

SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Arkivsaksnr.: 14/884-1

Arkiv:

0605_393 Detaljregulering «Kvartalet Høenngt.- Hønen Allé - Halvdan Svartes gt. – Dr. Ragnhilds vei» 1. gangs behandling

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for «Kvartalet Høenngt.- Hønen Allé - Halvdan Svartes gt. – Dr. Ragnhilds vei» sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer. Før 2. gangs behandling må støyforholdene ved lekeplassen utredes nærmere. Forslag til fysisk skjerming av inngangspartiet ved blokka mot Hønen Allé må beskrives før 2. gangs behandling.
3. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: 0605_25-02 «Kvartalet Høenngt.- Hønen Allé - Halvdan Svartes gt. – Dr. Ragnhilds vei», vedtatt 30.06.88, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, ved vedtak av reguleringsplan nr. 0605_393 «Kvartalet Høenngt.- Hønen Allé - Halvdan Svartes gt. – Dr. Ragnhilds vei».

Sammendrag

Kommunen ønsker at det utarbeides ny detaljreguleringsplan for hele kvartalet Høenngt.- Hønen Allé - Halvdan Svartes gt. – Dr. Ragnhilds vei. Hensikten er å sikre trafikkmessig trygge parkeringsforhold og å sikre areal til lekeplass samt sørge for en plan som er oppdatert i forhold til dagens situasjon i planområdet. Situasjonen i dag er ikke i tråd med gjeldende plan.

Dette er en privat detaljregulering som består av plankart, forslag til reguleringsbestemmelser samt planbeskrivelse.

Dagens parkeringssituasjon foran inngangspartiet til blokka i Hønen Allé 1 er ikke gunstig. Den medfører rygging direkte ut i gata hvor det blant annet ferdes skolebarn. Her kan det lett oppstå farlige situasjoner. Borettslaget ønsker å regulere et areal til oppføring av garasjeanlegg. Rådmannen stiller seg positiv til bedre parkeringsforhold i borettslaget.

Det eksisterer en mindre lekeplass innenfor planområdet, med få lekeapparater i dårlig stand. I planforslaget reguleres det til lekeplass på dette området i tillegg til et noe større

område umiddelbart rundt dette. Lekeplassen er tenkt for de minste barna. Det er ønskelig at det tas inn bestemmelser som sikrer opparbeidelse av den nye lekeplassen.

Det forventes ikke at området inneholder viktige eller sårbare biologiske arter, og det antas at planene ikke vil medføre vesentlig skade for naturmangfoldet.

Dokumentasjon på konklusjonene i ROS-analysen skal foreligge til 2. gangs behandling. Dersom konsekvensene skulle vise seg å være alvorlige, må det vurderes ny 1. gangs behandling og nytt offentlig ettersyn.

Innledning

Hensikten med omreguleringen er følgende:

Kommunen ønsker at det utarbeides ny detaljreguleringsplan for hele kvartalet. Hensikten er å sikre trafikkmessig trygge parkeringsforhold og å sikre areal til lekeplass samt sørge for en plan som er oppdatert i forhold til dagens situasjon i planområdet. Situasjonen i dag er ikke i tråd med gjeldende plan.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet består av eksisterende bebyggelse, både eneboliger og blokkbebyggelse. Deler av området er regulert til parkeringsformål i gjeldende plan, men dette området fremstår i hovedsak som en større grusbane/ubrukt areal. I dag benytter beboere ved blokkbebyggelsen parkeringsplassene ved inngangspartiet. Parkeringsløsningen tilsier at bilistene må rykke ut i gata hvor det ferdes skolebarn og andre trafikanter. Spesielt ved snøbrøyting kan siktforholdene være vanskelige. Det er omtrent 20 parkeringsplasser der i dag, mot 30 boenheter i blokka. Dette samsvarer ikke med kommuneplanens bestemmelser om én parkeringsplass per boenhet.

Det eksisterer en mindre lekeplass innenfor planområdet, med få lekeapparater i dårlig stand. Det er også noe forretningsdrift innenfor planområdet.

Helt nord-øst i planområdet befinner det seg et garasjeanlegg som tilhører beboere i Halvdan Svartes gate.

Planforslaget

Forslag til detaljregulering for «Kvartalet Hønengt.- Hønen Allé - Halvdan Svartes gt. – Dr. Ragnhilds vei» er mottatt fra COWI AS på vegne av Hov borettslag. Borettslaget ønsker at det reguleres et areal til garasjeanlegg for deres beboere.

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart ”Reguleringsplan 0605_393 Kvartalet Hønengt.- Hønen Allé - Halvdan Svartes gt. – Dr. Ragnhilds vei” i målestokk 1:1000, datert 18.09.14
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 18.09.14
- Planbeskrivelse, datert 18.09.14

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 0605_25-02 «Kvartalet Hønengt.- Hønen Allé - Halvdan Svartes gt. – Dr. Ragnhilds vei» fra 30.06.88. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til formålene byggeområder, trafikkområder, friområder og fellesområder.

Plantype og avgrensning

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Hov borettslag er forslagstiller.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter en rekke private eiendommer samt kommunale veier og en kommunal tomt, gb.nr 86/251.

Innkommne innspill til planoppstart

På vegne av forslagstiller varslet COWI AS, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 19.03.14 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 29.03.14, samt på kommunens nettsider. Det kom inn fire uttalelser som respons på oppstartsvarselet. Disse følger saken som en del av planbeskrivelsen. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert under.

I tillegg foreligger en tidligere uttalelse fra kommunens barnerepresentant. Dessuten ble det sendt en henvendelse fra beboere i Hov borettslag direkte til styret for borettslaget. Denne uttalelsen kom inn etter fristen som var satt i varselet. Begge disse uttalelsene er kommentert annets steds i saksfremlegget, henholdsvis under «Samlet vurdering» og «Alternative løsninger».

Samtlige uttalelser følger som vedlegg til saken.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, 23.03.14

Det ses på som positivt at det legges opp til å innarbeide en lekeplass i området. Det må legges vekt på trafikk sikre løsninger. Lekeplassen må også sikres støyforhold i tråd med anbefalte grenseverdier. Prinsippene om universell utforming må være vektlagt i planen. I den grad det er relevant må det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er vurdert og fulgt opp.

Forslagstillers kommentar:

Lekeplassen vil plasseres slik at den ikke ligger utsatt til i forhold til trafikk sikkerhet. I gjeldende reguleringsplan for området vises en lekeplass. Ny plan vil legge opp til en justering av plasseringen av lekeplassen. I forhold til gjeldende plan så anses det ikke som nødvendig med støyberegninger for planområdet. En mindre justering av plasseringen av lekeplassen vil ikke medføre endrede konsekvenser for lekearealet.

Prinsippene i naturmangfoldloven og prinsippene om universell utforming vil bli vurdert i planarbeidet.

Rådmannens kommentar:

Før 2. gangs behandling må støyforholdene ved lekeplassen utredes nærmere.

Uttalelse fra Statens Vegvesen, 03.04.14:

Området har atkomst ut til Høengata – fv. 35. Det er nylig vedtatt en reguleringsplan for denne delen av fylkesvegen. Områdeavgrensningen tilsier at det ikke er planer om å endre på tilknytnings-punktene til vårt vegnett. Etablering av lokal felles parkeringsplass vil etter vår vurdering ikke medføre økt eller endre trafikk til området.

Forslagstillers kommentar:

Merknaden er tatt til orientering.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Uttalelse fra Buskerud Fylkeskommune, 22.04.14:

Det er ikke opplysninger om automatisk freda kulturminner innenfor planområdet. Det er derfor ingen merknader til planen. Det bes likevel om at det tas hensyn til varslingsplikten i bestemmelsene.

Det anbefales at det settes krav til plassering, volum og utforming. Det bør vurderes fjernvirkning og silhuettvirkninger av tiltaket, og at det stilles krav om at tiltaket sikres god tilpasning til omgivelsene.

Forslagstillers kommentar:

Bestemmelsen om at varslingsplikten legges inn i planbestemmelsene til planforslaget. For parkeringsanlegget og lekeplassen er det utarbeidet forslag til situasjonsplan. Denne vil ikke være juridisk bindende, men vil kunne illustrere hvordan tiltaket er tenkt utformet og dermed påvirkningen på omkringliggende miljøer.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Uttalelse fra Hønefoss Fjernvarme, 30.04.14:

Hønefoss Fjernvarme har ledninger i området (30-mannsblokka er tilknyttet). Det er etablert avtaler med grunneierne for å ha ledningene liggende på de aktuelle eiendommene. I utgangspunktet aksepteres det ikke at det plasseres bygninger over fjernvarmeledningene. Det kan gis dispensasjon for dette i enkelte tilfeller (mindre bygg som boder, enkelt garasjer ol.), men det forutsetter avbøtende tiltak som sikrer fremtidig drift og tilgang til rørene.

Det ble også sendt instruksjer til graving nær fjernvarme.

Forslagsstillers kommentar:

Merknaden er tatt til orientering.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Forholdet til overordnede planer

I forhold til kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 ligger planområdet innenfor et område som er regulert til bolig. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede plan.

Deler av planområdet er i Grønn plakat for Hønefoss angitt som område med stor verdi. Se nærmere redegjørelse under «Rådmannens vurderinger – Grøntstruktur og naturmangfold».

Det aktuelle området omfattes ikke av Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet.

I folkehelsemeldingen regjeringen la frem 26.04.13 legges det vekt på at kommunen skal fremme trygge og helsefremmende boligmiljøer. Det bør planlegges så det sikres areal til fysisk aktivitet. Det er avgjørende for barn og unges oppvekst-vilkår at det finnes lekeplasser tilgjengelig. Det er viktig å hindre nedbygging av viktige områder for friluftaktiviteter i nærheten av boligområder.

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 detaljreguleringer. Det er gjort nærmere greie for dette. Under «Rådmannens vurderinger – Grøntstruktur og naturmangfold».

Jordlova

Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrket areal.

Kulturlandskapet

En omdisponering av arealet forventes ikke å kunne påvirke kulturlandskapet vesentlig. Arealet ligger innimellom veg og boligbebyggelse, og ligger i et område med tett bosetting.

Økonomiske forhold

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Dette innebærer at det faktureres saksbehandlingsgebyr iht. gjeldende betalingsreglement. I følge avtale med forslagsstiller skal kommunen vurdere gebyrsatsene spesielt i denne saken, da kommunen blant annet pålegger regulering av hele kvartalet.

Det foreligger en avtale med forslagsstiller om at de av Ringerike kommune vil kjøpe den delen av gb.nr 86/251 som reguleres til parkeringsanlegg. Salget vil kunne gi en økonomisk gevinst for kommunen. Samtidig må det tas i betraktning at Ringerike kommune fortsatt vil stå som eier av den delen av gb.nr. 86/251 som reguleres til lekeplass, og vil også ha ansvaret for at denne opparbeides. Dette kan medføre utgifter for kommunen.

Man vil også kunne anta at reguleringen muligens vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur.

Alternative løsninger

I forkant av 1. gangs behandling er det vurdert en alternativ plassering av lekeplassen i forhold til den som fremgår av plankartet. I det første forslaget var lekeplassen plassert mellom arealet for nytt garasjeanlegg og det eksisterende garasjeområdet helt nord-øst i planområdet. Denne plasseringen var foreslått blant annet på grunnlag av at lekeplassen da ville få en lengre avstand til støy fra Hønengata.

Dette forslaget anbefales ikke, da det ikke er i tråd med kommuneplanens retningslinjer om at sandlekeplass for barn i alderen 2-6 år ikke bør plasseres lenger unna enn 50 m fra boligens inngang. I tillegg vil man heller ikke kunne benytte den naturlige terrengforhøyningen det i dag er plassert en sklie på, som en del av lekearealet. Denne forhøyningen ville da blitt en del av garasjeområdet, eller helt forsvinne i forbindelse med bygging av garasjene.

Det kom også en henvendelse til styret i Hov borettslag, der beboere klaget på forslaget om å legge lekeplassen lenger unna boligen. Denne henvendelsen har rådmannen sagt seg enig i.

Rådmannens vurdering

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne merknader fremgår av ovenstående kommentarer. Omfanget av merknader er beskjedent.

Planene om bygging av garasjeanlegg

Dagens parkeringssituasjon foran inngangspartiet til blokka i Hønen Allé 1 er ikke gunstig. Den medfører rygging direkte ut i gata hvor det blant annet ferdes skolebarn. Det eksisterer ikke noe fysisk skille mellom parkeringsarealet og Hønen Allé. Her kan det lett oppstå farlige situasjoner. Siktforholdene er heller ikke gode om vinteren, hvor hauger fra snøbrøyting sperrer endel av frisikten. Rådmannen stiller seg til positiv til bedre parkeringsforhold i borettslaget. Forslag til fysisk skjerming av inngangspartiet ved blokka mot Hønen Allé må beskrives før 2. gangs behandling.

Lekeplasser

I gjeldende reguleringsplan er et større område avsatt til lekeplass. Det virker som denne reguleringen senere ikke er tatt hensyn til, da lekeplassområdet i dag inngår som hageareal ved privatboliger. Det eksisterer en mindre lekeplass innenfor planområdet, med få lekeapparater i dårlig stand. I planforslaget reguleres det til lekeplass på dette området i tillegg til et noe større område umiddelbart rundt dette; samlet areal for lekeplassen vil være 0,5 daa. Lekeplassen blir noe mindre enn det området som var avsatt til dette i gjeldende plan, men samtidig vil det være en utvidelse av dagens faktiske situasjon.

Lekeplassen er tenkt for de minste barna i aldersgruppen 2 – 6 år.

Det er ønskelig at det tas inn bestemmelser som sikrer opparbeidelse av lekeplassen før brukstillatelse for garasjeanlegget gis. Dette skal vurderes nærmere før 2. gangs behandling.

Infrastruktur

I gjeldende reguleringsplan er Hønen Allés nord-vestlige ende mot tilknytningspunktet til Hønegata avsatt til gangvei. Dette veistykket ligger rett nord for blokka til Hov borettslag. Dagens situasjon er ikke i tråd med denne reguleringen. I dag er Hønen Allé et viktig tilknytningspunkt mot Hønegata for ferdsel med bil også til boligene som ligger øst for planområdet. Rådmannen vurderer at det vil bli for stor belastning på de omkringliggende sideveiene til Hønegata dersom man lukker tilknytningen fra Hønen Allé. Det anbefales derfor at den regulerte gangveien (som ikke eksisterer i dagens situasjon) omreguleres til kjørevei. Veien er kommunal.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, men det planlegges ikke nye boliger i denne planen, derfor faller prosjektet ikke innunder tilknytningsplikten.

Grøntstruktur og naturmangfold

Området som i planforslaget er avsatt til lekeplass, vil i tillegg til å opprettholde det eksisterende, begrense området med grøntstruktur, muligvis også tilføre mer grøntareal til området.

Området der det er planlagt garasjeanlegg består i dag av et grusbelagt, flatt areal. Det forventes ikke at området inneholder viktige eller sårbare arter, og antas at planene ikke vil medføre vesentlig skade for naturmangfoldet. Dette område ville eventuelt kunne bli brukt til å opparbeide mer grøntstruktur, men her er hensynet til en sikker trafikksituasjon vektet tyngre, i tillegg til at noe grøntstruktur blir tatt vare på i lekeplassområdet.

Konsekvensutredning og ROS – analyse

Planen faller ikke inn under slike som det kreves konsekvensutredning for.

I forhold til støyvurdering av området er det i ROS- analysen slått fast at det ikke stilles ikke krav til støyvurdering for garasjeanlegg. Plasseringen av lekeplassen er flyttet noe i forhold til 1. alternativ for planen. Det vil være aktuelt å foreta en ny støyvurdering på grunn av dette.

De andre temaene i ROS-analysen, som for eksempel skredfare, flomfare og forurensning er det ikke gjort nærmere rede for, utover at det er krysset av for «nei» til alle spørsmål rundt dem. Overvannshåndtering er ikke utredet i planforslaget.

Rådmannen mener at disse vurderingene er noe mangelfullt dokumentert.

Denne dokumentasjonen skal foreligge til 2. gangsbehandling. Dersom konsekvensene skulle vise seg å være alvorlige, må det vurderes ny 1. gangsbehandling og nytt offentlig ettersyn.

Samlet vurdering:

Rådmannen er positiv til reguleringen av «Kvartalet Hønengt.- Hønen Allé - Halvdan Svartes gt. – Dr. Ragnhilds vei». Planen sikrer gode trafikale forhold i området, samt sørger for at området for lekeplass nær bolig opprettholdes.

Planene kan videre forventes å gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av at lekeplassen oppgraderes i forhold til dagens situasjon.

Det foreligger interessenmotsetning mellom hensynet til å bevare areal til mulig fremtidig grøntareal og ønsket om bedre og sikrer trafikkforhold i området. Trafikksikkerheten er lagt til grunn for forslaget til vedtak i saken. Konsekvensen av dette er at mulighetene til større lekeareal vanskeliggjøres. Samtidig blir det ivaretatt noe areal til lek, og dette vurderes som godt nok, om man veier disse hensynene opp mot hverandre.

Rådmannen avventer innspill ved offentlig ettersyn i forhold til denne interessekonflikten.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget 0605_393 Detaljregulering for «Kvartalet Hønengt.- Hønen Allé - Halvdan Svartes gt. – Dr. Ragnhilds vei» fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksdokumenter

Vedlegg med stjerne (*) er tilleggsinformasjon og trykkes ikke i papirversjon. De foreligger på Ipad og kommunens nettsider.

1. Forslag til plankart, datert 18.09.14
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 18.09.14
3. Planbeskrivelse med ROS-analyse, datert 18.09.14
4. Uttalelser fra samtlige som er kommet med innspill i saken
 - Fylkesmannen i Buskerud
 - Statens Vegvesen
 - Buskerud Fylkeskommune
 - Hønefoss Fjernvarme
 - Barnerepresentant Geir Svingheim
 - Johnny og Kari Ottersen, beboere i Hov borettslag
5. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00*
6. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95*
7. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser*
8. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10*

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

Ringerike kommune, 30.09.2014

Tore Isaksen
Rådmann

Enhetsleder: Heidi Skagnæs
Avdelingsleder areal – og byplankontoret: Grethe Tollefsen
Saksbehandler: Ingrid Liseth