RINGERIKE KOMMUNE

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet

SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 15/4556-65 Arkiv: PLN 405

405 Detaljregulering Tanberghøgda - Førstegangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Tanberghøgda 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. Saken må før andregangsbehandling behandles av Landbruksmyndigheten etter jordlova. Forhold vedrørende kompensasjon av tapt dyrket mark ved bygging av trase mot Lisletta, skal høres spesielt.

4. Fossen utvikling AS og Ringerike kommune skal i høringsperioden avholde informasjonsmøte for naboer, berørte parter og andre interessenter.

5. Rådmannen skal før andregangsbehandling legge inn rekkefølgebestemmelse om at det i utbyggingsavtale skal komme frem at Ringerike kommune overtar offentlig samferdselsanlegg og infrastruktur, først da det er ferdig utbygd, og det foreligger ferdigsattest.

6. Det skal før andregangsbehanlding legges inn kryssing for fotgjengere av o_SKV2 for Pilgrimsleden mot Sætranggata.

-

Sammendrag
Forslagstiller ønsker å tilrettelegge for boligbebyggelse i del av Kommunedelplan for Krakdstadmarka. Kommundelplanen ligger som grunnlag for detaljreguleringen. Planforslaget er i sin helhet i tråd med arealformål i kommundelplanen.

Ny bebyggelse skal oppføres i form av eneboliger, rekkehus, flermannsbolig og blokker med tilhørende infrastruktur. Totalt ca. 350 boenheter. Det er sammen med Tanberglia avsatt en tomt til barnehage. Det er planlagt gode uteoppholdsarealer, bilfrie gatetun, og parkering under bakken/i kulvert for deler av området.

Boligområde får ny adkomstvei fra Lisletta, for å avlaste trafikkbildet inn i byen på Hvervenkastet. Adkomstveien vil beslaglegge noe dyrka mark.

Planen vedtas med rekkefølgebestemmelse om fordeling av planskapte verdier, jf. pbl. § 12-7, nr. 13, jf. jordskifteloven § 3-30. Dette for å sikre gjennomføring.

Rådmannen anbefaler at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn
Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for et bynært variert boligtilbud.
Planen bygger på kommunedelplan for Krakstadmarka, vedtatt 20.11.2012.
Denne planen er klart i tråd med overordnede føringer om økt befolkningsvekst i Ringerike kommune.

Beskrivelse av saken (planforslaget)
Planområdet ligger i sin helhet innenfor kommundelplan for Krakstadmarka. Området består i dag av skog, jomfruelig terreng, samt noe dykra mark.
Intensjonene i kommunedelplanen er innfridd slik detaljreguleringen nå er utformet.

Det foreligger en rekkefølgebestemmelse i kommundelplanen som tilsier at bygging ikke kan igangsettes før E16 trase mellom Sundvollen og Styggedalen er igangsatt.

Denne planen omfatter områdene B_F2-4 i kommunedelplan, samt samlevegen frem til område B_F7 og ny samleveg til Lisletta/FV241. Trasen vil gå i skogkanten, langs jordene.

Bebyggelse skal gi et helhetlig uttrykk for hvert delområde, med flate tak/pulttak.
Feltet blir lagt opp slik at det gir utsikt og gode solforhold for alle. Det planlegges å bygge småhusbebyggelse oppå nedsenkende garasjegater, for å kunne oppnå bilfrie gatemiljøer der bilen ikke er i fokus.

Det er avsatt rikelig plass til uteområder og turdrag som kan tilrettelegges for lek og rekreasjon. Lekeområdene utgjør totalt ca 17,4 daa, i tillegg til sandkasser og små lekeplasser i byggeområdene.

For full beskrivelse av planforslaget, se nøkkelopplysninger og vedlagt planbeskrivelse.

-

Nøkkelopplysninger

Forslagstiller:	Fossen Utvikling AS Søndre torv 2B 3510 Hønefoss
Fagkyndig:	Fossen Utvikling AS v/Bjørn Leifsen Søndre torv 2B 3510 Hønefoss
Eieropplysninger:	gnr/bnr 38/69 Fossen Utvikling AS gnr/bnr 38/4 Anne Gro Tanberg gnr/bnr 38/1 Kathinka Mohn gnr/bnr 37/1 Anette Hafnor gnr/bnr 36/1 Lars Johan Buttingsrud gnr/bnr 1241/1 Buskerud Fylkeskommune
Arealstørrelser:	Hele planområdet har et areal på 325 daa Ny bebyggelse har et areal på 99,4 daa
Antatt antall boenheter:	ca. 350 boenheter, 800-900 beboere
Antatte boligtyper:	Frittliggende småhusbebyggelse, utnyttelse 35 % BYA Konsentrert småhusbebyggelse, utnyttelse 70 % BYA Blokkbebyggelse (lavblokk), utnyttelse 70 % BYA
Fordeling av boenheter:	Eneboligtomter 10 stk. Konsentrert småhusbebyggelse ca. 200 boenheter Leiligheter i blokk ca. 140 boenheter
Parkering:	Det settes egne parkeringsbestemmelser for planområdet: 1,5-2 plasser pr. boenhet.
Overordnet plan:	Kommundelplan for Krakstadmarka ligger som grunnlag for detaljreguleringen. Planforslaget er i sin helhet i tråd med arealformål i kommundelplanen.
Plantype:	Privat detaljregulering, Fossen Utvikling AS er forslagstiller
Planforslaget:	Planforslaget er mottatt fra Fossen utvikling AS, 03.05.2018 Planforslaget består av: - Plankart - Bestemmelser - Planbeskrivelse

-

Illustrasjon av deler av planområdet, AgD

Tidligere behandlinger og vedtak
20.11.2012 Kommundelplan for Krakdstadmarka vedtatt
20.09.2016 Formannskapet anbefaler oppstart av planarbeid
29.09.2016 Varsel om oppstart
08.03.2017 Varsel om utvidet planområde
03.04.2017 Forslagstiller kommer med revidert planforslag, der gbnr. 38/4 er tatt ut
29.06.2017 Kommunen vedtar i Formannskapet å utsette behandling av planen
23.02.2018 Kommunen gjenopptar behandling av planforslaget
Kommunen har med forslagstiller og grunneier løpende dialog vedrørende fordeling av utbyggingsarealer og kostnader.
03.05.2018 Kommunen mottar utkast til planmateriale
02.10.2018 Oversendelse av komplett planforslag til kommunen

Medvirkning/forhåndsuttalelser fra oppstartsvarsling
Ringerike kommune varslet oppstart av detaljreguleringen 29.09.2016. Varselet ble sendt ut i brev til alle berørte parter, offentlige myndigheter og internt i kommunen.

Det kom inn totalt 9 uttalelser fra oppstartsvarslingen. Disse er kommentert i vedlegg, og videre vurdert i rådmannens vurdering.

Fossen utvikling AS sendte ut et nytt varsel som følge av utvidelse av planområde datert 03.03.2017. Det kom inn ytterligrere fire uttalelser i denne varslingen. Disse er ikke

-

kommentert da utvidelsen av planområdet ble trukket. Uttalelsen fra denne høringen er derfor ikke kommentert.

Juridiske forhold
Denne behandlingen avgjør om planforslaget skal sendes ut på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11.

For å sikre gjennomføring er det i denne planen benyttet virkemiddel for fordeling av planskapt netto verdiøkning innenfor gjennomføringssone H810_1 jf. pbl § 12-13, i henhold til jordskifteloven § 3-30. Virkemiddelet kan utløses ved at en av partene rekvirerer sak til jordskifteretten dersom ikke privat avtale lar seg gjennomføre.

Naturmangfoldloven
De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 er anses å være avklart for planforslaget i prosessen for kommunedelplan for Krakstadmarka.
Dersom kunnskapsgrunnlaget skulle vise seg å være mangelfullt, skal tiltaket vurderes i henhold til føre – var – prinsippet.

Jordlova
Planforslaget slik det foreligger vil føre til omdisponering av dyrka mark, omtrentlig 5 daa. Dette på bakgrunn av trase for veg fra planområdet til Fv241 Lisletta. Traseen går langs skogen, så i eksisterende skogsbilvegtrase/Pilegrimsleden, over jordet og kobler seg på Tanbergmovegen, før kryss ut på FV241. Traseen vil ikke gi nye driftsulemper av jordene, da de i dag er delt av eksisterende veg og eiendomsgrense mellom gbnr. 37/1 og 36/1. Rådmannen vil derfor at forhold vedrørende omdisponering og behandling etter jordlova blir behandlet frem til andregangsbehandling av planen.

Økonomiske forhold
Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for kommunen i form av infrastruktur, og muligens i form av sosiale tjenester.

Rådmannens vurdering
Byggeplaner
Planforslaget er spennende og nytenkende med parkering i kulvert og bilfrie gater. Gode kvaliteter som legger til rette for et godt bomiljø. Et variert tilbud av boliger, fra eneboligtomter, spennende konsentrert bebyggelse, og leiligheter til alle livets faser.

Planen har vært igjennom en lang prosess vedrørende planens avgrensning og fordeling av utbyggingsarealer og kostnader. Rådmannen har ønsket en helhetlig plan som legger grunnlaget i kommundelplan for Krakstadmarka som underlag. Rådmannen har derfor våren 2018 jobbet for et samarbeid mellom grunneiere innenfor planområdet. Planen vedtas derfor med rekkefølgebestemmelse vedrørende fordeling av planskapte verdier, jf. pbl. § 12-7, nr. 13, jf. jordskifteloven § 3-30.

Rådmannen ser at det er behov for et informasjonsmøte i høringsperioden for naboer, grunneiere og andre berørte etter førstegangsbehanlding.

-

Parkering
Det legges opp til lavere krav til parkering enn det gjeldende parkeringsstrategi legger opp til. Dette for å imøtekomme målet med nullvekst i biltrafikk, ved å oppfordre til å benytte kollektivt, gang- og sykkel fra nytt boligområde.

Leke- og grøntstruktur
Det legges opp til sammenhengende grøntdrag i planområdet. Gode lekeplasser for alle alderstrinn, samt større grønt-/friområder for beboere og gjester til området.

ROS-analyse
Risikoene som er påpekt gjennom ROS-analysen er ikke overhengende store. De foreslåtte avbøtende tiltakene vil medføre at risikonivået holdes uendret eller reduseres i forhold til dagens situasjon.

Innkomne uttalelser
Noen av merknadene går på ytterligere oppdeling av eiendommer ved anleggelse av veg. Ny vegtrase er til dels lagt i eiendomsgrense. Ang. Tanbergmovegen er denne ikke regulert som veg, men som LNF.
Rekkefølgebestemmelse vedrørende byggestart på E16 er innarbeidet i bestemmelsene. Øvrige kommentarer går på forhold som er avklart i tidligere kommundelplan; Rådmannen anser derfor disse problemstillingene som løst i forrige planfase.

Infrastruktur
Ny veg til området vil avlaste Tanbergmoveien. Det er viktig at ny adkomstvei blir benyttet under anleggsperioden, dette på bakgrunn av støy for beboere i Tanberglia og langs Tanbergmoveien.

Tap av dyrka mark ved anleggelse av adkomstvei til boligområdet, bør kompenseres ved anleggelse av dyrka mark andre steder innenfor eller i nærheten av planområdet. Rådmannen anser det derfor som aktuelt å kunne kreve rekkefølgebestemmelse som sørger for at tapt matjord vil kompenseres med ny/flytting, i eller i nærheten av planområdet. Rådmannen foreslår at forhold vedrørende dykra mark høres spesielt, og at omdisponering etter jordlova behandles frem til andregangsbehandling.

Pilgrimsleden er lagt inn i planen, av trafikksikkerhetsmessige årsaker må det legges inn en kryssing av o_SKV2 i plankart inn mot Sætranggata.
Rådmannen ser det som hensiktsmessig at Fossen utvikling AS gjennomfører og bekoster utbygging av offentlig samferdselsanlegg og infrastruktur, før kommunen overta, jf. pbl. §17-3, tredje ledd.

Samlet vurdering
Rådmannen er positiv til ytterligere utbygging av Kommunedelplan for Krakstadmarka. Planen er i tråd med kommunens mål, og vil kunne gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune.

Omdisponering fra dyrket mark til vegareal innenfor planområdet skal vurderes etter jordlova av Landbruksmyndigheten før andregangsbehandling.
Det skal legges inn rekkefølgebestemmlser vedrørende overtakelse av vegarealer.
Kryssing av o_SKV2 for Pilgrimsleden skal legges inn i plankart.
Det skal avholdes informasjonsmøte av forslagtiller i høringsperioden.

-

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

Vedlegg
Oversiktskart med planavgresning
Forslag til plankart
Forslag til bestemmelser
Planbeskrivelse
ROS-analyse
Vurdering av uttalelser, oppstart

1. Statens vegvesen
2. Fylkesmannen i Buskerud
3. Buskerud fylkeskommune
4. Statsbygg
5. Syklistenes landsforbund
6. Anette Hafnor
7. Kathinka Mohn
8. Frøyshov m.fl
9. Heidi Haugen

Kommunedelplan for Krakstadmarka:
Bestemmelser
Plankart

Tore Isaksen
rådmann

Saksbehandler:
Åshild Lie

Ass. rådmann:
Terje Dahlen

-