



MØTEINNKALLING

Utvalg: HOVEDKOMITEEN FOR MILJØ- OG AREALFORVALTNING

Møtested: Formannskapssalen

Møtedato: 04.03.2013 **Tid:** 16.00

Det er reservert rom til gruppemøter fra kl. 15.00

TEMAMMØTE.

Ringerike kommunes kartløsning på internett.

Presentasjon og muligheter

ORIENTERING:

Planene om planene på Soknedalsveien 5-27

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 5

Innkalte:

Funksjon	Navn	Forfall	Møtt for
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		

Saksnr.	Arkivsaksnr. Tittel	Side
26/13	13/38 <u>GODKJENNELSE AV MØTEPROTOKOLL - MØTE 18.02.2013</u>	1
27/13	13/39 <u>REFERATSAKER</u>	10
28/13	12/2336 <u>VEINAVN FV. 172 - VESTRE ÅDAL</u>	20
29/13	13/18 <u>NYE VEINAVN 2013</u>	25
30/13	11/3851 <u>GNR.274/27 - JUTERUD - FRADELING AV KÅRBOLIG KLAGE PÅ AVSLAG</u>	40
31/13	13/69 <u>GNR. 50/154 - LUDVIG GRØNVOLDSVEI 33 - SØKNAD OM DISPENSASJON</u>	50
32/13	13/40 <u>DELEGASJONSSAKER</u>	60
33/13	12/2332 <u>380 ROGNERUD FJELLTAK - POLITISK OPPSTART</u>	80
34/13	12/5314 <u>SOKNEDALSVEIEN 5-27 - POLITISK OPPSTART</u>	90
35/13	12/3589 <u>NÆRINGSOMRÅDE I ASBJØRNSSENS GATE - PRINSIPPSAK</u>	100

EVENTUELT

Ringerike kommune, 21.02.2013

ARNE BROBERG
LEDER

GODKJENNELSE AV MØTEPROTOKOLL - MØTE 18.02.2013

Arkivsaksnr.: 13/38

Arkiv: 033 &17

Saksnr.: Utvalg
26/13 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Møtedato
04.03.2013

Forslag til vedtak:

Møteprotokollen godkjennes.

REFERATSAKER

Arkivsaksnr.: 13/39

Arkiv: 033 &17

Saksnr.: Utvalg
27/13 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Møtedato
04.03.2013

Forslag til vedtak:

Følgende saker tas til orientering:

- A Møteprotokoll fra TRAFIKKRÅDET's møte 05.02.2013
- B Brev fra Miljø- og arealforvaltning, datert 11.02.2013 vedr. Øvre Begnamoen 8 – bruksendring.
- C Rapport fra tilsyn med brann- og redningsvesenets forebyggende arbeide i Ringerike og Hole kommuner

VEINAVN FV. 172 - VESTRE ÅDAL

Arkivsaksnr.: 12/2336

Arkiv: L32

Saksnr.: Utvalg
28/13 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Møtedato
04.03.2013

Forslag til vedtak:

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning vedtar at Fv. 172 *Vestsideveien* endrer navn til:

Vestre Ådal

Sammendrag

Beboerne langs fylkesvei 172 fra Killingstrømmen til Elsrud ønsker at denne veistrekningen endrer navn fra *Vestsideveien* til *Vestre Ådal*, som det også heter fra Hønefoss til Killingstrømmen.

Innledning / bakgrunn

Hensikten med å vedta nye navn er at alle boenhetene skal tildeles adressenummer. Adressenummer er spesielt viktig med tanke på nødetatene, post og varelevering. Behovet for veiadresser har økt sterkt de siste årene. Dette skyldes blant annet økt bruk av GPS til bilnavigasjon, som benyttes av politi, sykebler, brannbiler, vareleveranser og privatbiler. For å få dette til å fungere, trenger en veiadresser som er koordinatfestet. Første ledd i prosessen, er å tildele veinavn.

Navn bør bygge på og videreføre den lokale navnetradisjonen. Historiske navn, eldre stedsnavn eller andre navn som forteller om stedets kulturhistorie er gode utgangspunkt for veinavn. Veinavn skal være varige og overleve mange omskiftninger og bør ikke være knytta til tidsbegrensede eller politiske forhold. Navn skal heller ikke velges ut fra markedsmessige hensyn. Personnavn bør man være tilbakeholdende med å bruke, og man kan ikke bruke navn på nålevende personer, det bør i hvert fall gå 5-10 år etter en persons død før navnet tas i bruk i en adresse.

Ved fastsetting av skrivemåten av veinavn skal det tas utgangspunkt i nedarva lokal uttale og følge gjeldende rettskrivingsprinsipp.

Beskrivelse av saken

Oppmålingskontoret har behandlet forslaget til veinavn. Forslaget er sendt til Stedsnavntjenesten for Østlandet og Agderfylkene. Stedsnavntjenesten sin rolle er i henhold til Lov om stadnavn å gi rettledning og råd om skrivemåten på navnene. Stedsnavntjenesten kan også gi råd om valg av veinavn.

Fylkesvei 172 fra Killingstrømmen til Elsrud heter per i dag *Vestsideveien*. Vi har fått innspill fra mange beboere som ønsker å endre dette navnet. Gunvor Gamkinn, på vegne av Viker

Vel, skriver i brev at de som bor i Vestre Ådal mener at Fv. 172 må hete det samme hele veien fra Elsrud og ned til Hønefoss, altså *Vestre Ådal*. De har også samlet underskrifter for å endre navnet.

Stedsnavntjenesten har ingen merknader til skrivemåten.

Juridiske forhold

Hjemmel i Matrikkelova av 17.06.2005 § 21 og forskriftenes § 51 og Lov om stadnamn av 18.05.1990.

Informasjon og høringer

Alle grunneierne langs veiene som skal tildeles navn får tilsendt brev der de får muligheten til å komme med forslag til veinavn. Det blir også sendt brev til historielag eller andre foreninger som anses å ha interesse for sakene.

Stedsnavntjenesten som tilrår skrivemåten på veinavnene, går gjennom navneforslagene og jamfører de med opplysningene som finnes i deres arkiv, i *Norske Gaardsnavne* og i Sentralt stedsnavnregister (SSR), som er Norges nasjonale register for skrivemåten av stedsnavn i offentlig bruk. Kommunen skal melde inn alle endelige navnevedtak til SSR, jf. stedsnavnloven § 12.

Rådmannens vurdering

Rådmannen går inn for at Fv. 172 fra Killingstrømmen til Elsrud endrer navn til *Vestre Ådal*.

Saksdokumenter

Trykte:

- Kartbilag påtegnet Vestre Ådal

Utrykte:

- Inngående e-post fra Gunvor Gamkinn, Viker Vel, 28.01.2013
- Inngående brev fra Stedsnavntjenesten for Østlandet og Agderfylkene, 11.02.2013

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler.

Vedtatt etter Lov om stadnamn kan påklages av de som etter § 5 første ledd bokstav a til c har rett til å ta opp saker om skrivemåten på stedsnavn. De som dermed har rett til å klage er offentlige organ, lokale organisasjoner med særlig tilknytning til veinavnet. Det er kun skrivemåten som kan påklages. Klagen skal grunngis.

Det er ikke klagerett på skrivemåten av primærnavn som ikke er vedtatt etter Lov om stadnamn. Primærnavn er førsteleddet i et adressenavn, for eksempel et gårds-/bruksnavn.

Ringerike kommune, 18.02.2013

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen
Saksbehandler: Elin Green

NYE VEINAVN 2013

Arkivsaksnr.: 13/18

Arkiv: L32

Saksnr.: Utvalg
29/13 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Møtedato
04.03.2013

Forslag til vedtak:

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning vedtar følgende nye navn:

1. **Bjørkestråket**
2. **Pumpehusveien**
3. **Ekornrudveien**
4. **Elvebakken**
5. **Gråhattveien**
6. **Treknattliveien**

Sammendrag

Det skal tildeles navn på seks veier i Ringerike. Hensikten med dette er at alle boenhetene langs disse veiene skal tildeles adressenummer. Adressenummer er spesielt viktig med tanke på nødetatene, post og varelevering.

Innledning / bakgrunn

Behovet for veiadresser har økt sterkt de siste årene. Dette skyldes blant annet økt bruk av GPS til bilnavigasjon, som benyttes av politi, sykebler, brannbiler, vareleveranser og privatbiler. For å få dette til å fungere, trenger en veiadresser som er koordinatfestet. Første ledd i prosessen, er å tildele veinavn.

Navn bør bygge på og videreføre den lokale navnetradisjonen. Historiske navn, eldre stedsnavn eller andre navn som forteller om stedets kulturhistorie er gode utgangspunkt for veinavn. Veinavn skal være varige og overleve mange omskiftninger og bør ikke være knytta til tidsbegrensede eller politiske forhold. Navn skal heller ikke velges ut fra markedsmessige hensyn. Personnavn bør man være tilbakeholdende med å bruke, og man kan ikke bruke navn på nålevende personer, det bør i hvert fall gå 5-10 år etter en persons død før navnet tas i bruk i en adresse.

Ved fastsetting av skrivemåten av veinavn skal man ta utgangspunkt i nedarva lokal uttale og følge gjeldende rettskrivingsprinsipp.

Beskrivelse av saken

Oppmålingskontoret har behandlet innkomne forslag til veinavn. Forslagene er sendt til Stedsnavntjenesten for Østlandet og Agderfylkene. Stedsnavntjenesten sin rolle er i

henhold til Lov om stadnavn å gi rettledning og råd om skrivemåten på navnene. Stedsnavntjenesten kan også gi råd om valg av veinavn.

1. Veien som tar av fra Askveien rett på østsiden av Bjerke bru på Ask og går sydover til gårdsbruket Benterud, fikk i møtet i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 15.11.2013 vedtatt navnet *Bjørkeveien*. Dette navnet finnes fra før i Ringerike, så det kan ikke brukes. Det må derfor vedtas et nytt navn på denne veien.

Fra Eivind Bjerke har vi fått forslag om *Bjørketråkket*. Rådmannen går inn for dette forslaget.

Stedsnavntjenesten har ingen merknader til navnet.

2. Veien som går sydover fra Askveien, ned mot Tyrifjorden, som vist på kart nummer 2, fikk i møtet i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 15.11.2013 vedtatt navnet *Strandveien*. Dette navnet finnes i Hole kommune. Det er uheldig med samme navn i et område som anses som ett adresseringsområde.

Da saken var ute på høring, fikk vi også forslag om *Pumpehusveien* fra Grethe og Jan Skaug. Rådmannen foreslår at veien får dette navnet.

Stedsnavntjenesten har ingen merknader til navnet.

3. Veien som tar av fra Askveien og går opp til Øvre Ekornrud skal også få navn. Arne G. Opsahl foreslo 03.01.2013 per telefon *Ekornrudveien*. Anne Helene Frøislie foreslo også *Ekornrud veien*. Fra Jorun Hagen fikk vi forslag om *Øvre Langerud vei*. Dette navnet foreslår også Espen Hagen og Line Delbeck.

Rådmannen går inn for *Ekornrudveien*, siden veien går opp til Ekornrud.

Stedsnavntjenesten har ingen merknader.

4. Den neste er veien som tar av fra fv. 172, Vestre Ådal ved Tangen og går ned mot elva. Denne veien fikk også vedtatt navn i møtet i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 15.11.2013. Navnet som ble vedtatt var Tangeveien. Dette navnet finnes også fra før i Ringerike, så det kan derfor ikke brukes.

Da saken var ute på høring, fikk vi også forslag om *Elvebakken* fra Roger Robertsen. Rådmannen foreslår at veien får dette navnet.

Stedsnavntjenesten har ingen merknader til navnet.

5. Veien som tar av fra Østsideveien i Nes i Ådal ved Gravlimoen og går fram til kommunedelet mot Sør-Aurdal ved Storbråtåsætra, skal også få navn. Sør-Aurdal kommune har vært i kontakt med Anders Holte, som er formann for veien. Han sier at *Gråhattveien* er navnet som blir brukt på denne veien. Dette er navnet veien har i

Sør-Aurdal kommune. Rådmannen ønsker at veien skal hete det samme i Ringerike kommune. Rådmannen foreslår derfor *Gråhattveien*.

Stedsnavntjenesten har ingen merknader.

6. Den siste, er veien som går til Treknattlia hyttefelt i Hedalen. Per Lome i Treknattlia hyttevev har sendt oss brev og kart som viser at *Treknattliveien* er navnet som brukes på veien. Rådmannen foreslår at *Treknattliveien* vedtas som navn.

Stedsnavntjenesten har ingen merknader. De skriver at alternativt kunne veien kalles *Treknattlia*, så navnet ikke blir så langt. Siden hytteeierne allerede bruker *Treknattliveien*, går rådmannen inn for dette navnet.

Juridiske forhold

Hjemmel i Matrikkellova av 17.06.2005 § 21 og forskriftenes § 51 og Lov om stadnamn av 18.05.1990.

Tidligere behandlinger og vedtak

I møtet i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 15.11.2013 ble *Bjørkeveien* (vei nr.1), *Strandveien* (vei nr. 2) og *Tangeveien* (vei nr.4) vedtatt. Siden disse tre navnene er i bruk fra før enten i Ringerike eller Hole, går rådmannen inn for at det vedtas nye navn.

Informasjon og høringer

Grunneierne langs veiene som skal tildeles navn får tilsendt brev der de får muligheten til å komme med forslag til veinavn. Det blir også sendt brev til historielag eller andre foreninger som anses å ha interesse for sakene.

Stedsnavntjenesten som tilrår skrivemåten på veinavnene, går gjennom navneforslagene og jamfører de med opplysningene som finnes i deres arkiv, i *Norske Gaardsnavne* og i Sentralt stedsnavnregister (SSR), som er Norges nasjonale register for skrivemåten av stedsnavn i offentlig bruk. Kommunen skal melde inn alle endelige navnevedtak til SSR, jf. stedsnavnloven § 12.

Rådmannens vurdering

Rådmannen anbefaler at oppmålingskontorets forslag vedtas. Vurderinger er gjort i samarbeid med grunneiere, beboere, lokal kjente, velforeninger, historielag og Stedsnavntjenesten.

Saksdokumenter

Trykte:

- Kartbilag påtegnet Bjørkeetråkket (1)
- Kartbilag påtegnet Pumpehusveien (2)
- Kartbilag påtegnet Ekornrudveien (3)
- Kartbilag påtegnet Elvebakken (4)
- Kartbilag påtegnet Gråhattveien (5)
- Kartbilag påtegnet Treknattliveien (6)

Utrykte:

- Utgående brev til oppsitterne til vei nr. 1, 03.05.2012
- Utgående brev til oppsitterne til vei nr. 2, 04.05.2012
- Utgående brev til oppsitterne til vei nr. 3, 19.12.2012
- Utgående brev til oppsitterne til vei nr. 4, 09.05.2012
- Inngående e-post fra Eivind Bjerke, 12.12.2012
- Inngående e-post fra Nils Fransrud, 14.05.2012
- Inngående brev fra Grethe og Jan Skaug, 22.05.2012
- Inngående brev fra Lars Andreas Volden, 23.05.2012
- Inngående epost fra Anne Helene Frøislie, 03.01.2013
- Inngående brev fra Jorun Hagen, 07.01.2013
- Inngående brev fra Espen Hagen og Line Delbeck, 10.01.2013
- Inngående e-post fra Ingrid H. Eriksen 28.05.2012
- Inngående e-post fra Roger Robertsen 30.05.2012
- Inngående e-post fra Sør-Aurdal kommune angående vei nr.5, 01.11.2012
- Inngående e-post fra Per Lome, Treknattlia hyttelevel, 29.10.2012
- Inngående brev fra Stedsnavntjenesten for Østlandet og Agderfylkene, 11.02.2013

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler.

Vedtatt etter Lov om stadnamn kan påklages av de som etter § 5 første ledd bokstav a til c har rett til å ta opp saker om skrivemåten på stedsnavn. De som dermed har rett til å klage er offentlige organ, lokale organisasjoner med særlig tilknytning til veinavnet. Det er kun skrivemåten som kan påklages. Klagen skal grunngis.

Det er ikke klagerett på skrivemåten av primærnavn som ikke er vedtatt etter Lov om stadnamn. Primærnavn er førsteleddet i et adressenavn, for eksempel et gårds-/bruksnavn.

Ringerike kommune, 14.02.2013

Wenche Grindrud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen
Saksbehandler: Elin Green

GNR.274/27 - JUTERUD - FRADELING AV KÅRBOLIG KLAGE PÅ AVSLAG

Arkivsaksnr.: 11/3851

Arkiv: LBR 274/27

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
21/12	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	06.02.2012
30/13	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	04.03.2013

Forslag til vedtak:

1. Ringerike kommune kan ikke se at de forhold som påpekes i klagen gir grunnlag for å endre tidligere vedtak. Klagen tas ikke til følge
2. Saken oversendes Fylkesmannen i Buskerud for endelig avgjørelse.

Sammendrag

Brit og Tore Brubråten søker om å fradele kårboligen på Juterud. Søknaden skal godkjennes både etter jordloven og plan- og bygningsloven før fradeling er endelig. Pågående behandling er i forhold til jordlovens bestemmelser. Behandling etter plan- og bygningsloven blir foretatt dersom søkerne får medhold i klagesaken etter jordloven.

Brit og Tore Brubråten påklager HMA's avslag etter jordloven på søknad om fradeling av kårboligen på Juterud, da de mener det er unøyaktigheter i saksfremlegget og de vurderinger som ligger til grunn for avslaget. Rådmannen har gjennomgått de nye opplysningene og synspunktene til klagerne, men kan ikke se at disse gir grunnlag for å endre hovedkomitéens tidligere vedtak, da dette er informasjon som i all hovedsak var kjent ved behandling av søknaden.

Innledning / bakgrunn

Søknad fra Brit og Tore Brubråten om fradeling av kårboligen på Juterud, gnr. 274, bnr. 27 ble behandlet av HMA i møte 6.2.2012, som sak 21/12. Søknaden ble avslått. Et mindretall på 3 stemte for at søknaden skulle godkjennes.

Avgjørelsen ble ikke påklaget av søkerne innen den lovbestemte fristen på 3 uker. I oktober 2012 tok imidlertid søkerne kontakt på ny, med spørsmål om det var mulig å klage på avgjørelsen selv om klagefristen var utgått for lengst. De hadde ment å klage, men av ulike årsaker ble det ikke noe av. Forvaltningsloven åpner for at en klage kan fremsettes inntil 1 år etter at endelig vedtak er fattet, dersom «det av særlige grunner er rimelig at klagen blir prøvd». I samråd med kommuneadvokaten har rådmannen funnet å kunne ta klagen til behandling selv om fristen er oversittet, da det ikke er andre parter som blir vesentlig skadelidende ved en mulig endring av vedtaket.

Dersom hovedkomitéen opprettholder sitt vedtak, sendes klagen til Fylkesmannen i Buskerud for endelig avgjørelse etter jordloven.

Beskrivelse av saken

Tore Brubråten oppførte i 1974 en kårbolig på foreldrenes eiendom Juterud, hvor han bosatte seg med familien. I 1992 fikk han selv hjemmel til eiendommen.

Brubråten har bodd i kårboligen siden 1974, da foreldrene ikke ønsket å flytte ut av hovedbygningen. Søkers mor døde i 2010, og datteren, som om kort tid skal overta eiendommen, har flyttet inn i hovedbygningen.

I forbindelse med det forestående generasjonsskiftet søkes kårboligen, med tomt på ca. 1,5 dekar, fradelte. Søknaden begrunnes med at Tore og Berit Brubråten ønsker «å eie jorden huset står på».

Juterud ligger noen km nord for Hallingby, og er ifølge gårdskart fra Skog og landskap på 60 dekar, hvorav 27 dekar fulldyrka jord, 27 dekar produktiv skog og 6 dekar annet areal. Jordbruksarealet har vært bortleid til nabo siden 1996, og driften er basert på kornproduksjon. Dette leieforholdet ønsker søker å videreføre.

Bebyggelsen er, med unntak av kårboligen, av eldre dato, og består av hovedbygning, låve og et uthus.

Kårboligen ligger 75 m ovenfor, og med adkomst gjennom tunet på hovedbølet. Søker opplyser at veirett for kårboligen vil bli som i dag, med fri ferdsel gjennom tunet. Fremtidig eier av Juterud skal imidlertid sikres mulighet til å legge veien utenom tunet.

Forholdet til overordnede planer

Eiendommen ligger i LNF-område i kommuneplanen, hvor det ikke er tillatt med oppføring av ny boligbebyggelse, eller fradeling til slikt formål uten dispensasjon.

Den ligger videre innenfor et B-område, dvs. et område med sterke landbruksinteresser i den

jordpolitiske arealvurderinga (JAV) for Ringerike. I dette ligger at hensynet til landbruket, på eiendommen og i området, skal veie tungt.

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning behandlet i møte 21.03.2011, sak 41/11, «Prinsipper og retningslinjer for kårboliger i landbruket og økt harmonisering mellom bruksstruktur og eiendomsstruktur i landbruket» med følgende vedtak:

1. Ringerike kommune legger følgende retningslinjer til grunn for behandling av søknader om bygging og fradeling av kårboliger på landbrukseiendommer.
 - a. Eiendommer mindre enn 25 dekar fulldyrka jord vil normalt ikke ha konkret og driftsmessig behov for kårbolig.
 - b. Eiendommer med 25 – 50 dekar fulldyrka jord skal det dokumenteres et særlig behov for kårbolig.
 - c. Eiendommer større enn 50 dekar fulldyrka jord vil i de aller fleste tilfeller kunne ha et konkret og driftsmessig behov for kårbolig.
 - d. Det gis anledning til kun å oppføre en kårbolig.
2. Ringerike kommune skal være restriktive til å gi tillatelse til fradeling av kårbolig der kårbolig ligger i tilknytning til gårdstun, det er vesentlig risiko for drifts- eller miljømessige ulemper eller hensynet til driften tilsier at det foreligger et konkret og driftsmessig behov for kårbolig.
3. I de tilfeller hvor det søkes om fradeling av kårbolig skal søknaden vurderes ut ifra

eiendommens totale ressursgrunnlag, boligens plassering, arrondering, og eiendommens beliggenhet. Kommunen bør vurdere hvorvidt det skal stilles krav til avvikling av landbrukseiendommen, dvs. at bygninger og tun deles fra landbruksarealer, og at det stilles krav om at landbruksarealene selges som tilleggsareal til nærliggende landbrukseiendommer.

Juridiske forhold

Jordlovens § 12 har bestemmelser om deling av landbrukseiendom:

«Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet».

«Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkastning eigedomen kan gi. Ved avgjerda skal det mellom anna takast omsyn til om deling kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det skal òg takast omsyn til godkjende planer som ligg føre for arealbruken etter plan- og bygningslova og omsynet til kulturlandskapet.

Landbruks- og matdepartementets Rundskriv M-4/2003 «Omdisponering og deling» samt brev til kommunene «Praktisering av delingsbestemmelsen i jordlovens § 12», datert 25.06.2010, gir nærmere retningslinjer om hvordan delingsbestemmelsen i jordloven skal praktiseres når det gjelder fradeling av kårboliger.

«Utgangspunktet er at kårbolig ikke kan fradeles dersom denne er nødvendig av hensyn til driften av eiendommen. Det er i denne sammenheng viktig å minne om den utvikling som har skjedd i landbruket, og der behovet for kårbolig kan synes betraktelig mindre enn tidligere. Drifts- og miljømessige ulemper for resteiendommen og landbruket i området vil også stå sentralt ved vurderingen. Kårbolig som ligger i tunområdet bør normalt ikke fradeles. Dersom kårboligen grenser til dyrka jord må det vurderes konkret om en slik fradeling vil medføre drifts- og miljømessige ulemper for landbruket, og om disse er av en slik karakter at deling må nektes.

Tidligere behandlinger og vedtak

Buskerud fylkeslandbruksstyre behandlet 24.09.1975 søknad om oppføring av kårbolig på eiendommen Juterud med følgende enstemmige vedtak:

«Buskerud fylkeslandbruksstyre har ikke merknader til at det blir oppført kårbolig på eiendommen.

Kårboligen med tomt kan imidlertid ikke fradeles eiendommen.»

Alternative løsninger

Dersom hovedkomiteen finner å kunne godkjenne fradeling av kårboligen etter jordloven, må saken også behandles etter plan- og bygningsloven før hovedkomiteen kan gjøre en endelig godkjenning.

Rådmannen har utformet 2 alternative forslag til (A og B) vedtak dersom hovedkomiteen ønsker å få vurdert fradeling av kårboligen. Rådmannen anbefaler alternativt forslag A dersom hovedkomiteen ønsker å få vurdert fradeling av kårboligen. Bakgrunnen er at det

på forhånd ikke er mulig å si noe om resultatet av behandlingen etter plan- og bygningsloven. Alternativt forslag A undersøker muligheten samlet etter begge lovverkene mens alternativ B gir en godkjenning etter jordloven med forbehold om godkjenning etter plan- og bygningsloven.

Alternativt forslag A:

HMA vurderer at det er lagt frem nye opplysninger som kan medføre at HMA kan komme til en annen konklusjon enn i sak 21/12. Saken bes lagt frem til ny behandling for samtidig behandling etter jordloven og plan- og bygningsloven.

Alternativt forslag B:

- 1. Under henvisning til Jordlovens §§ 1 og 12, godkjenner Ringerike kommune søknad om fradeling av kårbolig med tomt fra Juterud, gnr. 274, bnr. 27 i Ringerike, som omsøkt.*
- 2. I denne konkrete saken vurderer HMA at det bør gjøres unntak fra «Prinsipper og retningslinjer for kårboliger i landbruket», da det ikke vurderes å være et driftsmessig behov for kårbolig.*
- 3. Fradelingen vil kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper for hovedbølet, men HMA mener bosettingshensynet bør gå foran eventuelle ulemper for landbruksvirksomheten i området.*
- 4. Det er et vilkår at hovedbølet gis tinglyst rett til å kreve adkomsten til kårboligen lagt utenom tunet på anvist plass.*
- 5. Avtalen skal også ha bestemmelser om kostnadsfordeling, veistandard og vedlikehold.*
- 6. Ved beslag av dyrket mark i forbindelse med omlegging av veien, skal dette godkjennes omdisponert etter jordloven før tiltak iverksettes.*
- 7. Søknaden oversendes rådmannen for saksbehandling etter plan- og bygningsloven før ny behandling i HMA.*

Prinsipielle avklaringer

HMA behandlet i 2011 en prinsipp sak om hvordan spørsmål omkring fradeling av kårboliger skal vurderes. Å tillate fradeling av kårboligen i denne saken vurderes ikke å være i samsvar med de vedtatte retningslinjene, og vil kunne skape en uheldig presedens.

Rådmannens vurdering

Det vises til rådmannens vurdering av søknaden i sin helhet i sak 11/3851-3.

Vurderingen som følger under omfatter kun de forhold søkerne har vist til i klagen.

1. Adkomst til skogen.

I rådmannens opprinnelige saksfremlegg står det:

«Kårboligen med inntegnet tomt ligger også svært ugunstig til i forhold til adkomst til eiendommens skog. Dagens adkomst går mellom kårboligen og garasjen på parsellen som søkes fradelt. Dersom kårboligen fradeles, vil gjenstående praktiske mulighet for adkomst til skogen være fra jordet nord for parsellen. Her blir det igjen en smal stripe (4 - 5 m ?) mellom parsellen og naboeiendommen. Den smale adkomsten til skogen på sørsiden av

parsellen er bratt og vanskelig tilgjengelig, og ligger i tillegg i et fuktig bekkedrag. Det synes på denne bakgrunn neppe påregnelig at fremtidig skjøtsel og drift av skogen kan skje uten ulempe både for boligeiendommen og for hovedbølet. En ulempe partene på sikt kanskje ikke vil være komfortable med».

Klagerne peker på unøyaktigheter i saksfremlegget når det gjelder adkomst til eiendommens skog.

I saksfremlegget er det angitt en passasje på 4-5 m mellom parsellen som søkes fradelt og naboeiendom i nord, og ikke 7 m som klagerne mener er riktig.

På den nye tegningen som følger klagen er tomtegrensa i parsellens nordøstre hjørne i tillegg justert, slik at det ifølge søkerne nå blir en passasje på 9,9 m.

Det påpekes også at adkomst til skogen aldri har vært gjennom tunet på kårboligen, men fra jordet nord for parsellen som søkes fradelt..

Kommentar: Det er ikke primært om det er 5 eller 10 m passasje som er hovedpoenget, men det faktum at kårboligen har en uheldig plassering i forhold til tilgjengelighet til skogen. Så lenge kårboligen tilhører eiendommen har fremtidig eier av Juterud kontroll med situasjonen, men dersom den fradeles og blir en fritt omsettelig boligeiendom blir situasjonen en annen. Da er det ikke sikkert det er nær slekt som bebor huset, siden «kårboligen» i utgangspunktet kan selges til hvem som helst.

2. Fare for drifts- og/eller miljømessige ulemper.

I rådmannens saksfremlegg står det:

«En kårbolig er å anse som et driftsmiddel og en ressurs som skal følge landbrukseiendommen. Dette er også bakgrunnen for at det ble gitt tillatelse til oppføring av kårboligen i 1977, og at Fylkeslandbruksstyret i sitt vedtak sier at kårboligen med tomt ikke kan fradeles eiendommen. En søknad om fradeling av tomt for en fritt omsettelig boligeiendom, i stedet for kårbolig, ville med stor sikkerhet ha ført til et avslag bl.a. på grunn av beliggenhet.

Dersom kårboligen fradeles nå, mister landbrukseiendommen kontroll over bruken, og en frittliggende boligeiendom i nærheten av driftssenteret kan fort bli en drifts- og miljømessig ulempe.

Det er ikke vanlig at foreldregenerasjonen på en landbrukseiendom blir selveiere når eiendommen overdras til neste generasjon, og de selv velger å bli boende på gården.

Boretten sikres gjennom avtaler i forbindelse med generasjonsskiftet, og ikke ved fradeling av kårboligen.

Kårboligen ligger 75 m ovenfor/forbi tunet, høyere enn og med godt innsyn. Dette kan være greit i dagens situasjon med nære familiemedlemmer, men kanskje ikke like greit den dagen kårboligen eller landbrukseiendommen får ny eier uten familietilhørighet.

Med kort avstand til tunet vil boligens plassering være uheldig ved eventuell fremtidig endring av driftsform, som for eksempel omlegging til husdyrhold eller Inn på tunet virksomhet».

Klagerne er ikke enige i at det vil være fare for drifts- og/eller miljømessige ulemper ved fremtidig drift av eiendommen dersom kårboligen fradeles. Den ligger 75 m ovenfor tunet, og ikke på dyrket mark. Dette er ifølge søkerne mer enn nok for å unngå slike ulemper.

Videre hevdes det at rådmannen ikke på noen måte er sikker på at fradelingen vil medføre «vesentlig risiko» for drifts- og/eller miljømessige ulemper. Synspunktene i saksfremstillingen vedrørende dette forholdet hevdes å være subjektive, og det anmodes om en ny vurdering.

Kommentar: Her fremkommer det ingen nye opplysninger, kun uenighet/synspunkter i forhold til rådmannens vurdering. Det vises til rådmannens vurdering i det opprinnelige saksfremlegget.

3. Forholdet til vei gjennom tunet.

I rådmannens saksfremlegg står det:

«Adkomst til kårboligen i dag er via gårdsveien og gjennom tunet på hovedbølet. Dette er ifølge søker ikke noe problem, men kan bli problematisk på sikt. Hovedbølet vil derfor få en tinglyst rett til, på egen kostnad, å legge veien i jordekanten nord for låven når det måtte bli aktuelt. Dette vil skjerme tunet, men er etter rådmannens vurdering ingen god driftsmessig løsning. Det synes også underlig at hovedbølet skal dekke alle kostnader dersom adkomsten til kårboligen skal legges utenom tunet. Her bør det være en kostnadsdeling».

Det vises i klagen til, at adkomstveien til kårboligen, før den krysser tunet på hovedbølet, også går gjennom tunet på et annet gårdsbruk. Dette er således ikke noen spesiell veiløsning for Juterud.

Ellers opplyser klagerne at de vil lage en tinglyst avtale om lik kostnadsfordeling til vedlikehold, snøbrøyting, etc., og at hovedbølet skal ha en tinglyst rett til å kreve adkomsten til dagens kårbolig lagt utenom tunet, også dette med lik kostnadsfordeling.

Kommentar: At gårdsveien til Juterud (og kårboligen) også krysser tunet på et annet gårdsbruk betyr ikke at det er en god løsning. Slik utviklingen har vært, og med stadig økende bilbruk, er det ingen tvil om at det vil være en betydelig miljømessig ulempe for hovedbølet med en fritt omsettelig boligeiendom på oversiden med veirett gjennom tunet. Når det gjelder mulig flytting av veien utenom tunet vil dette være positivt i forhold til tunmiljøet, men vil etter rådmannens vurdering innebære en driftsmessig ulempe ved fremtidig drift av eiendommen.

Ingen har krav på å få fradelt kårboligen, selv om det ikke lenger er et driftsmessig behov for kårbolig på eiendommen. Kun der forholdene ligger til rette for at dette kan gjøres uten ulemper for fremtidig drift av eiendommen kan det vurderes. Forhold som normalt fremmer mulighetene for fradeling er at boligen ligger i god avstand fra tunet, at den ligger i utkanten av eiendommen med grei adkomst fra offentlig vei og at den ikke grenser direkte mot dyrket mark. I dette tilfellet har kårboligen på de fleste måter en lite heldig beliggenhet med tanke på fradeling. Rådmannen vurderer det således slik at forholdene ikke ligger til rette for at kårboligen på Juterud kan fradeles. Vedtaket i HMA's sak 21/12 anbefales opprettholdt.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

- klage på avslag , datert 28.november 2012
- gårdskart i M 1:3000
- plantegning M 1:200

Ringerike kommune, 22.01.2013

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Åge Geir Hanssen

GNR. 50/154 - LUDVIG GRØNVOLDSVEI 33 - SØKNAD OM DISPENSASJON

Arkivsaksnr.: 13/69

Arkiv: BYG 50/154

Saksnr.: Utvalg
31/13 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Møtedato
04.03.2013

Forslag til vedtak:

Hovedkomiteen viser til innsendte søknad fra Jon Tveit Skuterud og til rådmannens saksframlegg.

1. 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.
2. Hovedkomiteen innvilger dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av antall boenheter med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.
3. Myndighet til å viderebehandle tiltaket og sette betingelser, delegeres til administrasjonen.

Se vedlagte orientering om klageadgang.

Utskrift sendes:

Jon Tveit Skuterud, Bønsnesveien 345, 3530 RØYSE

Sammendrag

På eiendom gnr. 50, bnr. 154 er det 21.01.2013 søkt dispensasjon for etablering av en leilighet i nederste plan på en eksisterende to-mannsbolig. Dispensasjonsspørsmålet legges frem til Hovedkomiteen for avgjørelse. Tiltakshaver vil, dersom dispensasjonsspørsmålet får en positiv avgjørelse, engasjere et ansvarlig foretak som vil stå for innsendelse av komplett byggesøknaden og gjennomføringen av bruksendringen.

Innledning / bakgrunn

Eiendommen har beliggenhet i utkanten av Hønefoss sentrum med adresse Ludvig Grønvolds vei 33. Området omfattes av reguleringsplan nr. 101 Follumbyen.

Beskrivelse av saken

Hjemmelshaver Jon Tveit Skuterud har på eiendommen et ønske om å etablere en ny boenhet i nederste plan på eksisterende to-mannsbolig.

Skuterud har i et følgeskriv redegjort for det han mener vil være en passende leilighet for enslige personer eller små familier i det midtre leieprissegmentet.

Eksisterende boligen ble i følge Skuterud oppført i 1956 av Follum fabrikker, før den ble solgt til ansatte ved fabrikken på 1980-tallet.

Eiendommen ligger i følge Skuterud «alene» i et hjørne inn mot et park-/ gangveiområde. Boligen fremstår i dag liggende «på en kolle» med fall på to av boligens sider.

Det vil være nødvendig med drenering rundt boligen, og i den forbindelse vil tidspunktet, i følge Skuterud, være perfekt med tanke på nedsenking av terrenget på boligens nord og østlig side, for innsetting av vinduer og inngangsdør til en ny leilighet.

Det er søkt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for antall boenheter, med bl.a. følgende begrunnelser:

- Follumbyen består i dag av både tradisjonelle eneboliger og flermannsboliger. Omsøkte endring vil derfor ikke skille seg ut.
- Etablering av boenhet i kjelleretasjen vil ikke øke boligens bebygde areal.
- Tiltaket vil ikke påvirke naboer med tanke på innsyn eller utsiktsproblematikk.
- Kjellerleiligheten vil benytte eksisterende innkjøring til eiendommen og vil således ikke skape endringer.

Videre vil Skuterud oppføre 3 stk. utvendig boder på 15 m² hver for å ivareta teknisk forskrifts krav til bodplass.

Forholdet til overordnede planer

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 101 Follumbyen, stadfestet av Fylkesmannen i Buskerud 18.11.1975.

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 18.11.75 er ikke tydelige på antall boenheter. Det angis bl.a. maksimalt tillatt 2 etasjer og at grunnarealet ikke skal overstige 20 % av tomtens nettoareal.

Juridiske forhold

Rådmannen kan ikke se at søknaden reiser ekstraordinære juridiske spørsmål.

Tidligere behandlinger og vedtak

Rådmannen kan ikke se at det tidligere er gjort behandlinger eller vedtak på eiendommen som kan-/ eller vil være av interesse for omsøkte tiltak. På byggemappa for eiendom 50/154 er en garasjesak fra 1977, men ingen byggesak fra 50-tallet for boligbyggingen.

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 Jon Tveit Skuterud og til rådmannens saksframlegg.

1. Etter en samlet vurdering finner hovedkomiteen at fordelene ved å gi dispensasjon fra reguleringsplanen ikke er klart større enn ulempene, og at hensynene bak plan- og bygningslovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. Tiltaket kan ikke behandles som dispensasjonssak, og det anses nødvendig med regulering.

2. Hovedkomiteen avslår dispensasjon fra reguleringsplanen for overskridelse av antall boenheter med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2.

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, ulik beliggenhet, 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.

Det er søkt dispensasjon for antall boenheter større enn det den reguleringsmessige situasjonen vurderes å angi. Rådmannen har vurdert reguleringsmessige forhold for eiendommen nærmere.

Eksisterende bolig er avmerket på reguleringsplankartet som eksisterende bebyggelse som inngår i planen. I reguleringsbestemmelsene er det ikke gitt noen spesifikke retningslinjer for slik bebyggelse. I reguleringsplanens § 2 er det angitt at: *«i området kan oppføres bolighus i inntil 2 etasjer med tilhørende garasjer»*.

Begrepet bolighus er, etter rådmannens kjennskap, ikke definert i byggereglene.

Gulfargen som vises for tomtene i reguleringsplanen, er i temafeltet på plankartet, beskrevet som eneboliger.

Tolkning av eldre byggeregler anses å være relativt avansert byggesaksbehandling, spesielt når nyere veiledninger o.l. ikke benytter samme definisjoner som muligens ble benyttet tidligere.

Denne tre-mannsboligen er noe annet enn enebolig som beskrevet i plankartets temafelt. Dersom man skjeler til kommuneplanbestemmelsens § 1.1.2 vil det være enebolig med inntil en bileilighet på inntil 65 m² bruksareal som er øvre grense.

Selv om økningen i antall boenheter, i dette spesielle tilfellet, ikke blir vesentlig stort, er det positivt at fortettinger av slike karakterer gjøres, da det ikke legger beslag på nye urørte naturområder. Det er ingen nabomerknader til omsøkte tiltak. Leilighetene er små, ca. 73 m² hver i følge eiendomsskattetakseringen. Ved å senke terrenget, forutsetter rådmannen at den nye leiligheten vil kunne bli forskriftsmessig med tanke på utsyn, dagslys etc. Bygningen ser fortsatt ut til å bli liggende så dypt i terrenget at nederste plan ikke blir å regne med i etasjeantallet.

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 og sette betingelser delegeres til administrasjonen.

Saksdokumenter

Trykte vedlegg:

- Innsendt situasjonskart 1:3000
- Situasjonskart 1:1000
- Plan, snitt og fasadetegninger.
- Innsendte bilder av boligen.
- Dispensasjonssøknad av 03.01.2013 fra hjemmelshaver Skuterud.
- Følgeskriv av 21.01.2013 fra hjemmelshaver Skuterud.

Ikke trykte vedlegg:

- Diverse byggeblanketter.
- Mailkorrespondanse mellom kommunen og Skuterud vedrørende mangler ved første innsendte søknad.

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Ringerike kommune, 12.02.2013

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Henning Gulbrandsen

DELEGASJONSSAKER -

Arkivsaksnr.: 13/40

Arkiv: 033 &17

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
15/13	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	04.02.2013
22/13	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	18.02.2013
32/13	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	04.03.2013

Forslag til vedtak:

Delegasjonssakene tas til orientering.

380 ROGNERUD FJELLTAK - POLITISK OPPSTART

Arkivsaksnr.: 12/2332

Arkiv: REG 380

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
36/12	Råd for funksjonshemmede	18.10.2012
47/12	Trafikkrådet	13.11.2012
33/13	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	04.03.2013
/	Formannskapet	

Forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar å utsette oppstart av 0605_380 detaljregulering for Rognerud fjelltak alternativ 2, i påvente av at kommunen har utredet bruk av sand-, grus- og pukkressursene i Ringerike.

Sammendrag

Svelviksand AS ønsker å drive pukkverk på Rognerud gård for å kunne tilby hele sortimentet innen for sand, grus og pukk. Grunneier er interessert i dette for å videreutvikle gården. Det er også ønske om å ta ut masser for å utvikle næring i kommunen og for å bidra til å møte etterspørselen i markedet.

På oppstartsmøtet ble det konkludert med at det skal utarbeides en detaljregulering for pukkverket. På bakgrunn av tiltakets omfang stilles det krav til planprogram og konsekvensutredning.

Aktuelle interessekonflikter i saken er at tiltaket kan føre til forringelse av bomiljø og friluftsliv i området. De viktigste utredningstemaene er naturmiljø, friluftsliv og samfunnsmessige konsekvenser.

Forslag til planprogram har vært på forhåndshøring hos regionale myndigheter fra 12. oktober 2012 til 12. november 2012. Det har kommet inn elleve innspill og det er stort engasjement blant naboer. Grunneier og Svelviksand har avholdt nabomøte. Etter 1. gangsbehandling vurderes det å avholde informasjonsmøte hvor kommunen deltar.

Innledning

Svelviksand AS driver i dag grus- og sanduttak på Nedre Kilemoen, i tillegg til andre steder i landet. De ønsker å etablere og utvikle pukkverk på Rognerud gård for å kunne tilby hele sortimentet innenfor sand, grus og pukk, og for å utvikle næringa i kommunen og bidra til å møte etterspørselen i markedet. Grunneier er interessert i dette for å videreutvikle gården. Det er behov for en plan for å ha kontroll på uttak av masser i kommunen.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Arealene består i dag av utmark og friluftsområder. Det er turstier og skiløyper i området.

Utviklingsbehov og mulige planformål

Det aktuelle formålet i planen er steinbrudd/masseuttak. Arealet i planområdet er tilstrekkelig til denne aktiviteten. I tillegg til at Svelviksand ønsker å kunne tilby hele sortimentet innen sand, grus og pukk er det et ønske om å ta ut masser for å utvikle næring i kommunen og for å bidra til å møte etterspørselen i markedet.

Forhåndshøring

I etterkant av oppstartsmøtet ble det foretatt en begrensa forhåndshøring hos utvalgte offentlige myndigheter og interne parter i Ringerike kommune oktober og november 2012. Se vedlagt høringsbrev (vedlegg 2). Det kom inn totalt elleve innspill. Disse følger vedlagt som utrykte vedlegg. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert i vedlegg 3. I forbindelse med forhåndshøringa holdt forslagsstiller i samarbeid med tiltakshaver et nabomøte hvor det ble informert om utviklingsplanene. I etterkant av møtet har det vært stort engasjement blant naboer.

Gjeldende reguleringsplaner

Området er uregulert. I kommuneplanen er området avsatt til LNF-område.

Plantype og avgrensing

Det skal utarbeides en detaljregulering, og på bakgrunn av tiltakets omfang stilles det krav til planprogram og konsekvensutredning.

Oversiktskart på side 7 og 8 i planprogrammet (vedlegg 1) viser to forslag til plan med lik planavgrensing. Begge alternativene har bredere buffersone rundt området som reguleres til steinbrudd/masseuttak enn forslaget som var sendt på forhåndshøring. Alternativ to har også en bred skjerming mot vassdrag og turområder i nord.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommen gbnr 280/1.

Planprogram for Rognerud fjelltak

Forslag til planprogram er utarbeidet av landskapsarkitekt John Lie på vegne av Svelviksand AS. Programmet omfatter beskrivelse av dagens situasjon, bakgrunn og mål for planarbeidet, planstatus, overordnede lover/ forskrifter/ retningslinjer, hvilke temaer som skal konsekvensutredes og redegjørelse for medvirkning i den videre planprosessen. De viktigste utredningstemaene er naturmiljø, friluftsliv og samfunnsmessige konsekvenser.

Innkomne innspill etter forhåndshøring

Forslag til planprogram (versjon fra september 2012) var på forhåndshøring i perioden 12.10.12 – 12.11.12. Det kom inn elleve innspill. Disse følger i sin helhet som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i innspillene er

- samfunnsmessige konsekvenser av tiltaket slik som arbeidsplasser og behov i markedet
- at tiltaket er i strid med kommuneplanen
- miljømessige konsekvenser slik som støy, støv, forurensing, bomiljø
- konsekvenser for naturmangfold, friluftsliv og rekreasjon
- trafiksikkerhet

Se sammendrag av innspill og forslagsstillers og rådmannens kommentar i vedlegg 3.

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til LNF-område. I henhold til retningslinjer for saksbehandling skal det i plansaken inngå en vurdering av tiltakets konsekvenser for grønnstrukturen.

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 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

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Det finnes en avtale mellom grunneier og tiltakshaver som regulerer ansvar og økonomiske forhold dem imellom. Denne er unntatt offentlighet.

Behov for informasjon og høringer

Planprogrammet angir i kapittel 7.2 hvordan kravet om informasjon og medvirkning i planprosessen skal ivaretas. Dette innebærer at nabomøte skal vurderes etter 1. gangsbehandling i tillegg til høringsperiodene som kreves etter plan- og bygningsloven.

Alternative løsninger

Det legges fram to forslag til fordeling av formålene innafor planavgrensinga. Se «Plantype og avgrensing».

Interessekonflikter

Interessekonflikter skal belyses. I denne situasjonen er det i hovedsak tre potensielle konfliktområder der ulike interesser og behov må avveies.

- Deler av området brukes i dag til friluftsliv. Det må tilrettelegges for tilsvarende bruk og opparbeides fasiliteter (stier, løyper) med tilsvarende kvalitet i nærheten av området.
- Nært planområdet er det flere boliger. Drift av pukkverk medfører støy, støv, rystelser ved sprengning og anleggstrafikk, noe som gir konsekvenser for bomiljøet i nærheten. Det må gjøres tiltak som reduserer disse konsekvensene.
- I områdene rundt planområdet finnes flere virksomheter innenfor samme bransje. Ved etablering av ny virksomhet i denne bransjen må konsekvenser for markedet utredes.

Felles for disse tre interessekonfliktene er at behovet for ressursen må utredes for å sikre at de samfunnsmessige konsekvensene ved etablering av virksomheten sammenlagt er mer positive enn den negative konsekvensen kan bli for friluftsliv, bomiljø og næringsliv.

Rådmannens vurdering

Tiltaket

Plantype og avgrensing

Detaljregulering, som ble anbefalt på oppstartsmøtet, anbefales fortsatt for denne planen. Fordeling av areal til de ulike formålene er endra etter forhåndshøring, slik at to mindre alternativer presenteres for oppstart. Det har vært en god prosess hvor innkomne innspill etter forhåndshøring er forsøkt hensyntatt av tiltakshaver.

Forhold til gjeldende plan

Området er avsatt til LNF-område i kommuneplanen og er dermed i strid med kommuneplanen. Rådmannen ønsker ikke å anbefale tiltak i strid med overordna plan i dette området. Oppstartsmøtet for planen ble avholdt i august 2012. På dette tidspunktet var det ikke politisk bestemt at kommuneplanens arealdel skal revideres.

Eksisterende grøntstruktur/ fjerning av eksisterende grøntstruktur

Friluftsområder må bevares eller erstattes i størst mulig grad. Bruk og områder med potensiale til å erstatte tapte områder må utredes.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Tiltaket vil medføre økt tungtransport langs fv. 172 og ved utkjøring på E16. Dette kan medføre økning i trafikk og slitasje på veibane.

Påvirkning av landskapsbildet

Masseuttak kan ha stor fjern- og nærvirkning på landskapsbildet. Det er viktig å vurdere denne virkningen og gjøre avbøtende tiltak.

Naturmangfold

Temaet må utredes godt og i henhold til gjeldende lover og retningslinjer. Spesielt må §§ 8-12 i naturmangfoldloven oppfylles.

Samfunnmessige konsekvenser

Rådmannen går ikke inn på spørsmål om det er behov i markedet for dette tiltaket eller hvilken konsekvens tiltaket får for etablerte arbeidsplasser i bransjen. Utvikling av en livskraftig næringsklynge i bransjen ses på som positivt.

Bomiljø

Det må fokuseres på bokvalitet for naboer og det må utføres tiltak som reduserer negative konsekvenser for bomiljø i nærområdet.

Idrett og friluftsliv

Områder og løyper/stier som er tilrettelagt i dag må erstattes. Det må tilrettelegges for tilsvarende bruk og opparbeides fasiliteter (stier, løyper) med tilsvarende kvalitet i nærheten av området.

Forurensing

Alle typer forurensing må utredes og tiltak som reduserer forurensinga må utføres. Spesielt må det fokuseres på støy, støv og forurensing til grunn og vassdrag.

Planprogrammet

Kapittel 6.2 i planprogrammet omfatter temaer som skal utredes i arbeidet med planen. Rådmannen mener lista peker på de viktigste utredingstemaene.

Opplegg for medvirkning i planprosessen følger plan- og bygningsloven. I tillegg vil det vurderes å avholde et informasjonsmøte. Framdriftsplanen som er presentert i planprogrammet er realistisk. De ulike alternativene til avgrensning er godt forklart.

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

Samlet vurdering av tiltak og planprogram

Rådmannen legger frem saken med forslag til planprogram og oppstart av områderegulering med de interessekonflikter som er synliggjort i saken. Rådmannen mener at saken bør utsettes og inngå i revidering av kommuneplanens arealdel.

På bakgrunn av vurderingene er anbefalt vedtak som skrevet ovenfor:

1. Kommunen vedtar å utsette oppstart av 0605_380 detaljregulering for Rognerud fjelltak alternativ 2, i påvente av at kommunen har utredet bruk av sand-, grus- og pukkressursen i Ringerike.

Alternativt forslag til vedtak

Alternativt vedtak dersom det er ønskelig med oppstart av detaljreguleringen er som følger:

1. Kommunen vedtar oppstart av 0605_380 detaljregulering for Rognerud fjelltak, alternativ 2.
2. Kommunen vedtar å legge planprogram, datert januar 2013, for detaljreguleringa ut på høring og offentlig ettersyn.
3. Ved 1. gangs behandling av detaljreguleringa skal planbeskrivelse og konsekvensutredning for planen foreligge, jf. plan og bygningsloven § 4-2.

Saksdokumenter

Trykte

1. Forslag til planprogram for 0605_380 detaljregulering for Rognerud fjelltak, datert januar 2013.
 - a. Plankart alternativ 1
 - b. Plankart alternativ 2

2. Høringsbrev forhåndshøring
3. Oppsummering av innspill fra forhåndshøring med forslagstillers og rådmannens kommentarer.

Utrykte

4. Referat fra oppstartsmøte
5. Innspill fra forhåndshøring:
 - a. Ansatte hos John Myrvang AS v/Rudi Färber, brev
 - b. Asle Oppen, brev og epost m/vedlegg
 - c. Direktoratet for naturforvaltning, epost
 - d. Buskerud fylkeskommune, brev
 - e. Fylkesmannen i Buskerud, brev
 - f. John Myrvang AS, brev
 - g. Naboer v/ Berit Kihle Johansen, brev
 - h. Norges vassdrags- og energidirektorat, epost
 - i. Råd for funksjonshemmede, Ringerike kommune, saksprotokoll
 - j. Statens vegvesen, brev
 - k. Trafikkråde, Ringerike kommune, saksprotokoll
6. Avtale mellom grunneier og tiltakshaver, unntatt offentlighet.
7. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler.

Ringerike kommune, 13. 02. 2013

Wenche Grinderud
Rådmann

Enhetsleder miljø- og arealforvaltning: Gunnar Hallsteinsen
Avdelingsleder areal – og byplankontoret: Grethe Tollefsen
Saksbehandler: Ingeborg Faller

SOKNEDALSVEIEN 5-27 - POLITISK OPPSTART

Arkivsaksnr.: 12/5314

Arkiv: L12

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
27/13	Formannskapet	21.02.2013
34/13	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	04.03.2013
/	Formannskapet	

Forslag til vedtak:

1. Kommunen vedtar oppstart av 0605_330 områderegulering for Soknedalsveien 5-27.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 0605_127-03 Molvaldområdet som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_330 områderegulering for Soknedalsveien 5-27. Kommunen vedtar å legge planprogram, datert 23. 01. 13, for område-/detaljreguleringa ut på høring og offentlig ettersyn.
3. Ved 1. gangs behandling av områdereguleringa/ detaljreguleringa skal planbeskrivelse og konsekvensutredning for planen foreligge, jf. plan og bygningsloven § 4-2.
4. Ved fastsetting av planprogrammet skal det redegjøres for alternative utbyggingsstrategier som er vurdert.

Sammendrag

Kommunen ønsker å utvikle området mellom jernbanen og Soknedalsveien, som er et sentrumsnært areal ved en innfartsåre til Hønefoss. Grunneierne har tatt initiativ til planen, og ønsker sammen med kommunen å skape et nytt sentrumsnært område med boliger og handel. Det er viktig å opparbeide gode leke- og uteoppholdsarealer i et slikt bynært boligområde. Støy er en utfordring.

Det skal utarbeides en offentlig områdereguleringsplan basert på privat forslag. Området er i kommuneplanen avsatt til annen bebyggelse, framtidig.

Innledning

Tiltakshaver ønsker å utvikle området med boliger og handel. Kommunen ønsker at området skal transformeres og oppgraderes fra et dårlig utnyttede område uten karakter til å bli et område med høy utnyttelse og helhetlig framtoning.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det blei i kommunestyret 13.12.2012 (sak 142/12) vedtatt at handels- og byutviklingsanalysen og fortetningsanalysen for Hønefoss, Nesbakken og Vik skal tas med som innspill til videre kommuneplanlegging. Det aktuelle området er omtalt i begge analysene.

- I handels- og byutviklingsanalysen ligger området delvis innenfor anbefalt sone for detaljvarehandel.
- I fortetningsanalysen for Hønefoss, Nesbakken og Vik pekes området på som «vestre torg», et areal om kan transformeres til tett by med blanding av bolig/næring/handel, og som er en langsiktig utviklingsretning for sentrum.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Området består i dag av spredt og variert bebyggelse, i hovedsak næringsbygg. Det er store asfalterte flater. Planområdet er på ca. 35 daa. og er avgrensa av jernbanen i sør og vest og av Soknedalsveien i nordøst. Like øst for planområdet ligger Hønefoss jernbanestasjon. Soknedalsveien er en innfartsåre til Hønefoss, og området ligger i gåavstand til sentrum, skoler og barnehager.

Det har tidligere vært meieri på området, og det står igjen bygninger etter denne aktiviteten. Fire av byggene er registrert med verneverdi. Tre små spredte bygg har høy verneverdi og ett større bygg midt i området har middels verneverdi.

Planer under arbeid i området

På motsatt side av Soknedalsveien arbeides det med reguleringsplan 369 Hofsfossveien 3. Planen blei 1. gangsbehandla i HMA 14.01.13, sak 7/13. Planområdet ligger vendt mot Hofsfossveien og påvirkes ikke av planarbeidet i Soknedalsveien 5-27.

Utviklingsbehov og mulige planformål

Tiltakshaver ønsker å utvikle området med boliger og næring. Næringsaktiviteten skal bestå av handel i form av dagligvarebutikk og plasskrevende varer. Sammenlagt areal avsatt til handel er 10 000 m² og det tilrettelegges for ca. 100 leiligheter. Dagligvarebutikken skal ligge i første etasje på boligbebyggelsen og det er lagt opp til parkeringsareal for dagligvarebutikken mellom Soknedalsveien og bebyggelsen. Parkering for boligene er i kjeller. Vest i området er det tilrettelagt for plasskrevende varer med tilhørende utendørs parkeringsareal. Det er lagt opp til tre atkomstveier fra Soknedalsveien.

Forhåndshøring

I etterkant av oppstartsmøtet ble det foretatt en begrensa forhåndshøring hos utvalgte offentlige myndigheter og interne parter i Ringerike kommune, se vedlagt høringsbrev

vedlegg 2. Det kom inn totalt fem merknader. Disse følger som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i merknadene er referert og kommentert i vedlegg 3.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 127-03 Molvaldområdet fra 26. 06. 1986. Se uttrykt vedlegg 6. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til industri og allmennyttig formål. Det er i planen ikke tillatt å bygge boliger. I gjeldende kommuneplan er området avsatt til annen bebyggelse, som blant annet tilsier boligbebyggelse.

Plantype og avgrensning

Planen fremmes som et privat forslag til områderegulering. Prosjektcompagniet v/Norgesgruppen AS er forslagstiller. Detaljeringsgrad av planen skal vurderes i det videre arbeidet.

Oversiktskart på side 7 i planprogrammet viser foreslått planavgrensning. Området avgrenses av jernbanen og Soknedalsveien. Nøyaktig avgrensning mot Soknedalsveien er foreløpig ikke avklart.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende grunneieres eiendommer:

- Ringerike kommune (gbnr 45/282)
- Jernbaneverket (gbnr 4000/12)
- Buskerud fylkeskommune (gbnr 2169/1)
- Ringerike Meieriers Eiendomsselskap AS (gbnr 49/49, 49/294)
- RSK Invest AS (gbnr 49/138, 49/219)
- Norgesgruppen Eiendomsutvikling AS (gbnr 49/84)
- Soknedalsveien 17 19 AS (gbnr 49/118, 49/203)
- Ringerike Røde Kors (gbnr 49/123)

Planprogram for 330 Soknedalsveien 5-27

Forslag til planprogram er utarbeidet av Prosjektcompagniet AS og Halvorsen og Reine AS på vegne av Norgesgruppen AS. Programmet omfatter beskrivelse av dagens situasjon, bakgrunn og mål for planarbeidet, planstatus, overordnede lover/ forskrifter/ retningslinjer, hvilke temaer som skal konsekvensutredes og redegjørelse for hvordan medvirkning skal ivaretas i den videre planprosessen.

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til annet byggeområde. § 1.2 Annet byggeområde tilsier at Soknedalsveien 5-27 tillates i hovedsak utbygd med bolig samt noe handel og håndverksvirksomhet, men ikke kjøpesenter.

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 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.

Med tanke på å bevare grønnstruktur anses ikke naturmangfoldloven for å være aktuell i denne saken. Naturmangfoldloven kan derimot være aktuell når det skal vurderes hvilke tiltak som må kan gjøres for å tilføre område grønne kvaliteter som kan bidra til å fremme og øke biologisk mangfold i området.

Økonomiske forhold

Man vil kunne anta at utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Det foreligger en avtale mellom grunneierne som omtaler utviklingsplaner og kostnadsfordeling. Avtalen er unntatt offentlighet.

Behov for informasjon og høringer

Planprogrammet angir i kapittel 1.5 hvordan kravet om informasjon og medvirkning i planprosessen skal ivaretas. Dette innebærer blant annet at det skal varsles oppstart av planarbeid med påfølgende høringsperiode og ved fastsettelse av planprogram skal

planprogrammet oversendes parter, myndigheter og de som har gitt merknader i høringsperioden. Seinere skal planforslag og konsekvensutredning på høring, og vedtak av planen varsles.

Alternative løsninger

Alternative lokaliseringer for handel er tidligere vurdert. De mest aktuelle områdene er Eikli, Hvervenmoen/Hvervenkastet og Øvre Hønengata. Soknedalsveien 5-27 anses å være et bedre alternativ da de andre områdene enten er vanskelig tilgjengelig uten privatbil og derfor generer trafikk i et område med ellers stor trafikkbelastning, det er ikke mer kapasitet i områdene eller områdene ligger utafor sentrum hvor det ikke er ønskelig å plassere handel.

Alternative løsninger for planavgrensning må vurderes grunnet at deler av arealet innafor planavgrensinga er Jernbaneverkets eiendom. Jernbaneverket ønsker i utgangspunktet ikke å avse grunn til dette prosjektet, og i så fall må planavgrensinga innskrenkes. Dette vil få konsekvenser for boligene i planen, med tilhørende uteareal. Det forventes en avklaring rundt dette i mars 2013. Se vedlegg 4 for situasjonskart som viser eiendomsgrenser.

Rådmannens vurdering

Plantype og avgrensning

Området er i utgangspunktet smalt og lite fleksibelt, og den foreslåtte avgrensinga er optimal etter forholdene. Rådmannen har anbefalt å benytte privat forslag til kommunal områderegeringsplan som plantype.

Rivning av verneverdig bebyggelse

De verneverdige bygningene er ikke innarbeida i planen. Bygningenes tilstand er ikke kjent. Mulighetene for bruksendring i de tre spredte byggene er trolig liten. Det er ikke kjent om og på hvilken måte tiltakshaver har vurdert bruksendring. Dette må komme fram i det videre planarbeidet.

Flomfare

Området ligger nært Begna, men flomfaren beregnes til å være liten.

Forurensning i grunnen

Det er grunn til å tro at det kan være forurensning i grunnen i deler av området. Dette må undersøkes og eventuelle tiltak må utføres.

Overvannsproblematikk

Overvannsmengde og mulighet for fordrøyning skal utredes og det skal utføres nødvendige tiltak.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Området er lett tilgjengelig med buss, tog og bil.

Påvirkning av landskapsbildet

Tiltaket vil ikke ha en fjernvirkning på landskapsbildet, men utsikten til området fra boligområder i nærheten endres.

Støy

Støy er et viktig tema i planarbeidet, og retningslinjer må ivaretas både i boliger og i leke- og uteoppholdsareal.

Naturmangfold

Det er i dag ikke registrert naturmangfold i området og området består generelt av lite grønnstruktur. Det må vurderes tiltak for å øke andelen grønnstruktur.

Påvirkning på handelsbyen Hønefoss

Lokalisering for handel er i tråd med handels- og byutviklingsanalysen og forfettingsanalysen. Rådmannen mener at området er egna for plasskrevende varer da det ikke er sannsynlig at det skaper trafikkøkning i sentrum. Det er behov for en nærbutikk med dagligvarer i området.

Universell utforming

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming skal ivaretas i planen.

Lekearealer

Rådmannen mener det må tilrettelegges for større leke- og uteoppholdsareal. Arealene som er foreslått på tak og i skråninga mot jernbanen er ikke tilstrekkelige.

Forhold til klima – og energiplanen.

Planprogrammet er i tråd med energi- og klimaplanen da den tilrettelegger for fortetting med boliger i sentrumsnære områder og nært et kollektivknutepunkt. Gode gangforbindelser er et av utredningstemaene i planprogrammet.

Vurdering av planprogrammet

Kapittel 4 i planprogrammet redegjør for utredningsmetode og omfatter temaer som skal utredes. Rådmannen mener lista peker på de viktigste utredningstemaene.

Opplegg for medvirkning i planprosessen følger plan- og bygningsloven. I tillegg vil det vurderes om et informasjonsmøte skal avholdes. Framdriftsplanen som er presentert i planprogrammet er realistisk.

Det er ikke beskrevet flere utbyggingsstrategier. Dette må inn inngå i planprogrammet ved fastsetting.

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

Samlet vurdering

Rådmannen ser det som positivt at dette sentrumsnære området kan utnyttes bedre enn i dag.

Rådmannen mener at området er egna for den foreslåtte typen utbygging, og at lokaliseringa er god i forhold til sentrum, innfartsårer og kollektivtilbud.

Saksdokumenter

Trykte

1. Planprogram for 0605_330 områderegulering for Soknedalsveien 5-27, datert 23. januar 2013.
 - a. Situasjonsplan takplan 1:1000
 - b. Situasjonsplan takplan 1:2000
 - c. Situasjonsplan 1. etasje 1:2000
 - d. Situasjonsplan 2. etasje 1:1250
 - e. Kjellerplan 1:1000
2. Høringsbrev forhåndshøring
3. Oppsummering av merknader fra forhåndshøring med forslagstillers og rådmannens kommentarer.
4. Situasjonsskart som viser Jernbaneverkets eiendomsgrense på planillustrasjon

Utrykte

1. Referat fra oppstartsmøte
2. Merknader etter forhåndshøring av planen
 - a. Buskerud fylkeskommune
 - b. Fylkesmannen i Buskerud
 - c. Jernbaneverket
 - d. Miljøretta helsevern, Ringerike kommune
 - e. Teknisk drift utbygging, Ringerike kommune
3. Gjeldende plan: 127-03 Molvaldområdet, vedtatt 26. 06. 1986
4. Avtale mellom grunneierne, unntatt offentlighet
5. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler.

Ringerike kommune, 11.11.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

Enhetsleder: Gunnar Hallsteinsen
Avdelingsleder areal – og byplankontoret: Grethe Tollefsen
Saksbehandler: Ingeborg Faller

NÆRINGSOMRÅDE I ASBJØRNSSENS GATE - PRINSIPPSAK

Arkivsaksnr.: 12/3589

Arkiv: L12

Saksnr.: Utvalg

35/13 Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
/ Formannskapet

Møtedato

04.03.2013

Forslag til vedtak:

1. Næringsområdet i Asbjørnsens gate skal fortsatt kunne nyttes til næringsvirksomhet.
2. På sikt bør det utarbeides en helhetlig reguleringsplan for næringsområdet i Asbjørnsens gate for å håndtere interessemotsetninger i området, samt gi et bedre og mer oppdatert styringsverktøy.
3. Dersom det skal skje større bygge- og anleggstiltak i området må det reguleres.
4. Saken tas med som et innspill til arbeidet med kommuneplanen.

Sammendrag

Det er behov for å ta stilling til hvordan området i Asbjørnsens gate skal utvikles videre: om området skal videreutvikles med en blanding av næring og bolig, eller om området over tid skal transformeres til et sammenhengende boligområde. Rådmannen anbefaler at det fortsatt kan drives næringsvirksomhet i Asbjørnsens gate. Det er imidlertid behov for en oppdatert reguleringsplan for området, som kan ta for seg interessekonflikter og styre utviklingen.

Bakgrunn

Det er behov for å ta stilling til hvordan området i Asbjørnsens gate skal utvikles videre. Oversiktskart i vedlegg 1 viser hvilket område det er snakk om. Den stipla avgrensninga omfatter området som i dag nyttes til næringsformål. Avgrensninga er i samsvar med det som i gjeldende kommuneplan er avsatt til erverv og offentlig bygning.

Asbjørnsens gate har i dag en blanding av bolig, industri samt handel i form av bilforretninger. Denne blandinga skaper en del utfordringer, og det er behov for en opprydding i området, samt en ny reguleringsplan som kan håndtere problematikken.

Beskrivelse av saken**Innkommne innspill ifm. kontorbygg i Asbjørnsens gate 17**

Eiendomsforvaltningen i Ringerike kommune søkte i 2011 om oppføring av et kontorbygg i Asbjørnsens gate 17. Asbjørnsens gate 17 omfatter eiendommene gnr/bnr 317/101 og 317/587, begge eid av Ringerike kommune. I forbindelse med det omsøkte kontorbygget har tiltakshaver sendt nabovarsel til berørte parter i brev 08.04.11 samt 17.10.11. Naboer og gjenboere er varslet, samt eierne av eiendommer langs Asbjørnsens gate fra Hønengata og inn til eiendommen.

De innkomne uttalelsene dreier seg først og fremst om trafikksituasjonen i området. *Hønsand og Omegn vel* viser til sak 49/08 i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning (HMA) og rådmannens vurdering rundt trafikksituasjonen og myke trafikanter i området. Denne saken er nærmere omtalt under "tidligere behandlinger og vedtak". Det ble i nabovarselet av 17.10.11 varslet bygging av fortau på sørsida av Asbjørnsens gate fra Hønengata til krysset med Bekkegata som trafikksikringstiltak. *Hønsand og Omegn vel* mener dette ikke er tilstrekkelig. Velet viser også til støy- og forurensningssituasjonen i området. Asbjørnsens gate, Bekkegata og Ullerålskata er skolevei for mange.

Ringerike kommune v/Eiendomsforvaltningen har per i dag ingen planer om å bygge noe i Asbjørnsens gate 17, men forbereder å legge tomte ut for salg.

Lokal høring

Høsten 2012 ble det gjennomført en lokal høring blant grunneiere i næringsområdet. Rådmannen ba om innspill og kommentarer angående den langsiktige utviklinga av Asbjørnsens gate. Det kom inn totalt 3 uttalelser, og disse er oppsummert nedenfor.

Uttalelse fra Ringerike kornsilo AS

- Kornsiloen ble etablert i Asbjørnsens gate tidlig på 50-tallet og er i dag lokalt kornmottak for Ringerike, Hole og deler av Jevnaker. Da kornsiloen ble etablert var Asbjørnsens gate et landlig område. Senere har det blitt etablert boliger i området. Med store kornarealer i regionen vil det være behov for et lokalt mottaks- og behandlingsanlegg i overskuelig framtid. Gjennom 60 år har eierne bygd opp store verdier i anlegget, og flytting fra området er urealistisk.
- Årlig kornvolum gjennom anlegget er rundt 25 000 tonn. Trafikken til/fra anlegget er spesielt intens under innhøstingssesongen, som normalt er i august og september.
- En kornsilo genererer tungtrafikk og noe støy og støvutvikling. Kornsilosens erfaring er at dette skaper konflikter mellom industrien og beboere i området. Med etablering av flere boenheter i nærheten av kornsiloen må det påregnes interessekonflikter. Det samme vil gjelde andre virksomheter som er følsomme for tungtrafikk, støv og støy.
- Framtidig drift av kornsiloen vil neppe føre til økt trafikkbelastning i forhold til dagens nivå. Gjennom åra har det vært en utvikling med færre men større kjøretøyer.
- God logistikk er sentralt, og kornsiloen vil ha behov for å nytte både Asbjørnsens gate og Industrigata til tungtransport av korn og andre handelsvarer. Kornsiloen har mottaks/utlastingsanlegg i Industrigata (gnr/bnr 86/736). Kornsiloen har langsiktig leieavtale med grunneier for eiendommen (år 2064), samt forkjøpsrett ved salg.
- Kornsiloen er interessert i å kjøpe deler av eller hele eiendommen gnr/bnr 317/95 hvor kommunens tekniske tjenester har holdt til. Dette fordi uteområdet til siloen er trangt. Større uteareal gir muligheter for bedre skjerming, trafikkavvikling og økt trafikksikkerhet. Dagens tomteareal gir ikke mulighet for skjerming mot annen bebyggelse.

Uttalelse fra Arntzen Eiendom AS (Asbjørnsens gate 15)

- Lokalene er bygd for industri, og Hønefoss Verktøyfabrik holdt til her fram til 2001 da virksomheten flytta til Hvervenmoen pga. behov for mer plass.

- Lokalene er bygd om og tilpassa rengjøring og skadebegrensningsvirksomhet. ISS er langsiktig leietaker. Virksomheten forurensar ikke og medfører ikke tungtransport.
- Ingen planer om å endre dagens situasjon eller flytte.
- Det har i området vært åpna for boligbygging og næringsvirksomhet, fordi Hønefoss hadde begrensa tomtemuligheter. Å endre dette nå vil føre til at næringslokalene kan bli stående tomme eller rives.
- Arntzen Eiendom AS foreslår at området reguleres for næringsvirksomhet og boligområde.

Uttalelse fra Tronrud Holding AS

- Tronrud Holding AS eier tre eiendommer som benyttes til næring, i hovedsak utleid til bilforhandlervirksomhet.
- Tronrud Holding AS er positive til en omregulering av området, forutsatt at det tas hensyn til de økonomiske eiendomsverdiene i området. Kapitalisert verdi på eiendommene tilsier en meget tung utbygging av boliger dersom reguleringsplanen ikke skal få negative konsekvenser. Det stilles spørsmål ved markedet for en slik boligutbygging.
- Et forslag som gir en helhetlig framtidig regulering kan være: omregulering til formål bolig. De eiendommene som allerede nyttes til næring kan nyttes til dette og utvikles/vedlikeholdes deretter så lenge hjemmelshaver ønsker dette. Med en slik i utgangspunktet uendra regulering oppnås:
 - Eiere av næringseiendom har et reelt alternativ til dagens bruk og vil ved endring i leieforhold avveie hva som er mest hensiktsmessig.
 - Eiere har et reelt og klart alternativ til dagens bruk.
 - Eiere har valgmuligheten til å fortsette som før, selv med endret næringsbruk, og vil ikke bli tvunget til mulige dårlige økonomiske utfall.

Forholdet til overordnede planer

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan for området er plan 7-Hønefoss, stadfesta 18.02.1956. Dette er en gammel reguleringsplan, som ikke er noe godt styringsdokument.

Kommuneplan

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til erverv, boligområde samt offentlig bygning. Erverv omfatter forretning, kontor, industri og lager. Mot elva er det avsatt et friområde.

Tidligere behandlinger og vedtak

HMA behandla søknad om dispensasjon og bruksendring for en eiendom i området 02.06.08, sak 49/08. Saken gjaldt bruksendring til bilutsalg for Ulleråls gate 48 B (gnr/bnr 317/67). I denne saken var trafikale forhold av stor betydning, og det kom flere merknader fra naboer og *Hønsand og Omegn vel* om bomiljø og trafikale forhold i området. Det kom fram at det var store problemer med å komme ut i Hønefoss, samt at det i området er mange myke trafikanter som ikke har tilgang til gangveg eller fortau. Beboerne ønska ikke en bruksendring som medførte betydelig økning av trafikken.

I saksframlegget sto det blant annet:

Området vurderes i utgangspunktet å være tungt trafikalt belastet. (...) Tiden kan synes moden for at det burde vært gjort noe med Asbjørnsensgate/Ullerålsgate som med vegkryss etc. har et komplisert trafikkbilde med blant annet personbiltrafikk til boligeiendommer og kapitalvarebutikker, samt tungtrafikk til næringseiendommer. Manglende fortau og gangvei er forhold som burde vært rettet opp. (...) Det er en uheldig blanding av boligeiendommer, næringseiendommer og trafikk til disse. (...) Ved en totalvurdering kommer rådmannen til at det bør legges avgjørende vekt på hensynet til de myke trafikantene.

HMA var på befaring før behandlingen av saken. I behandling av bruksendringen fant HMA at det ikke var særlige grunner til at det kunne dispenseres fra gjeldende reguleringsplan, og viste til klagene fra naboene og Hønsand og omegn vel vedrørende bomiljø og trafikale forhold som vil forringes/forverres.

Rådmannens vurdering

Byplanmessige forhold

Det er behov for å ta stilling til hvordan området i Asbjørnsens gate skal utvikles videre: Om området skal videreutvikles med en blanding av næring og bolig, eller om området over tid skal transformeres til et sammenhengende boligområde.

Ut fra et byplanmessig perspektiv er det uheldig med en sammenblanding av næring og bolig slik det er i Asbjørnsens gate. Næringsvirksomheten skaper miljøulempen som trafikk, støv og støy.

Ideelt sett kunne det vært ønskelig å transformere Asbjørnsens gate til et sammenhengende boligområde. Dette er et attraktivt boligområde, med sentral beliggenhet, nærhet til elva, friområder, butikker og skole. En framtidig gangforbindelse i kulvert under jernbanen vil kunne knytte området til bydelssentrumet i Øvre Hønengata øst.

Samtidig ser rådmannen at det er vanskelig å reversere utviklinga i området. Det har vært drevet næringsvirksomhet i Asbjørnsens gate over lang tid, og boligene har kommet nærmere og nærmere. Næringsdrivende har gjennom mange år investert betydelige ressurser i området. Dette gjelder særlig Ringerike kornsilo som har store og kostbare anlegg, som vil være svært kostbare å flytte.

Behov for ny reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan fra 1956 er ikke egna til å være hjemmel for byggesaker i dette området. Ved behandling av byggesøknader bør det søkes om dispensasjon fra plankravet, og byggesakene bør videre behandles ut fra kommuneplanens bestemmelser. Dersom det skal skje større bygge- og anleggstiltak bør det utarbeides en ny reguleringsplan. Plantype, forslagsstiller og planavgrensning må avklares nærmere ut fra behov.

På sikt bør det startes opp en reguleringsplan for å håndtere interessekonfliktene i dette området, samt gi et bedre og mer oppdatert styringsverktøy. I en ny plan kan det gis arealmessige begrensninger for næringsvirksomhet og det kan gis reguleringsbestemmelser

f.eks. om type virksomhet for å unngå virksomheter med store miljøulemper. Behovet for rekkefølgebestemmelser må vurderes, særlig når det gjelder trafikkavvikling, trafiksikkerhet, fortau osv.

Samla vurdering

Asbjørnsens gate har en uheldig sammenblanding av boligområder og diverse industri, kontor og forretningsvirksomhet – med tilhørende interessekonflikter. En av konfliktenes dreier seg om trafikk og tilhørende utfordringer i forhold til trafiksikkerhet for myke trafikanter og miljøulemper som støv og støy. Ved behandling av framtidige byggesaker og plansaker i området bør dette vurderes nærmere, og behovet for avbøtende tiltak må vurderes i hver enkelt sak.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at det på sikt startes opp en helhetlig reguleringsplan for området. Videre bør denne saken tas med i arbeidet med kommuneplanen, og utformingen av kommuneplanbestemmelser knytta til plankrav og næringsområder.

Saksdokumenter

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Oversiktskart som viser området med gjeldende kommuneplan.

Utrykte vedlegg:

2. Saksframlegg datert 25.04.08, "Ullerålgate 48 B – Bruksendring"
3. Saksprotokoll, Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning, 30.06.08, sak 59/08
4. Reguleringsplan nr. 7 med tilhørende bestemmelser, stadfesta 18.02.1956.
5. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.
6. Uttalelser fra Ringerike kornsilø, datert 18.10.10 og 13.10.11
7. Lokal høring – Asbjørnsens gate, datert 21.09.12
8. Uttalelse fra Ringerike kornsilø, datert 23.10.12
9. Uttalelse fra Arntzen Eiendom AS, datert 25.10.12
10. Uttalelse fra Tronrud Holding AS, datert 17.12.12

Ringerike kommune, 12.02.2013

Wenche Grinderud
Rådmann

Enhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Avdelingsleder areal- og byplankontoret: Grethe Tollefsen

Saksbehandler: Guro Skinnes