sentrumsnært område og ønsket om å ta vare på god matjord.

En helhetlig vurdering av ulike hensyn og interesser er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saken. Som belyst i ROS-analysen og planbeskrivelsen er konsekvensen av planforslaget at en utbygging i Krakstadmarka totalt sett vil være positiv for byutviklingen i Hønefoss, men at det er betydelig utfordringer mht. infrastruktur og samfunnssikkerhet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at kommunedelplanen for "KRAKSTADMARKA" fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 20.11.2012, 1:4000 - nedkopierte.
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 20.11.2012
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 20.11.2012
4. Oppsummering av innkomne merknader ved forhåndshøring, med rådmannens kommentarer, datert 20.11.2012
5. Rapport NGI Stabilitetsvurderinger, datert 28.02.2012
6. Rapport Støy COWI, datert 14.11.2012
7. Konsekvensutredning veg og trafikk COWI, datert 12.11.2012
8. Utredning vann og avløp COWI, datert 12.11.2012

Utrykte vedlegg:

9. Kartlegging naturtyper Krakstadmarka, Bye 2000.
10. Kartlegging av trafikk ÅDT, Leifsen 13.09.2012
11. Notat kostnader boliger Leifsen, datert 18.09.2012
12. Planprogrammet, datert 21.04.2009
13. Utredning COWI, Vurdering av arealenes bebyggbarhet og utbyggingsøkonomi, datert 03.02.2010
14. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00
15. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95
16. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.
17. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler på telefon 32 11 74 72

Ringerike kommune, 25.10.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen
Saksbehandler: Lars Lindstøl

REGULERINGSPLAN NR.356 - TANDBERGLIA BOLIGOMRÅDE 1. GANGSBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 11/330

Arkiv: REG 356

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
149/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	03.12.2012
/	Formannskapet	04.12.2012

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 Konglefarete 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/oppsittere 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 ivarett 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/friluftsinnteresser 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 sogne 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, bekke drag, 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 forslagstiller.

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 forslagstiller.

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 sokne til den.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

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 oppvekstsvilkår

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 tilfredsstillende 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

215 KIRKEMYRA FRIOMRÅDE - ENDRING AV REGULERINGSPLAN

Arkivsaksnr.: 12/4720

Arkiv: REG 215

Saksnr.: Utvalg

150/12 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
/ Formannskapet

Møtedato

03.12.2012

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 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.

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

Tomte 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 tomta 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 tomta.

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 bebyggt område. Det er planer for gang- og sykkelvei nær tomta.

Samlet vurdering

Rådmannen anbefaler oppstart av planarbeid på bakgrunn av dette dokumentet. Siden rådmannen anbefaler salg av tomta, 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

OPPSTART AV OMRÅDEREGULERING TREKLYNGEN FOLLUM FORSLAG TIL PLANPROGRAM

Arkivsaksnr.: 12/4762

Arkiv: L12

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
/	Formannskapet	
151/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	03.12.2012

Forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar oppstart av 0605_381 områderegulering for Treklyngen.
2. Kommunen vedtar å legge planprogram, datert 09.11.2012, for områdereguleringen ut på høring og offentlig ettersyn.
3. Det tas sikte på å oppheve gjeldende planer 155 Hovsmarka vedtatt 28.11.85, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 259-2 Hovsmarka næringsområde vedtatt 01.11.01 og 353 Follum områdeplan vedtatt 31.03.11, som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_381 områderegulering for Treklyngen. Kommunen vedtar å legge planprogram, datert 09.11.2012, for områdereguleringen ut på høring og offentlig ettersyn.
4. Ved 1. gangs behandling av områdereguleringen skal planbeskrivelse og konsekvensutredning for planen foreligge, jf. plan og bygningsloven § 4-2 og Forskrift om konsekvensutredning § 2.
5. Det skal foreligge en fremdriftsplan ved fastsettelse av planprogram.
6. I planprogrammet skal det tas inn et krav om at det skal gjøres en generell geologisk undersøkelse, og en spesielt opp mot skredfare.
7. Det skal utredes ulike utbyggingsstrategier med påfølgende konsekvenser.
8. Interessekonflikter om arealbruk for de to private grunneierne skal særlig belyses og høres.

Sammendrag

Treklyngen ønsker å utvide sine arealer for en fremtidig industri basert på trevirke. Det ønskes derfor å starte en områderegulering for området. Da planen berører § 2 i forskrift om konsekvensutredning, må det gjøres grundige utredninger innenfor de temaer som er aktuelle.

På bakgrunn av at Hønefoss ligger sentralt i forhold til skogområder med stor tilvekst og i forhold til at mange skogbasert arbeidsplasser er gått tapt siste årene er det viktig for Ringeriksregionen at det utvikles arbeidsplasser innen skogbasert industri og forskning/utvikling.

Arealene som Treklyngen ønsker å regulere omfatter også bynære friluftsområder som betyr mye for bolyst og folkehelse.

Det foreligger også ønsker fra berørte grunneiere i planområdet om å utvikle arealene sine, på Børdalsmoen, til boligformål.

Interessekonfliktene om arealformålene for det aktuelle området sees på som den største utfordringen i planen.

Innledning / bakgrunn

Viken Skog har kjøpt Norske Skog Follums industriområde og etablert selskapet Treklyngen. De ønsker å starte opp virksomhet igjen på industriområdet og har sett at det er behov for større arealer for etablering. Viken skog ønsker derfor å utvide planområdet østover mot Hovsmarka.

Formannskapet har tidligere vedtatt å tilby opsjonsavtale om salg av deler av kommunens eiendom gnr 87 bnr 1 til utvikler / kjøper av Follum-området (gnr/bnr 87/575, 87/7).

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet er på ca. 680 daa og omfatter gårds- og bruksnummer 87/1, 89/1 og 89/3 som i dag er regulert til friområde og landbruksområde i reguleringsplan 155 «Hovsmarka». I dag brukes Hovsmarka aktivt som et rekreasjons- og friluftsområde, med blant annet turstier, lysløype og skiskytterarena. Hønefoss brukshund klubb har også treningsområde her.

I tillegg til de nevnte anleggene er det et høydebasseng på området høyeste punkt. Ved Hov næringsområde er det arealer som benyttes til lagerplass, og det er et karosseriverksted der. Hønefoss Skiskytterklubb har i tillegg til anlegget sitt noen brakker og lagerhall.

Området består for det meste av tett skog der hvor det ikke er opparbeidet for treningsaktivitet eller for høyspenttrase. Terrenget er et kupert ravinelandskap, med bratte skråninger og relativt store høydeforskjeller innenfor et begrenset areal.

Arealene på Børdalsmoen er i vedtatt kommuneplan lagt ut som landbruks-, natur- og friluftsområde.

Planer under arbeid i området

Ringerike kommune har satt i gang en områderegulering av deler av Hovsmarka næringsområde som omfatter arealbruken for Ringerilshallen. Området er tidligere avsatt

til byggeområde idrett, og ønskes omregulert til friområder og kombinert bebyggelse- og anleggsformål.

Statens vegvesen jobber med valg av ny trase for E16 over Eggemoen og videre til E16 forbi Hønefoss.

Statnett vurderer sine høyspenttraseer i området. Dette kan på sikt medføre endringer for linjene over Hovsmarka.

Det er, i tillegg, mottatt forslag til utvikling av de private arealene på Børdalsmoen til boligområde.

Utviklingsbehov og mulige planformål

Skogsindustrien har i den senere tid opplevd store nedleggelse. Dette rammet også Norske Skog Follum, og mange arbeidsplasser forsvant i Ringerike etter nedleggelse. Viken Skog har kjøpt opp Follum og sett at det er et behov for en ny type skogsbasert industri i østlandsregionen. Med Follums sentrale beliggenhet i regionens vei- og jernbanenett, samt de betydelige restverdiene i industrielle anlegg og infrastruktur, gjør dette området seg til kanskje landets mest egnede lokalisering for den nye skogsbaserte industrien.

I tillegg til de eksisterende områdene på 1400 daa på Follum ønsker Viken Skog å omregulere ytterlige 680 daa i Hovsmarka til formålet industri.

Med betydelige forespørsler etter flere eneboligtomter i Hønefoss, har grunneierne i det aktuelle området på Børdalsmoen også lansert sine egne planer for området. Dette innebærer et ønske om å utvikle området for boligformål.

Gjeldende reguleringsplaner

De gjeldende reguleringsplanene som gjelder for området er reguleringsplan nr. 155 Hovsmarka vedtatt 28.11.1985 med formålet friområde og landbruk. Reguleringsplan nr. 259-2 Hovsmarka Næringsområde vedtatt 1.11.01 som er regulert med formålet parkering og friluftsområde for det aktuelle planområde. Reguleringsplan nr. 343 Follum Områdeplan vedtatt 31.3.11 som er regulert til grønnstruktur, næringsvirksomhet og industri.

Plantype og avgrensning

Planen fremmes som en områderegulering av Treklyngen som er forslagstiller.

En områderegulering er en kommunal oppgave hvor kommunen selv i utgangspunktet forestår alle deler av planprosessen. Det er likevel anledning til å overlate – helt eller delvis – til de private å stå for det planfaglige arbeidet. Dette vil være tilfelle for denne planen.

Områdereguleringen kan utformes så detaljert for deler av planen at det ikke vil være nødvendig å følge opp med utarbeidelse av detaljreguleringer i ettertid. Dette vil være aktuelt for de deler av planen der bygg allerede er realisert, der det foreligger konkrete planer for utvikling, samt for det overordna vegsystemet. For øvrige deler av områdereguleringa, vil det være aktuelt å vurdere å kreve at det i sin tur utarbeides egne detaljreguleringer. For disse arealene vil det også være aktuelt å kreve oppfølgende ROS – analyser.

Oversiktskart på side 12 i planprogrammet viser foreslått planavgrensning. Plangrensene går fra krysset med avkjøring til Follum industriområde i Nord. I øst følger planen eiendomsgrensen langs E16 Ådalsvegen. I sør grenser planen mot høyspenten til en treffer nordenden av området regulert til næring i Hovsmarka næringsområde. I vest følger, og delvis overlapper grensen mot gjeldende plan for Follum industriområde.

En reguleringsplan av dette omfanget omfattes av Forskrift om konsekvensutredninger, som har til hensikt å sørge for at hensyn til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under utarbeidelsen av planer. Forskriftens § 2-4 tar for seg hvilke planer som skal konsekvensutredes, og i forhold til Follum er følgende punkter avgjørende:

§ 2. Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften

- d) områdereguleringer som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål
- f) reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I.

Vedlegg I. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes

1. Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill kr eller et bruksareal på mer enn 15 000 m².

9. Industrianlegg for

- Produksjon av papirmasse av tømmer eller lignende fibermateriale,
- Produksjon av papir og papp med en produksjonskapasitet på mer enn 200 tonn pr. dag

Eiendomsforhold

Planområdet består av eiendommene gårds- og bruksnummer 87/1 som eies av Ringerike kommune, 89/1 som eies av Hans Erik Gamkinn og 89/3 som eies av Ragnhild Borlaug Alme.

Planprogram for Treklyngen

Plan – og utredningsprogram for Treklyngen er utarbeidet av COWI på vegne av Treklyngen. Programmet omfatter beskrivelse av dagens situasjon, bakgrunn og mål for planprogrammet, planstatus, overordnede lover/ forskrifter/ retningslinjer og hvilke konsekvensutredninger som må foretas.

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til Friområde og LNF-område.

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 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

Utvikling av store arealer til industri vil kunne generere arbeidsplasser både i anleggs- og driftsfasen. Antallet arbeidsplasser vil være avhengig av type foretak som etablerer seg.

Deler av planområdet tilhører Ringerike kommune. Formannskapet har i sak 50/12, i møte 06.03.2012, behandlet en egen sak vedrørende mulig salg av kommunens eiendom Hovsmarka. Formannskapets vedtak var:

- 1. Ringerike kommune har til hensikt å tilby opsjonsavtale om salg av deler av kommunens eiendom gnr 87 bnr 1 til utvikler / kjøper av Follum-området (gnr/bnr 87/575, 87/7).*
- 2. Arealet kan kun benyttes til dagens formål og / eller næring knyttet til industri basert på skog som råstoff. Det gis forbehold om det etter en reguleringsplanprosess er mulig å regulere til slik næring.*
- 3. Forutsetninger for formannskapets tilslutning er at opsjonsavtalen er inngått innen 31.12.2012. Opsjonen bortfaller dersom den ikke er benyttet innen 31. desember 2022.*
- 4. Kommunen skal ikke ha kostnader til eventuell flytting av kommunaltekniske anlegg (vei, vann, avløp, avfallsdeponi) og idrettsanlegg som følge av kjøpers utvikling av området.*
- 5. Salg av eiendommen skal skje til verditakst eller høyere.*
- 6. Rådmannen får fullmakt til å forhandle frem opsjonsavtale i tråd med forutsetningene i saksfremlegget. Opsjonsavtalen legges frem for politisk behandling til endelig godkjenning.*

Forhandlingene mellom Ringerike kommune og Treklyngen er i gang. Avtalen vil også berøre økonomiske forhold knyttet til infrastruktur mv.

Behov for informasjon og høringer

Planprogrammet angir i kapittel 2 hvordan kravet om informasjon og medvirkning i planprosessen skal ivaretas. Dette innebærer blant annet at alle berørte parter i saken blir varslet gjennom brev, i tillegg annonseres planarbeidet i lokal presse.

Alternative løsninger

I henhold til forskrift om konsekvensutredning skal plan og utredningsprogrammet beskrive hvilke utbyggingsstrategier og alternativer som vil bli vurdert. Dette er ikke gjort i forslaget til program som nå foreligger.

Rådmannens vurdering

Plantype og avgrensning

Ønske om utbygging i det aktuelle planområdet vil by på store interessekonflikter. På den ene siden ønsker forslagstiller å utvikle området til trerelatert industri. På den andre siden er dette området i dag aktivt brukt som idretts- og friluftsområder med blant annet et skiskytteranlegg med asfalterte lysløyper. Det er også en tredje og siste interessekonflikt i området. Grunneiere i det aktuelle planområdet ser for seg utbygging av et nytt eneboligfelt med plass til ca. 150 boliger.

Det vil i denne saken være spesielt viktig å se på konsekvensene for Hønefoss ved de tre ulike interessene. Området som det er i dag, tilfører Hønefoss sentrum en stor sentrumsnær grønn lunge, med aktiviteter som trenger store arealer.

På den annen side trenger Ringerike kommune flere arbeidsplasser etter nedleggelsen av Follum Fabrikker. Dette forslaget vil gi nytt liv til de gamle industriområdene, og det vil skapes nye arbeidsplasser.

Det tredje alternativet med en mulig utbygging av eneboligområde vil, gi Hønefoss flere innbyggere, og kunne styrke Hønefoss nord som lokal handelssentrum for den nordlige befolkningen.

Skredfare

Da det er marine avsetninger i området, og at Almemoen øst for planområdet består av kvikkleire med høy risikofaktor, bør det gjøres undersøkelser for kvikkleirefare på området ved en eventuell utbygging.

Forurensning i grunnen

Da Tyrimyra tidligere har vært søppelfylling for Hønefoss, er det viktig at det gjøres grundige undersøkelser av grunnen med henhold til, giftige/eksplosive gasser, stabilitet i grunnen og hva som skal gjøres hvis eventuelt masser skal flyttes på.

Det må også utredes hvordan kontrollen for avrenning fra Tyrimyrområdet skal utføres.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Dersom området blir utviklet vil det medføre en belastning av reisende i området og det må derfor gjøres vurderinger om det må opparbeide eksisterende eller nye veier for både harde og myke trafikanter.

Idrett og friluftsliv

Da dette er et populært sentrumsnært friluftsområde, med infrastruktur må det utredes grundig hvilke følger det vil få om området bygges ut til annet formål.

Vurdering av planprogrammet

Ved gjennomgang av planprogrammet fant rådmannen noen mangler. Disse omtales i vedtakspunktene 5, 6 og 7 som forhold som skal tas inn i programmet.

Rådmannen har tatt inn et vedtaks punkt at det må foreligge en fremdriftsplan ved fastsettelse av planprogrammet.

Planprogrammet skal inneholde alternative utbyggingsstrategier. Disse må beskrives nærmere og medta de konsekvenser som vil fremkomme i utredningen. Rådmannen har tatt inn et vedtaks punkt om at ulike utbyggingsstrategier skal beskrives.

Det er også inntatt et vedtaks punkt der rådmannen gjør spesielt oppmerksom på interessekonflikten om framtidig arealbruk på Børdalsmoen. Dette skal spesielt belyses og høres ved offentlig ettersyn.

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

For øvrig anser rådmannen at planprogrammet er tilstrekkelig gjennomarbeidet til at det kan legges ut til offentlig ettersyn.

Samlet vurdering

Rådmannen legger frem saken med forslag til planprogram og oppstart av områderegulering med de interessekonflikter som er synliggjort i saken.

I løpet av offentlig ettersyn og høring vil rådmannen måtte søke å avklare arealutfordringene i dette området.

Ved fastsetting av planprogrammet og avgrensning av området skal intensjonen i arealforvaltningen i aktuelt område være avklart.

Saksdokumenter

Trykte

1. Planprogram for 0605_381 områderegulering for Treklyngen, datert 09.11.2012.
2. Omregulering til boligfelt på Børdalsmoen
3. Dokumentasjon på dialog mellom Treklyngen og private grunneiere

Ringerike kommune, 09.11.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen
Saksbehandler: Pål Louis Yarra

AVSLUTNING INVESTERINGSPROSJEKTER VEI, VANN OG AVLØP 2012 OMDISPONERING AV INVESTERINGSMIDLER

Arkivsaksnr.: 12/4903

Arkiv: 202

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
152/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	03.12.2012
/	Formannskapet	
/	Kommunestyret	

Forslag til vedtak:

1. Prosjekt 0155 Flattum-Hov tilføres kr 1,8 mill. fra prosjekt 0199 Fellesprosjekter VA Hønefoss:
023000.651000.353.0155 debet kr 1 800 000,-
023000.651000.190.0199 kredit kr 1 800 000,-
2. Fra prosjekt 0173 Elvekryssing Tippen overføres kr 100 000 til prosjekt 0438 Pottemakerbakken:
023000.651000.190.0438 debet kr 100 000,-
023000.651000.345.0173 kredit kr 100 000,-
Resterende av ubrukte midler for prosjekt 0173, kr 1 741 000, frigjøres.
3. Gjenstående bevilgning for prosjekt 0184 Krokenveien etappe 1 overføres til prosjekt 0199 Fellesprosjekter VA Hønefoss:
023000.651000.190.0199 debet kr 350 000,-
023000.651000.345.0184 kredit kr 350 000,-
4. Gjenstående bevilgning for prosjekt 0495 Hønengata avløp overføres til prosjekt 0155 Flattum-Hov:
023000.651000.353.0155 debet kr 590 000,-
023000.651000.353.0186 kredit kr 590 000,-
5. Gjenstående bevilgning for prosjekt 0184 Hønengata vann overføres til prosjekt 0155 Flattum-Hov:
023000.651000.345.0155 debet kr 670 000,-
023000.651000.345.0495 kredit kr 670 000,-
6. Gjenstående bevilgning for prosjekt 0193 Ramsrud/Kjeldbergsvingene vann, kr 108 788, frigjøres.
7. Gjenstående bevilgning for prosjekt 0400 Ramsrud/Kjeldbergsvingene avløp, kr 83 638, frigjøres.

8. Prosjekt 0233 Øvre Hønengata tilføres kr 100 000 fra prosjekt 0199 Fellesprosjekter VA Hønefoss:
023000.651000.345.0233 debet kr 50 000,-
023000.651000.353.0233 debet kr 50 000,-
023000.651000.190.0199 kredit kr 100 000,-

Innledning / bakgrunn

Følgende investeringsprosjekter innenfor vei, vann og avløp avsluttes økonomisk i 2012:

- 0173 Elvekryssing Tippen
- 0184 Krokenveien etappe 1
- 0186/0495 Hønengata
- 0193/0400 Ramsrud/Kjeldbergsvingene

Følgende investeringsprosjekter har behov for tilleggsbevilgninger:

- 0155 Flattum/Hov
- 0233 Øvre Hønengata

Beskrivelse av saken

0155 Flattum-Hov – separering av avløp og utskifting av vannledninger

I forlengelsen av prosjektet i Hønengata separeres avløpet i bekkelukkingen fra Hovsmarka til Flattum. Prosjektet er et fellesprosjekt med Hønefoss Fjernvarme AS. Anlegget ble startet opp våren 2012, og er forventet avsluttet våren 2013.

Prosjektet hadde inneværende år en bevilgning på kr 6,7 mill. Prosjektet har imidlertid fått en større kostnad enn beregnet. Dette skyldes flere årsaker. Anbudssummen var høyere enn forventet. Flere kabeletater, som egentlig skulle være med, trakk seg ut av prosjektet før oppstart. Dette førte til at kommunen selv måtte ta en større andel av felleskostnadene. Videre har prosjektet blitt utvidet ved at flere vannledninger og –kummer langs anlegget har blitt skiftet ut. Dette for å bedre driftssikkerheten på vannettet, og for å forhindre senere graving i samme område. Til sist har det på grunn av høyt vanninnhold i massene i grøfta vært nødvendig å skifte ut store deler av disse, for å få en tilfredstillende kvalitet på ledningsgrøftene og veien. Samlet sett er nå beregnet kostnad for prosjektet kr 9,75 mill.

Det foreslås at prosjektet får tilført kr 1,8 mill. fra prosjekt 0199 Fellesprosjekter VA Hønefoss. Dette prosjektet har en gjenstående bevilgning på kr 7,6 mill. I tillegg foreslås det at gjenstående bevilgning på prosjekt 0186/0495 Hønengata overføres til prosjektet.

0173 Elvekryssing Tippen

Prosjekt 0173 elvekryssing Tippen. Anlegget er ferdigstilt og ettårsbefaring er gjennomført.

Prosjektet står i rest med kr 2 241 309. I forbindelse med ferdigstillingen og ettårsbefaring er det noen arbeider som gjenstår. Dette er tredjepartskontroll fra Veritas på linjeføring/kontroll lager i brukar. Dette er arbeider som er kalkulert til kr 100 000. Det skal settes opp lys mellom brukar for å lyse mer opp slik at man unngår mørke kroker og skadeverk som tagging og forsøpling. Dette blir montert nå i november. Kalkulert til kr 40 000.

Det kan bli noe etterarbeid/utbedring i forbindelse med kontrollen fra Veritas og det foreslås derfor å sette av kr 200 000 for dekning av kostnader forbundet med dette. Det er i det senere også kommet en del tagging/grafitti på selve gangbruene og muren mellom gangbroene og det foreslås å bruke kr 60 000 på fjerning av tagging/grafitti for rengjøre anlegget samt påføre antigraffiti på de stedene som taggingen/grafittien blir fjernet.

I pottemakerbakken er det ikke kalkulert med kostnader for vann og avløp da vi ikke skal ha slike anlegg der. Det har under graving dukket opp gamle kummer og avløpsledninger fra lokalene i brukaret til Bybroa. Ved tv kjøring av disse ledningene viser det seg at disse er så dårlige at de må skiftes i sin helhet. I forbindelse med dette har vi vært nødt til å sette ned ekstra sluk for å ivareta overvann. Det foreslås derfor å overføre kr 100 000 fra 0173 elvekryssing til Pottemakerbakken for dekning av va-kostnader.

Totalt kostnader for kr 400 000,- beholdes på prosjektet. Kr 100 000 overføres til prosjekt 0438 Pottemakerbakken, og det frigjøres kr 1 741 000 fra prosjektet.

0184 Krokenveien etappe 1 – utskifting av vannledning/ ny overvannsledning

I forbindelse med at Hønefoss fjernvarme AS la fjernvarmerør i Krokenveien ble eksisterende vannledning skiftet ut. I tillegg ble det lagt overvannsledning på deler av strekket for å forberede fremtidig separering av bekkelukking fra Haldenjordet. Prosjektet er nå avsluttet.

Prosjektet ble opprinnelig kostnadsberegnet til kr 3,7 mill. ekskl. mva. På grunn av vanskelige grunnforhold og ekstra tiltak for trafikkavvikling ble prosjektet gitt en tilleggsbevilgning på kr 1,0 mill. i 2012. Sluttoppgjør er foreløpig ikke mottatt, men beregnet totalkostnad er kr 4,35 mill ekskl. mva. Det foreslås at gjenstående bevilgning på kr 350 000 overføres til prosjekt 0199 Fellesprosjekter VA Hønefoss.

0186/0495 Hønengata – utskifting av vann- og avløpsledninger

I forbindelse med at Statens vegvesen oppgraderte nedre del av Hønengata ble det vann- og avløpsledninger skiftet ut i veien. I tillegg ble det lagt til rette for separering av bekkelukking av bekk fra Hovsmarka. Hønefoss Fjernvarme AS, Ringeriks-Kraft Nett AS og Hadeland og Ringerike Bredbånd AS var også deltagere i prosjektet.

Prosjektet hadde opprinnelig en bevilgning på kr 18,0 mill. ekskl. mva., fordelt likt mellom vann- og avløpsmidler. Underveis i prosjektet ble det besluttet å forlenge prosjektet fra jernbanebrua til Krokenveien. Kommunens anlegg ble forlenget til Flattumveien sammen med fjervarmeanlegget og kabeletatenes anlegg. Prosjektet fikk i den forbindelse en tilleggsbevilgning på kr 2,2 mill. ekskl. mva. fra Hovedplan avløp.

Ved prosjektets avslutning er totalkostnaden beregnet til kr 18,94 mill. ekskl. mva. Gjenstående beløp for avløp og vann, henholdsvis kr 590 000 og kr 670 000, foreslås overført til prosjekt 0155 Sanering Flattum-Hov, som er en fortsettelse av dette prosjektet.

0193/0400 Ramsrud kjeldbergsvingene

Statens vegvesen har nå ferdigstilt RV7 ved Ramsrud. I den forbindelse ble kommunen pålagt å legge om en del va-ledninger som følge av veganlegget. Dette er blitt gjort og Teknisk drift har nå gått ferdigbefaring av va-anlegget. Sluttoppgjør til Statens vegvesen er utbetalt og etter utbetalingene står det på prosjekt 0193 igjen kr 108 788 og på prosjekt 0400 kr 83 638.

Ledige midler på prosjekt 0193 kr 108 788 og prosjekt 0400 kr 83 638 kan frigjøres.

0233 Øvre Hønengata – utskifting av vann- og avløpsledninger

Det har blitt prosjektert nytt vann- og avløpsanlegg i øvre del av Hønengata. Dette i forbindelse med at Buskerud fylkeskommune har planlagt oppgradering av gata. Prosjektet ble opprinnelig gitt en bevilgning på kr 300 000. Prosjekteringen har imidlertid blitt mer omfattende enn antatt, slik at kostnaden for prosjekteringen har blitt kr 400 000. Det foreslås at prosjektet tilføres kr 100 000 fra prosjekt 0199 Fellesprosjekter VA Hønefoss. Tidspunkt for oppstart av anlegget avhenger av klarsignal fra fylkeskommunen og vegvesenet.

Økonomiske forhold

Det er dekning for de omdisponeringer som gjøres for ovenstående investeringsmidler.

Rådmannens vurdering

Rådmannen vil anbefale at de foreslåtte omdisponeringene for avsluttede og pågående prosjekter gjennomføres.

Ringerike kommune, 14.11.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Asle Aker
Saksbehandler: Svein Morten Lillevik Westgård

0605_359 DETALJREGULERING FOR GAMLE FOLLUM SKOLE - 2.GANGSBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 10/2836

Arkiv: L12

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
82/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	11.06.2012
23/12	Råd for funksjonshemmede	16.08.2012
37/12	Trafikkrådet	11.09.2012
153/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	03.12.2012
/	Formannskapet	
/	Kommunestyret	

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.

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 kjørevege 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. Rekkefølgebestemmelse 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 foretting 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

KOMMUNEDELPLAN FOR E16 EGGEMOEN-KLEGGERUD - 2.GANGSBEHANDLING

Arkivsaksnr.: 11/2740

Arkiv: L12

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
154/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	03.12.2012
/	Formannskapet	
/	Kommunestyret	

Forslag til vedtak:

Kommunedelplan for E16 Eggemoen-Kleggerud alternativ 2, med tilhørende bestemmelser vedtas.

Sammendrag

Forslag til kommunedelplan for ny E16 (tidligere Rv35) for strekningen Eggemoen – Kleggerud, og adkomst til Jevnaker ble 1. gangsbehandla i Jevnaker og Ringerike kommuner i august. Det er tre alternative trasevalg, med tre forslag til utforming av bru over Randselva og jernbanen. Statens vegvesen anbefaler alternativ 2, og Formannskapet i Ringerike kommune og Kommunestyret i Jevnaker kommune sluttet seg til vegvesenets anbefaling. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn fram til 22.10.12. Det kom inn totalt 14 uttalelser i høringsperioden, hvorav en innsigelse fra Fylkesmannen i Oppland.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Oppstart av planarbeidet, samt vedtak om å legge forslag til planprogram ut til offentlig ettersyn.
 - *Formannskapet i Ringerike kommune, 23.08.11 sak 133/11*
 - *Kommunestyret i Jevnaker kommune, 25.08.11 sak 60/11*
- Fastsetting av planprogram
 - *Formannskapet i Ringerike kommune, 17.01.12 sak 12/12*
 - *Kommunestyret i Jevnaker kommune, 15.12.11 sak 118/11*
- 1.gangsbehandling av planforslaget
 - *Formannskapet i Ringerike kommune, 21.08.12 sak 191/12*
 - *Kommunestyret i Jevnaker kommune, 30.08.12 sak 63/12*

Beskrivelse av saken

Bakgrunn

Statens vegvesen har i samråd med Jevnaker kommune, Ringerike kommune og andre fagetater, utarbeida forslag til kommunedelplan med tilhørende konsekvensutredning for ny E16 for strekningen Eggemoen – Kleggerud, og adkomst til Jevnaker. Planarbeidet er et ledd i planleggingen av ny E16 mellom Gardermoen/E6 i øst, og Hokksund i sørvest. Denne kommunedelplanen omfatter området fra koblingspunkt mellom ny og gammel riksveg på Eggemoen, og fram til Kleggerud, hvor den overlapper området som ble avklart i kommunedelplan for strekningen fra Kleggerud til Olum, vedtatt av Jevnaker kommunestyre i mars 2011. Planområdet omfatter også adkomsten til Jevnaker sentrum langs fylkesveg 241.

Jevnaker kommune og Ringerike kommune behandla forslag til kommunedelplan i august, og planen ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn med er alternativ 2 som anbefalt løsning. Bakgrunnen for denne vurderinga er i hovedsak at trasealternativ 2 gir mer fleksibilitet med hensyn til bruløsninger enn alternativ 1, og at de negative konsekvensene for landskap og omgivelser er mindre for alternativ 2 enn for alternativ 3.

Kommunedelplanen som nå behandles omfatter strekningen Eggemoen-Kleggerud som ligger i Jevnaker kommune og Ringerike kommune. Planprosessen har vært lagt opp slik at strekningen har vært behandla som en plan. Når planen nå skal sluttbehandles vedtar kommunene den delen av planen som ligger i sin kommune. Når kommunedelplanen er vedtatt vil Statens Vegvesen starte opp arbeid med reguleringsplan for strekningen.

Tidligere Rv35 ble høsten 2012 skilta om til E16. Videre i saksframlegget er det brukt E16 som betegnelse på vegen.

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart
- Forslag til planbestemmelser
- Planbeskrivelse med konsekvensutredning

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

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er lista opp nedenfor:

- Det er utarbeida et notat som redegjør for forholdet til naturmangfoldloven.
- Statens vegvesen har sett på ytterligere justering av veglinjen for å minimere inngrep i dyrka mark.

- Det er utarbeida temakart som viser hensynssoner for skred, alunskifer, flom/overvann og krysningspunkter som berører kritisk infrastruktur (jernbane og kraftledning). Det er knytta bestemmelser til temakartene.

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i 7 uker med frist for uttalelser 22.10.12. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 14 uttalelser. Disse følger som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i eget vedlegg (vedlegg 4).

Innsigelse fra fylkesmannen i Oppland

Fylkesmannen i Oppland fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn.

Grunnlaget for innsigelsen

Fylkesmannen i Oppland fremmer innsigelse til alternativene 1 og 2 på grunn av dyrka mark som blir beslaglagt, og de driftsmessige ulempene alternativene medfører for landbruket. Det fremmes også innsigelse til planen fordi det ikke er samsvar mellom risiko- og sårbarhetsanalysens vurderinger og kommunedelplanens bestemmelser.

Statens vegvesens vurdering og justeringer

Statens vegvesen har utarbeida temakart som viser områder med mulig risiko, herunder rasutsatte og flomutsatte områder, områder med mulig alunskifer i grunnen og områder med samfunnsviktig infrastruktur. Planbestemmelsene setter krav til at det skal tas hensyn til disse områdene ved utforming av reguleringsplanen. Fylkesmannens krav anses med dette å være imøtekommet, og det tas høyde for at innsigelse knyttet til manglende samsvar mellom ROS-analyse og plan bortfaller.

Fylkesmannen i Oppland ønsker en vurdering av om det er mulig å legge veglinjen i alternativ 3 mindre dypt i terrenget, og om dette vil redusere de negative landskapsvirkningene. Fylkesmannen har ikke innsigelse til alternativ 3 da det legger beslag på noe mindre landbruksareal enn de andre alternativene.

Statens vegvesen har vurdert innspillet, og kommet fram til at vegen kan heves opp til fem meter innenfor de kravene som stillet til stigning og vertikalkurvatur. Dette vil redusere høyden på fjellskjæringen med 15-20 meter. Vegvesenet mener at dette grepet likevel vil ha begrensa positiv virkning i forhold til de negative virkningene det har for selve veglinjen. Hevingen av veglinjen vil for øvrig også medføre at fylkesveg 241 må heves i og med at E16 skal under denne.

Mekling

Plan- og bygningsloven gir § 5-6 gir hjemmel for mekling innsigelsessaker. Målet er at plankonflikter kan bli løst i en prosess mellom kommunen og vedkommende organ. Meklingen foretas av fylkesmannen med nødvendig planfaglig bistand fra fylkeskommunen. I Miljøverndepartementets rundskriv T-5/95 om innsigelser står det følgende:

Mekling bør som hovedregel skje så tidlig i planprosessen at det er mulig å finne løsninger før kommunestyret behandler saken for å gjøre sitt vedtak. På den annen side tilsier hensynet til oppgave- og rollefordeling mellom fylkesmannen som statlig representant og kommunen som planmyndighet, at meklingen først settes inn når det foreligger politisk behandlet planforslag fra det faste utvalget for plansaker.

Utdrag fra lovkommentar til plan- og bygningsloven § 5-6:

Først når meklingen er avsluttet, treffer kommunen vedtak om planen. Dersom enighet ikke oppnås i meklingen, og kommunen i sitt vedtak ikke tar hensyn til innsigelsen, sendes planen med innsigelse til departementet. Mekleren må, når saken går til departementet, gi sin tilråding i saken, med begrunnelse. Departementet står fritt ved avgjørelsen av saken om innsigelsen skal tas til følge og planen endres eller oppheves, eller om planen skal bli stående slik kommunen har lagt opp til.

Det skal avholdes meklingsmøte med Fylkesmannen i Oppland 12.12.12. Både Jevnaker kommune og Ringerike kommune vil være representert. Fram til møtet vil Statens Vegvesen jobbe videre med å se på mulighetene for å justere traseen for alternativ 2 for å begrense beslaget av dyrka mark. Dette arbeidet vil skje i dialog med fylkesmannen i Oppland. Dersom det administrativt oppnås enighet om et justert forslag, vil dette oversendes politikerne i Jevnaker kommune og Ringerike kommune.

Dersom det oppnås enighet i meklingsmøtet, revideres planen i henhold til meklingsresultatet, og planen kan sluttbehandles i kommunestyrene.

Dersom meklingen ikke fører fram kan saken likevel fremmes til vedtak. Planen med innsigelse oversendes da Miljøverndepartementet for sluttbehandling. Departementet vil avgjøre om planen tas til følge, endres eller oppheves. Saksbehandlingstida i departementet kan være lang.

Juridiske forhold

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

Økonomiske forhold

Nasjonal transportplan (NTP)

Stortingsmelding om ny NTP for perioden 2014-2023 skal legges fram våren 2013. Forslag til NTP ble lagt fram 29.02.12 og var på høring fram til 29.06.12. Strekningen Olum-Eggemoen ligger inne i dette forslaget.

I planprogrammets framdriftsplan for kommunedelplan E16 Eggemoen-Kleggerud er det lagt opp til sluttbehandling i 3. kvartal 2012. Det er svært viktig å ikke komme ytterligere på etterskudd i planlegginga, da dette kan medføre at prosjektet faller ut av NTP. I prinsippet skal det være vedtatt kommunedelplan for prosjekter som skal ligge i første 4-årsperiode i NTP.

Rådmannens vurdering:

Side Feil! Ukjent bryterargument. av Feil! Ukjent bryterargument.

Innkomne merknader

Statens vegvesens vurdering av de enkelte innkomne merknader fremgår av kommentarer i vedlegg 4. Rådmannen støtter vegvesenets vurderinger.

Naturmangfoldloven

Med bakgrunn i uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud og Oppland har Statens vegvesen utarbeida et notat som tar for seg forholdet til naturmangfoldloven §§ 8-12. Temaene er også dekket i konsekvensutredningen. Rådmannen anser at forholdet til naturmangfoldloven nå er godt belyst.

Samla vurdering

Dette planarbeidet er svært viktig for hele Ringeriksregionen, og det må søkes å holde god framdrift slik at prosjektet ikke faller ut av Nasjonal Transportplan. Rådmannen gjør oppmerksom på at det er noe usikkerhet knytta til denne saken da det skal gjennomføres mekling med Fylkesmannen i Oppland. Det tas forbehold om at et justert planforslag kan ettersendes til politikerne. Meklingsprotokoll vil ettersendes til kommunestyrets behandling.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget, alternativ 2 vedtas.

Saksdokumenter:

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart som viser de 3 alternativene
2. Plankart merka "2.gangsbehandling"
3. Forslag til planbestemmelser, merka "2.gangsbehandling"
4. Statens vegvesens sammendrag av og kommentarer til innkomne merknader, datert 12.11.12

Utrykte vedlegg:

5. Høringsforslaget
6. Saksframlegg til 1.gangsbehandling av planforslaget
7. Saksprotokoll fra 1.gangsbehandling av planforslaget
8. Høringsuttalelser:
 - a. Fylkesmannen i Buskerud, 17.10.12
 - b. Fylkesmannen i Oppland, 26.10.12
 - c. Oppland Fylkeskommune, 13.11.12
 - d. Jernbaneverket, 12.10.12
 - e. Norges vassdrags- og energidirektorat, 30.10.12
 - f. Råd for funksjonshemmede, Ringerike, 18.10.12
 - g. Kistefos-Museet, 17.10.12
 - h. Einar M. Borch, 22.10.12
 - i. Jan Martin Bang og Ruth Wilson,
 - j. Ron Krueger, 21.10.12
 - k. Miljøpartiet De Grønne Jevnaker, 18.10.12

- l. Inger Viken Opsahl, 17.10.12
 - m. Bjørn Otto Krog, 20.10.12
 - n. Buskerud Fylkeskommune, 09.11.12
9. Planbeskrivelse med konsekvensutredning
10. Notat om forholdet til naturmangfoldloven, datert 12.11.12

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler.

Komplett planbeskrivelse med konsekvensutredning med tegningsvedlegg kan lastes ned fra vegvesenets nettside på følgende

plassering:<http://www.vegvesen.no/Europaveg/e16jevnaker>

Ringerike kommune, 19.11.12

Wenche Grinderud
rådmann

Enhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Avdelingsleder areal – og byplankontoret: Grethe Tollefsen

Saksbehandler: Guro Skinnes