



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 17/1273-43

Arkiv: PLN 432

432 Hemskogveien panorama - 2. gangsbehandling Gnr/bnr 103/288 og 103/94 m. fl.

Forslag til vedtak:

1. 0605_432 Detaljregulering for Hemskogveien panorama vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 202-06 Havna Hemskogen, vedtatt 18.09.2000 (mindre endring 27.06.2013), som blir berørt av ny plan, oppheves.

Sammendrag

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbygging på gnr/bnr 103/288 og deler av 103/94. Planen er en detaljregulering, og inneholder areal for 12 boenheter fordelt på to rekkehus, med tilhørende parkering, uteoppholdsareal og lekeplass.

De viktigste temaene i høringsuttalelsene var støyproblematikk, som beror på avstanden til fv. 241 og en topografi som gir utfordringer for effektiv støydemping. Høringsuttalelsene har gått på at det er viktig at fasader ut mot støyutsatt side skal følge kravene i T1442/2016, og at dette er utfordrende å få til. Forslagsstiller har fått bistand fra ekstern konsulent for å utforme ulike tiltak som sørger for tilstrekkelig skjerming mot rom med støyfølsom bruk, samt støyskjerming av balkonger og uteområder, som etter rådmannens syn gir tilstrekkelig effekt.

I tillegg har avstand mot fylkesvei vært et tema for diskusjon. Avstanden til fylkesveien er mindre enn de 50 meterne som Statens vegvesen krever som minimumsavstand, og Statens vegvesen har vært kritiske til konsekvensene av at avstanden til fv. 241 er 30 meter. Rådmannen vurderer at denne avstanden er tilstrekkelig og gir den beste utforming av eiendommen, i avveining mellom støyskjerming mot støyutsatt side og nok areal avsatt til uteoppholdsarealer på stille side.

Rådmannen er positiv til planforslaget, som innebærer nye boliger i Haugsbygd – en av kommunens prioriterte lokalsamfunn. Forslagsstiller har utført støyanalyser og vist til gode løsninger for å dempe støyproblematikk gjennom både fysisk skjerming og plassering av

støyfølsomme rom mot stille side av bygningene. Rådmannen anbefaler derfor at planen vedtas slik den nå foreligger.

Innledning/bakgrunn

Hensikten med planforslaget er å tilrettelegge for rekkehusbebyggelse med til sammen 12 boenheter, fordelt på to rekkehus på eiendom 103/288 og østre del av 103/94. Planen fremmes som en privat detaljregulering. Arealet reguleres til boligformål, med tilhørende anlegg som uteoppholdsarealer, felles lekearealer, adkomst og parkering, samt kjøreveg, fortau og annen veggrunn. Eiendom 103/224 med eksisterende bebyggelse er også inkludert i planforslaget etter initiativ fra kommunen, og etter dialog og enighet mellom kommune, grunneier og forslagstiller.

Adkomst skal skje fra Ringkollveien og inn på Hemskogveien som leder inn til boligområde Havna Hemskogen. Nord for kryss Hemskogveien/Haugkollen går det en mindre vei inn mot vest. Den heter også Hemskogveien og via den kommer man til de fremtidige boligene som planforslaget gjelder. Denne avstikkeren av Hemskogveien brukes også av beboerne i Øvre Nordbergveien 10.

Rådmannen er positiv til utvikling av nye boliger i dette området og til planforslaget slik det nå foreligger, og anbefaler at planen vedtas.

Beskrivelse av saken

Planforslaget

Planforslaget som skal til behandling består av:

- Plankart (vedlegg 2)
- Reguleringsbestemmelser (vedlegg 3)
- Planbeskrivelse (vedlegg 4)

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse. Se også saksframlegg til førstegangsbehandling, vedlegg 10. Under følger en beskrivelse av de viktigste momentene som har vært diskutert i utarbeiding av plan og som følge av høringsuttalelser.

Støy:

Fv. 241 passerer planområdet nordside, og genererer mye trafikkstøy. Siden planområdet skråner mot nord og bygningens plassering vil være høyere i terrenget enn veien, er det utfordrende å skjerme mot støy med støyskjermer på bakkenivå. Disse vil ikke bli høye nok til at støyen ikke passerer over støyskjermene. For å redusere støy ved fasader vil byggenes underetasje disponeres som parkeringskjeller. I tillegg vil utbygger sørge for nødvendige tiltak i fasader mot støyutsatt side slik at rom med støyfølsomt bruk får et støynivå som ikke overstiger kravene i teknisk forskrift, at balkonger mot nord skjermes tilstrekkelig og at uteoppholdsareal og lekeareal skjermes i tråd med teknisk forskrift. Rådmannen vurderer at disse tiltakene, som sikres i bestemmelser og utdypes i planbeskrivelse, løser støyutfordringene på en god måte.

Byggegrense mot vei:

Statens vegvesen har vært kritiske til planrådets og bebyggelsens avstand til fv. 241. Det ble opprinnelig gitt en dispensasjon for byggegrense på 35 meter fra fylkesveien da prosjektet var

tenkt bebygd med to tomannsboliger. Byggegrense i foreliggende planforslag er 33,5 meter for den nye bebyggelsen, noe vegvesenet er kritiske til, men det har ikke blitt fremmet innsigelse. Rådmannen vurderer at denne avstanden er tilstrekkelig, og gir den mest fornuftige utformingen av eiendommen. Det er lite sannsynlig med en stor utvidelse av bredden på fylkesvei 241 forbi planområdet, og veien har i dag tre felt (to kjørefelt samt krabbefelt) på strekningen. På grunn av at eiendommen skråner ned mot veien ville det ha liten effekt for støyforhold å trekke bebyggelsen noen meter tilbake – dette ville derimot gjort at det hadde blitt mindre plass til uteoppholdsarealer på bygningenes stille side, som ville vært negativt målt mot den lave effekten av noen meters større avstand mot vei når det gjelder støyforhold.

Endringer etter førstegangsbehandling

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Endringer i bestemmelser for å ivareta krav til støyskjerming i uteområder
- Støyskjerming for balkonger er sikra i bestemmelser – teknisk løsning avklares i byggesak
- Nytt parkeringsareal nordøst for boligene med etablering av snuhammer, etter avtale med sameiet i Øvre Nordbergvei 10.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

Det er inngått en avtale med sameiet i Øvre Nordbergvei 10 nordøst for eiendommen, se vedlegg 8. Dette er gjort for å imøtekomme krav til areal for renovasjon og snuhammer som må løses på denne eiendommen. Som kompensasjon for at noe av arealet som tilhører sameiet i Øvre Nordbergvei 10 må benyttes, opparbeides det parkeringsplasser for sameiet. Området vises i plankartet og i vedlegg 9, men eierforhold på eiendommene endres ikke.

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 07.06.2018–24.08.2018. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 7 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 5.

Innsigelser

Det er ikke fremmet formelle innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

Området er i all hovedsak uregulert. En begrenset del av planområdet i øst overlapper med veiareal med detaljreguleringsplan 202 Havna Hemskogen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Ringerike kommune ønsker og forventer en kraftig befolkningsøkning frem mot 2030. Derfor er det viktig med nye boliger i ulike former for å kunne møte veksten. Området som ønskes utbygd i dette planforslaget ligger i Haugsbygd, som er et av de prioriterte lokalsamfunna hvor kommunen vil tilrettelegge for fremtidig vekst. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007 er området avsatt til boligformål. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Kommuneplanbestemmelsene stiller krav om reguleringsplan.

Energi- og klimaplan, Kommunedelplan for gående og syklende, og Folkehelsemeldingen

I alle planene nevnt i overskriften er det et mål om at det skal legges til rette for å øke antall gående og syklende. Dette begrunnes med et mål om å forbedre folkehelse og begrense bilbruk og utslipp av klimautslipp. Færre biler gir også mindre støy- og støvplager.

I dette planforslaget legges det til rette for gående i form av fortau fra adkomst til boligene som knyttes sammen med eksisterende fortau i krysset Hemskogveien/Haugkollen. Herfra går fortau videre ned til Ringkollveien hvor gang- og sykkelvei går østover til busslomme for kollektivtrafikk til Hønefoss i kryss ved Ringkollveien/Båntjernveien. Mot vest går gang- og sykkelveien helt til Vang skole.

Juridiske forhold

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet jf. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfoldloven

Etter søk i Miljødirektoratets kartbase og Artsdatabankens kartbase foreligger det ingen natur- og miljøforhold som kan forringes i området.

Tidligere behandlinger og vedtak

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 04. juni 2018, sak 42/18.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen store økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Det skal etableres ca. 40 meter fortau langs den kommunale delen av Hemskogveien, som knyttes til eksisterende fortau. Dette kan gi en liten økonomisk konsekvens i form av kostnad for drift/vedlikehold av vei for Ringerike kommune.

Utbygginga vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av sosiale tjenester.

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

Rådmannens vurdering

Innkome uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg.

Samlet vurdering

Rådmannen er positiv til utbygging av to rekkehus med til sammen 12 boenheter i Hemskogveien, Haugsbygd. Utbyggingen bidrar til at det kan tilbys varierte typer boliger i et

populært boligområde i et av kommunens prioriterte tettsteder. Det legges til rette for at beboerne vil ha trygg vei som myke trafikanter på fortau som knytter seg til eksisterende gang- og sykkelveinett. Nytt parkeringsareal med snuhammer gir også tilstrekkelig med kjøre- og snuareal for renovasjonsbiler.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler derfor rådmannen at planforslaget vedtas.

Vedlegg

1. Oversiktskart med planavgrensning
2. Plankart
3. Reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. Oppsummering av høringsuttalelser med rådmannens kommentar
6. Høringsuttalelser
 - a. *Buskerud fylkeskommune*
 - b. *Fylkesmannen i Buskerud*
 - c. *Statens vegvesen 22.08.2018*
 - d. *Statens vegvesen 17.10.2018*
 - e. *Ringerike kommune v/kommuneoverlegen*
 - f. *Brakar*
 - g. *Knut Helle, for Sigrid Helle*
7. Geotekniske notater
8. Avtale med sameiet i Øvre Nordbergvei 10
9. Illustrasjon av parkeringsareal og snuhammer til Øvre Nordbergvei 10
10. Saksframlegg til 1. gangsbehandling
11. Saksprotokoll fra 1. gangsbehandling
12. Illustrasjoner

Ringerike kommune, 21.01.2019

Tore Isaksen
rådmann

leder: Knut Kjennerud

saksbehandler: Ole Sannes Riiser