



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: **18/2469-54**

Arkiv: **PLN 448**

448 Detaljregulering Haug nærsenter - sluttbehandling

Forslag til vedtak:

1. 03008_448 Detaljregulering Haug nærsenter vedtas.
2. De deler av følgende reguleringsplaner, som overlappes av ny plan oppheves:
 - 78-03 Del av eiendommen Haug, 10.04.1972
 - 310 Fløytingen, 11.11.2004

Sammendrag

Hensikten med detaljreguleringen er å tilrettelegge for et nytt nærsenter og en oppgradering av sentrumsområdet i Haugsbygd. Eksisterende nærsenter skal rives.

Det er gjort to endringer i plankartet etter høring og offentlig ettersyn dette på bakgrunn av innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og viken, og innspill fra Statens vegvesen.

Forslagstiller tar sikte på å starte byggearbeider omgående etter at planen er vedtatt. Dette for å kunne drive grunnarbeid etc. når skolebarna har sommerferie.

Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

Bakgrunn

Området reguleres for å erstatte en eldre reguleringsplan. Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for nybygg av nytt nærsenter, som skal være en oppgradering av eksisterende senter. Eksisterende nærsenter skal rives, beliggenheten av nytt bygg blir sør-vest på eiendommen.

Planen legger også opp til en bedre trafikkmessig løsning for gang- /sykkelvei og parkering enn dagens situasjon. Det nye senteret plasseres mot vest på eiendommen og vil derfor skape en større avstand til kirken enn i dag.

Planen er i tråd med kommuneplanens samfunnsdels mål om å bygge oppunder Haugsbygd som et prioritert lokalsamfunn.

Forslagstiller ønsker å holde deler av butikklokalene i drift under byggeperioden, deler av eksisterende bygg må rives for å gjøre plass til nytt bygg, resten av bygningsmassen rives når nybygg er ferdig. Dette vil føre til drift i et nedskalert senter. Frisøren, legekantoret og blir en del av nærsenteret i det nye bygget. Det vil i tillegg komme et nytt apotek.

Viser for øvrig til saksfremlegg fra førstegangsbehandling, og planbeskrivelse for ytterligere informasjon om planforslaget.

Jurdiske forhold

Planen legges frem for Kommunestyret til vedtak, i henhold til pbl. § 12-12. Saken behandles først i HMA og Strategi og plan for innstilling.

Naturmangfoldloven

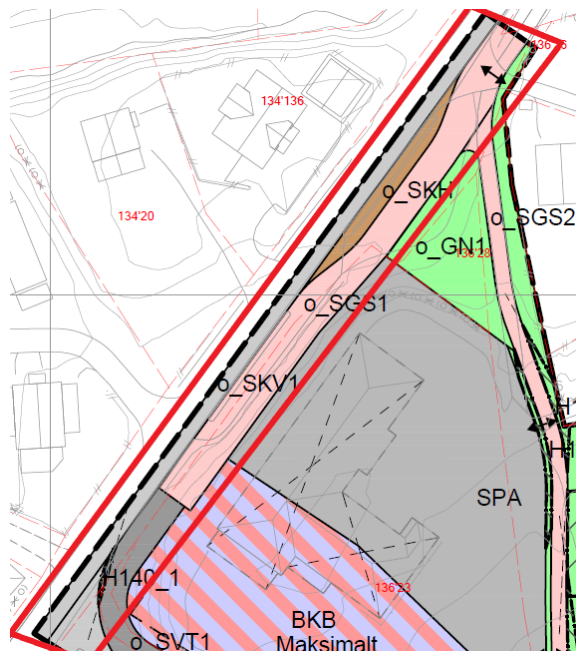
De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bunner i. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Innenfor planområdet er det gjort observasjoner av blomsten Dragehode, som er vurdert som en sårbar art i den nasjonale rødlista. Dragehodeblomsten blir ivaretatt med egen hensynssone i planen (H450), og gang- og sykkelfeltet ble flyttet for at lokaliteten skal kunne være der den opprinnelig er.

Tidligere behandlinger og vedtak

- 27.06.2018 Oppstartsmøte
- 18.08.2018 Oppstart varslet i brev til naboer og interessenter og annonsert i Ringblad. Frist for innspill 18.09.2018
- 29.08.2019 Informasjonsmøte på Klekken hotell
- 11.11.2019 Førstegangsbehandling i HMA
- 20.11.2020 Førstegangsbehandling i Strategi og plan
- 26.11.2019 Høring og offentlig ettersyn med frist 10.01.2020
- 06.01.2020 Mottar innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, på grunn av lokalitet av blomsten Dragehode
- 13.02.2020 Fylkesmannen trekker sin innsigelse, etter at gang- og sykkelvei som var i konflikt med lokaliteten for dragehodet er flyttet.

I førstegangsbehandlingen ble det lagt inn punkt om at det skal ta høyde for at det skal kunne fremføres gang- og sykkelvei forbi planområdet langs fylkesvei (Fløytingen), dette er ivaretatt ved o_SGS1 og o_SVT1, se utsnitt fra planen:



Medvirkning

Det ble avholdt informasjonsmøte under oppstartsvarslingen på Klækken hotell, alle naboer og andre interessenter ble invitert i

varsel om oppstart. Mer om dette i saksfremlegget til førstegangsbehandlingen.

Fylkesmannen kom med innsigelse under høring og offentlig ettersyn, på grunn av at gang- og sykkelvei på øst-nordsiden av nærsenteret kom i konflikt med en lokalitet av blomsten Dragehode. Kommunen har sammen med forslagstiller flyttet planlagt gang- og sykkelvei slik at den går klar av lokaliteten. Det er inneholdt faglig gjennomgang av flyttingen, se vedlegg. Fylkesmannen har trukket sin innsigelse etter at gang- og sykkelvegen ble flyttet. Hensynet til Dragehodet skal ivaretas spesielt i anleggsfasen, dette ivaretas i miljøoppfølgingsplanen.

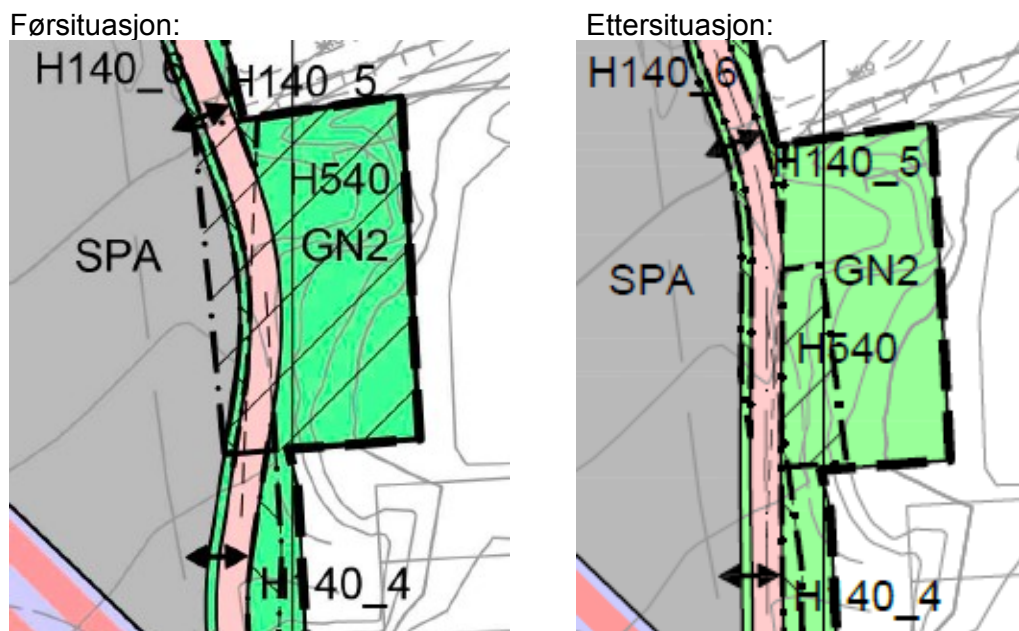
Statens vegvesen har påpekt mulighet for gang- sykkelvei/fortau forbi det nye bygget, langs Øvre Klekkenvei ned mot Fløytingen. Arealet eid av Fylkeskommunen er gjort om til vegformål, slik at veieier Fylkeskommune har mulighet til å anlegge gang- og sykkelveg langs bygget og Øvre Klekkenvei på sikt. Veien er i dag for bratt, slik at det er omfattende arbeider som må til for å kunne ivareta riktige stigningsforhold etc.

Det bør bemerkes at hovedferdselsåren for gående og syklende, spesielt skolebarn, går adskilt mellom Haug gård og nærsenteret i dag. Denne gang- og sykkelvegen vil få et stort løft da den skal skilles med grøntrabatter fra trafikksituasjonen, noe som oppleves uryddig og farlig i dag.

Endringer etter førstegangsbehandling

Følgende mindre endringer er gjort i planmaterialet etter innspill i høring og offentlig ettersyn, dette på bakgrunn av høringsinnspill fra Fylkesmannen i Oslo og Viken og Statens vegvesen:

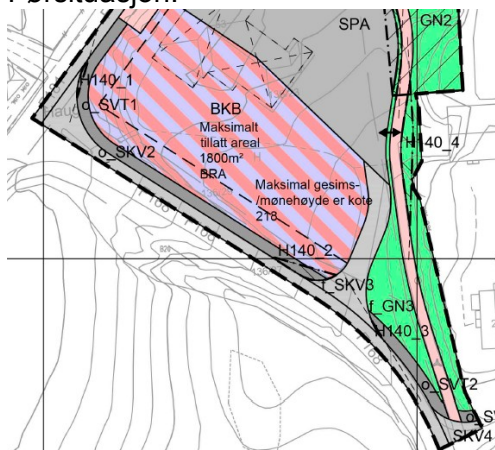
- Gang- og sykkelvei o_SGS2 er flyttet ved GN2, som følge av lokaliteten av Dragehode, og innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken:



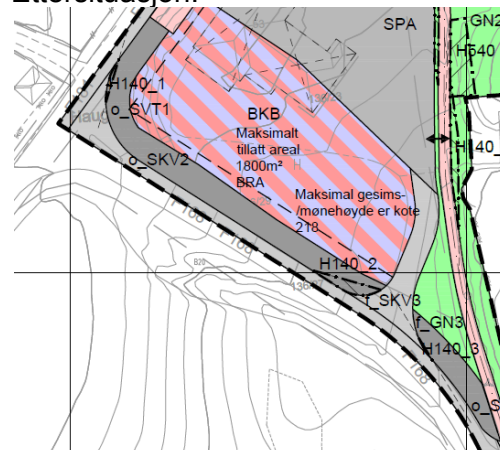
Gang- og sykkelveg er rettet ut for å gå klar av dragehodelokaliteten. Hensynssone H540 er sentrert rundt lokaliteten. Bestemmelsene vedr. H540 er endret som følge av endringen i plankartet jf. §§ 1.1.1, 2.1.1 og 7.2.

- Arealet o_SVT1 er utvidet, slik at det muliggjør gang- og sykkelvei på sikt, dette etter innspill fra Statens vegvesen/Fylkeskommunen.

Førsituasjon:



Ettersituasjon:



O_SVT1 annan veggrunn er utvidet for å tilgjengeliggjøre mulig gang- og sykkelveg med grøntrabatt langs Øvre Klekkenvei på sikt.

Økonomiske konsekvenser

Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av drift, infrastruktur.

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

Rådmannens vurdering

Planen vil gi et nødvendig og riktig løft for Haug som lokalsentrum. En tryggere skolevei vil gagne barna og andre som ferdes i området. Trafikksikkerhet for myke trafikanter i anleggsperioden ivaretas med at gang- og sykkelvei legges om, og kontinuerlig kontakt mellom brukere og anleggsområdet ved egen kontaktperson.

Det er i planprosessen kommet med flere merknader på trafikkbildet i både Fløytingen og Øvre Klekkenvei. Veiene er begge fylkesveier, det må derfor påpekes at dette er Fylkeskommunen sitt ansvar. Kommunen vil følge opp forholdene fremover.

Planen endrer ikke eksisterende bruk, men trygger og fornyer området. Derfor vil ikke større trafikale tiltak kreves i denne planen. Planen legger således opp til muligheten for nytt gang- og sykkelveg langs planområdet ved Øvre Klekkenvei, krav til gjennomføring ligger ikke til denne planen.

Rådmannen anser nytt nærsenter som et viktig og riktig grep for Haug som lokalsenter. Matbutikken vil få betraktelig større lokaler, bedre tilgjengelighet, slik at en større brukergruppe kan benytte seg av et lokalt tilbud istedenfor å alternativt bruke bilen for å kjøre til matbutikk andre steder i kommunen. Øvrige funksjoner som frisør, legesenter skal opprettholdes, i tillegg til nytt apotek.

Med bakgrunn i overnevnte anbefaler Rådmannen at 448 Detaljregulering Haug nærsenter vedtas.

Vedlegg

1. Plankart sluttbehandling
2. Bestemmelser sluttbehandling
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Trafikkrapport, elfa
6. Støyvurdering, elfa
7. Fagrapport vann og avløp (overvann), elfa
8. Merknadsbehandling
 1. Innsigelse fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 06.01.2020
 2. Innsigelse trukket, brev fra Fylkesmannen i Oslo og Viken, dater 13.02.2020
 3. Statens vegvesen
 4. Den norske kirke
 5. Ringerike kommune, foruresningsmyndigheten
 6. Ringerikskraft AS
 7. Bjørn Rishovd
 8. Torunn Klækken
 9. Miljøorgaisasjonen Grønn Fremtid
 10. Toppeneveien Vel
 11. Viken fylkeskommune

Saksfremlegg førstegangsbehandling
Saksprotokoll Strategi og plan
Saksprotokoll HMA

Ringerike kommune, **24.03.2020**

Tore Isaksen
rådmann

leder: Harriet Slaaen

saksbehandler: Åshild Lie