

# SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

---

Arkivsaksnr.: 14/883-1

Arkiv: PLN 396

---

0605\_396 DETALJREGULERING FOR SØNDRE KIRKEMOEN – OPPSTART AV PLANARBEID

## **Forslag til vedtak:**

1. Kommunen vedtar oppstart av 0605\_396 detaljregulering for Søndre Kirkemoen.
2. Ved 1. gangsbehandling av planforslaget skal forslag til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse foreligge. Det skal også vises alternative løsninger for interntrafikk i planområdet.

## **Sammendrag**

Planområdet ligger sentralt på Hallingby, nord for Hønefoss. Hallingby er et av kommunens tettsteder som er vedtatt at skal være livskraftig – altså at det skal satses på.

Planforslaget vil legge opp til omtrent 30 boliger i småhusbebyggelse og dagligvareforretning. Planforslaget vil også inneholde fortau langs Gamle Ådalsvei, samt ivareta dagens gangforbindelser gjennom planområdet, fra undergangen og busstoppet i sørgående retning på E16 til Gamle Ådalsvei.

Reguleringsplanen er en detaljreguleringsplan.

De største utfordringene som må løses i planen er trafikksikkerhet og støy fra E16. Det er i dag ikke tilgjengelig kapasitet på renseanlegget på Hallingby, slik at nye prosjekter må avvente utbygging av VA-systemet.

## **Innledning**

Planarbeidet startes etter initiativ fra grunneierne Mari Heen og Anna Sigridsdatter Heen. De har avtale med firmaet Arnes Ve og Vel v/Arne Evjen om etablering av

dagligvareforretning på søndre del av planområdet, og ønsker boligutbygging i resten av planområdet.

Området er uregulert. Tiltaket som foreslås er delvis i tråd med kommuneplanen. Det er behov for en detaljreguleringsplan for å utrede konsekvenser og sette rammer for utbygging.

## **Beskrivelse av saken**

### **Dagens situasjon**

Planområdet ligger midt på Hallingby og er omringa av boligbebyggelse og veier. Det er området ubebygget, og består stort sett av furuskog. Det er uvisst i hvor stor grad skogen brukes til fritidsaktiviteter og lek. Det er noen stier som brukes som snarveier gjennom skogen.

### **Utviklingsbehov og mulige planformål**

Utbyggingsforslaget består av omtrent 30 boliger og en dagligvareforretning. Noen av boligene kan tenkes å bli tilrettelagt for eldre, et tilbud som ikke finnes på Hallingby i dag. Planforslaget inneholder også fortau langs Gamle Ådalsvei og opprettholder snarveiene gjennom området.

Aktuelle formål vil være «Boligbebyggelse» og «Forretninger», samt «Lekeplass»/«Uteoppholdsareal» og «Gangvei»/«Fortau».

### **Planlagte utredningstema**

De viktigste utredningstemaene for planforslaget er trafiksikkerhet i og utafor området og støy, hovedsakelig fra E16. I tillegg skal grunnforhold, solforhold og biologisk mangfold utredes. Buskerud fylkeskommune har allerede gjennomført undersøkelser med tanke på kulturminner, uten å finne noe. Se vedlagt rapport.

De største utfordringene som må løses i planen er trafiksikkerhet og støy fra E16. Det er i dag ikke tilgjengelig kapasitet på renseanlegget på Hallingby, slik at nye prosjekter må avvente utbygging av VA-systemet.

### **Forhåndshøring**

Informasjon om planforslaget ble sendt ut på forhåndshøring til naboer og aktuelle myndigheter, og det har ikke kommet avgjørende protester til forslaget. Det legges derfor fram for politisk oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og av rådmannen i eget vedlegg. Brev med varsel om forhåndshøring og innkomne innspill er vedlagt.

### **Gjeldende reguleringsplaner**

Planområdet er uregulert.

## **Plantype og avgrensning**

Planen fremmes som en detaljregulering. Mari Heen og Anna Sigridsdatter Heen, samt firmaet Arnes Ve og Vel v/Arne Evjen er forslagstillere.

Se vedlagt materiale til oppstart med forslag til planavgrensning. Avgrensninga er hovedsakelig valgt på grunnlag av eiendomsgrenser. Krysset Gamle Ådalsvei/fv. 172 er tatt inn i planområdet for å kunne bedre trafikkforholdene her.

Kommunens eiendom gbnr 274/79 er tatt med i planområdet etter dialog med eiendomsforvaltninga i kommunen. Framtidig eiendomsforhold er ikke avklart.

## **Eiendomsforhold**

Planområdet omfatter eiendommene:

Gbnr 274/148 Anna Sigridsdatter Heen

Gbnr 274/146 Anna Sigridsdatter Heen

Gbnr 274/413 Mari Heen

Gbnr 274/3 og 274/5 Mari Heen

Gbnr 274/79 Ringerike kommune

Gbnr 1016/1 Statens vegvesen

Gbnr 2172/1 Statens vegvesen (Buskerud fylkeskommune)

Gbnr 3025/1 Ringerike kommune

## **Forholdet til barnetråkkregistrering på Hallingby**

I juni 2013 ble det gjennomført registrering av barnetråkk på Hallingby. Registreringa ble gjennomført etter et møte i mars 2013 om trafiksikkerhet på Hallingby.

Barnetråkkregistrering er en metode som kan brukes for å kartlegge barn og unges bevegelsesmønster og deres oppfatning av nærmiljøet. Formålet med registreringa på Hallingby var å få oversikt over hvor elevene går til skolen og hva de syns om skoleveien. Kartlegginga resulterte i et kart med ulike punkter, områder, kryss og strekninger med tilhørende kommentarer.

Kartet viser at Gamle Ådalsvei er skolevei for mange elever, og at meningene om veien er delte. Noen mener at veien er trygg fordi det ikke er så mye trafikk på veien, andre mener at det er utrygt fordi det ikke er fotgjengeroverganger, gang- og sykkelvei eller fortau. Kartlegginga viser også at snarveien gjennom planområdet er skolevei for noen.

Planforslaget skal inneholde fortau langs Gamle Ådalsvei, noe som vil være positivt for skoleveien og i tråd med det elevene ønsker seg.

## **Forholdet til overordnede planer**

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til framtidig boligområde og nåværende LNF-område (landbruk- natur og friluftsområde).

## **Juridiske forhold**

### **Naturmangfoldloven**

De miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven, av 19.06.09, skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av område – og detaljreguleringer. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp. Det skal i saken fremgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bunner i. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget skulle vise seg å være mangelfullt, skal tiltaket vurderes i henhold til føre – var – prinsippet. Man skal i saken innta en økosystemtilnærming og samlet belastning av tiltak i området skal vurderes.

## **Økonomiske forhold**

Forslagstiller skal bekoste de aktuelle utredningene og undersøkelsene. Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune, utover den planlagte utbygginga av vann- og avløpssystemet.

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for et saksbehandlingsgebyr.

## **Behov for informasjon og høringer**

Det er gjennomført forhåndshøring som et ekstra tiltak for medvirkning utover kravene i plan- og bygningsloven. Utover dette er det ikke planlagt annet opplegg for medvirkning enn det som er pålagt etter plan- og bygningsloven.

## **Prinsipielle avklaringer**

Byggegrense mot E16 er avgjørende for prosjektet. Dersom byggegrensa må være større enn 30 meter fra senterlinja vil arealet det er mulig å bygge på bli for lite. Statens vegvesen har i sitt innspill i forbindelse med forhåndshøring sagt at støyforholdene er avgjørende for hvilken byggegrense de må kreve.

## **Rådmannens vurdering**

### **Plantype og avgrensning**

Plantypen og avgrensinga er avklart i samarbeid med rådmannen.

## **Eksisterende grøntstruktur**

Området består i dag i stor grad av furuskog. Det vil være ønskelig å bevare enkelttrær, men da enkelttrær som står igjen ofte blir ustø og lett kan falle ned er det usikkert om det lar seg gjøre. Dette må vurderes i byggesaken.

### **Forurensning i grunnen**

Det er ikke grunn til å tro at det er forurensning i grunnen, da det ikke er kjent at området har vært brukt tidligere.

### **Samferdsel og teknisk infrastruktur**

I illustrasjonene som følger søknaden om oppstart er det vist seks nye inn- og utkjøringer mot Gamle Ådalsvei. Rådmannen mener dette er uheldig, og at inn- og utkjøringene bør begrenses så mye som mulig ved at den interne trafikken håndteres i planområdet. Dette kan for eksempel løses ved en gjennomkjøring med to eller tre inn- og utkjøringsmuligheter. Det må vises alternativer med færre utkjøringer ved 1. gangsbehandling.

I søknaden om oppstart er det vist illustrasjoner hvor det er åpent gjennom området tilsvarende dagens snarvei gjennom skogen. Dette er viktig å videreføre i det videre planarbeidet.

Med tanke på utbygging av VA-anlegget må tidspunkt for eventuell utbygging på planområdet avklares med teknisk drift utbygging.

### **Påvirkning på landskapsbildet**

Utbygginga vil trolig ikke endre volumene i landskapsbildet, da skogen som står her i dag framstår som høy og tett.

### **Naturmangfold**

Naturmangfold må utredes, og naturmangfoldloven §§ 8-12 må følges opp.

### **Påvirkning på handelsbyen Hønefoss**

Prosjektet vil trolig ikke påvirke Hønefoss som handelsby i særlig grad.

### **Påvirkning på eksisterende dagligvareforretning**

Det er uvisst hvordan den eksisterende dagligvareforretningen vil bli påvirket av konkurranse fra den nye, dette bør forsøkes vist i det videre planarbeidet.

### **Universell utforming**

Utbygginga må følge prinsippene om universell utforming.

### **Lekearealer**

Det må sikres tilstrekkelig areal til leke- og uteoppholdsareal, med god kvalitet.

### **Idrett og friluftsliv**

Det er ikke kjent at skogen på området brukes til friluftsliv. Det er store skogsområder og idrettsarena på Hallingby.

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

Prosjektet er i tråd med prinsippene om fortetting som kan bidra til økt bruk av sykkel og gange som framkomstmiddel, samt at planområdet ligger rett ved bussholdeplassen. Fortau og opprettholdelse av snarveier gjennom planområdet er også positivt fordi det er ledd i tilrettelegging for mindre bilbruk på Hallingby.

### **Samlet vurdering**

Rådmannen mener prosjektet er godt, og at lokaliseringa er god. Det er i tråd med vedtaket om videre satsning på Hallingby, og kan tilføre området noe det ikke har fra før i andre typer boliger enn eneboliger.

### **Vedlegg**

Vedlegg med stjerne og lenker er tilleggsinformasjon og trykkes ikke i papirversjon. De foreligger på Ipad og kommunens internettsider. Kontakt servicetorget ved behov for papirutskrift.

1. Oversiktskart som viser lokalisering av planområdet 0605\_396 detaljregulering for Søndre Kirkemoen
2. Materiale til oppstart, datert 19.08.14
3. Brev med varsel om forhåndshøring, datert 26.02.14
  - a. Vedlegg «Forespørsel om forhåndshøring om regulering av forretning og boliger på Hallingby», datert 17.02.14
4. Oppsummering av innspill fra forhåndshøring med forslagstillers og rådmannens kommentarer, datert 24.09.14
5. Arkeologisk rapport Søndre Kirkemoen, datert august 2014\*
6. Innspill innsendt ved forhåndshøring\*
  - a. Liv og Erik Nystrand, datert 24.03.14\*
  - b. Magnar Pettersen Sørensen, datert 19.03.14\*
  - c. Ringerike kommune, teknisk drift utbygging, datert 20.03.14\*
  - d. Buskerud fylkeskommune, datert 25.03.14\*
  - e. Eddie Gustavsen, mottatt 28.03.14\*
  - f. Fylkesmannen i Buskerud, datert 26.03.14\*
  - g. Fred Karlsen, datert 07.03.14\*
  - h. Hallingby vel, datert 19.03.14\*
  - i. Ida og Alexander Piltingsrud Grevstad, datert 27.03.14\*
  - j. Jani Martinsson, datert 27.03.14\*
  - k. Statens vegvesen, datert 01.04.14\*
  - l. Ringerike kommune, hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning, datert 24.03.14\*
7. [Kommuneplanen](#)

Ringerike kommune, 01.10.2014

Tore Isaksen  
rådmann

leder: Grethe Tollefsen

saksbehandler: Ingeborg Faller