



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 18/2469-20

Arkiv: PLN 999

448 Detaljregulering Haug nærsenter - 1. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Haug nærsenter 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 følgende reguleringsplaner, som overlappes av ny plan, ved vedtak av 448 Haug nærsenter:
 - 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.

Nytt nærsenter vil legges vest på eiendommen, bort fra eksisterende bebyggelse. Ny gang og sykkelveg vil bli fysisk adskilt fra innkjøring og parkeringsarealer. Detaljreguleringen legger opp til opprydding av rotete og farlig trafikksituasjon ved eksisterende parkering og gang-/sykkelveg.

Boenhetene som ble varslet ved oppstart er tatt ut av planen. Reguleringen vil derfor videreføre dagens bruk av eiendommen.

Rådmannen stiller seg positiv til detaljreguleringen, og mener at nytt nærsenter vil bli et estetisk løft for Haugsbygd som lokalsentrum.

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

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.

Beskrivelse av saken (planforslaget)

Nøkkelopplysninger

Forslagstiller	AKA AS v/Rolf Hammerengen og Christine Mathiesen (Advokatfirma Buttingsrud)	
Fagkyndig	Halvorsen og Reine AS v/Aina Lian og Helge Martens	
Eieropplysninger	Klekken Butikkeiendom AS c/o AKA AS <i>Ringerike kommune</i> <i>Buskerud fylkeskommune/SVV</i> <i>Mona Haug</i>	Gbnr. 136/23 136/27,29,28 2167/1 136/1
Arealformål	Forretning/tjenesteyting Kjøreveg Gang-/sykkelveg Annen veggrunn/teknisk anlegg Naturområde	2 942 m ²
Bygningstype	Nærsenter; matbutikk, legesenter, frisør etc.	
Høyde	Kote +218 moh, tilsvarende 6,0 meter over dagens høyde ved innkjøring.	
Parkering	Minstekrav er en plass pr 100 m2 bruksareal for bil, og to plasser for sykkel. Prosjektet vil få ca 50 plasser for bil og 18 for sykkel. 1/3 av sykkelparkering blir under tak.	
Arbeidsplasser	20-30 ansatte	
Plantype	Detaljregulering	
Planforslag	Planforslaget som foreligger til behandling er merket 1. gangsbehandling, og består av: <ul style="list-style-type: none">- Plankart målestokk 1:100- Reguleringsbestemmelser- Planbeskrivelse	



Illustrasjon av mulig utforming av bygg, bygget vil få ulik gesims (Halvorsen og Reine AS).

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. Under anleggsfase vil blant annet gang- og sykkelvei gå via Toppveien. Plan for gjennomføring av dette vil utarbeides og varsles sammen med byggesøknaden.

Forslag om boliger er tatt ut av planen etter varsel om oppstart.



Illustrasjon av en mulig løsning innenfor planen, sett ovenfra

For øvrig informasjon om planforslaget, se vedlagt planbeskrivelse og øvrige utredninger.

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

Medvirkning

Det ble avholdt informasjonsmøte under oppstartsvarslingen, alle naboer og andre interessenter ble invitert i varsel om oppstart.

Under møtet, og i innspill fra naboer oppleves det stort fokus på trafikksituasjonen i både Øvre Klekken vei og Fløytingen. Veiene er fylkesveier og forvaltes av Buskerud fylkeskommune/Statens vegvesen. På bakgrunn av videreføring av eksisterende bruk, og at boligene er tatt ut av planen, vil forhold vedrørende disse veiene ikke pålegges utvikler av denne eiendommen direkte.

Kommunen vil ved rullering av ny Kommuneplan vurdere å legge inn forslag til ny gang- og sykkelvei langs Fløytingen, samt spille den inn ved ny rullering av handlingsplan for fylkesveier.

Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg; merknadsbehandling.

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.

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).

Økonomiske forhold

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

Rådmannen opplever at de er et stort engasjement for trafikksituasjonen i Fløytingen og Øvre Klekkenvei. Forholdet anses også å være knyttet opp ved eventuell annen

bruk av eiendommen, dette da planen ble varslet med en boligdel i oppstarten. Boligandelen er tatt ut, og bruken av eiendommen blir derfor ikke endret nevneverdig.

De trafikale forholdene må følges videre opp på et overordnet nivå, og bør ikke knyttes direkte til denne planen.

Rådmannen vil påpeke at planen rydder opp i dagens uryddige gang- og sykkelveg mot skolen, øst på eiendommen. Dette vil bli en betraktelig forbedring fra dagens farlige situasjon der varelevering, parkering, kjøreveg og gangveg er blandet. Ny plan vil resultere i klare skiller mellom disse formålene.

Etablering av møtested utenfor inngangsparti vil gi nærsenteret et naturlig samlingssted for innbygger, samt et hyggelig sted å oppholde seg. Et viktig og riktig løft for Haugsbygd som lokalsenter.

Samlet vurdering og konklusjon

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.

Vedlegg

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Trafikkrapport, elfa
6. Støyvurdering, elfa
7. Fagrapport vann og avløp(overvann), elfa
8. Merknadsbehandling
 1. Fylkesmannen i Buskerud
 2. Buskerud fylkeskommune
 3. Statens vegvesen
 4. Brakar AS
 5. Den norske kirke
 6. FAU Vang skole
 7. Benedicte og Lars Haugom, Fløytingen 33
 8. Bjørn Rishovd
 9. Astrid Marie Gulsvik Eikeland og Christian Hølland Eikeland
 10. Helene Preus
 11. Solveig og Harald S. Hollerud
 12. Ingela Grov og Rikard Strømsodd
 13. Irmelin M. Kårbø
 14. Ivar Marius Nerby
 15. Iver Nerby
 16. Harald Gudim og Guro Michaelsen

17. Mona Haug
18. Knut og Runa Olberg
19. Haakon Saga
20. Siri Thorsen og Jan Erik Aspunvik
21. Tove og Stein Asle Løkken
22. Tone og Morten Bråten-Ellingsen
23. Kommuneoverlegen
24. Torunn Klækken

Ringerike kommune, 28.10.2019

Tore Isaksen
rådmann

assisterende rådmann: Terje Dahlen

leder: Knut Kjennerud

saksbehandler: Åshild Lie