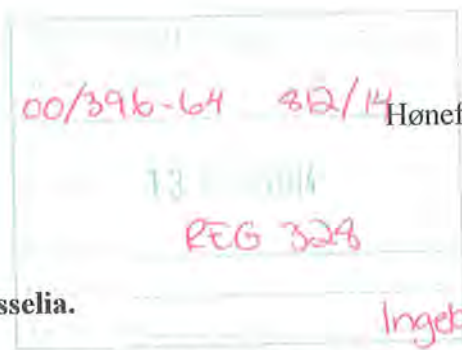


Til
Ringerike kommune,
Miljø og arealforvaltning



Hønefoss 12.01.2014

Klage på reguleringsplan 328 Mosselia.

Mossejordet er i dag bebygget med eneboliger. På eiendommen som dette forslaget til reguleringsplan gjelder, står det i dag en gammel enebolig. Eiendommen gir plass til en enebolig til.
Vedtaket som er gjort må endres. Utnyttelsen av bebygd areal er satt alt for høyt, bør ikke overstige 25%.
Byggegrunnen består av leire, utgraving av større areal vil kunne gi problem med utgliding. Utkjøringa fra eiendommen er den farligste i området og med seks til åttedobling av trafikken, vil det skape problemer.
Foreslåtte areal for lekeplasser har stigning opp i mot 50%, egner seg lite til plassering av sandkasser.

Knut Inge Christoffersen

Mosser 7

Berit Moholdt

Mosseveien 9

.....
.....
.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....

VS: 328 Mosselia - klage på reguleringsplan

Ingeborg Faller

Sendt: 24. mars 2014 08:59**Til:** Britt M Evensen Ødeverp**Kopi:** Camilla Lødøen Myrøldhaug

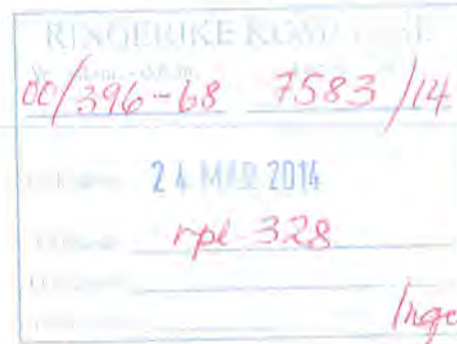
Hei!

Vil dere legge eposten under inn på sak 00/396? Dokumentet kan hete «Uttalelse til klage – 328 Mosselia». Takk! =)

Mvh Ingeborg Faller

Fra: Stian Henriksen [mailto:sthenr2@online.no]**Sendt:** 6. mars 2014 17:53**Til:** Ingeborg Faller**Emne:** Re: 328 Mosselia - klage på reguleringsplan

Takk for orienteringen.



Vi har lest igjennom klagen, og finner det naturlig å foreslå at klagen ikke behandles da alle punktene i klagen er behandlet/diskutert inngående i reguleringsplanarbeidet.

Klagen er under delt opp punktvis pr. emne og henviser ved hjelp av farger tidligere kommentarer/innspill og behandling av disse.

Mossejordet er i dag bebygget med eneboliger. På eiendommen som dette forslaget til reguleringsplan gjelder, står det i dag en gammel enebolig. Eiendommen gir plass til ca en enebolig til. Vedtaket som er gjort må endres. Utnyttelsen av bebygd areal er satt alt for høyt, bør ikke overstige 25%.

Kommentaren er tidligere kommentert og behandlet. og merket ut med grønt

Byggegrunnen består av leire, utgraving av større areal vil kunne gi problem med utglidning.

Kommentaren er tidligere kommentert og behandlet. og merket ut med rødt

Foreslåtte areal for lekeplasser har stigning opp i mot 50%, egner seg lite til plassering av sandkasser.

Kommentaren er tidligere kommentert og behandlet. og merket ut med blått

utdrag fra Merknader kommentarer 2 gang BL.

6 stk naboer. Felles signert brev 4.3.2013

Mener at eiendommen kun gir plass til en enebolig til, eventuelt en to- mannsbolig.

Utkjøringa fra eiendommen er den farligste i området, og med en seks- dabling av trafikken, vil den ikke bli tryggere.

Mener at to tomannsboliger øverst på eiendommen, gjør forslaget uakseptabelt for dem. Boligene vil bli dominerende for hele Mossejordet og ødelegge utsikten for naboene nord for disse.

Arealene som er avsatt til lekeplasser er svært bratte og neppe egnet til for- målet.

Mener forslaget bør forkastes og reguleringsplan bør gjøres av noen som ikke har økonomisk interesse i eiendommen.

Ser frem til et forslag som tar hensyn til helheten og fornuftig bruk av eiendommen.

Kommentar:

Planen vil gi en moderat fortetting med småhusbebyggelse i et område med hovedsakelig eneboliger. I en byutviklingssammenheng må fortetting av dette omfang påregnes.

Trafikkmengdene på lokalvegene og mertrafikken planen gir er ytterst små, og bør ikke gi rom for bekymring.

Planlagt bebyggelse vil selvsagt gi noe mindre sikt enn i dag, men det kan ikke forventes at en så dårlig utnyttet eiendom slik den er i dag skal forbli

slik. Planen viser at det også vil bli sikt for omkringliggende bebyggelse også etter at den er utbygd.

Lekeområdene er både flate og bratte, noe som gjør dem velegnet til va-riert lek.

En ser ingen grunn til at naboenes særinteresser i saken skal kunne stoppe en moderat utbygging av eiendommen.

NVE. 5.3.2013.

Ber om at geotekniske forhold/kartlegging skjer på reguleringsnivå.

Viser til de alminnelige veilederne NVE har om flom- og skredfare i areal- planer samt NGI's rapport om evaluering av risiko for kvikkleireskred i Ringerike kommune.

Kommentar:

Det er blitt utført geotekniske undersøkelser og området er vurdert som godt egnet for bebyggelse iht. Planforslag. (Se Geoteknisk rapport fra Mul- ticonsult AS).

Denne reguleringssaken har nå pågått over en lang tid, og alle er gitt mulighet til å kommentere, komme med innspill ved flere anledninger. Noe naboene har sendt inn ved alle anledninger, og få eller ingen av innspillene/kommentarene eller nå i klagebrevet på vedtaket avviker eller bringer nye temaer fra tidligere innsendte kommentarer eller innspill. Det er tidligere påpekt at en det ikke kan være slik at særinteresser fra naboer skal kunne stoppe en såpass moderat utbygging av en pr. dd. så dårlig utnyttet eiendom i et bynært strøk som egner seg til, og er ønsket politisk til bynært fortettet boligformål.

Dersom man i slike saker skal kunne klage inn allerede behandlede innspill/kommentarer, og det besluttes av Areal- og Byplankontoret v/Ringerike Kommune behandlet enda en gang vil reguleringsplanarbeider og behandlingsprosesser i slike saker kreve unødig mye tid og ressurser.

Klagen inneholder etter vårt syn ingen nye eller ubehandlede kommentarer/innspill, og alle punkter i klagen er tidligere behandlet og kommentert.

Vi ber derfor at klagen avvises, og at man kan komme videre i prosessen med utvikling/prosjektering av eiendommen.

Vi ser frem til deres snarlige tilbakemelding.

Med vennlig hilsen

Stian Henriksen

mob:90367177

stianhenriksen@online.no



RINGERIKE KOMMUNE

MILJØ- OG AREALFORVALTNING, AREAL- OG BYPLANKONTORET

BESTEMMELSER 0605_328 Detaljregulering for Mosselia

Utarbeidet av Sivilingeniør Bjørn Leifsen As

Bearbeidet av Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning, 15.11.2013

1. gangsbehandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning: 14.01.13, sak 6/13.
Offentlig høring 26.01.13 – 18.02.13.
 2. gangsbehandling i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 02.12.13, sak 138/13
 2. gangsbehandling i formannskapet 03.12.13, sak 175/13
- Vedtatt av kommunestyret 12.12.13, sak 149/13
-

Endringsliste:

Nr	endring	dato	sign
01			

Reguleringsformål

Regulert område vises med reguleringsgrense på plankart.

Området reguleres til følgende formål, jf. Pbl §§ 12-5 og 12-6:

1. Bebyggelse og anlegg,
 - Boligbebyggelse-frittliggende bebyggelse BF1-3
 - Lekeplass LEK1-2
 - Parkeringsanlegg GB1
 - Annen bebyggelse ABB1
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg V1-2
3. Grønnstruktur
 - Turveg TV1
4. Hensynssone
 - Sikringssone frisikt

I parentes i hvert underpunkt i reguleringsbestemmelsene vises det til underpunkter 1-14 i plan- og bygningslovens § 12-7.

§ 1. Bebyggelse og anlegg

§1.1 Felles bestemmelser

1. Byggegrense (2)

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrense. Byggegrenser er vist på plankartet.

2. Lekeplass (4)

Det skal det opparbeides felles lekearealer på minimum 25 m² per boenhet.

Lekearealene skal være av type sandlekeplass. Nærlekeplass finnes i nabolaget.

3. Radon. (4)

Det skal gjøres nødvendige tiltak for å beskytte mot radon i varig oppholdsareal.

4. Støy (3).

Et flertall av rom for varig opphold, inkludert alle soverom, skal sikres vindu i fasade med grenseverdier i tråd med tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1521.

Grenseverdiene skal også tilfredsstilles for utvendig oppholdsplass. Dokumentasjon som viser at foranstående er ivaretatt og at støytiltak er prosjektert kan bli forlangt medsendt rammesøknad.

5. Utearealer. (4)

Utforming, bruk og behandling av ubebygde areal i byggeområder skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad. Felles uteoppholdsareal skal innbefatte lekeplass. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsarealer.

For boliger skal det anlegges uteoppholdsareal som følger:

- Minste totale uteoppholdsareal skal være 25 m² pr. boenhet (medberegnet balkonger)
- Minste uteoppholdsareal skal være 10 m² pr. boenhet.

6. Grunnforhold

Før områdene kan bebygges skal grunnforholdene være kartlagt mht sikkerhet for bygg og uteområder. Kommunen kan kreve utredninger fra faglig kompetente mht dette.

7. Overvann

Overvann fra tak og gårdsplasser skal ivaretas lokalt på tomta.

§ 1.2 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse.

1. Frittliggende bebyggelse BF1-3

Områdene BF1-2 skal nyttes til frittliggende boligbebyggelse. Område BF3 er ubebygd boligareal for gnr. 87/322 som her er frisiktsone til avkjørselen.

1a. Utnyttelse (1)

Maksimalt tillatt prosentvis bebygd areal % BYA skal totalt være 45 %.

Den delen av areal avsatt til bebyggelse som ikke bebygges kan benyttes til lek og opphold/rekreasjon i den grad det er hensiktsmessig

1b. Byggehøyde (1)

Bygning oppføres med saltak. Gesimshøyde for ferdig utplanert terreng skal i gjennomsnitt være maksimalt 5m. Tilsvarende maksimal mønehøyde skal være 7,5 m.

1c. Bebyggelsens utforming (1)

Fasader skal utformes slik at delområdet samlet fremstår med et helhetlig arkitektonisk uttrykk.

1d. Parkering (4 og 7)

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal vedtekt. Parkering tilpasset bevegelseshemmede skal opparbeides iht. TEK § 10-2.

For boligene plasseres det 2 stk sykkelparkeringer.

§1.3 Lekeplass

1. Formål (1)

Områdene LEK1-2 skal nyttes til felles lek og oppholdsareal.

2. Utforming/bruk (4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

Områdene skal inneholde sandkasser og lekeapparater.

Universell utforming skal legges til grunn for utforming av felles uteoppholdsarealer.

Lekearealene stilles til disposisjon for beboere i nærområdet.

§1.4 Parkeringsanlegg

1. Formål (1)

Områdene G1 skal nyttes til felles garasjeanlegg og parkering.

2. Utforming/bruk (4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

Garasjeanlegget skal bygges inn i terrenget og på taket skal det opparbeides parkeringsplasser.

Områdene stilles til disposisjon for beboere i nærområdet.

§1.5 Annen bebyggelse

3. Formål (1)

Område ABB1 skal nyttes til felles avfallshus.

4. Utforming/bruk (4)

Utforming, bruk og behandling av lekeareal skal være dokumentert ved utomhusplan som framlegges ved byggesøknad.

§ 2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§2.1 Fellesbestemmelser

1. Vegstandard (4)

Vegenes standard skal godkjennes av kommunen. Sidearealene skal behandles tiltalende. De skal tilpasses bevegelseshemmede i hht. TEK § 10-2.

§2.2 Veg

1. Formål

Veg V1 er kommunal veg Mosseveien.
Veg V2 skal nyttas til felles, privat veg i området.

§ 3. Grønnstruktur

§3.1 Turveg

1. Formål. (1)

Område TV1 skal nyttas til felles turveg.

2. Utforming/bruk (4)

Dette området kan bearbeidas mht nevnte bruk og gis harde flater.

§4 Hensynssoner

§4.1 Sikringssone frisikt (2/4)

Sikringssone frisikt skal ivareta nødvendig frisikt ved avkjørsler. I frisiktsonen skal det ikke forekomme vegetasjon eller annet høyer enn 0,5 m over tilliggende vegnivå.

§5 Tilgjengelighet – universell utforming (4)

1. Det skal legges vekt på universell utforming. Allment tilgjengelige anlegg innanfor både offentlig veganlegg og de private byggeområdene skal utformes slik at de kan benyttes på like vilkår av så mange som mulig.

BESTEMMELSER OM REKKEFØLGE, ENDRING, PLANKRAV OL

§6 Rekkefølgebestemmelser

Bestemmelsene i §5 rekkefølgebestemmelser stilles med hjemmel i PBL §12-7 pkt. 10.





- 1 Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer.
- 2 Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, må utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

- 3 Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før veg V2 felles, privat veg er opparbeidet.
- 4 Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før anlegg som skal overtas av kommunen er i samsvar med utbyggingsavtale og godkjent og overtatt av kommunen.
- 5 Felles uteoppholdsareal, inkludert lekeplass skal være ferdigstilt og godkjent av kommunen før brukstillatelse for boliger kan gis.
- 6 Ved byggesøknad skal følgende være dokumentert:
Husplassering, tilpasning til omgivelsene, planlagt gjerde med høyde over 0,5 meter, utnyttelse av ubebygd areal, adkomst, parkeringsareal inkl sykkelparkering og lekeplass.

TEGNFORKLARING

PBL § 12-5 AREALFORMÅL

1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

-  Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF1-BF3)
-  Garasjeanlegg for bolig (GAR1)
-  Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg-Avfall (ASB1)
-  Lekeplass (LEK1-2)

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

-  Veg (V1-2)










3. GRØNNSTRUKTUR

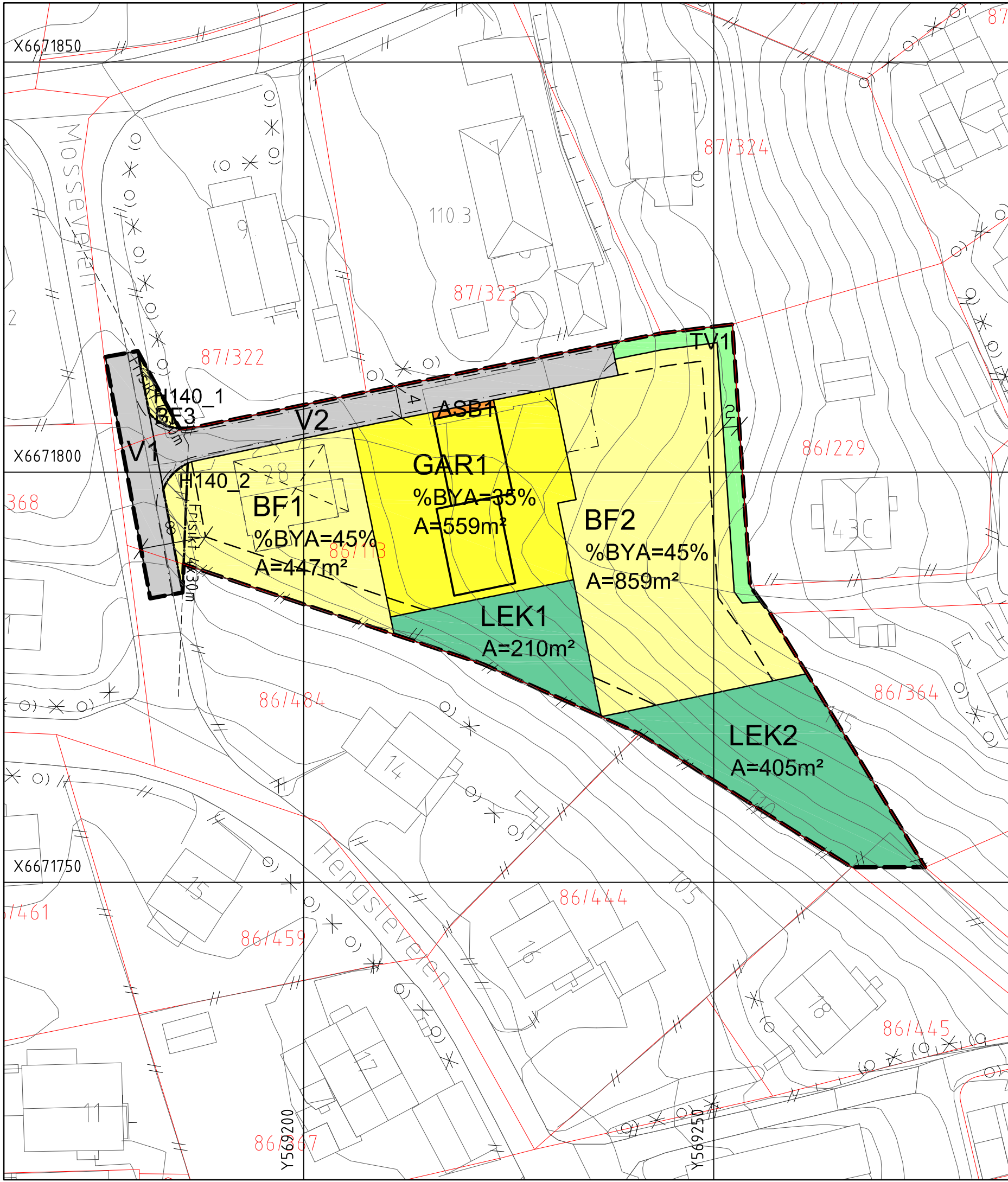
-  Turveg (TV1)

HENSYNSSONER

- a.1) Sikringssoner
-  Frisiktsone (H140_1, H140_2)

LINJESYMBOLER

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Måle- og avstandslinje
-  Grense for sikringszone

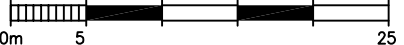


DETALJREGULERING FOR:
MOSSELIA
 MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

PLAN ID:
0605_328




 **RINGERIKE KOMMUNE**
 MILJØ- OG AREALFORVALTNING

MÅLESTOKK: 1:500 (A3)


SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:	SAKNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart		21.10.06	TB
1. Gangs behandling i HMA	6/13	14.01.13	GT
Offentlig ettersyn i perioden		26.01-18.02.13	GT
2. Gangs behandling i HMA	138/13	02.12.13	GT
2. Gangs behandling i formannskapet	175/13	03.12.13	GT
Vedtatt i kommunestyret	149/13	12.12.13	GT

Basiskart levert av Ringerike kommune
 Utfreksdato, offentlig kartgrunnlag: 15.11.13
 Basiskart: FKB
 Datum: Euref 89, sone 32
 Ekvridistanse 1 m

Planforslaget utarbeidet av:
 Sivilingeniør Bjørn Leifsen AS

Planforslaget er bearbejdet av:
 Miljø- og arealforvaltning
 Areal- og byplankontoret

Arkiv:
 R:\Vedtatte planer\Plankart_DWG\328-Mosselia

Saksprotokoll

Arkivsaksnr.: 00/396-60

Arkiv: REG 328

Sak: 149/13

REGULERINGSPLAN 328 - MOSSELIA 2. GANGSBEHANDLING

Vedtak i Kommunestyret:

1. 0605_NR 328 detaljregulering for Mosselia med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. De deler av reguleringsplanen nr. 19 Mosseområdet, vedtatt 07.10.55, som blir berørt av ny regulering, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Behandling i Kommunestyret 12.12.2013:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapetets innstilling, som er i samsvar med rådmannens forslag, ble enstemmig vedtatt.

SAKSFRAMLEGG

Kommunestyret
Formannskapet
Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Arkivsaksnr.: 00/396-55

Arkiv: REG 328

DETALJREGULERING NR. 328 - MOSSELIA, 2. GANGSBEHANDLING

Forslag til vedtak:

1. 0605_NR 328 detaljregulering for Mosselia med tilhørende reguleringsbestemmelser vedtas.
2. De deler av reguleringsplanen nr. 19 Mosseområdet, vedtatt 07.10.55, som blir berørt av ny regulering, inkludert alle senere planendringer, delplaner og tilhørende bestemmelser, oppheves.

Sammendrag

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for 3 stk. tomannsboliger i Mosseveien 28 i Hønefoss. Det har tidligere vært sendt inn materiale for en høyere utnyttning på tomten, men forslagsstiller har justert ned dette i nytt planforslag.

Planen fremmes av Sønsterud Invest AS. Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning 14.01.13, sak 6/13.

Bakgrunn

I 1997 forsøkte forslagsstiller å byggeanmelde en 6-mannsbolig som ikke førte fram. Arbeidet med reguleringsplan for området startet i 2006 da Plan & Oppmåling fremmet planen på vegne av Sønsterud Invest AS. Planen besto da av 2 stk. firemannsboliger med felles lekeareal og parkering. Siste formelle behandling av denne planen var i 2007, sak 21/07 der saken ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 17.02.07-10.03.07.

Etter at saken ble lagt ut til offentlig ettersyn kom det inn merknader med innsigelse fra fylkesmannen (16.03.2008) vedrørende dokumentasjon av landskapsmessige konsekvenser

og bestemmelser knyttet til ivaretagelse av universell utforming og tilgjengelighet for alle. Naboene klaget også over for tett utnyttelse av tomta.

På bakgrunn av tidligere innspill/innsigelser og møter med Ringerike kommune laget konsulent Bjørn Leifsen, på vegne av Sønsterud Invest A/S, et nytt planforslag som ligger til grunn for ny reguleringsplan for Mosseveien 28, nå kalt Mosselia.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Hovedkomitéen for miljø – og arealforvaltning vedtok i møte i 2007, sak 21/07, offentlig ettersyn av reguleringsplan nr. 328 Mosselia.
- Fylkesmannen kom med innsigelse og det ble avholdt diverse møter med tiltakshaver for å komme videre i saken.
- Planforslaget ble endret og ble 1.gangsbehandlet av hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning og vedtatt sendt ut på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i møte 14.01.13, sak 6/13.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Området er i dag bebygd med eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Tomten er bebygd med en enebolig i dag som forslagstiller ser for seg revet for å få plass til ny bebyggelse i form av 3 stk. tomannsboliger. Vest for planområdet ligger det en nærlekeplass. Området er for øvrig et etablert boligstrøk med generelt eldre bebyggelse.

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart ”0605_328 Mosselia” i målestokk 1:500, markert «2. gangsbehandling».
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 15.11.2013.
- Planbeskrivelse datert 26.11.2012.

Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 19, Mosseområdet fra 07.10.55. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til boligområde. I kommuneplanens arealdel 2007-2019 er området avsatt til bolig. Tillatt utnyttelsesgrad er 25 % BYA.

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- I reguleringsbestemmelsene er reguleringsformålet under bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, endret fra *frittliggende småhusbebyggelse* til frittliggende bebyggelse.
- Rekkefølgebestemmelse om igangsettingstillatelse er endret slik at felles, privat veg må være opparbeidet.

- Øvrige anlegg som skal overtas av kommunen må være godkjent og overtatt av kommunen før brukstillatelse gis.
- Vegformål for veg betegnet V2 er nærmere bestemt til å være privat, felles veg.

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 – 18.02.13. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 11 uttalelser. Disse følger som vedlegg. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert nedenfor sammen med forslagsstillers og rådmannens kommentarer.

Ringeriks-Kraft Nett, 29.01.13.

Ringeriks-Kraft Nett har noe nett innenfor og rundt planområdet. Et lavspent luftstrekk går over eiendommen.

De anmoder å bli informert i den videre planfasen. Dette for å kunne planlegge eventuelle endringer/flyttinger av eksisterende og nye anlegg samtidig med utbygging av planområdet.

Forslagsstillers kommentar:

Dette vil bli ivaretatt.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Ringerike kommune, byggesakskontoret, 29.01.13.

Det mener det er uvisst hva som menes med de to minste uteoppholdsarealene. Spør om de kan spesifiseres eller defineres annerledes.

Viser til veileder T-1459 Grad av utnytting, som definerer frittliggende bebyggelse som eneboliger og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Konsentrert småhusbebyggelse defineres som småhus, sammenbygd i kjede eller rekker, men inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i plan- og bygningsloven. De anser det som en stor fordel dersom bebyggelsen defineres mer detaljert enn bare som konsentrert småhusbebyggelse.

Mener det vil være viktig at anlegg innenfor planområdet opparbeides før igangsettingstillatelse gis slik at atkomst/anlegg til tomtene/ områdene foreligger ved byggestart og ikke etter at bebyggelsen er oppført. Foreslår at tidspunktet før igangsettingstillatelse gjøres gjeldende.

Forslagsstillers kommentar:

Gitt kommentarer om uteoppholdsarealer og konsentrert småhusbebyggelse, der førstnevnte er definert som lekeområder og bebyggelsen er planlagt til frittliggende og ikke konsentrert småhusbebyggelse, gjør at en lurte på om de har kommentert riktig plan/-utgave.

Mht tidspunktet for krav om opparbeidet atkomst m.m. mener en at det bør kunne settes ved brukstillatelse, da prosjektet vil bli opparbeidet som en helhetlig utbygging. Da vil en kunne kontrollere alle slike forhold i samme sak.

Rådmannens kommentar:

Byggesakskontoret har kommentert riktig utgave av planen.

Byggesakskontoret forholder seg til veileder T-1459 som gir veiledning i hvordan en reguleringsplan kan stille krav til boligtyper og hvilke begreper som skal benyttes for å unngå tolkningstvil. Derfor vil rådmannen også anbefale at bestemmelsene relateres til T-1459 og at begrepet frittliggende bebyggelse skal brukes i bestemmelsene, slik det for øvrig er benyttet i tegnforklaringen for reguleringsformålet i reguleringsplanen.

Rådmannen mener at anlegg som privat veg innenfor planområdet opparbeides før igangsettingstillatelse gis, men at lekeplass skal være ferdigstilt og godkjent før brukstillatelse for boliger gis.

Buskerud fylkeskommune, 20.01.13.

Da både enkeltbygninger og bygningsmiljøet har lav verneverdi har fylkeskommunen ingen merknader til planen.

I rapport fra 2007 om arkeologiske undersøkelser ble det ikke funnet automatisk fredede kulturminner.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Ringerike kommune, teknisk tjeneste, 17.02.13.

Vann: Tilstrekkelig vannkapasitet mht. forsyning, men krever tappetest mht. brannvann.

Avløp: Feltet må knytte seg til en AF 230mm fra 1956. Denne ledningen er av dårlig forfatning og må byttes fra kum nr. 33863 til kum 33841.

Overvann: Det er ikke eget overvannsnett i området, og overvann må søkes løst ved infiltrasjon til terreng. Taknedløp tillates ikke koblet til avløp.

Veger: V1 er i dag kommunal veg. V2 vil bli privat felles veg. Dette bør fremgå av plankart.

Lek: LEK 1-2 vil ikke bli overtatt av Teknisk drift.

Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer jfr. rekkefølgebestemmelsene § 6.

Forslagsstillers kommentar:

Vann og Rørservice AS utførte tappetest 4.6.2013. I rapport av 9.6.2013 fremkommer at starttrykket var 5,47 bar og ved fullbelastning falt trykket med 1 bar med mengde 25 l/sek. Etter vårt skjønn bør dette være tilfredsstillende.

At kommunal veg og privat veg har samme farge i planen skyldes MD's tegneregler. Men eierformen kommer frem av bestemmelser og i SOSI-fila.

Har ingen forventninger om at lekeområdet, som er definert som felles lekeområde, skal bli overtatt av kommunen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen har kvalitetssikret spørsmålet om tilstrekkelig kapasitet på brannvannstilførsel og funnet ut at dette ivaretas innenfor tekniske tjenesters krav til trykk.

I bestemmelsene er vegen V2 satt av som felles, privat veg i området.

Håndtering av overvann er ivaretatt slik teknisk tjeneste har bedt om i bestemmelsene.

Det skal ikke gis brukstillatelse for bygninger før anlegg som skal overtas av kommunen er i samsvar med utbyggingsavtale, godkjent og overtatt av kommunen.

Fylkesmannen i Buskerud, 18.02.13.

Planforslaget har ingen konflikter med landbruksinteresser.

Hadde i mars 2007 innsigelse til et tidligere forslag til reguleringsplan for samme område, ut fra manglende dokumentasjon av landskapskonsekvenser og universell utforming. Det nye forslaget til reguleringsplan har en annen plassering og utforming av bebyggelsen.

Ber kommunen å nøye vurdere om arealet bør utbygges, eller om det fortsatt bør ligge som et grønt innslag i det eksisterende boligområdet.

Selv om planen har behandlet Naturmangfoldloven greit, må planforslaget omhandle landskapet. Anser at det nye planforslag er i større grad tilpasset terrenget enn tidligere og at bygninger er redusert i størrelse. Garasjeanlegget skal delvis bygges inn i terrenget. Men mener at snittene gjennom området ikke dokumenterer prosjektets landskapsvirkninger godt nok og ber om at det foretas visualiseringer av landskapsvirkningene i form av fotomontasje e.l. med utgangspunkt i ulike ståsteder i nærmiljøet.

Planforslaget ivaretar sandlekeplasser med tilhørende rekkefølgebestemmelser om opparbeiding. For de noe større barnas behov har barnerepresentanten tidligere pekt på at

den eksisterende lekeplassen i nærheten må rustes opp for å fungere tilfredsstillende. Kommunen bør vurdere om det fortsatt er behov for slik opprustning, og om dette bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Trafikksikkerhet knyttet til skolevei kunne vært bedre belyst i saken.

Planen må ivareta prinsippene om en universell utforming.

Energieffektive løsninger. Fylkesmannen anbefaler at det innarbeides en bestemmelse om tilknytningsplikt til fjernvarme.

Fylkesmannen vil til slutt presisere at det ikke foreligger innsigelse til planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

En mener at dokumentasjonen av virkningene av denne lille planen er god nok. Å kreve fotobasert visualisering av et fåtall frittliggende småhusbebyggelse med lav høyde er å problematisere landskapsvirkningen i for stor grad.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen mener at tomte er av en slik størrelse og beskaffenhet at det er naturlig å benytte den til fortetting med boligbebyggelse. Den valgte bebyggelsesformen er tilpasset terreng og landskap på en akseptabel måte.

Nærlekeplassen er i kommunalt eie og dermed sikret arealmessig. En opprusting av denne vil kunne gjøres i et samarbeide mellom frivillige og kommunen etter avtale. Det legges ikke inn noen rekkefølgebestemmelse om dette.

I reguleringsbestemmelsene ivaretar i § 5 hensynet til universell utforming.

Mosseveien 28 ligger innenfor konsesjonsgrensa for fjernvarmen. Men tilknytningsplikten gjelder for nye bygg over 1000 kvm og faller dermed ikke inn under dette kravet. I tillegg planlegges ikke fjernvarmenettet fremføring i nrområdet til Mosseveien. Det legges ikke inn rekkefølgebestemmelse om tilknytning og det blir opp til utbygger å vurdere tilknytning til fjernvarmenettet.

For øvrig er innspillet tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Naboer i felles signert brev, 04.03.13

Mener at eiendommen kun gir plass til en enebolig til, eventuelt en tomannsbolig.

Utkjøringa fra eiendommen er den farligste i området, og med en seksdobling av trafikken, vil den ikke bli tryggere.

Mener at to tomannsboliger øverst på eiendommen gjør forslaget uakseptabelt for dem.

Boligene vil bli dominerende for hele Mossejordet og ødelegge utsikten for naboene nord for disse.

Arealene som er avsatt til lekeplasser er svært bratte og neppe egnet til formålet.

Mener forslaget bør forkastes og reguleringsplan bør gjøres av noen som ikke har økonomisk interesse i eiendommen.

Ser frem til et forslag som tar hensyn til helheten og fornuftig bruk av eiendommen.

Forslagsstillers kommentar:

Planen vil gi en moderat fortetting med småhusbebyggelse i et område med hovedsakelig eneboliger. I en byutviklingssammenheng må fortetting av dette omfang påregnes.

Trafikkmengden på lokalvegene og mertrafikken planen gir er ytterst liten, og bør ikke gi rom for bekymring.

Planlagt bebyggelse vil selvsagt gi noe mindre utsikt enn i dag, men det kan ikke forventes at en så dårlig utnyttet eiendom, slik den er i dag, skal forbli slik. Planen viser at det også vil bli sikt for omkringliggende bebyggelse også etter at den er utbygd.

Lekeområdene er både flate og bratte, noe som gjør dem velegnet til variert lek.

En ser ingen grunn til at naboenes særinteresser i saken skal kunne stoppe en moderat utbygging av eiendommen.

Rådmannens kommentar:

Rådmannen mener at tomte er av en slik størrelse at det er naturlig å benytte den til fortetting i form av boligbebyggelse. En fortetting med 3 stykk tomannsboliger med tilhørende garasjer er forenlig med karakteren på den bebyggelsen som er i området i dag.

Rådmannen mener tiltaket vil bedre trafiksikkerheten da det er lagt inn i reguleringsplanen frisktssoner i krysset og en forbedret utforming av krysset.

For øvrig er innspillet tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Norges vassdrags- og energidirektorat, 05.03.13.

Ber om at geotekniske forhold/kartlegging skjer på reguleringsnivå.

Viser til de alminnelige veilederne NVE har om flom- og skredfare i arealplaner samt NGI's rapport om evaluering av risiko for kvikkleireskred i Ringerike kommune.

Forslagsstillers kommentar:

Det er blitt utført geotekniske undersøkelser og området er vurdert som godt egnet for bebyggelse iht. planforslag. (Se Geoteknisk rapport fra Multiconsult AS).

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Statens vegvesen, 11.03.13

Området har adkomst fra Mosseveien som er kommunal, med offentlig vegforbindelse via kommunale veger til sentrum av Hønefoss.

Selv om planforslaget legger opp til en høyere grad av utnytting enn både gjeldende reguleringsplan og kommuneplanen, er de trafikale konsekvensene av denne planen minimale for vegnett vegvesenet har ansvar for. De har derfor ikke merknader som er til hinder for kommunal sluttbehandling av planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Ingen.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.

Eldrerådet, trafikkrådet og råd for funksjonshemmede, hhv. 04.02.13, 05.02.13 og 14.02.13.

Alle disse kommunale utvalgene tar planene til orientering uten kommentarer.

Innsigelser

Det er ikke varslet formelle innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Forholdet til overordnede planer

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

Juridiske forhold

I henhold til plan- og bygningsloven § 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 ikke mottatt innsigelser på planforslaget med tre tomannsboliger i Mosseveien 28.

Samlet vurdering:

Rådmannen er i utgangspunktet positiv til en fortetting på denne tomte. Rådmannen mener at trafikkkløsninger og løsninger for uteoppholdsareal ivaretas i planen, og at tiltaket ikke vil være skjemmende for naboer grunnet at tiltaket nå er tilpasset skråningen det ligger i. Valg av bygningstype er riktig i et slikt etablert boligområde.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at reguleringsplan nr. 328 Mosselia vedtas slik det det nå foreligger.

Saksdokumenter

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

1. Oversiktskart
2. Plankart 328 Mosselia, målestokk 1:500 markert «2. gangsbehandling»
3. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 15.11.2013
4. Planbeskrivelse datert 26.11.2012.
5. Høringsuttalelser*
 - a. Ringeriks-Kraft Nett, 29.01.13*
 - b. Ringerike kommune, byggesakskontoret 29.01.13*
 - c. Buskerud fylkeskommune, 29.01.13*
 - d. Ringerike kommune, teknisk tjeneste, 17.02.13*
 - e. Fylkesmannen i Buskerud, 18.02.13*
 - f. Naboer, 04.03.13*
 - g. Norges vassdrags- og energidirektorat, 05.03.13*
 - h. Statens vegvesen, 11.02.13*
 - i. Eldrerådet, 04.02.13*
 - j. Trafikkrådet, 05.02.13*
 - k. Råd for funksjonshemmede, 14.02.13*
6. [Sakspapirer og planforslag fra 1. gangsbehandling*](#)
7. [Gjeldende reguleringsplan 19 Mosseområdet, vedtatt dato 07.10.55*](#)
8. [Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00*](#)
9. [Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95*](#)
10. [Kommuneplanens arealdel 2007-2019, soneplan Hønefoss, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.*](#)
11. [Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.*](#)

Ringerike kommune, 18.11.2013

Knut Helland
konstituert rådmann

leder: Gunnar Hallsteinsen

saksbehandler: Grethe Tollefsen

Til

Ringerike kommune,
Areal- og byplankontoret,
postboks 123, sentrum,
3502 Hønefoss

RINGERIKE KOMMUNE	
Ar/saksnr. - del nr.	Føynal/år
00/396-50	5940/13
Innk.dato:	06 MAR 2013
Arkivkode:	REG 328
Objektkode:	
Tjenestene:	Ole EG.

Hønefoss 04.03.2013

Klage på forslag til reguleringsplan for gnr. 86 bnr. 113 Mosseveien 28 på Mossejordet.

Mossejordet er i dag bebygget med eneboliger. På eiendommen som dette forslaget til reguleringsplan gjelder, står det i dag en gammel enebolig. Eiendommen gir plass til en enebolig til, eventuelt en tomannsbolig.

Det er tidligere vedtatt at området skal bestå av småhusbebyggelse. Oppføring av tre tomannsboliger på denne lille eiendommen, kan ikke sies å være i samsvar med dette.

Det er tidligere blitt forsøkt av eieren å få plassert boligblokker på eiendommen, dette er stoppet to ganger. Dette nye forsøket er bare en videreføring av dette.

Utkjøringa fra eiendommen er den farligste i området, og med seksdobling av trafikken, vil den ikke bli tryggere.

Plassering av to tomannsboliger øverst på eiendommen, gjør forslaget uakseptabelt for oss som er naboer. Boligene vil bli dominerende for hele Mossejordet og ødelegge utsikten for naboene nord for disse.

Arealene som er avsatt til lekeplasser er svært bratte og neppe egnet til formålet. Kun for å pynte på forslaget?

For oss virker hele forslaget å gå ut på å tjene mest mulig penger, uten å ta hensyn til hvordan helheten i området blir.

Forslaget bør forkastes og reguleringsplan bør gjøres av noen som ikke har økonomisk interesse i eiendommen.

Vi ser fram til et forslag som tar hensyn til helheten og fornuften i bruk av eiendommen. Har ventet på dette lenge.

Magne T. Hveibad

Kersti Meier

Berit Moholdt

Ketil Fjeldhe

Knut Inge Christoff

Ellen Thorsvaldsen

SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

Arkivsaksnr.: 00/396-36

Arkiv: REG 328

REGULERINGSPLAN - MOSSELIA – 1. GANGSBEHANDLING

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Mosselia 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.
3. Det tas sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: NR 19, Mosseområdet, vedtatt 07.10.55, ved godkjenning av reguleringsplan nr 328, Mosselia (*ny plan*).
4. Rådmannen vil sette som krav at grunnforholdene på tomten må undersøkes nærmere før 2. gangsbehandling.

Sammendrag

Reguleringsplan for området ble startet i 2006.

Siste formelle behandling var i 2007, sak 21/07 der saken ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 17.02.07-10.03.07.

Før dette har forslagstiller siden 1997 forsøkt å byggeanmelde en 6-mannsbolig.

Plan & Oppmåling fremmet i 2006 en plan på vegne av Sønsterud Invest AS. Planen besto av 2 stk firemannsboliger med felles lekeareal og parkering. Jfr plankart av 27.10.2006.

Etter at saken ble lagt ut til offentlig ettersyn kom det inn merknader med innsigelse fra fylkesmannen (16.03.2008) vedrørende dokumentasjon av landskapsmessige konsekvenser og bestemmelser tilknyttet ivaretagelse av universell utforming og tilgjengelighet for alle. Naboene klaget også over for tett utnyttelse av tomta.

Konsulent Bjørn Leifsen har på vegne av Sønsterud Invest A/S laget et nytt planforslag som

ligger til grunn for ny reguleringsplan av Mosselia, på bakgrunn av tidligere innspill/innsigelser og møter med Ringerike kommune.

Innledning

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for 3 stk. tomannsboliger. Det har tidligere vært sendt inn materiale for en høyere utnyttning på tomten, men forslagstiller har endret på dette i nytt planforslag.

Tidligere behandlinger og vedtak

Hovedkomitéen for miljø – og arealforvaltning/ formannskapet meldte i møte i 2007, sak 21/07, oppstart av detaljregulering for Mosselia, samt vedtok å legge planprogram ut til offentlig ettersyn.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Området er i dag bebygd med eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Tomten er bebygd med en enebolig i dag som forslagstiller ser for seg revet for å få plass til ny bebyggelse i form av 3 stk. tomannsboliger. Vest for planområdet ligger det en nærlekeplass. Området er for øvrig et etablert boligstrøk med generelt eldre bebyggelse.

Planforslaget

Forslag til reguleringsplan for Mosselia er mottatt fra konsulent Bjørn Leifsen.

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart "Detaljplan for GNR86/113 Mosseveien 28" i målestokk 1:1000, datert 21.11.12.
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 26.11.12.
- Planbeskrivelse datert 26.11.12.

Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 19, Mosseområdet fra 07.10.55. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til boligområde. I kommuneplanens arealdel 2007-2019 er området avsatt til bolig. Tillatt utnyttelsesgrad er 25 % BYA.

Plantype og avgrensning

Planen fremmes som en detaljregulering. Sønsterud Invest A/S er forslagstiller.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr./ bnr. 86,113, med vist frisiktsone inn på naboeiendommene, gnr./bnr. 87/332 i nord og gnr./bnr. 86/484 i syd.

Innkommne innspill til planoppstart

De innkomne merknader gjelder en noe annen planutforming, men har fortsatt relevans til planlegging på tomten. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert under. Det kom inn totalt 4 uttalelser.

Innsigelse fra Fylkesmannen i Buskerud, dato:16.03.07

Påviser at området er «svært bratt» og kan egne seg som grøntområde mellom eksisterende bebyggelse med verdi for landskap, biologisk mangfold og lekearealer. Bifaller forslaget fra Barnerepresentanten om at eksisterende lekeplass i nærheten må rustes opp, ev med rekkefølgebestemmelse. Påpeker at området skal planlegges med vekt på universell utforming og at dette må komme frem i bestemmelsene.

Fremmer innsigelse mot manglende dokumentasjon av landskapsmessige konsekvenser og bestemmelser tilknyttet ivaretagelse av prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Forslagstillers kommentar:

Tomta er allerede bebygd i dag og kan ikke uten offentlig ervervelse kunne bli en del av grønnstrukturen i området. Det er også en ønsket utvikling i byen at områder fortettes. Ny plan vil være småhusbebyggelse i tre tomannsboliger, som med mindre bygg kan tilpasses terrenget i større grad enn 2 stk. firemannsboliger. Dette er nå dokumentert ved snitt. Et punkt om universell utforming er nå med i de nye planbestemmelsene.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget ivaretar landskapsmessige konsekvenser slik planen nå er fremmet. Universell utforming løses i de nye planbestemmelsene, og at boenhetene sikres planløs tilkomst. Innspillet er for øvrig tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Uttalelse fra naboer, dato:12.03.07

Mener eiendommen gir plass til en enebolig og at området skal fortsatt være småhusbebyggelse. Imot boligblokker. Mener utkjøringen er trafikkfarlig og ikke egnet for mye mer trafikk.

Forslagstillers kommentar:

Nytt planforslag ligger under definisjonen småhusbebyggelse. Det blir i så fall 6 boenheter contra 8 som da var foreslått.

Utkjøringa er grei mht. sikt, men stigningen i Mosseveien er noe brattere (ca. 10 %) enn det som anbefales. Dette er det ikke mulig å endre.

Rådmannens kommentar:

Før 2.gangsbehandling skal det detaljeres innkjøring til planområdet for å sikre at tilkomst til tomten blir utført etter gjeldende lovverk. Innspillet er for øvrig tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Uttalelse fra kommunalteknisk tjeneste, dato:19.03.07

Ønsker at områdene i feltet ikke planlegges til å bli offentlige. Trafikkarealene er bratte og det er ikke vist snuplasser. Foreslår at det foretas en tappetest i Mosseveien mht. brannvannuttak og hva det medfører av trykktap i Rabbaveien. Overvann må forsøkes løst ved drenering i grunnen.

Forslagstillers kommentar:

Ny plan viser ingen offentlige arealer i boligområdet. Snitt viser at atkomstvegen frem til siste innkjøring/til øvre hus ikke trenger å bli brattere enn 8 %. Deretter kan den stige frem til turvegen som jo er enda brattere.

Det vil være rikelig med snumuligheter på den viste gårdsplassen. Overvann kan løses på tomta.

Rådmannens kommentar:

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Uttalelse fra Buskerud fylkeskommune, dato:05.03.07

Positive til at området fortettes. Stiller noen spørsmål vedrørende siktkrav, geometrisk utforming, snumuligheter og felles opplegg for avfall og sortering.

Forslagstillers kommentar:

Nevnte innspill til veggeometri er løst i ny plan.

Rådmannens kommentar:

Veggeometri bør detaljeres mer. Snumuligheter kan løses på egen tomt som vist i planforslag. Det er avvist plass til felles opplegg for avfall og sortering på egen grunn, vist i planforslag.

Varsel om innsigelse til forrige planforslag

Fylkesmannen i Buskerud hadde innsigelse mot manglende dokumentasjon av landskapsmessige konsekvenser og bestemmelser tilknyttet ivaretagelse av prinsippene om universell utforming og tilgjengelighet for alle.

Nytt forslag til reguleringsplan for området ivaretar temaene i innsigelsene fra Fylkesmannen i Buskerud bedre i nytt planforslag og bestemmelser enn i forrige planforslag.

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

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.

Rådmannens vurdering

Byggeplanene

Området har fra før en blanding av eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse. Valg av boligtype, som er tenkt med tilrettelegging av 3 tomannsboliger, passer bra inn i området forøvrig. Tiltaket vil bidra til økt trivsel og med planen vil en få til økt fortetting i et attraktivt boligområde sentralt i Hønefoss.

Den eksisterende bygningen er ikke verneverdig og tiltaket vil bidra til økt trivsel i gaterommet, og bebyggelsen generelt i området. Rådmannen er ikke i tvil om det er rett å rive bygningen.

Innkomne merknader

Vurdering av de enkelte innkomne merknader fremgår av ovenstående kommentarer.

Omfanget er beskjedent, og de viktigste merknadene er innarbeidet i planforslaget som nå foreligger.

Lekeplasser

Lekeplass for småhusområdet er vist i planforslaget. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom boligene ferdigstilles vinters tid, skal utearealene ferdigstilles senest nærmeste 1. mai etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

Infrastruktur

Mosseveien er kommunal veg med offentlig vegforbindelse til Hengsleveien og videre mot Rabbaveien, Lagesens gate, Hammerbrogate som fører til Nordre Torv.

Parkering og adkomst for de eksisterende boligene skjer delvis på egen eiendom med garasje, og delvis i gaterommet.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Utbyggingsprosjektet faller ikke innunder tilknytningsplikten.

Konsekvensutredning og ROS – analyse

Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsanalyse er fylt ut og følger som et eget vedlegg. Det er ikke nødvendig med særskilte utredninger, men det mest potensielle kritiske temaet i planen er grunnforholdene, og det vil her det bli satt som krav at dette skal undersøkes før det bygges ut mer på tomten.

Dersom det i forbindelse med bygg- og anleggsarbeid blir funnet automatiske fredete kulturminner skal arbeid på tomten straks stanses og kulturminnemyndigheten i Buskerud fylkeskommune skal varsles.

Trafikkmengdene i området er så lave at støy ikke overskriver grenseverdiene i T-1521. Det finnes heller ikke andre støykilder i området som vil gi nevneverdig støy. Støyutredning er det derfor ikke behov for.

Ny bebyggelse vil ikke påvirke viltkorridorer eller viktige grønndrag.

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt, herunder at samtlige utredninger og vurderinger beskrevet i planprogrammet er tilfredsstillende gjennomført. I forslag til vedtak settes det som krav at det undersøkes mer om grunnforholdene på tomten før 2. gangsbehandling.

Samlet vurdering:

Rådmannen er positiv til utvikling av Mosselia som vil kunne gi sentrumsnære boliger i et område som ellers er godt etablert med eneboliger og konsentrert småhusbebyggelse.

Planene kan videre forventes å gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av tilskudd på sentrumsnære boliger med nærhet til både friluftsliv, men også til Hønefoss sentrum.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget 0605_328 detaljregulering for "Mosselia" fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.

Saksdokumenter

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Plankart med planavgrensning, datert 21.11.12 i målestokk 1:1000.
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 26.11.12.
3. Planbeskrivelse, datert 26.11.12.

Utrykte vedlegg:

4. Sjekkliste ROS – analyse, datert 28.11.12
5. Innsigelse fra Fylkesmannen i Buskerud, datert 16.03.08
6. Plankart av dato 27.10.06
7. Reguleringsplan Nr. 19 med tilhørende bestemmelser, vedtatt 07.10.55
8. Melding om politisk vedtak – offentlig ettersyn av detaljregulering for Mosselia i møte 12.02.07, sak 21/07
9. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00
10. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95
11. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.
12. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.

Ringerike kommune, 30.11.2012

Wenche Grinderud
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Lars Magnus Walløe

RINGERIKE KOMMUNE	
År / saksnr. - dok.nr.	Løpnr. / År
062069-4	6168 107
16 MARS 2007	
Adskrift	86/113
Objekt	SF
Tjenestecom	

Til
 Ringerike kommune,
 Miljø og arealforvaltning
 Serviceboks 24
 3504 Hønefoss

Hønefoss 12.03.2007

Klage på forslag til reguleringsplan for gnr. 86 bnr. 113 Mosseveien 28 på Mossejordet.

Mossejordet er i dag bebygget med eneboliger. På eiendommen som dette forslaget til reguleringsplan gjelder, står det i dag en gammel enebolig. Eiendommen gir plass til en enebolig til.

Det er tidligere vedtatt at området skal bestå av småhusbebyggelse. Oppføring av to firemanns boligblokker på denne eiendommen, kan ikke sies å være i samsvar med dette.

Blokkene vil også bli plassert på en åsrygg på eiendommen og bli meget skjemmende og dominerende for hele Mossejordet.

Det er tidligere blitt forsøkt av eieren å få plassert en seksmanns boligblokk og en tomannsbolig på eiendommen, dette ble stoppet av Fylkesmannen i 1998. Dette nye forsøket er bare en videreføring av dette.

Utkjøringa fra eiendommen er den farligste i området og med åttedobling av trafikken, vil den ikke bli tryggere.

Utbygger/eier har forsøkt å plassere eiendommen på Haldenjordet, hvor det er boligblokker. Det er et dårlig forsøk på villedede de som skal ta avgjørelsen i denne saken. Mossejordet er et eget område, og har ingen forbindelse med Haldenjordet.

For oss virker hele forslaget å gå ut på å tjene mest mulig penger, uten å ta hensyn til hvordan helheten i området blir.

Forslaget bør forkastes og reguleringsplan bør gjøres av noen som ikke har økonomisk interesse i eiendommen.

.....
 Knut Inge Christoffersen

.....
 Berit Moholdt.

.....
 Magne Nyhus

.....
 Ann Helen Solenby

.....
 Nils Meier

.....
 Ellen Thovaldsen

.....
 Jan H. Andersen

.....
 Bent Bjerkelund

.....
 Harald Sandbraten

.....
 Magne Høiestad

.....

.....

.....

.....