



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 18/4361-9

Arkiv: PLN 999

0605_374 Detaljregulering for Killingtjern 2 - 1. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Killingtjern 2 (alternativ 2), 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: Deler av gjeldende reguleringsplan 295 Killingtjern 1, vedtatt 28.08.2003, som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_374 Killingtjern 2.

Sammendrag

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse, som er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Ådalsfjella vedtatt 30.06.2011.

Planområdet vil bli utvidet mot sydvest og omfatte

1. Adkomstvei fra eksisterende reguleringsplan 295_ Killingtjern 1.
2. Tomt nr 101 – gnr/bnr 293/182 innenfor reguleringsplan Killingtjern 1_ 295, som planlegges endret mht utnyttelse til kombinert formål næringsformål og utleiehytter.
3. Tomt merket som 114 i plankartet (kombinert formål næring/utleiehytter). Dette er en gammel tomt fra bebyggelsesplan fra 1970-tallet som er ferdig oppmålt og avmerket på kart, men ikke matrikkulert og realisert tidligere.

Det er lagt opp til 17 tomter som er regulert til fritidsbebyggelse.

Forslagstiller legger fram 2 alternative forslag, hvor en av dem blir lagt ut til høring. Disse har egne plankart og bestemmelsen, mens planbeskrivelsen er den samme til begge.

Alternativ 1

Det foreslås at 5 tomter (nr 127, 129, 130, 131 og 132) skal tillates å bygge leilighetsbygg opp til 4 leiligheter pr. hytte med maks 2 leiligheter i hver etg. Disse tomtene ligger noe lavere i terrenget enn de øvrige tomtene som ligger bak.

Utbygger vil legge ut dette alternativet, siden det er et marked i Norge på ca 10 % som etterspør leilighetshytter. Dette er en løsning som passer godt for både eldre hyttekjøpere, enslige, men også barnefamilier. Siden leiligheter blir noe rimeligere enn frittliggende hytter og det blir mindre vedlikehold. I forhold til andre steder hvor utbygger velger større leilighetsbygg, er det ønskelig med mindre leilighetsbygg (maks 4 leiligheter pr. bygg i 2 plan) som dominerer mindre i landskapet.

Alternativ 2

Er å bygge tradisjonelle enkelt hytter m/ bod, og åpne for at tomt 127 og 130 kan bygges som tun tomter.

Bakgrunn

Planen skal legge til rette for ny fritidsbebyggelse i tråd med vedtatt kommunedelplan for Ådalsfjella, vedtatt 30.06.2011. Det er etterspørsel etter tomter i området og kommunedelplanen har tilrettelagt for denne muligheten. Planprosessen har vært langvarig, både før kommunedelplanen ble vedtatt i 2011, og etterpå hvor avklaring mht krysset på Ringmoen stoppet reguleringsplanprosessen. Vår /sommer 2016 ble det avklaring i forhold til krysset, og planarbeidet kunne gjenopptas. Forslag til ny reguleringsplan Killingtjern 2, alternativ 1 og alternativ 2 holder seg innenfor kommunedelplanen, samt det er justert å ta med tomt 114 og tomt 101 i reguleringsplan 295 Killingtjern, vedtatt 28.08.2003.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Området er ubebygd

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Ole Gamkinn 28.03.2019.

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 1. gangsbehandling, og består av:

- Plankart (2 alternativer)
- Reguleringsbestemmelser (2 alternativer)
- Planbeskrivelse
- Skissetegninger til leilighetsbygg og garasje m/leiligheter
- Tverrprofil til alternativ 1 og 2
- ROS sjekklister
- VA-plan

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Killingtjern AS er forslagstiller.

Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 295-01 Killingtjern fra 28.08.2003 (gnr/bnr 293/182). Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til fritidsbebyggelse.

Resterende del av planområdet er i dag uregulert, men avsatt til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Ådalsfjella vedtatt 30.06.2011.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 293/1, samt tomt nr 101 gnr/bnr 293/182.

Uttalelser til planoppstart

Forslagstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 11.05.2012 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 15.05.2012, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 3 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert under.

Fylkesmannen i Buskerud, 21.06.2012

Kort oppsummering: *Nasjonale føringer blir ivaretatt mht friluftsliv, landskap, naturmangfold og energi.*

- Rådmannens kommentar: Merknaden er tatt til følge og innarbeidet i planforslaget.

Buskerud fylkeskommune, 21.06.2012

Kort oppsummering: *Må foreta en registrering av automatiske fredete kulturminner, siden det er lite opplysninger i våre arkiv om automatiske fredete kulturminner innenfor planområdet.*

- Rådmannens kommentar: Det er utført arkeologisk undersøkelse, hvor det ikke ble funnet automatiske fredete eller nyere tids kulturminner. Rapport ligger vedlagt.

Statens vegvesen, 02.07.2012

Kort oppsummering: *Planområde skal bygge på kommunedelplan, samt krav til nytt kryss ved Ringmoen.*

- Rådmannens kommentar: Merknaden er tatt til følge og innarbeidet i planforslaget, samt at krysset ved Ringmoen ble ferdigstilt vår/sommer 2016.

Varsel om innsigelse

Det har ikke kommet inn noe varsel om innsigelse.

Forholdet til overordnede planer

I kommunedelplanen for Ådalsfjella vedtatt 30.06.2011, er området avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse.

Juridiske forhold

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 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 bunner i. Det er søker som har hovedansvaret for å

fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken. Det ble meldt oppstart av planen til overordnede myndigheter, naboer og berørte parter samt annonse i Ringblad 15.05.2012, med høringsfrist 01.07.2012.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Alternative løsninger

Det er ønske fra tiltakshaver å legge fram 2 alternativer, hvor en av dem blir sendt på høring.

Alternativ 1

Det foreslås at 5 tomter (nr 127, 129, 130, 131 og 132) skal tillates å bygge leilighetsbygg opp til 4 leiligheter pr. hytte med maks 2 leiligheter i hver etg. Disse tomtene ligger noe lavere i terrenget enn de øvrige tomtene som ligger bak.

Utbygger vil legge ut dette alternativet, siden det er et marked i Norge på ca 10 % som etterspør leilighetshytter. Dette er en løsning som passer godt for både eldre hyttekjøpere, enslige, men også barnefamilier. Siden leiligheter blir noe rimeligere enn frittliggende hytter og det blir mindre vedlikehold. I forhold til andre steder hvor utbygger velger større leilighetsbygg, er det ønskelig med mindre leilighetsbygg (maks 4 leiligheter pr. bygg i 2 plan) som dominerer mindre i landskapet.

Alternativ 2

Er å bygge tradisjonelle enkelt hytter m/ bod, og åpne for at tomt 127 og 130 kan bygges som tun tomter.

Alternativt forslag til vedtak

1. Forslag til detaljregulering for Killingtjern 2 (alternativ 1), sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

Rådmannens vurdering

Byggeplanene

Det er foreslått å legge til rette for 17 hyttetomter og 2 tomter med kombinertformål næringsformål og utleiehytter på Killingtjern 2. Det er lagt fram 2 alternativer hvor alternativ 1 legger opp til 5 av de 17 tomtene er foreslått til leiligheter, hvor det er opptil 4 leiligheter pr. hytte med maks 2 leiligheter i hver etasje. Alternativ 2 er at alle 17 tomtene blir oppført med tradisjonelle frittliggende fritidshytter m/bod. Hvor 2 tomter med mulighet for tun tomt, samt 5 tomter med mulighet for ramloft/oppstugu.

Det med leiligheter er en ny utbyggings struktur som ikke fins på Vikerfjell. Dette vil bryte med utbyggings struktur som man finner på resten av Vikerfjell, hvor det er godt etablert med frittliggende fritidsbebyggelse. Bygningshøyden for etablering av leiligheter vil også øke med tillat høyde på gesims inntil 6,2 m og tillat høyde på møne inntil 8,2 m. Hvor frittliggende fritidsbebyggelse ligger på høyde for gesims inntil 3,2 m og høyde for møne inntil 6,0 m. Disse leilighets-byggene vil bli mere dominerende i landskapsbilde enn etablering av tradisjonell fritidsbebyggelse. Selv om tomtene som leilighetene er planlagt på, ligger på en hylle i terrenget med høyde i bakkant.

Planens avgrensning er i hovedsak i samsvar med avgrensningen i Kommunedelplanen for Ådalsfjella. Planområdet er utvidet mot sydvest, hvor tomtene for kombinertformål er tatt inn. Tomt nr 101 ligger inne i eksisterende reguleringsplan 295 Killingtjern og tomt 114 ligger inne en bebyggelsesplan fra 1970-tallet. Disse 2 tomtene er tatt med for å få en mere helhet i planen, og for å kunne tilby et komplett service/servering/overnattingscenter for både hytteeiere og andre turister. Dette vil også gjøre det lettere å opprettholde bærekraftige arbeidsplasser i området.

Det er valgt å stramme inn i bestemmelsen angående det med lysforurensning. Ved å legge til at lys kilde skal begrenses til hovedinngang og boder på bakkeplan. Dette for å unngå lys i gesims og at hytteeiere lyser opp hele hytta. Dette er noe som rådmannen har blitt bevisst på i form av befaring og tilbakemelding fra andre hytteeiere, som ikke ønsker denne type lysforurensning i fjellet. Med denne tilleggsteksten vil det blir lettere å følge opp og håndheve den uønsket lysforurensningen.

Innkommne uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg. Omfanget er beskjedent.

Infrastruktur

Adkomst inn til planområdet går fra Fv172, via Elsrudsetervegen og Skarrudsetervegen inn på Killingtjernveien. Dette er godt opparbeidete veier fram til reguleringsplan 295 Killingtjern og det vil bli opparbeidet ny vei inn til nytt planområdet, 375 Killingtjern 2. Strøm er ført fram til området Killingtjern 1 tidligere. Det blir innlagt vann fra fjellborrede fellesbrønner, og det blir toalettløsning med Jets vacuumtoalett i tette tanker som blir tømt av septikbil, samt at gråvann går i Jets mini gråvannrensseanlegg.

Naturmangfold og grøntstruktur

Med hensyn til naturmangfoldloven §§ 8-12, er det ikke funnet opplysninger som viser at tiltaket vil ha vesentlig negativ virkning på naturmiljøet. Skogbruket i området har lav til middels bonitet, og utgjør en svært begrenset inntektskilde.

Planområdet ivaretar sti opp til Skarrudkollen, ved å etablere LF5.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

De ulike temaene er gjennomgått i sjekklista for risiko og sårbarhet, og det ble ikke funnet nødvendig å utdype disse noe mer.

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt.

Samlet vurdering

Rådmannen er positiv til utvikling av Killingtjern 2 på Vikersfjell. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av økt bruk av området, styrke næringsgrunnlaget for både grunneier så vel som andre næringsdrivende i lokalmiljøet. Nærheten til Oslo-området gir et utgangspunkt i denne sammenheng og det er kontinuerlig etterspørsel etter tomter i området. Vikersfjell blir solgt inn som Oslos nærmeste høyfjell.

Rådmannens forslag er å legge alternativ 2 ut på offentlig ettersyn. Dette begrunnes med at ved alternativ 1 vil det åpnes for en ny utbyggings struktur som ikke eksisterer på Vikersfjell, samt at denne type bebyggelse vil være mere ruvende i landskapsbilde en nærliggende bebyggelse. I reguleringsplan for Tosseviksetra, vedtatt 25.02.2016, ble det avsatt et område til leiligheter/enkelthytter. Dette området er tiltenkt for utvikling av tettete bebyggelse for utleie. Disse leilighetene vil være noe lavere en det som åpnes for i alternativ 1, Killingtjern 2. Det er ikke per.dags dato satt i gang arbeid med å bygge ut dette området. Rådmannen anbefaler at dette bør bygges ut først på Tosseviksetra før det åpnes for leilighetsbygg andre steder på Vikersfjell. Dette også for å se om etterspørselen er til stede.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget (alternativ 2) sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Oversiktskart, planområdet markert med rødt
2. Forslag til plankart (alternativ 1)
3. Forslag til plankart (alternativ 2)
4. Forslag til reguleringsbestemmelser (alternativ 1)
5. Forslag til reguleringsbestemmelser (alternativ 2)
6. Planbeskrivelse
7. Uttalelse til oppstart av planarbeidet
 - a. Fylkesmannen i Buskerud, 21.06.2012
 - b. Buskerud fylkeskommune, 21.06.2012
 - c. Statens vegvesen, 02.07.2012
8. ROS sjekkliste
9. VA-Plan
10. Tverrprofil alternativ 1
11. Tverrprofil alternativ 2
12. Foreløpig skissetegninger til leilighetsbygg og garasje m/leiligheter

Ringerike kommune, 11.04.2019

Tore Isaksen
rådmann

ass. Rådmann: Terje Dalen
leder: Knut Kjennerud
saksbehandler: Halvard Fiskevold