



## **SAKSFRAMLEGG**

---

Arkivsaksnr.: 18/153-37

Arkiv: PLN 999

---

### 449 Detaljregulering for Hollerud boligfelt - Politisk oppstart, valg av vegtrase

#### **Forslag til vedtak:**

1. Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning anbefaller trase alternativ 1 (40-metersalternativet) som adkomstveg til Hollerud boligfelt.
2. Planinitiativet sendes på høring, og det bes om at høringsparter ser spesielt på adkomstalternativene.

#### **Sammendrag**

Detaljregulering for Hollerud boligfelt ble først varslet sommeren 2018, på bakgrunn av valg av vegtrase over annet formål enn bolig (LNF) sendes saken nå til politisk oppstart for valg av vegtrase. Planavgresningen tar med seg alle alternativene.

Forslagstiller har kommet frem til fire adkomstalternativer. Rådmannen ønsker politisk forankring for valg av vegtrase for Hollerud boligfelt, da vegtrase må legges på arealformål avsatt til LNF (landbruk, natur og friluftsliv).

Rådmannen innstiller på at alternativ 1 (40- metersalternativet) legges til grunn for videre utarbeidelse av planforslag, da dette alternativet tar minst dyrket mark, og er mest hensiktsmessig med tanke på avstander til bussholdeplasser, og gang-/og sykkelvegnett.

#### **Innledning / bakgrunn**

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for differensiert boligbygging på Tyrstrand. Området har vært inne som boligformål i kommuneplanens arealdel siden 1991, det er derfor påregnelig for grunneiere i nærområdet at en utbygging vil skje. Utbygging er også i tråd med kommunens overordnede føringer om fortetting i de prioriterte tettstedene. Formålet med planen er å tilrettelegge for mellom 70 og 80 boenheter fordelt på eneboliger og flermannsboliger med tilhørende infrastruktur.

Planen ble ordinært varslet sommeren 2018. På bakgrunn av usikkerhet rundt valg av vegtrase, og et grundig arbeid rundt dette, sendes planinitiativet nå til politisk oppstart for valg av vegtrase.

Forslagstiller har sammen med kommunens avdelinger Areal og byplan, samt Teknisk forvaltning avholdt arbeidsmøter. Det er også foretatt befarings med SVV, kommunen og forslagstillere sommeren 2018.

### Beskrivelse av saken

Under arbeidet med å finne frem til en god adkomst for Hollerudfeltet på Tyrstrand er det vurdert fire mulige alternativer. Disse er beskrevet i prioritert rekkefølge.

Alternativ 3 og 4 er vurdert som ikke aktuelle, men belyses kort allikevel.

Alternativene er beskrevet ut i fra forslagstillers fremstilling, vedlagt ligger notatet i sin helhet.

### Alternativene i prioritert rekkefølge er:

#### 1. 40- meteresalternativet



Avkjørselen til nytt boligfelt starter 40 meter fra fengselskrysset. Dette alternativet er godt gjennomarbeidet for å være sikker på at løsningen ivaretar krav til sikt og tryggheten for gående og syklende.

Dette alternativet tar minst dyrka mark av alternativene, og er iht. Statens vegvesens håndbok. SVV har også uttalt at dette er et akseptabelt alternativ etter brev datert 21.05.2019 (vedlagt).

Dette innebærer en opprusting av dagens vegtrasé og det legges opp til gang- og sykkelvei inn til det nye feltet. Hvor mye areal som beslaglegges vil avhenge av løsning på skråning; om det etableres mur, delvis mur eller kun løsmasser. Se notat i vedlegg for nærmere beskrivelse av alternativet.

Lengde (fra kryss Kindåsveien og inn i boligfelt): ca. 180 m  
Dyrka mark beslaglagt: 1 600 m<sup>2</sup>

## 2. 50-metersalternativet



Lignende alternativ 1 (40-metersalternativet), alternativet vil gi en bedre arrondering på vegtraseen. Da Kindåsveien fra øst vil kobles rett inn på ny adkomstveg for området. Alternativet er blitt utarbeidet på bakgrunn av SVV tilbakemeldinger om avstand til fengeselskryss, og fare for ulykker ved opphoping av biler langs rv. 35.

Lengde (fra kryss Kindåsveien og inn i boligfelt): ca. 180 m  
Dyrka mark beslaglagt: 2 500 m<sup>2</sup>

## 3. Den lange veien rundt



Alternativet har utspring fra tidligere kommuneplan, der trasen var tegnet inn med rød linje. Røde linjer har ikke juridisk binding. Vegtraseen er tatt ut i ny kommuneplan. Trasen er laget da det var planer om et annet boligprosjekt lenger nord. Nå står Hollerud boligfelt alene om denne trasen, og den er derfor ikke hensiktsmessig lenger.

Den er ansett som en lang, bratt og kronglete adkomstveg for fremtidige beboere på Hollerudfeltet. Trasen anses som utfordrende på flere områder; den beslaglegger mye dyrka og dyrkbar mark, den er lang og kostbar å bygge og den må mellom to eksisterende eiendommer hvor grunneierne er negative. Forslagstiller vurderer traseen som uaktuell. Alternativet tar et unødvendig stort areal sammenlignet med de andre alternativene.

Lengde (fra kryss Kindåsveien og inn i boligfelt): ca. 500 m  
Dyrka mark beslaglagt: 7 840 m<sup>2</sup> – dyrka eller dyrkbar mark

#### 4. Over nabogården



Alternativet er det korteste fra eksisterende vegnett opp i boligfelt. Alternativet har benytter samme kryss som gbnr. 255/10. Alternativet beslaglegger betydelige mengder dyrka mark. Området er noe bratt, og vil derfor måtte få en vesentlig oppfylling for å innfri stigningsforhold. Alternativet anses ikke som en reell mulighet av forslagstiller.

Det positive med alternative er gode siktlinjer ut på Kindåsveien, og et alternativ som er i god avstand, samtidig nærme fengselskrysset.

Lengde (fra kryss Kindåsveien og inn i boligfelt): ca 120 m  
Dyrka mark beslaglagt: 2 000 m<sup>2</sup>

Det er i prosess utarbeidet et alternativ som er 20 meter fra kryss. Dette alternativet har SVV varslet innsigelse i mot. Alternativet er derfor ikke vurdert nærmere i prosessen med valg av vegtrase.

### **Forholdet til overordnede planer**

Området er avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel. Det har ligget inne i kommuneplanen i 28 år. Planen er i tråd med ønsket utvikling rundt prioriterte lokalsamfunn (Tyristrand), i henhold til kommuneplanens samfunnsdel.

### **Juridiske forhold**

Valg av trase vil kunne sette kommunen i en forhandlingsposisjon vedørende grunnerverv av annen manns grunn, om en minnelig avtale om oppkjøp med berørte grunneiere ikke skulle kunne inngås.

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

Planen ble ordinært varslet sommeren 2018.

På bakgrunn av valg av vegtrase, og behovet for å legge den over LNF-fområl, samt dyrka mark, sendes planinitiativet nå til politisk oppstart for valg av vegtrase.

### **Behov for informasjon og høringer**

Kommunen og forslagstiller har vært på befaring med Statens vegvesen for å se på området, og alternative adkomster.

Forslagstiller har vært i dialog med Statens vegvesen vedrørende utforming av trase.

Det er ønskelig at Statens vegvesen i høring ser spesielt på alternative adkomster.

Det kan være aktuelt å forta befaring for HMA, samt utsette saken om ønskelig.

### **Alternative løsninger**

Alternative vedtak vil være å anbefale annen vegtrase.

Rådmannen har utformet tre alternative vedtak HMA kan benytte basert på de tre andre alternativene til adkomster:

#### *1. Alternativ 2*

*HMA anbefaler trase alternativ 2 (50-metersalternativet) som adkomstveg til Hollerud boligfelt.*

*Planavgrensning sendes på høring, og det bes om at høringsparter ser spesielt på alternative adkomster og deres konsekvenser.*

2. *Alternativ 3*

*HMA anbefaler trase alternativ 3 (den lange veien rundt) som adkomstveg til Hollerud boligfelt.*

*Planavgrensning sendes på høring, og det bes om at høringsparter ser spesielt på alternative adkomster og deres konsekvenser.*

3. *Alternativ 4*

*HMA anbefaler trase alternativ 4 (over nabogården) som adkomstveg til Hollerud boligfelt.*

*Planavgrensning sendes på høring, og det bes om at høringsparter ser spesielt på alternative adkomster og deres konsekvenser.*

### **Prinsipielle avklaringer**

Uavhengig av løsning vil Rådmannen påse at all dyrket mark som går tapt, skal kompenseres med nydyrkning, i eller i nærheten av planområdet.

Det er foreslått et nydyrkingsområde på 4 400 m<sup>2</sup>, som kan benyttes uavhengig av løsning. Områder for nydyrkning er beskrevet i vedlagt notat.



*Figur 3: Nydyrkingsområdet ligger litt sør-vest for Hollerud gård. Utfyllingsområdet er på ca. 1,8 daa, og vil gi nydyrkingsareal på ca. 4,4 daa.*

## Rådmannens vurdering

Rådmannen vil påpeke at forslagstiller har strukket seg langt for å finne en god vegtrase til prosjektet. Alle alternativer er nærmere beskrevet i notat. Rådmannen har i sammen med forslagstiller arbeidet med alternativene, og kommet frem til en prioritert rekkefølge.

Sammendrag av Rådmannes vurdering av alternativene:

### 1. Alternativ 1

Vegen legges på tilnærmet lik plassering som i dag. Avstand er i tråd med SVV håndbøker, krysset er prosjektert etter dette. Det er prosjektert inn to felt ved innkjøring, et til Hollerudfeltet og ett til Kindåsen. Krysset anses som så oversiktlig at en kort avstand i tråd med håndbøker lar seg gjøre.

Alternativet tar kun små deler av arealer avsatt til LNF i kommuneplanen. Trasen ligger i hovedsak innenfor boligformål. Den har minst beslag av dyrka mark. Alternativet er et kompromiss mellom krav gitt av Statens vegvesen og for å kunne minimere avstand og beslag av dyrka mark. Traseen gir et mindre inngrep i omkringliggende natur og landskapsbilde. Ved mål om å redusere biltrafikk, er således en kortere vegtrase hensiktsmessig sett i et miljøperspektiv.



Figur 2: 40-metersalternativet vil beslaglegge omtrent 1,6 daa dyrka mark.

### 2. Alternativ 2

Bedre arrondering enn alternativ 1 (40- metersalternativet), da vegen får en rettere utforming, og mindre svingradius.

Alternativet spiser mer dykret mark enn alternativ 1.

For øvrig relativt likt alternativ 1 vedrørende andre forhold.

Alternativ 2 (50- metersalternativet), vil sekundært være det beste valget av vegtrase.



Figur 5: 50-meteren vil beslaglegge ca. 2,5 daa dyrka mark

### 3. Alternativ 3

Vegtraser og planavgrensinger bør gangne samfunnets beste og derfor planlegges på tvers av eiendomsgrenser. Denne traseen legges utenfor eiendomsgrense og får en uheldig arrondering.

Vegen vil få en negativ landskapsvirkning, samt fjernvirkning. Noe som kan virke uheldig i et landbruks-/ kulturlandskap. Kantsoner er verdifulle deler av et økosystem og bør bevares, da disse anses som viktige korridorer for ulike arter. Alternative vil kreve store terrenginngrep med skjæringer og fyllinger, da terrenget er naturlig bratt i området. Det går også en bekk i trasen.

På bakgrunn av overnevnte kan Rådmannen kan ikke anbefale alternativ 3.

### 4. Alternativ 4

Alternativet vil gi eiendommen 255/10 en svært uheldig arrondering. Den spiser store mengder dyrket mark, og anses derfor som et veldig uheldig alternativ til vegtrase, dette da det gir store konsekvenser for landskapsvirkning og dyrka mark.

På bakgrunn av alle de negative konsekvensene alternativet har kan Rådmannen ikke anbefale alternativ 4.

Rådmannen ser det er mange hensyn å ta ved valg av trase, og finner alternativ 1 (40-metersalternativet) som mest hensiktsmessig. Denne traseen gir minst inngrep i dyrket mark og i landskapet/gir minst landskapsvirkning, og er i henhold til vegvesenets vegnormaler. Alternativet vil bli en sammenkobling med eksisterende trase.

For å kunne oppnå den beste løsningen for adkomst, er alternativene laget uavhengig av eiendomsgrenser. Forslagstiller er i prosess med å komme til løsninger med berørte parter.



For øvrig underbygger planforslaget kommuneplanens samfunnsdel om utvikling i de prioriterte lokalsamfunn. Området ble først vedtatt i kommuneplanen 1999, det er derfor ansett som svært påregnelig for naboer og andre berørte at området vil bli bygd ut. Dette som en kommentar til de innspill som har kommet ved opprinnelig varsel om oppstart.

Til orientering er det søkt om nedsatt fartsgrense på Rv. 35 langs nytt boligområde. Men etter begrunnelse fra SVV er vegen dimensjonert med riktige kryss for fartsgrense 80 km/t, og SVV vil derfor ikke godkjenne at fartsgrensen blir nedsatt. Rådmann anser at en nedsatt fartsgrense vil kunne gi sikrere trafikkforhold på vegstrekningen.

Det er en forutsetning uavhengig av valg, at den dyrka marka som går tapt, skal kompenseres i eller i nærheten av planområdet.

### **Samlet vurdering og konklusjon**

Det er ønskelig at naboer og myndigheter ser på øvrige alternativer ved høring, og melder inn til kommunen sine synspunkter slik at disse kan benyttes som beslutningsgrunnlag i videre prosess.

På bakgrunn av oververte begrunnelse, anbefaler Rådmannen at planen legges ut på oppstartshøring med alternativ 1 (40- meterensalternativet) som prioritert adkomstalternativ.

### **Vedlegg**

1. Planavgrensning
2. Notat, datert 03.06.2019
3. Forhåndsuttalelse SVV, datert 21.05.2019
4. Oppstartsvarsel sommer 2018, med kopi av referat fra oppstartsmøte

Ringerike kommune, 03.06.2019

Tore Isaksen  
rådmann

Assisterende rådmann: Terje Dahlen  
leder: Knut Kjennerud

saksbehandler: Åshild Lie