



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 16/5443-49

Arkiv: PLN 428

428 Detaljregulering Nedre Klekkenhagen - 1. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Nedre Klekkenhagen 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. Før 2. gangsbehandling skal det utarbeides en støyrapport, og eventuelle krav om tiltak som kreves for å oppfylle gjeldende støykrav skal innarbeides i planen.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i form av 2 tomannsboliger og 2 firemannsboliger. Planområdet består i dag av et avgrenset jorde med dyrket mark, omkranset av boliger og vei. Planområdet vil være en naturlig utvidelse av et etablert boligområde. Det grenser delvis til reguleringsplan 390 «Klekkenhagen boligområde» vedtatt 26.5.2016. Store deler av planområdet er avsatt som boligområde i kommuneplan. Nordre del av planområdet strekker seg langs adkomstvei, ut i veikryss på fv. 163 og videre langs fv. 163 til Borbergata. I tilknytning til vei og veikryss går en begrenset del av planområdet inn i det som er avsatt som LNF område i kommuneplan. Planen fremmes som en detaljregulering.

Ut fra en samlet vurdering er rådmannen positiv til utviklingsplanene i planområdet. Planforslaget legger til rette for varierte boliger i et sentralt område, samt forbedring av infrastruktur og tilrettelegging for trygg skolevei.

Før 2. gangsbehandling skal veiavtaler og eierskap dokumenteres, samt støytredning.

Innledning/bakgrunn

Planarbeidet starter opp fordi forslagstiller Boligpartner AS ønsker å etablere konsentrert småhusbebyggelse i området. Planområdet er ikke tidligere regulert, men store deler av planområdet er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel. Omfanget av planlagt bebyggelse utløser krav om regulering av området. En begrenset del av planområdet, tilknyttet veiareal som ble varslet ved oppstart strekker seg inn i et område som er avsatt til LNF i kommuneplanens arealdel. Forslaget ble derfor sendt til politisk oppstartsbehandling hvor både Hovedutvalget for miljø- og areal og formannskapet vedtok oppstart av planarbeid. Statens vegvesen kom med en uttalelse til oppstart som stilte krav om trygg skolevei. På bakgrunn av dette er planområdet utvidet innenfor det som er LNF område i kommuneplanens arealdel langs Fv. 163 for å kunne imøtekomme dette kravet. Utvidelsen er lagt til for å kunne etablere gang- og sykkelveg med skille mot fylkesveien i form av grøft. Strekningen er en del av hovedsykkelvegnettet i kommuneplan for gående og syklende.

Tidligere behandlinger og vedtak

Forslaget har vært til politisk oppstartsbehandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og i Formannskapet.

Oppstart av planarbeid ble vedtatt 3.4.2017 Bh nr. 26/17 i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og i Formannskapet 25.4.2017 Bh nr. 16/17.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet ligger sentralt i Haugsbygd og består av eiendommene 102/101 og deler av 102/55, 102/47, 102/2 og 2163/1. Området ligger ca. 4 km øst for Hønefoss, sør for fv. 163 Klekkenveien. Planområdet ligger i et etablert eneboligområde og består i dag av et jorde med dyrket mark og veiareal.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Boligpartner AS, 28.01.2019.

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

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

Plantype

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

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag uregulert.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 102/101 og deler av 102/55, 102/47, 102/2 og 2163/1.

Uttalelser til planoppstart

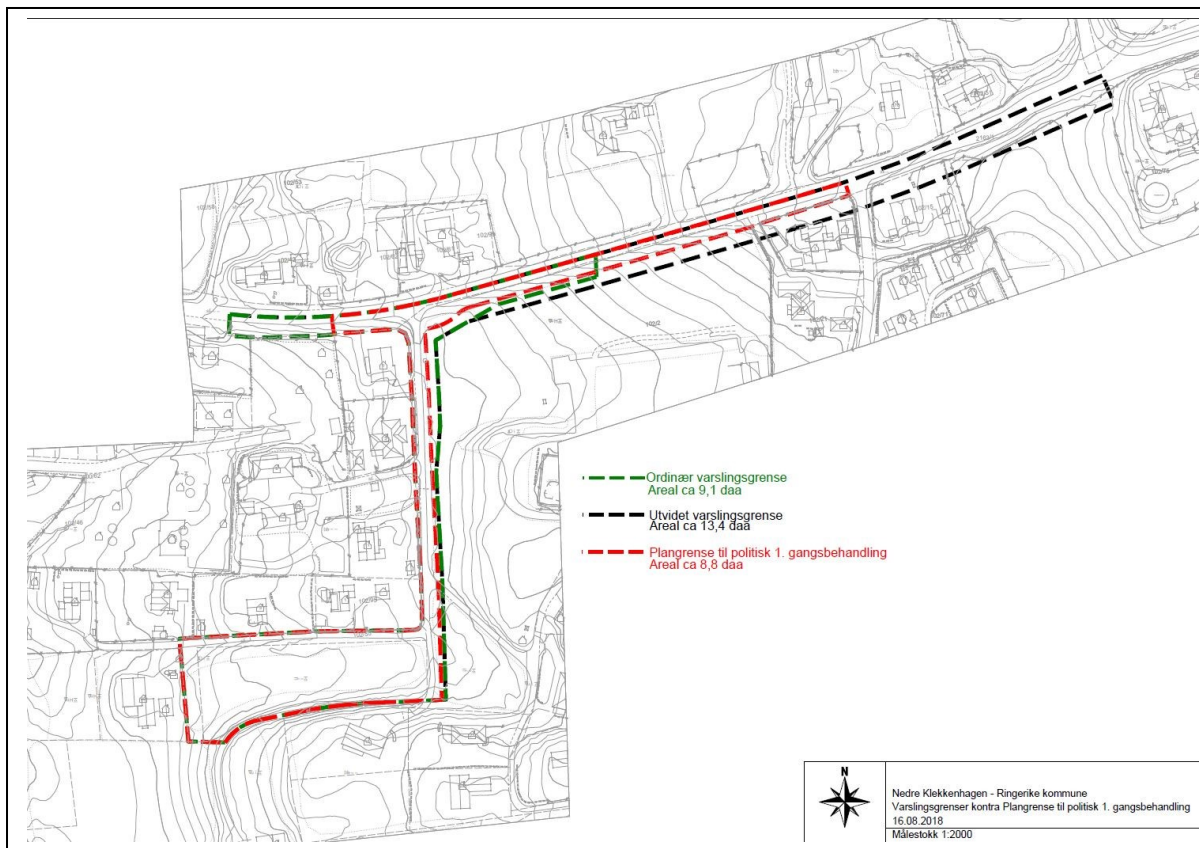
Ringerike kommune varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 15.5.2017 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 20.5.2017,

samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 12 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 11.

Begrenset varsling – utvidet planområde

På grunnlag av uttalelser til oppstart av planarbeid ble det behov for å utvide planområdet. Denne utvidelsen ble sendt ut på begrenset varsling til berørte parter og offentlige myndigheter. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 12.

Utvidelsen som ble varslet var et større areal enn det som nå er en del av planforslaget som foreslås å sendes ut på høring.



Bilde 1: Bildet viser plangrensen som ble varslet ved oppstart av planarbeid markert med grønt. Den svarte plangrensen er den utvidete plangrensen som ble sendt på begrenset varsling. Den røde plangrensen er den som brukes i dette planforslaget og foreslås å legges ut på høring.

Forholdet til overordna planer

Kommuneplanens samfunnsdel

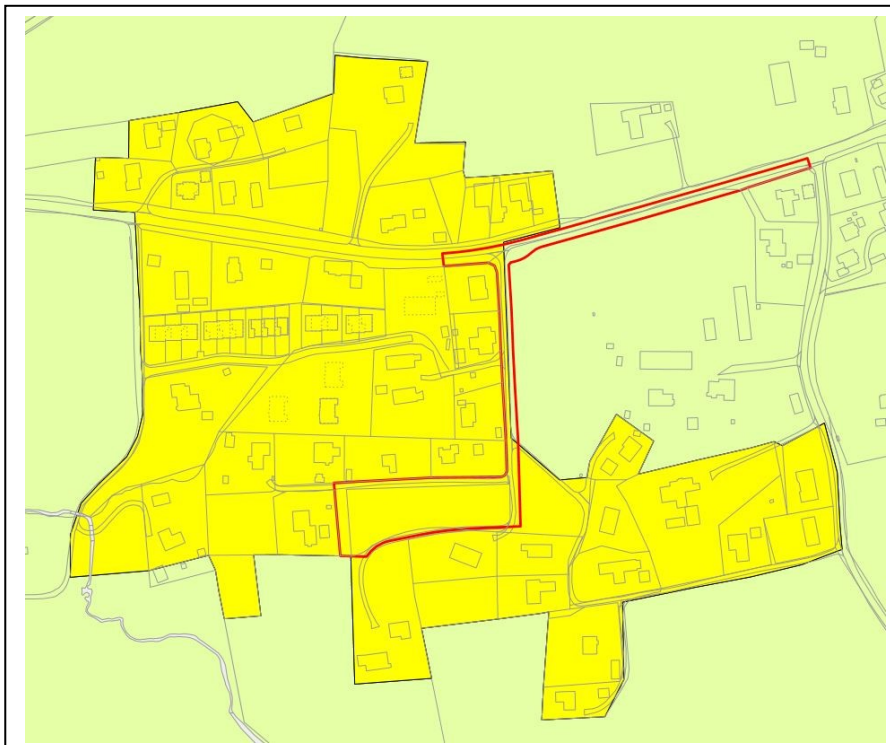
Foreslått utbygging i planområdet vil bidra til at det kan tilbys gode og varierte boligtilbud med variasjon i boligtype, størrelse, beliggenhet og pris. Utbyggingen vil skje på et fortetningsareal i et av de prioriterte lokalsamfunna i kommunen. Dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007 er området som ønskes utbygd avsatt til boligformål. Deler av det som er trafikkareal i planen ligger i LNF område.

Planarbeidet er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, pga. at avgrensningen strekker seg inn i LNF område. På grunn av dette ble forslaget sendt til politisk oppstart hvor det ble vedtatt oppstart i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 3.4.2017 Bh nr. 26/17 og i Formannskapet 25.4.2017 Bh nr. 16/17.

Etter politisk oppstart, og på grunnlag av merknader som har kommet inn i forbindelse med at oppstart ble varslet, er planområdet utvidet. Trygg skolevei må ivaretas og derfor inkluderes en strekning som går lenger østover langs fv. 163, frem til Borgergata i planområdet. Dette for å legge til rette for sammenhengende trygg skolevei for området som ønskes utbygd. Arealformålet som utvidelsen ligger i er LNF område og er derfor ikke i tråd med kommuneplan.



Bilde 2: Bildet viser et utklipp fra kommuneplanens arealdel for å illustrere hvordan planområdet ligger i forhold til LNF-område. Gult er boligformål og grønt er LNF-område. Planområdets avgrensning er markert med rødt.

Energi- og klimaplan, Kommunedelplan for gående og syklende og Folkehelsemeldingen

I alle planene nevnt i overskriften er det et mål om at det skal legges til rette for å øke antall gående og syklende. Dette begrunnes med et mål om å forbedre folkehelse og begrense bilbruk og utslipp av klimautslipp. Færre biler gir også mindre støy- og støvplager.

I dette planforslaget legges det til rette for gående og syklende i form av gang- og sykkelvei fra Nedre Klekkenvei til Borgergata langs fylkesvei 163, som da knytter det foreslåtte utbyggingsområdet til eksisterende infrastruktur for myke trafikanter mot Haugsbygd sentrum. Det er også god tilgang til kollektivtrafikk fra en nyetablert bussholdeplass rett ved avkjørsel til Nedre Klekkenvei.

Strekningen langs fylkesvei 163 er en del av hovedrute 10 i hovedsykkelveinettet fastsatt i kommunedelplan for gående og syklende.

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 er delvis i strid med kommuneplanen og legges fram for 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.

Jordlova

Planforslaget medfører en omdisponering av dyrka areal på ca. 3 dekar og dyrkbart areal på ca. 1,5 dekar.

De ca. 3 dekar med dyrket mark er omdisponert gjennom kommuneplanen. De ca. 1,5 dekar med dyrkbar mark består av areal inntil vei og er nødvendig å omdisponere for å kunne anlegge tilfredsstillende infrastruktur for myke trafikanter og for en bedring av standard på bilvei i forbindelse med økt trafikk knytta til foreslått utbygging.

Det omdisponerte arealet vil ikke kunne tilbakeføres og brukes til ny jordbruksproduksjon så lenge arealet benyttes som gang- og sykkelvei. Viktigheten av omdisponeringen for å få planen realisert, for å få oppfylt rekkefølgekrav til plan 390 Klekkenhagen boligområde og til denne planen, og for å få tilrettelagt en god og trygg skolevei for barn og unge i området, gjør at rådmannen anbefaler omdisponering.

Økonomiske forhold

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

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Utbygginga vil muligens kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av sosiale tjenester.

Forslagstiller skal bekoste eventuelle utredninger og undersøkelser.

Rådmannens vurdering

Byggeplanene

Rådmannen mener planforslaget legger opp til en riktig bruk av arealene innenfor planområdet. Boligtypen i området er i hovedsak eneboliger på store tomter. Størrelse og volum på bebyggelsen i planforslaget anses ikke å ha negativ påvirkning på eksisterende bebyggelse, og vil heller ikke påvirke den landlige karakteren i området i særlig grad. Selv om boligbyggene bygges som flermannsboliger har de en utforming og materialbruk som harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse.

At boligene bygges som flermannsboliger bidrar videre til å øke bredden og variasjonen i boligtilbudet i Haugsbygd, og gjøre området tilgjengelig for flere grupper i befolkningen. Dette er viktig for å sikre at unge etablerere har anledning til å bosette seg i et område som tradisjonelt har vært bebygd med store eneboliger. Med nyere tids prisutvikling er store eneboliger ofte forbeholdt de mest ressurssterke, og ikke nødvendigvis familier i etableringsfasen. Prosjekter med romslige flermannsboliger som i plan 428 Nedre Klekkenhagen kan bidra til å bøte på denne utviklingen og hindre en enspora utvikling av Haugsbygd-samfunnet.

Innkommne uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart og endring av plangrense framgår av vedlegg 11 og 12. Antallet innkomne merknader vitner om et stort engasjement i området, og de viktigste merknadene er innarbeida i planforslaget som nå foreligger. De overordna samfunnsmessige hensyn har måttet gå foran private hensyn i stor grad, men visse justeringer er foretatt for å imøtekomme merknadene. Uttalelsene fra naboer har i stor grad dreid seg om motvilje mot at det bygges flermannsboliger i området.

Infrastruktur

Adkomst til området som foreslås utbygd skjer fra fylkesvei 163 Klekkenveien inn på Nedre Klekkenvei og videre inn på Heggstubben. De to firemannsboligene og den ene tomannsboligen vil ha adkomst fra Heggstubben, mens den ene tomannsboligen har adkomst fra Nedre Klekkenvei. Nedre Klekkenvei og Heggstubben er private veier. Begge veiene skal utbedres som asfalterte veier med bredde 4 meter (Nedre Klekkenvei får asfalt fram til innkjøring til SPA1) og med en samlet bredde inkludert skulder og grøft på 7-8 meter. Dette sikres i bestemmelsene.

Trygg skolevei og sikkerhet for myke trafikanter blir ivaretatt i planforslaget med en gang- og sykkelvei langs fylkesvei 163 fra Nedre Klekkenvei til Borbergata som skilles fra fylkesveien med grøft – de siste 50 meterne anlegges uten grøft men med fysisk skille (rekkverk) på

bakgrunn av merknad fra nabo som må avse noe grunn for å få plass til G/S-veg. Asfaltert bredde på 3 meter skal etterstrebes med mindre det er vanskelig teknisk gjennomførbart.

Parkering skal etableres i tråd med kommunens parkeringsforskrift. Det skal også avsettes plass til 2 sykler per boenhet.

Tilrettelegging for renovasjon består av oppgradering av vei, plassering av fellesarealer for avfall lett tilgjengelig langs vei, samt etablering av snuhammer i enden av Heggstubben. Snuhammaren er plassert innenfor planområdet i område SPA4 som er adkomst og manøvreringsareal for parkeringsplass til boligene på BKS2. Krav om dokumentasjon på at dette er en løsning som HRA godkjenner er sikret i rekkefølgebestemmelsene.

Nye boliger skal påkobles eksisterende kommunal vannledning som ligger i langs Nedre Klekkenvei i østre del av planområdet. Det må avklares kapasitet og plan for VA skal godkjennes av kommunen.

Forslagstiller har vært i kontakt med Ringerikskraft og fått et forslag til kabelplanløsning for boligene. Planens bestemmelser sikrer at det skal utarbeides en teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen og blant annet vise løsninger og avtaler knyttet til strømforsyning

Lekeplasser

Lekeplasser for boligområdet er vist i planforslaget. Det er planlagt to lekeplasser. Den ene er en lekeplass på ca. 500 m² og den andre på ca. 50 m². Dette er godt innenfor kravet på størrelse av lekeplass fastsatt i kommuneplan. Planen har bestemmelser som sikrer opparbeidelse av lekeplassene før det gis brukstillatelse for boligene.

Naturmangfold

De miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven anses som oppfylt.

Etter søk i Miljødirektoratets kartbase, Artsdatabankens kartbase, NVE atlas m. fl. foreligger det ingen natur- og miljøforhold som kan forringes i området. Landbrukskontoret, Ringerike kommune viser imidlertid i sin uttalelse til oppstart at det kan være forekomster av dragehode, da det finnes registreringer av dette i nærområdet. Tatt i betraktning at arealet som skal bygges ut opprinnelig er benyttet i landbrukssammenheng, som således har medført jevnlig «inngrep», så anser forslagsstiller det som lite sannsynlig at planten vokser her, da den ifølge beskrivelsen har hatt en tilbakegang nettopp på grunn av bl.a. oppdyrking.

Det kan forekomme mangelfulle opplysninger for området fordi det ikke har vært spesielt undersøkt mht. naturmangfold, men det antas at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å avgjøre at tiltaket ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet. For å sikre eventuelle funn i anleggsperioden innlemmes det bestemmelser som skal sikre rett handlingsmønster.

Kulturminner

Ved varsel om oppstart varslet Buskerud fylkeskommune at det skulle gjøres kulturminneregistreringer i planområdet. Registreringene ble utført mellom 18. og 24. oktober 2017, og avdekket et kokegropfelt og et dyrkingslag som er automatisk fredete kulturminner. Disse funnene er vist i vedlegg 9 og er gitt en sikringssone på fem meter jfr. kulturminneloven § 6, og er avmerket som #1 og #2 i plankartet, vedlegg 1. Ettersom kulturminnene med

sikringszone innebærer at store deler av planområdet ikke kan bebygges, vil forslagsstiller søke dispensasjon fra kulturminneloven. I planbestemmelsene som legges fram til 1. gangsbehandling er det tatt forbehold om dette, og bestemmelsens nøyaktige ordlyd fastsettes etter at dispensasjonssøknad er behandlet, og før sluttbehandling.

ROS-analyse

Nedenfor er en sammenfatning av de mulige uønskede hendelsene som er beskrevet i ROS-analysen og hvordan disse håndteres i planforslaget.

1. Ustabile grunnforhold

En del av planrådets vestre del ligger under marin grense og grunnen består av forvitringmateriale. GrunnTeknikk AS har gjort en vurdering av områdestabiliteten og forholdene er vurdert som tilfredsstillende. Vurderingen anbefaler likevel at grave- og fundamenteringsarbeid utføres i samråd med geoteknisk sakkyndig. Det er også aktuelt å utføre grunnundersøkelser som grunnlag for vurderinger. Planens bestemmelser ivaretar dette.

2. Oversvømmelse - klimaendring og økt nedbør

Terrenget heller mot vest og kan lede til at vann ledes ned mot naboeiendommer. Flere tette flater kan føre til problem med vannmengder både i feltet og på naboeiendommer. For å unngå slike konsekvenser må forslagsstiller framlegge en plan for vann- og avløp og overvannshåndtering som skal godkjennes av kommunen. Dette er sikret i bestemmelsene.

3. Kraftforsyning

Planens bestemmelser sikrer at det skal utarbeides en teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Teknisk plan skal godkjennes av kommunen og blant annet vise løsninger og avtaler knyttet til strømforsyning.

4. Ulykkespunkt på transportnettet

Langs fylkesvei 163 Klekkenveien er det registrert flere ulykkespunkter, spesielt ved kryss og avkjørsler. Planens bestemmelser sikrer fri sikt for å begrense ulykkesrisiko i kryss og avkjørsler. I bestemmelsene sikres det også at krysset fv. 163 Klekkenveien/Nedre Klekkenvei skal opparbeides iht. Statens vegvesenets vegnormaler.

5. Trafikksikkerhet i anleggsperioden

Da Nedre Klekkenvei benyttes som del av skolevei, vil anleggstrafikk i anleggsperioden kunne medføre økt risiko for ulykke med alvorlige konsekvenser som f.eks. tap av liv eller annen varig personskade. Miljøoppfølgingsplan skal leveres til og godkjennes av kommunen og skal bla. redegjøre for aktuelle transportveier i anleggsperioden og iverksetting av trafikksikkerhetstiltak. Dette er sikret i bestemmelsene.

6. Miljø/landbruk – støy, støv og lukt.

Å bo nær landbruksområder kan til tider medføre støv, støy og lukt. Selger må overholde opplysningsplikten og sørge for å informere kjøpere om mulige ulemper med å bo nære landbruksarealer.

En økning i trafikk inn til nytt boligområde kan også bidra til mer støy og støv for den eksisterende bebyggelsen som ligger nærmest adkomstveien. Det kan bli spesielt plagsomt i anleggsperioden. Det skal leveres en miljøoppfølgingsplan som skal godkjennes av kommunen. Den skal bl. a. redegjøre for hvordan støv- og støyplager skal forebygges i anleggsperioden.

Det skal også utarbeides en støyrapport og eventuelle krav om tiltak for å oppfylle gjeldende støykrav skal innarbeides i planen før 2. gangsbehandling.

Følgende temaer er ikke tilstrekkelig utredet: støy. Støyutredning skal foreligge til 2. gangsbehandling. Dersom konsekvensene skulle vise seg å være alvorlige, må det vurderes ny 1. gangsbehandling og nytt offentlig ettersyn.

Samlet vurdering

Ut fra en samlet vurdering er rådmannen positiv til utviklingsplanene i planområdet. Det vil kunne tilbys boliger i variert størrelse og type som kan være attraktive for mange. Området som ønskes utbygd er avsatt til boligformål i kommuneplan og er sentrumsnært både i forhold til Hønefoss og til Haugsbygd sentrum. Planen vil også bidra til å sikre trygg skolevei fra boligområdet i Nedre Klekken.

Rådmannen mener at en omdisponering av LNF areal ikke bør være et hinder for å kunne legge til rette for boligutbygging i området, da omdisponeringen foreslås som følge av utbedring av veikryss og adkomstvei, samt etablering av fortau/gang- og sykkelvei. Dette vil føre til en forbedring av infrastruktur for flere beboere i området og ha virkning også for plan 390 Klekken boligområde mtp. rekkefølgebestemmelser som ennå ikke er oppfylt i den planen, og en etablering av trygg skolevei ses som en viktig faktor som kan veie opp for tap av noe LNF-areal.

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

Vedlegg

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjoner
5. ROS-analyse
6. Sol- og skyggeanalyse
7. Veiprofiler
8. Geoteknisk rapport
9. Arkeologiske rapport
10. Trafikkanalyse
11. Vurdering av uttalelser til oppstart, med rådmannens kommentar
12. Vurdering av uttalelser til endring av plangrense, med rådmannens kommentar
13. Referat fra oppstartsmøte
14. Uttalelser til varsel om oppstart
15. Uttalelser til varsel om endring av plangrense

Ringerike kommune, 25.02.2019

Tore Isaksen
rådmann

Ass. rådmann: Terje Dahlen

Enhtesleder areal- og byplan: Knut Kjennerud

Saksbehandler: Ole Sannes Riiser