



RINGERIKE KOMMUNE

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
Strategi og plan/Formannskapet
Kommunestyret

SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 18/4361-21

Arkiv: PLN 374

0605_374 Detaljregulering for Killingtjern 2 - 2. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. 0605_374 Detaljregulering for Killingtjern 2 vedtas.
2. De deler av Kommunedelplan for Ådalsfjella vedtatt 30.06.2011, som er avsatt til ny fremtidig fritidsbebyggelse og deler av Killingtjern vedtatt 27.03.2014 overlappes av ny plan.

Sammendrag

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

Planområdet er utvidet mot sydvest og vil også omfatte

1. Adkomstvei fra eksisterende reguleringsplan 295_ Killingtjern.
2. Tomt nr 101 – gnr/bnr 293/182 innenfor reguleringsplan Killingtjern 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, hvor det åpner for at tomt 127 og 130 kan bygges som tun tomter. 2 tomter er regulert til kombinert formål næring/tjenesteyting(utleiehytter).

Ved 1. gangsbehandling ble det lagt fram 2 alternativer.

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.

Rådmannens anbefaling var å legge alternativ 2 ut til offentlig ettersyn, noe som Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning valgte å vedta mot 1 stemme.

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 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

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

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

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

Tilført tekst under § 3.2.2.b; *Det skal avsettes vegetasjonsskjerm på 4 meter på eiendommen BKB 2, mot eiendommene i vest og syd.*

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 11.05.2019 – 22.06.2019. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 5 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert under.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 17.06.2019.

Fylkesmannen har i brev 21. juni 2012 kommet med uttalelse til varsel om oppstart av planarbeidet. Hvor forholdene knyttet til friluftsliv, landskap, naturmangfold og energi blir ivaretatt i tråd med nasjonale føringer. Ved gjennomgang av planforslaget ser Fylkesmannen at planforslaget ikke kommer i konflikt med de interesseområdene som Fylkesmannen er satt til å ivareta. Fylkesmannen syns også det er positivt at det er satt krav om mørke eller ikke reflekterende tak for å dempe eksponering og at det er positivt at hyttene er punktfestet i kartet etter vurdering av landskapsforholdene. Det anbefales at det settes krav til farge- og materialvalg på resten av bebyggelsen for å dempe virkningen av byggene i landskapet.

- Forslagstillers kommentar: Enig i uttalelsen angående krav til farge- og materialvalg på bebyggelse. Føler dette er ivaretatt i § 3.4.
- Rådmannens kommentar: Mener dette er ivaretatt under § 3. 4: *Fasadene skal være av naturmaterialer av tre evt. m/noe innslag av sten eller tilsvarende i deler av fasaden. Farger skal være av type tjære/jord i mørk nyanser.*

Det med punktfeste menes med at hyttetomtene er vist i terrenget med nummererte pæler. Pælene er målt inn og vist med eget punktsymbol på plankartet (midt på pil), som viser hoved-møneretning (se §3.3 i bestemmelsen).

NVE, datert 18.06.2019.

NVE ser at kommunen ikke har bedt om bistand i denne saken. Med dette har NVE ingen konkret uttalelse til saken og viser til generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder.

- Forslagstillers kommentar: Trolig ikke nødvendig med noe bistand, siden risiko mht flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg er minimal
- Rådmannens kommentar: Tatt til orientering.

Hans Løken, datert 17.06.2019.

Ønske er at søndre del av tomt 114 settes til LF, og legges inn som utvidet LF4

- Forslagstillers kommentar: Dette er i praksis allerede ivaretatt ved plassering av bygg og areal for parkering utenfor bygg, som Løken også skriver, men i tillegg settes inn tilleggstekst i bestemmelse under § 3.2.2. b: *Det skal avsettes vegetasjonsskjerm på 4 meter på eiendommen BKB 2, mot i eiendommene i vest og syd.*
- Rådmannens kommentar: Merknaden er tatt til følge og innarbeidet i det reviderte planforslaget.

Buskerud Fylkeskommune, datert 21.06.2019.

Buskerud fylkeskommune har ingen merknader til planen.

- Forslagstillers kommentar: Ble registrert for kulturminner i 2012, og naturlig at det nå ikke er merknader.
- Rådmannens kommentar: Tatt til orientering

Petter Greaker, datert 02.07.2019

Det er viktig med skjerming mot næringsdelen og mot nytt hyttefelt, men det er samtidig viktig at dette kan skje i samspill med ønske om å beholde/frigjøre utsikten mot nordvest.

- Forslagstillers kommentar: Vegetasjonsskjerm skal også være mot syd (se forslagstillers kommentar til innspillet til Hans Løken). Videre dialog om skjerm/utsikt, er det dette en selvfølge uavhengig av status på tomten, og de 2 etablerte hytteveier Skarrudåsen Vel m/under Vel Killingtjern Panorama Vel, er etablert for å ivareta dette sammen med de aktuelle grunneiere.

- Rådmannens kommentar: Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

Innsigelser

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

Forholdet til overordnede planer

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

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 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.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 06.05.2016, sak 38/19.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldene betalingsreglement.

Rådmannens vurdering

Innkommne uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg / ovenstående kommentarer.

Samlet vurdering

Med bakgrunnen til de endringene som har blitt utført etter offentlig ettersyn, anser rådmannen at punktene som skulle avklares før 2.gangsbehandling er ivarettatt.

Rådmannen er positiv til videre utvikling av fritidsbebyggelse ved Killingtjern på Vikersfjell. Ved at planen kan gi positiv ringvirkning for Ringerike kommune i form av økt bruk av

området, styrke næringsgrunnlaget for både grunneier så vel som andre næringsdrivende i lokalmiljøet.

Planforslaget er godt bearbeidet og de tilbakemeldingene som kom inn til offentlig ettersyn er vurdert og innarbeidet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas

Vedlegg

1. Oversiktskart, planområdet markert med rødt
2. Forslag til plankart
3. Forslag til reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. Oppsummering av høringsuttalelser, med kommentarer
6. Høringsuttalelser
 - a. Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 17.06.2019
 - b. NVE, datert 18.06.2019
 - c. Hans Løken, datert 17.06.2019
 - d. Buskerud Fylkeskommune, datert 21.06.2019
 - e. Petter Greaker, datert 02.07.2019
7. ROS sjekklister
8. Tverrprofil
9. VA plan
10. Notat Killingtjern
11. Skissetegninger til garasje m/leiligheter
12. Saksprotokoll fra 1.gangs behandling av planforslaget

Ringerike kommune, 12.07.2019

Tore Isaksen
rådmann

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

