



SAKSFRAMLEGG

Formannskapet
Kommunestyret

Arkivsaksnr.: 18/3935-31

Arkiv: PLN 452

Nr 452 Detaljregulering for Ringkollveien 95 - 2 gangsbehandling Gnr/bnr 103/109

Forslag til vedtak:

1. Detaljregulering Nr 452 for «Ringkollveien 95» vedtas.

Sammendrag

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for deling av eiendommen 103/109 i Haugsbygd, slik at det kan etableres ytterligere en enebolig på arealet. Detaljreguleringen legger opp til fortetting i Haugsbygd, i et etablert boligområde sentralt på Ringerike. Det foreligger ingen gammel reguleringsplan for dette området. I kommuneplanens arealdel er arealene avsatt til boligbebyggelse.

Ved høring og offentlig ettersyn kom det ikke inn mange merknader ei heller innsigelser fra regionale myndigheter. Sammendrag av merknader med tilhørende kommentarer fra forslagsstiller og rådmann er vedlagt, vedlegg 5.

Planforslaget legger opp til en naturlig fortetting av tettstedet Haugsbygd. Etter en samlet vurdering er rådmannen positiv til denne detaljreguleringen.

Bakgrunn

Forslagsstiller Innhus AS har tatt initiativ for å tilrettelegge for eneboliger i Haugsbygd. Ny enebolig er under oppføring på eiendommens nordøstre side, og vil være en av to nye boliger innenfor planområdet. Området det ligger i er etablert. Utkjørsler fra etablerte boliger i dette området ender ut i nærhet til krysset mellom Ringkollveien og Gjermundboveien.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fortetting ved opprettelse av ny boligeiendom og øke trafikksikkerheten ved ut-/innkjøring til boligene.

Tidligere behandlinger og vedtak

13.11.2018 Varsel om oppstart i Ringerikes Blad og kommunens nettsider

30.11.2018 Frist for innspill

28.05.2019 Planforslag mottatt
31.07.2019 Revidert planforslag mottatt (med vegarealer for gbnr. 2164/1 og 103/10)
19.08.2019 Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i HMA i saksnr 59/19
27.08.2019 Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i Strategi og plan, saksnr 20/19 med vedtak om høring og offentlig ettersyn.

Beskrivelse av saken

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 2. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse. Se også saksframlegg til 1. gangsbehandling, vedlegg 7.

Endringer etter 1.gangsbehandling

Det er ikke gjort mange endringer i planforslaget etter 1. gangsbehandling. De viktigste endringen er at planbestemmelsene er justert for å imøtekomme uttalelsen fra Byggesakskontoret vedrørende evt. forurenset grunn og Fylkesmannens merknader vedrørende ivaretagelse av støyforhold.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 29.08.2019 – 14.10.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn 6 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 5.

Innsigelser

Det er ikke fremmet formelle innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag uregulert.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunens visjon er at Ringerike skal være det mest spennende vekstområdet på Østlandet. Vekst og utvikling av by og lokalsamfunn skal være balansert og livskraftig. Kommunen skal være attraktiv å bo i, spesielt for unge og barnefamilier, og det skal fokuseres på helse og aktivitet for alle. Boligutvikling skal skje i områder med gangavstand til sentrum og nærhet til skoler, barnehager og annet tjenestetilbud.

Planforslaget er i tråd med føringene gitt i kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området avsatt til boligformål. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnet plan.

Juridiske forhold

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Strategi og plan/Formannskapet jf. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bygger på. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

I denne saken har forslagsstiller fremskaffet et kunnskapsgrunnlag som tilsier at naturmangfold ikke vil bli vesentlig berørt av tiltakene planforslaget legger opp til. Det henvises for øvrig til planbeskrivelsen for nærmere redegjørelse vedrørende påvirkning av naturmangfold. På bakgrunn av innspill i høringen ble det tatt inn bestemmelser med krav til tiltaksplan ved funn av forurenset grunn, herunder syredannende bergarter. Endringen anses å sikre forsvarlig ivaretagelse av naturmangfoldlovens §12.

Jordlova

Planforslaget medfører ingen omdisponering av dyrket eller dyrkbart areal.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Rådmannens vurdering

Innkommne uttalelser

Vurdering av mottatte høringsuttalelser fremgår av vedlegg 5. Omfanget av uttalelser er beskjedent. Det er ikke foretatt større endringer av planforslaget etter høring og offentlig ettersyn. De viktigste endringene er gjort i planbestemmelsene, som er justert for å imøtekomme uttalelsen fra Byggesakskontoret vedrørende evt. forurenset grunn i form av radon og syredannende bergarter, og Fylkesmannens merknader vedrørende støy. Begge forholdene anses tilstrekkelig sikret gjennom krav i rekkefølgebestemmelsene.

Samlet vurdering

Rådmannen er positiv til det foreliggende planforslaget som bygger opp under en effektiv arealplanlegging. Planforslaget er en videreføring av arealformål som er avsatt i kommuneplanen. Detaljreguleringen legger opp til fortetting i Haugsbygd, i et etablert boligområde. Planen legger ikke opp til vesentlige endringer av områdets karakter og konsekvensene vurderes å være begrenset.

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt, jf. nærmere redegjørelse for ulike utredningstemaer i saksframlegget til 1. gangsbehandling, vedlegg 7.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart
3. Forslag til reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. Oppsummering av høringsuttalelser, med kommentarer
6. Høringsuttalelser
 - a. *Buskerud fylkeskommune*
 - b. *Statens Vegvesen*
 - c. *NVE*
 - d. *Fylkesmannen i Oslo og Viken*
 - e. *Ringerike kommune, Byggesakskontoret*
 - f. *Ringerike kommune, Teknisk forvaltning – vei, park og idrett.*
7. Saksframlegg til 1.gangs behandling av planforslaget i Strategi og plan
8. Saksprotokoll fra 1.gangs behandling av planforslaget i Strategi og plan

Ringerike kommune, 23.01.2020

Tore Isaksen
rådmann

Assisterende rådmann: Terje Dahlen
Enhetsleder areal- og byplan: Knut Kjennerud
Saksbehandler: Grethe Tollefsen/Lars Lindstøl