



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 16/6266-42

Arkiv: PLN 426

426 Detaljregulering Midtmoen, Sokna - 1. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. Forslag til plan 426 Detaljregulering Midtmoen, Sokna 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. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan nr. 44 Sokna sentrum, som overlappes av ny plan, ved vedtak av plan 426 Detaljregulering Midtmoen, Sokna.

Sammendrag

Nordbohus Modum AS ønsker å fremme et detaljreguleringsforslag for eiendom gnr./bnr. 148/58, ved Midtmoen på Sokna. Planforslaget legger opp til konsentrert boligbebyggelse i to etasjer, med 16 boenheter fordelt over fire firemanns-boliger. Hver boenhet vil ha et bruksareal på mellom 55 og 85 m² og inneholde to til tre soverom. I tillegg kommer anlegg som garasjer, felles uteoppholdsareal/lekeplass og renovasjon. Det skal legges vekt på universell utforming som knytter seg både til boliger, andre bygninger og utearealer. 50% av boenhetene planlegges med trinnfri adkomst og livsløpsstandard.

Planområdet er regulert til bolig i gjeldende kommuneplan. Det er ikke registrert at eiendommen som er planlagt utbygd har spesielle naturverdier. Den kommer heller ikke i berøring med dyrket eller dyrkbar jord. Den flate topografien i området gjør at det ikke forekommer skred- eller rasfare.

Forslaget er i tråd med regionale og lokale målsetninger om fortetting av sentrumsnære områder, som føringene gitt i kommuneplanens samfunnsdel gir uttrykk for. Sokna er ett av lokalsamfunnene hvor man ser for seg befolkningsvekst utenfor Hønefoss. Sokna er et tettsted med ferdig bygget infrastruktur, hvor det vil være mulig å leve klima- og miljøvennlig i et transportperspektiv. Det er lagt til rette for at en kan benytte offentlig transportsystem. Det er gode gang- og sykkelforbindelser til sentrum, og kun 100 meter å gå til nærmeste dagligvarebutikk.

Planen er en privat detaljregulering. Det innebærer at forslagsstiller blir fakturert et saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement. Ringerike kommune skal ikke bekoste utredninger eller lignende i planarbeidet. Planen utløser trolig ingen større økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Omfanget av uttalelser ved oppstartshøringen er svært beskjedent. De fleste merknadene er innarbeidet i planforslaget som nå foreligger.

Rådmannen er positiv til det foreliggende planforslaget som bygger opp under effektiv arealplanlegging med fornuftig lokalisering av boliger tett på sentrumsfunksjoner. Utbyggingen vil ivareta trafikksikkerhet ved at det etableres fartsreducerende tiltak langs Midtmoen. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune ved å bidra til å styrke utviklingen av et av de lokalsamfunnene som kommuneplanens samfunnsdel utpeker som fokusområder for vekst. Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Nordbohus Modum AS ønsker å fremme et detaljreguleringsforslag for eiendom gnr. 148 bnr. 58 som ligger ved Midtmoen på Sokna.

Eiendommen er i dag ubebygget og er på ca. 4100 m². Den ligger i et etablert boligområde i tettstedet Sokna. Planforslaget legger opp til konsentrert boligbebyggelse i to etasjer. Det er tenkt 16 nye boenheter med tilhørende anlegg som garasjer, felles uteoppholdsareal/lekeplass og renovasjon. Det er gangavstand til Sokna sentrum med publikumsfunksjoner som legekontor, forretninger, kafeer og bussholdeplass. Det er også kort veg til barnehage, skole og SFO. Skolen er nylig rehabilitert og har god kapasitet.

Planforslaget er i tråd med regionale og lokale målsetninger om økt fortetting av sentrumsnære områder. Området er regulert til bolig i gjeldende kommuneplan.

Beskrivelse av saken

Aktuell situasjon

Planområdet ligger på Midtmoen vest for riksvei 7 i Sokna, Ringerike kommune.

Planområdet omfatter en ubebygd eiendom på 4,1 daa med gnr. 148 bnr. 58. Eiendommen har kjøreadkomst fra Midtmoen. I gjeldende kommuneplan er planområdet avsatt til boligformål.

Området fremstår i dag som et boligområde med en blanding av frittliggende eneboliger på forholdsvis store tomter til tettere konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger. Topografien i området er flat.

Bebyggelsen er oppført i to etasjer og har et tradisjonelt uttrykk i forhold til norsk småhusbebyggelse. Alle boligene rundt planområdet er trehus med trepanel. Takformen er saltak. Området fremstår med varierende tetthetsgrad. Da høydene jevnt over er to etasjer eller mindre, forsterker det områdets flate topografi. Det er gjennomført kulturminneregistrering uten funn, se arkeologisk rapport, vedlegg 15.

Det er ikke registrert at eiendommen har spesielle naturverdier. Den kommer heller ikke i berøring med dyrket eller dyrkbar jord. Data for grunnforholdene i planområdet tyder på elve-

transporterte masser, som normalt består av grus, sand og silt. Den flate topografien gjør at det ikke forekommer skred- eller rasfare.

Planlagt arealbruk

Det er planlagt å bygge 16 boenheter fordelt over fire firemanns-boliger. Hver boenhet vil ha et bruksareal på mellom 55 og 85 m² og inneholde to til tre soverom. Boligene tenkes oppført i to etasjer pluss loft. Det tillates flatt tak, saltak eller pulttak/splittet pulttak.

I tillegg til boligene planlegges tilhørende anlegg som lekeplass og andre felles uteområder, private uteoppholdsarealer, renovasjon, garasjer/carporter, annen parkering bil og sykkel samt adkomst. Planområdet omfatter også en turveg som går fra Midtmoen og inn til og forbi ny lekeplass. Lekeplassen skal være offentlig tilgjengelig og fungere som nærlekeplass for hele boligområdet. I tillegg kommer en sandlekeplass for de minste barna. Den skal ha en sentral plassering i forbindelse med uteområdene mellom boligene.

I planområdet vil det kun være tillatt med kjøring frem til området for garasjeanlegg og overflate-parkeringsplasser. I tillegg vil det være en egen adkomst for nødetatene nærmere boligene. Denne vil være stengt med en bom som nødetatene vil ha tilgang til. Ved henting av avfall vil det ikke være behov for renovasjonskjøretøy å kjøre inn i området. Tømming av avfall vil være tilgjengelig fra vegkant.

Det skal legges vekt på universell utforming som knytter seg både til boliger, andre bygninger og utearealer. 50% av boenhetene planlegges med trinnfri adkomst og livsløpsstandard. Alle utearealene vil være trinnfrie og skal opparbeides med fokus på at det skal være lett å orientere seg. Inngangspartiene vil være tydelig markert enten ved kontrast i farge eller ved taktilt underlag. Det skal ikke brukes allergifremkallende beplantning innenfor planområdet. Det vil også etableres oppstillingsplasser for HC-kjøretøy.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Nordbohus AS, 18.01.2019.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Nordbohus Modum AS er forslagstiller.

Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 44 Sokna sentrum fra 1963. (se planbeskrivelse s. 9). Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til bolig, lekeplass og veiareal. Den eldre reguleringsplanen har imidlertid mangelfulle og upresise planbestemmelser, og det kreves ny detaljregulering for den tiltenkte arealbruken.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommen gnr./bnr. 148/58, samt deler av den kommunale veien Midtmoen.

Uttalelser til planoppstart

Forslagstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 16.02.2017 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 28.02.2017, samt på kommunens nettsider. Det kom inn fire uttalelser i oppstartshøringen. I tillegg uttalte Statens Vegvesen seg én gang til i forbindelse med en forespørsel fra forslagstiller vedrørende trafikksikkerhetstiltak. Alle uttalelsene følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 9.

Forholdet til statlige føringer og overordnede planer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging er at «... planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.»

Planforslaget legger opp til en høy fortetting i et tettsted med ferdig bygget infrastruktur, hvor det vil være mulig å leve klima- og miljøvennlig i et transportperspektiv. Det er lagt til rette for at en kan benytte offentlig transportsystem. Det er gode gang- og sykkelforbindelser til sentrum. Det er kun 100 meter å gå til nærmeste dagligvarebutikk.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Hensynet til barn og unge er nøye vurdert i planprosessen, og det er tatt spesielt hensyn til plassering av uteoppholdsarealer i forhold til sikkerhet, mikroklima og tilgjengelighet.

Universell utforming

Hensikten med universell utforming er å hindre diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne og oppnå like muligheter til samfunnsdeltakelse for alle. Tilrettelegging for universell utforming knytter seg både til bolig, bygning og utearealer.

Planområdet er flatt, lett tilgjengelig og det gir gode muligheter for tilrettelegging for alle. Blant annet legger planforlaget opp til trinnfrie og lett orienterbare uteoppholdsarealer, bruk av allergivennlig beplantning, trinnfrie adkomster til halvdelen av boligene samt oppstillingplasser for HC-kjøretøy.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommunens visjon er at Ringerike skal være det mest spennende vekstområdet på Østlandet. Vekst og utvikling av by og lokalsamfunn skal være balansert og livskraftig. Kommunen skal være attraktiv å bo i, spesielt for unge og barnefamilier, og det skal fokuseres på helse og aktivitet for alle. Boligutvikling skal skje i områder med gangavstand til sentrum og nærhet til skoler, barnehager og annet tjenestetilbud.

Planforslaget er i tråd med føringene gitt i kommuneplanens samfunnsdel. Sokna er ett av lokalsamfunnene hvor man ser for seg befolkningsvekst utenfor Hønefoss.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007 er området avsatt til boligformål. Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan.

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 legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 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.

I denne saken har forslagstiller fremskaffet et kunnskapsgrunnlag som tilsier at naturmangfold ikke vil bli vesentlig berørt av tiltakene planforslaget legger opp til. Det henvises for øvrig til planbeskrivelsen for nærmere redegjørelse vedrørende påvirkning av naturmangfold.

Jordlova

Planforslaget medfører ingen omdisponering av dyrket eller dyrkbart areal.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken. Planinitiativet har vært sendt på oppstartshøring i perioden 28.02. – 31.03.2017.

Økonomiske forhold

Planen er en privat detaljregulering. Det innebærer at forslagsstiller blir fakturert et saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement. Ringerike kommune skal ikke bekoste utredninger eller lignende i planarbeidet.

Planen utløser trolig ingen større økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Den vil likevel kunne gi noe økonomiske konsekvenser i form av driftsutgifter til infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Alternative løsninger

Forslag til alternativt vedtakspunkt:

1. *Forslag til plan 426 «Detaljregulering Midtmoen, Sokna» sendes ikke på høring og legges ikke ut til offentlig ettersyn».*

Ved å gå inn for det alternative vedtakspunktet vil lokalsamfunnet Sokna ikke få tilført de planlagte nye, energieffektive boligene. Lokalsamfunnet vil heller ikke få nytte godt av etableringen av en ny nærlekeplass som vil være tilgjengelig for alle. Det vil heller ikke bli etablert fartsreducerende tiltak langs Midtmoen.

Rådmannens vurdering

Innkomne uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg 9. Omfanget av uttalelser er svært beskjedent. De fleste merknadene er innarbeidet i planforslaget som nå foreligger.

Byggeplanene

Området har fra før en blanding av frittliggende eneboliger på forholdsvis store tomter og tettere konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger. Rådmannen mener valg av boligtypen firemannsboliger over to etasjer vil passe bra inn både i eksisterende boligmiljø samt i forhold til den flate topografien i området. Firemannsboligene kan gi rom for fine leiligheter for førstegangsetablerere, aleneforsørgere eller godt voksne om ønsker en mer lettvinnt hverdag. Å dele fellesfunksjoner som uteoppholdsareal, renovasjon og parkering kan oppleves som positivt. Plasseringen i et godt etablert boligområde kan videre oppleves som trygg, oversiktlig og skjermet. Området har gode solforhold og gode lokalklimatiske forhold.

Lekeplasser

Lekeplasser for boligområdet, både for større og mindre barn, er vist i planforslaget. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av disse før det gis brukstillatelse for boligene. Rådmannen er godt tilfreds med at det planlegges en nærlekeplass som vil være offentlig tilgjengelig, med god adkomst via regulert turvei som forbinder Midtmoen og lekeplassen. Det vil gi en oppgradering for bomiljøet generelt, og støtter opp under barn og unges interesser i planleggingen.

Universell utforming

Rådmannen ser det som positivt at planen legger opp til at halvparten av boenhetene skal få trinnfri adkomst og livsløpstandard. Utearealer og inngangspartier vil opparbeides så det blir lett å orientere seg i området. Det er videre lagt inn krav om parkeringsplasser for HC-kjøretøy. Rådmannen er glad for fokuset på tilgjengelighet for alle.

Klima og energi

I forhold til klima- og enegiplanlegging er det en målsetning at kommunen gå foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp. Planforslaget legger til rette for at det kan bygges moderne og godt isolerte boliger i henhold til dagens standard for energibesparelse. Videre er det redusert behov for bilbruk ved at er det kort vei å gå eller sykle fra boligene og til sentrumsfunksjonene på Sokna.

Trafikksikkerhet

Varslet avgrensning av planområdet ved oppstart inneholdt en føring om etablering av fortau fra planlagt boligområde langs Midtmoen fram til eksisterende gang- og sykkelforbindelse i sør. Underveis i planarbeidet har det vært dialog mellom forslagstiller, kommunen og Statens vegvesen vedrørende behovet for fortau på denne strekningen. Forslagstiller har vært i kontakt med eier av naboeiendom som ville måtte avstå grunn til eventuelt fortausareal, noe vedkommende eier er negtvt innstilt til (se vedlegg 8). Statens vegvesen har anbefalt at dersom det ikke anlegges fortau, bør det etableres fartsreducerende tiltak langs Midtmoen. Det er konkludert med at det skal anlegges fartshumper langs Midtmoen, som illustrert og beskrevet i vedlegg 19 og 20. Det er lagt inn rekkefølgekrav i planbestemmelsene som sikrer at disse blir etablert før brukstillatelse kan gis for de nye boligene.

Støy

Hovedkilden til støy i planområdet er fra vegtrafikk langs riksvei 7 gjennom Sokna. Fremskreden nåsituasjon viser at planområdet vil bli liggende i grønn sone, og dermed ha et støynivå som ligger under 55dB (se planbeskrivelsen s. 16).

Naturmangfold

Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet. Det er foretatt en utsjekk i Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart. Det er ingen arter i rødlistet kategori innen eller nær planområdet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Ut fra vedlagte ROS-analyse kommer det frem at planområdet ikke har spesielle utfordringer som kan få alvorlige konsekvenser ved utbygging av planområdet. Det konkluderes dermed at det ikke er behov for spesielle tiltak i forhold til risiko og sårbarhet.

Samlet vurdering

Rådmannen er positiv til det foreliggende planforslaget som bygger opp under effektiv arealplanlegging med fornuftig lokalisering av boliger tett på sentrumsfunksjoner. Her vil det være gangavstand til mange av de daglige gjøremålene. Skolen er nylig blitt rehabilitert, og kapasiteten er god. De nye boligene vil være bygget etter dagens tekniske krav og forskrifter, med et langt lavere energibehov og forbruk enn eldre bebyggelse i området. Videre legges det opp til like muligheter til samfunnsdeltakelse for alle, gjennom fokus på universell utforming ved valg av ulike løsninger i planområdet. Utbyggingen vil også ivareta trafikksikkerhet ved at det etableres fartsreducerende tiltak langs Midtmoen.

Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune ved å bidra til å styrke utviklingen av et av de lokalsamfunnene som kommuneplanens samfunnsdel utpeker som fokusområder for vekst. Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Oversiktskart med planavgrensning samt gjeldende plan
2. Forslag til plankart
3. Forslag til reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. Bestillingsskjema, planinitiativ
6. Referat, oppstartsmøte
7. Referat, arbeidsmøte
8. Dokumentasjon, naboer
9. Oppsummering av uttalelser til oppstart, med kommentarer
10. Uttalelse, Fylkesmannen Buskerud
11. Uttalelse, Buskerud fylkeskommune
12. Uttalelse, Statens vegvesen (1)
13. Uttalelse, Statens vegvesen (2)
14. Uttalelse, Kommunelegen, Ringerike kommune
15. Arkeologisk rapport
16. ROS-analyse
17. Trafikkanalyse

18. Trafikknotat 17A Vurdering skolevei, tillegg til trafikkanalyse
19. Trafikknotat 17B Fartsreducerende tiltak, Midtmoen
20. Trafikknotat 17C Illustrasjonsplan, Fartsreducerende tiltak, Midtmoen
21. Illustrasjonsplan, alternativ A
22. Illustrasjonsplan, alternativ B
23. Illustrasjonsplan, maks utnyttelse
24. Illustrasjon, leilighetstyper
25. Sol/skygge-analyse, volumstudier
26. Oversiktsbilde, kart inkl. planområdet

Ringerike kommune, 23.01.2019

Tore Isaksen
Rådmann

Assist. rådmann: Terje Dahlen
Enhetsleder: Knut Kjennerud
Saksbehandler: Ingrid Liseth