

SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet
Kommunestyret

Arkivsaksnr.: 11/4618-30

Arkiv: REG 368

2. GANGSBEHANDLING REGULERINGSPLAN 368 - ULLERÅLSGATE 9

Forslag til vedtak:

1. 0605_368 detaljregulering for Ullerålsgate 9 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Deler av reguleringsplan nr. 7 for Hønefoss, stadfestet 18.02.1956, som blir berørt av ny regulering, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Sammendrag

Intensjonen av planarbeidet er å tilrettelegge for etablering av 3 eneboliger i Ullerålsgate 9. Planforslaget legger opp til 3 eneboliger i en forsiktig kontrast til eksisterende bebyggelse i Ullerålsgate når det kommer til arkitektonisk utforming. Ullerålsgate består i dag av flere stilarter arkitektonisk, og planforslaget legger opp til en forsiktig brytning og kontrast til eksisterende miljø i gaten. Planforslaget har etter 1. gangsbehandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning endret seg noe for å imøtekomme innsigelser fra Fylkesmannen i Buskerud. Det er etter PBL § 12-5 lagt inn arealformål 3 grønnstruktur i belte av nedre del av planområdet for å sikre allmenn tilgjengelighet til Randselva. Det er gjort vurderinger på støy i forbindelse med planarbeidet for å sikre at boenhetene imøtekommer innspill fra Fylkesmannen som går på støyutredning. Det skal beskyttes mot støy på uteareal i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2. Minimum 50 % av rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet, herunder minst ett soverom, må sikres vindu i fasade med støynivå i tråd med grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.

Innledning

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for foretting i et sentrumsnært område med opprettelse av 3 nye eneboliger.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning og vedtatt sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i møte 08.10.12, sak 120/12.

Beskrivelse av saken

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart "Detaljregulering for Ullerålgate 9" i målestokk 1:500, datert 21.01.13.
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 18.01.13.
- Planbeskrivelse datert 24.04.12.

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse.

Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 7 for Hønefoss, stadfestet 18.02.1956. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til bolig.

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- Det er gjort endringer i reguleringsbestemmelser og plankart for å imøtekomme innsigelse fra Fylkesmannen I Buskerud.

Planforslaget har etter 1. gangsbehandling i Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning endret seg noe for å imøtekomme innsigelser fra Fylkesmannen i Buskerud. Det er etter PBL § 12-5 lagt inn arealformål 3 grønnstruktur i belte av nedre del av planområdet for å sikre allmenn tilgjengelighet til Randselva. Det er gjort vurderinger på støy i forbindelse med planarbeidet for å sikre at boenhetene imøtekommer innspill fra Fylkesmannen som går på støyutredning. Det skal beskyttes mot støy på uteareal i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2. Minimum 50 % av rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet, herunder minst ett soverom, må sikres vindu i fasade med støynivå i tråd med grenseverdiene i tabell 3 i T-1442.

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 20.10.12 - 29.11.12. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger som uttrykte vedlegg.

Hovedtrekkene i uttalelsene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, dato:21.11.12

Uttalelsen fra Fylkesmannen i Buskerud går på følgende forhold:

- Støy på fasade
- Avklaring av tilknytning til fjernvarme
- Grønnstruktur langs elva
- Naturmangfold og landskap
- Barn og unges interesser

Fylkesmannen har innsigelse til manglende bestemmelser for å sikre støyforhold utenfor rom for støyfølsom bruk. Fylkesmannen har også innsigelse pga. at kommuneplanens grønnstruktur langs elva ikke er tilstrekkelig sikret i reguleringsforslaget.

Grøntstruktur langs elven:

Fylkesmannen mener at planforslaget ikke ivaretar hensynet til overordnet viktig grønnstruktur i Kommuneplanens arealdel og føringer for ivaretagelse av allmennhetens interesser langs vassdrag. Naboene protesterer også på foreslått løsning, og ønsker at allmennhetens interesser sikres iht. kommuneplanen.

Barn og unges interesser:

Fylkesmannen påpeker at nærmeste lekeplass ligger 500 m fra planområdet mens kommuneplanens retningslinjer sier at nærlekeplass skal ligge maks. 150 fra. Videre vises det til RPR for barn og unges interesser det stilles krav om arealmessig erstatning dersom omdisponering av areal egnet for lek fører til at behovet for lekearealer ikke oppfylles.

Støy på fasade:

Fylkesmannen mener at støyutredningen viser at boligene vil få støy over anbefalte grenseverdier ved fasader mot Ullerålgate, og viser til at kommunen har anledning til å vurdere å akseptere avvik fordi området har gangavstand til kollektivknutepunkt. I så fall må dette nedfelles i bestemmelsene.

Statens vegvesen sier at det kan være behov for tiltak mot støy mot vei.

Energi og klima:

Fylkesmannen gjør oppmerksom på at tilknytningsplikt til fjernvarme skjer ved at kravet inntas i planbestemmelsene.

Fylkesmannen mener at pga. det begrensede arealet og nærheten til sentrum tilsier at kommunen bør vurdere om nye boenheter bør etableres i form av leiligheter i stedet for eneboliger.

Juridiske forhold:

Fylkesmannen har kommentarer til rekkefølgekrav vedr. nabogavl og manglende samsvar mellom plankart og bestemmelser.

Forslagstillers kommentar:

Grøntstruktur langs elven:

Forslagsstiller foreslår at Fylkesmannens innspill ivaretas i planforslaget ved at sonen mot elva reguleres til «et grønt arealformål» i tråd med Fylkesmannens innspill.

Barn og unges interesser:

Hønefoss skole med sine lekeplasser og ballbaner ligger i ca. 250 meters gangavstand fra planområdet.

Planområdet er ikke benyttet til lek i dag, og forslag til detaljregulering medfører derfor ikke behov for erstatning av lekeareal.

Støy på fasade:

Forslagsstiller foreslår at reguleringsbestemmelsenes § 2.10 oppdateres som følger:

§ 2.10 :«Det skal beskyttes mot støy på uteareal i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, tabell 2. Minimum 50 % av rom til støyfølsom bruksformål i hver boenhet, herunder minst ett soverom, må sikres vindu i fasade med støynivå i tråd med grenseverdiene i tabell 3 i T-1442. Støy og evt. avbøtende tiltak skal dokumenteres ved søknad om rammetillatelse».

Energi og klima:

Det fremgår av reguleringsbestemmelsene at det skal varmes opp med vannbåren varme (Radiatoranlegg). Hvis Hønefoss fjernvarme legger frem fjernvarmeledninger frem til Ullerålgate vil boligene bli tilknyttet fjernvarmenettet. Alle boliger vil få mekanisk, balansert ventilasjonsanlegg med virkningsgrad over 80 %.

Juridiske forhold:

Betegnelsene på plankart og bestemmelser må samsvare før 2. gangs behandling.

Forslagsstiller mener at loven gir grunnlag for rekkefølgekrav som gjelder tiltak utenfor

planområdet, men forslagsstiller har ingen kommentar til at kravet tas ut av bestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Innspillene er tilstrekkelige kommentert av forslagstiller og er innarbeidet i det reviderte planforslaget. Det er gjort endringer i planbeskrivelse og bestemmelser for å imøtekomme innsigelsene fra Fylkesmannen. Innsigelsene er nå blitt trukket. Se eget vedlegg.

Uttalelse fra Odd Palerud, dato:24.11.12,

Asbjørn Gomnes og Tom Pettersen

Holtangen Vel ved Kari Strand Hjerpseth og Bekkegata Vel ved Cecilie P. Øyen datert 27.11.12

Parkering:

Odd Palerud, Asbjørn Gomnes og Tom Pettersen mener at det vil være til sammen 6 boenheter innenfor planområdet. Videre mener naboer at manglende parkering for bileilighet vil føre til gateparkering som vil vanskeliggjøre utkjøring fra naboens utkjørsel.

Fortau/trafikksikkerhet:

Velforeningen og naboene Odd Palerud, Asbjørn Gomnes og Tom Pettersen mener at ut- og innkjøring til carport, slik det er vist i illustrasjonsprosjektet er en lite trafikksikker løsning. Det etterspørres også snuplass på egen grunn.

Sol og skyggeforhold:

Odd Palerud mener at Sol- og skyggediagrammene ikke fanger opp at terrenget er fallende, og mener at konsekvensene for Ullerålgate 11 derfor blir feil.

Utnyttelse:

Naboene mener at planen åpner for en for høy utnyttelse, at forslagens arkitektoniske utforming ikke harmonerer med strøket for øvrig.

Odd Palerud har følgende innspill:

- Flate tak og bebyggelsesstrukturen der 2 av boligene ligger med kortsiden mot gata, bryter med eksisterende bebyggelsesmønster og takform i området.
- Mener boligen nærmest Ullerålgate burde ligge med langfasaden mot gate, dette ville gi en bedre situasjon for hans eiendom i Ullerålgata 11B.
- Det bør bygges kun to hus, begge med langsiden mot gata.
- Terrasser gir uønsket innsyn til hans eiendom i Ullerålgata 11B, og at en konsekvens av dette vil være at det må bygges skjermer, og at en slik fasade, uten åpninger, ikke vil bli noen hyggelig nabo.
- Mener at å bygge nærmere nabogrense krever tillatelse fra nabo.
- Mener utnyttelsen er for høy i forhold til området for øvrig.

Naboene Asbjørn Gomnes og Tom Pettersen deler Paleruds innspill om utnyttelse og bebyggelsens karakter.

Forslagstillers kommentar:

Parkering:

Parkeringsbestemmelsene for sentrumsområdet angir krav om 2 parkeringsplasser for boliger over 80 m². Innenfor illustrasjonsprosjektet er det mulig å innrede hybelleilighet i underetasjen. Det er mangel på utleieleiligheter for bl.a. studenter, så det er viktig at planen åpner for etablering av hybel/hybelleilighet dersom fremtidige eiere ønsker det. Gateparkering er for øvrig vanlig i området.

Fortau/trafikksikkerhet:

Frisiktsforholdene ved utkjøring vil være tilnærmet lik som for utkjøring fra Ullerålgate 11, 13 og 15.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter vil bli bedre ved at det på sikt muliggjøres etablering av fortau langs Ullerålgate.

Tomtas topografi gjør at det ikke er mulig med snuplass på egen grunn. Dette er da heller ikke etablert for eksisterende bolig.

Rent formelt kan ikke forslagsstiller se at det iht forskrift om parkering for Ringerike kommune (§ 5) er krav om snuplass på egen grunn.

Sol og skyggeforhold:

Diagrammer som viser sol- og skyggeforhold er utarbeidet for tidspunkter som vanligvis kreves i plansaker. Soldiagrammer for desember gir lite informasjon om ettermiddagssolen i Hønefoss da solen i perioden 1. desember til 15. januar går ned før kl. 15.30 Lokalt i Ullerålgaten går den ned noe tidligere pga. lokale topografiske forhold. (Se vedlegg 1 soloppgang og solnedgang i Hønefoss)

Med foreslått bebyggelse vil nabo i Ullerålgate få noe endrede solforhold, men ikke mer enn det som må påregnes i et sentrumsnært område.

Utnyttelse:

Vedr. utforming og bebyggelsens karakter, så vises det til innsendt beskrivelse til reguleringsplanen der det er redegjort for at bebyggelsen langs Ullerålgate ikke har noen enhetlig arkitektur, og at den sammensatte arkitekturen gjør at foreslått bebyggelse ikke utgjør så stor kontrast som naboene bemerker. Størrelsen på bebyggelsen, høyder og måten bebyggelsen danner rom langs gaterommet er i tråd med volumer, høyer og bebyggelsesstruktur i området for øvrig.

I samråd med kommunen ble antall enheter før innsending av planen redusert fra 4 til 3.

Forslagsstiller mener at bebygd areal/utnyttelse av tomte ikke er vesentlig høyere enn for enkelte andre tomter i området (For eksempel klagers eiendom i Ullerålgate 11B).

Utnyttelsen er i tråd med gjeldende føringer for fortetting i sentrumsnære områder, og det vises for øvrig også til Fylkesmannen som i sin uttalelse foreslår at kommunen bør vurdere om arealet heller skal reguleres til leiligheter. Dette for å få til en høy utnyttelse så sentralt i byen.

Ang. avstand til nabogrense, så kan en i reguleringsplan foreslå å bygge nærmere nabogrense enn 4 m. Dersom planen godkjennes, kan det bygges i tråd med reguleringsplanen uten godkjenning fra nabo. Nabo i Ullerålgate 11B har for øvrig bygd i nabogrense mot planområdet og mot nabo i Ullerålgate 13. (Det henvises til sak 146/80 i Ringerike Bygningsråd som belyser denne saken.)

Rådmannens kommentar:

Innspillene er tilstrekkelige kommentert av forslagstiller og er innarbeidet i det reviderte planforslaget.

Innsigelser

Fylkesmannen i Buskerud fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn. Etter ytterligere utredninger og derpå justeringer i reguleringsbestemmelsene og plankart er innsigelsene nå trukket. Innkomne innsigelser til planen fremgår av ovenstående høringsuttalelser og rådmannens kommentarer til disse.

Forholdet til overordnede planer

I kommunedelplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til bolig. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

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

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Planforslaget legger til rette for at det kan bygges fortau på et senere tidspunkt i Ullerålsgate fra Hønengata. Finansiering må utredes og avklares i egen sak.

Rådmannens vurdering:

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne merknader fremgår av ovenstående kommentarer.

Innsigelser

Det er gjort endringer i planforslaget for å imøtekomme innsigelsen fra Fylkesmannen i Buskerud. Innsigelsen er nå trukket (se vedlegg) og kommunestyret kan gjøre endelig planvedtak.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ved de revideringene som er gjort i planarbeidet vil planen bidra til økt tilskudd på boliger i et område som er ettertraktet i Hønefoss sentrum. Rådmannen er positiv til utvikling av Ulleråls gate 9 som vil kunne gi sentrumsnære boliger i et ellers godt etablert boområdet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at reguleringsforslaget 0605_368 "Ulleråls gate 9" vedtas slik det det nå foreligger.

Saksdokumenter:

Trykte vedlegg:

1. Plankart 0605_368 Detaljregulering for Ulleråls gate 9, målestokk 1:500, merket "2.gangsbehandling"
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, merket "2.gangsbehandling", datert 18.01.13
3. Planbeskrivelse datert 24.04.12.
4. Revidert illustrasjonsprosjekt datert 17.01.13.
5. Brev fra Fylkesmannen i Buskerud. Innsigelse datert 21.11.12
6. Anmodning om trekking av innsigelse datert 31.01.13
7. Brev fra Fylkesmannen i Buskerud. Trekking av innsigelse datert 11.02.13

Utrykte vedlegg:

8. Saksframlegg til 1.gangs behandling av planforslaget, HMA 08.10.12, sak 120/12.

9. Saksprotokoll fra 1.gangs behandling av planforslaget, HMA 08.10.12, sak 120/12.
10. Reguleringsplan nr 7 for Hønefoss stadfestet 18.02.1956 (tidligere plan)
11. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00
12. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95
13. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.
14. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler.

Ringerike kommune, 25.02.2013

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Lars Magnus Walløe