

DETALJREGULERING NR.0605 - 369 "HOFSSFOSSVEIEN 3" 2. GANGS BEHANDLING

Arkivsaksnr.: 11/4767

Arkiv: REG 369

Saksnr.:	Utvalg	Møtedato
96/13	Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning	19.08.2013
110/13	Formannskapet	20.08.2013
98/13	Kommunestyret	29.08.2013

Forslag til vedtak:

1. 0605_369 detaljregulering for Hofsfossveien 3-5 med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. Deler av reguleringsplan nr.127-3 Molvald, vedtatt 22.05.2003, som blir berørt av ny regulering, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Sammendrag

Eiendommene Hofsfossveien 3 og 5 er i dag bebygd med hver sin enebolig som planlegges revet. Hensikten med detaljplanen er å tilrettelegge for fortetting med nye boliger i form av blokkbebyggelse. Hofsfossveien 1 er tatt med i planen for å avklare avkjørsel til eiendommen.

Det ble fremmet innsigelser til planen fra Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Buskerud ved offentlig ettersyn og høring.

Det er blitt endret noe i reguleringsbestemmelsene og på plankartet for å imøtekomme innsigelsene til Statens Vegvesen og Fylkesmannen i Buskerud. Endringene gjelder å sikre at støytiltak for felt B1 og B2 blir ivaretatt, og at det blir sikret fremtidig avkjøring til felt B2 dersom det i fremtiden tillates flere enn regulerte antall boenheter på felt B2.

Innledning

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for følgende:
Opprettelse av nye boliger/ny blokkbebyggelse.

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 14.01.2013, sak 7/13.

Beskrivelse av saken

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart "Detaljregulering for Hofsfossveien 1, 3 og 5" i målestokk 1:500, datert 19.06.13
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 19.06.13
- Planbeskrivelse datert 26.11.12

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse

Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 127-05, Molvald fra 22.05.2003. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til bolig.

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er etter innsigelser fra Fylkesmannen i Buskerud og Statens Vegvesen:

- A Endring i reguleringsbestemmelsene §2.1.10 og §2.2.7 Støytiltak.
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.
- B Krav om at alle boenheter skal ha balkong og/eller privat markterrasse og at balkonger kan innglasses er flyttet fra §2.7 til §2.6, slik at det fremgår at balkonger ikke inngår i utearealkravet og at balkonger kan innglasses.
- C Det er blitt endret noe i reguleringsbestemmelsene og på plankartet for å sikre at støytiltak for felt B1 og B2 blir ivaretatt, og at det blir sikret fremtidig avkjøring til felt B2 dersom det i fremtiden tillates flere enn regulerte antall boenheter på felt B2.

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 18.01.13 – 11.03.13. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger som vedlegg. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert nedenfor.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, dato: 08.03.13

Fylkesmannen fremmer innsigelse på bakgrunn av manglende støyforhold, og krever at reguleringsbestemmelsene må suppleres med følgende forhold for at innsigelse skal kunne trekkes:

- For et flertall av rom med støyfølsomt bruksformål, inkludert minst ett soverom, skal støynivå utenfor vindu tilfredsstillende støygrense i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012.

- Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykravene.
- Nødvendig støytiltak skal være ferdigstilt før boligene kan tas i bruk.
- Balkonger som innglasses regnes ikke lenger som uteoppholdsarealer.

Forslagstillers kommentar:

Alle leiligheter er gjennomgående, og ved hjelp av avbøtende tiltak (støyvoll/støyskjerm) mot Soknedalsveien har alle leiligheter én stille side. For alle leiligheter har et flertall av rom med støyfølsom bruksformål, inkludert minst ett soverom, støynivå utenfor vindu tilfredsstillende støygrense i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012. Støyutredning viser at støy på utearealet for ny bebyggelse i felt B1 er ivaretatt. Utearealkravet på 350 m² dekkes på bakkeplan. Dvs. at balkonger ikke regnes med i uteoppholdsarealet.

Rådmannens kommentar:

Det er gjort endringer i reguleringsbestemmelsene for å imøtekomme innsigelsen til Fylkesmannen i Buskerud. Innsigelsen er nå trukket. Brev om innsigelse og trekking av innsigelse følger saken som vedlegg.

Uttalelse fra Statens Vegvesen, dato: 11.03.13

Statens vegvesen aksepterer ikke at det fortsatt skal være direkte atkomst ut på fv. 35 fra felt B2. inntil det skjer en evt. utbygging av Hofsfossveien 1. Vegvesenet krever adkomsten stenges og at eksisterende støyskjerm forlenges slik at hele boligområdet/planområdet skjermes.

Statens vegvesen aksepterer ikke valgte løsning for støyskjerming. Statens vegvesen mener det tilsendte materialet er mangelfullt mht. støy, og at støyforholdene på felt B2 vil forverres med en støyskjerm ved eiendomsgrense mot felt B1.

Statens vegvesen mener at krav om 1 p-plass pr. boenhet ikke er tilstrekkelig for å unngå parkering ute på fylkesveien og stiller krav om 2 plasser pr. boenhet.

Forslagstillers kommentar:

Frisikt er vist på plankartet: Frisikt mot Hofsfossveien er videreført som i gjeldende reguleringsplan. Frisikt fra utkjørsel fra felt B2 er 4 m x 45 m og er nå påført plankartet. Det fremkommer av reguleringsbestemmelsene at stenging av avkjørsel først må skje ved utbygging av felt B2. Vedrørende støy, se tilsvaret til Fylkesmannens uttalelse. Parkeringskravet forholder seg til Ringerike kommunes parkeringsvedtekt.

Rådmannens kommentar:

Det er blitt endret noe i reguleringsbestemmelsene og på plankartet for å sikre at støytiltak for felt B1 og B2 blir ivaretatt, og at det blir sikret fremtidig avkjøring til felt B2 dersom det i fremtiden tillates flere enn regulerte antall boenheter på felt B2.

Brev om innsigelse og trekking av innsigelse følger saken som vedlegg.

Uttalelse fra Ringerike kommune, teknisk drift utbygging, dato: 21.02.13

Teknisk drift Utbygging mener det ikke er satt av nok areal for støyskjerm/støyvoll på 49/125 (Hofsfossveien 1) Kummer må ikke overfylles. Det gjøres oppmerksom på at kommunens VA-ledninger ligger i regulert grøfteareal AV og at det ikke tillates fylling over

disse. Støyskjerm må ligge min. 4 m fra VA-ledning. Plassering av støyskjerm krever omlegging av kommunens VA-ledning. Tilknytningspunkt for vann og avløp til kommunens VA-ledninger må avtales med kommunen i forbindelse med rørleggeranmeldelser.

Forslagstillers kommentar:

Støyvollen er i revidert forslag til plankart flyttet lenger inn på Hofsfossveien 1, og ligger nå parallelt med veien. Forslagsstiller er innforstått med at VA-ledninger må flyttes.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Uttalelse fra Ringerike kommune, avd. byggesak, dato: 29.01.13

Avd. Byggesak mener at det i § 2.1.5 bør vurderes å ta med i teksten at det ved innsendelse av byggesøknad skal terrengprofil innsendes som viser bygningens høyde. Videre mener avd. Byggesak at det i § 2.2.2 kan skrives enebolig i stedet for boenhet, og at det kan vurderes å ta ut "frittliggende småhusbebyggelse" på plankartet. Videre påpeker avd. Byggesak at det ikke er lov å angi at bileilighet ikke kan utskilles som egen eierseksjon.

Forslagstillers kommentar:

Forslagsstiller mener at så lenge maks gesimshøyde er en eksakt høyde, er det ikke nødvendig å stille krav om terrengprofiler utover et snitt gjennom tomte som viser forholdet mellom bebyggelse og terreng, samt bebyggelsens høydeplassering og gesimshøyde. Dette er dokumentasjon som vanligvis inngår i en rammesøknad, og trengs derfor ikke tatt inn i planbestemmelsene.

"Boenhet" er erstattet av "enebolig" i § 2.2 og forbud mot å skille ut bileilighet er tatt ut.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Uttalelse fra Molvald Terrasse, Soknedalsveien 10 og 12, dato: 12.02.13

Ønsker ikke at planområdet skal kunne benytte lekeklassene i sitt område.

Etterspør gjesteparkeringsplasser.

Mener at den angitte skoleruten ikke brukes, men at en trafikkfarlig rute benyttes. Foreslår skilting for fotgjengere via Åsveien slik det er henvist til i reguleringsplan for Soknedalsveien 10 og 12.

Ber om regulering av gangfelt over Hofsfossveien.

Ber om at utbygger inngår avtale med sameiet om arbeidstid for støyende arbeid og for arbeid som ikke omfattes av lover og regler.

Forslagstillers kommentar:

Krav til utearealer dekkes innenfor planområdet, og er ikke avhengig av å benytte lekeklass i Soknedalsveien 10 og 12.

Gjesteparkeringskrav er iht. i gjeldende parkeringsvedtekt.

De foreslåtte tiltakene vedr. skilting for gående og gangfelt over Hofsfossveien kan gjennomføres av kommunens trafikkavdeling uavhengig av foreliggende reguleringsforslag dersom kommunen ønsker en løsning som sameiet i Soknedalsveien skisserer.

Gjeldende støyretningslinjer vil bli overholdt i forbindelse med gjennomføring av tiltak i planforslaget.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller. Innspill om skilting for gående og gangfelt over Hofsfossveien er oversendt trafikkavdelingen hos tekniske tjenester i kommunen.

Innsigelser

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

Forholdet til overordnede planer

I kommuneplanens 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.

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 og Statens vegvesen. Innsigelsene 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. Rådmannen er positiv til utvikling av Hofsfossveien 3-5 som vil kunne gi sentrumsnære boliger i et ellers godt etablert boområdet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at reguleringsforslaget 0605_369 "Hofsfossveien 3-5" vedtas slik det det nå foreligger.

Saksdokumenter:

1. Plankart 0605_369 Hofsfossveien 3-5, målestokk 1:500, merket "2.gangsbehandling"
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, merket "2.gangsbehandling"
3. Planbeskrivelse datert 26.11.12
4. Brev fra Statens Vegvesen datert 11.03.13 Innsigelse.
5. Brev fra Statens Vegvesen datert 26.06.13 Trekking av innsigelse.
6. Brev fra Fylkesmannen i Buskerud datert 08.03.13 Innsigelse.
7. Brev fra fylkesmannen i Buskerud datert 24.05.13 Trekking av innsigelse.
8. Saksframlegg til 1.gangs behandling av planforslaget, HMA 14.01.13, sak 7/13.
9. Saksprotokoll fra 1.gangs behandling av planforslaget, HMA 14.01.13, sak 7/13.
10. Høringsuttalelser datert 07.05.13
11. Reguleringsplan nr 127-05 Molvald, vedtatt 22.05.2003 (tidligere plan)*
12. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00*
13. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95*
14. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.*
15. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.*

Lenker

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.

Ringerike kommune, 04.07.2013

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Lars Magnus Walløe