



Arkiv: PLANNAVN-
Tolpinrud,
PLANTYPE-35,
FA-L12, ESA
ARKIV-16/543,
GNR-47/85
Journalpostnr.: 20/10628-3
Saksbehandler: Linda Engstrøm
Dato: 08.07.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
57/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	15.08.2022
29/22	Formannskapetets Strategi og plan	23.08.2022

494 - Detaljregulering for Østmoveien, Tolpinrud - oppstart av planarbeid

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 15.08.2022 - 57/22

1. Planarbeid for planident 494 - Detaljregulering for Østmoveien, Tolpinrud kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
1. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan, plan 307 - Tolpinrud vest, vedtatt 20.02.2008, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
1. Det er et ønske fra HMA at tiltakshaver utreder mulighet for å sette av noen av enhetene fra leie til eie konseptet.

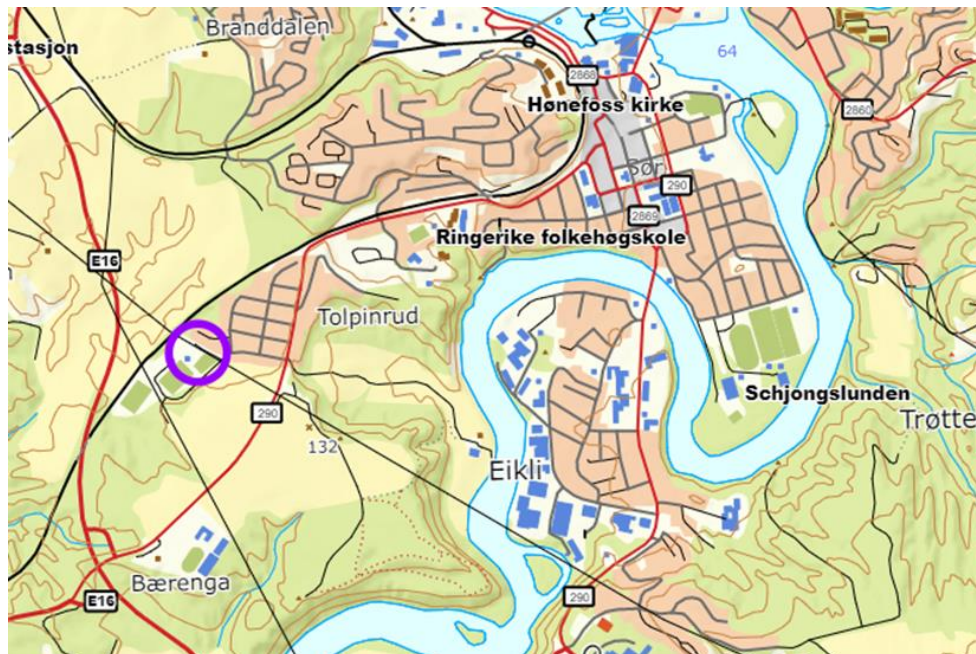
Rådmannens innstilling:

1. Planarbeid for planident 494 - Detaljregulering for Østmoveien, Tolpinrud kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan, plan 307 - Tolpinrud vest, vedtatt 20.02.2008, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Parter:

Sammendrag:

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for boliger. Området som ønskes regulert og utbygd er i kommuneplanens arealdel delvis avsatt til fremtidig boligformål i område B8, og delvis til idrettsanlegg. Planinitiativet er derfor ikke i tråd med overordnet plan og oppstart av planarbeidet behandles etter kommunens praksis politisk.



Figur 1: Den lilla sirkelen viser hvor i Hønefoss planområdet ligger.

Den delen av planområdet som er avsatt til idrettsformål i kommuneplanens arealdel består av en fotballøkke som er eid av HSK. Opprinnelig eide Ringerike kommune grunnen til Tolpinrud idrettsanlegg. I overgangen 1999/2000 ble idrettsanlegget overdratt vederlagsfritt til HSK. De ønsker nå å selge en del av idrettsanlegget, i form av en 7'er fotballøkke. Salget vil bidra til at klubben får økonomi til å etablere en 11'er kunstgressbane på deler av idrettsanlegget som ikke blir brukt i dag.



Figur 2: Flyfoto av Tolpinrud idrettsanlegg som viser områdene som omtales i saksfremlegget. Den heltrukne oransje linjen viser området som ønskes utviklet med boliger. Den stiplede, oransje linjen viser ca. grensen mellom område B8 som er avsatt til boligformål i kommuneplan og fotball løkka, som er avsatt til idrettsformål, og som ønskes endret formål til bolig.

Formannskapetets Strategi og plan 23.08.2022:

Behandling:

Alternativt forslag til vedtak, foreslått av Magnus Bratli Holte, Senterpartiet
Planområdet konsekvensutredes som en del av kommuneplanarbeidet

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Hovedutvalgets (HMA) innstilling og Bratli Holtes (Sp) forslag, ble Hovedutvalgets innstilling (HMA) vedtatt mot 6 stemmer (Sp, MDG og SV)

FS2- 29/22 Vedtak:

1. Planarbeid for planident 494 - Detaljregulering for Østmoveien, Tolpinrud kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
1. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan, plan 307 - Tolpinrud vest, vedtatt 20.02.2008, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

1. Det er et ønske fra Formannskapet at tiltakshaver utreder mulighet for å sette av noen av enhetene fra leie til eie konseptet.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 15.08.2022:

Behandling:

Tilleggsforslag pkt. 3, foreslått av Terje Berghagen, Arbeiderpartiet

Pkt. 3

Det er et ønske fra HMA at tiltakshaver utreder mulighet for å sette av noen av enhetene fra leie til eie konseptet.

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Rådmannens innstilling, samt Berghagens forslag til pkt. 3, ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

HMA- 57/22 Vedtak:

1. Planarbeid for planident 494 - Detaljregulering for Østmoveien, Tolpinrud kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
1. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan, plan 307 - Tolpinrud vest, vedtatt 20.02.2008, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
1. Det er et ønske fra HMA at tiltakshaver utreder mulighet for å sette av noen av enhetene fra leie til eie konseptet.

Bakgrunn:

Det første planinitiativet kom inn til kommunen høsten 2020. I forkant av dette hadde det i 2018 vært dialog med kommunen hvor tilbakemeldingen var at kommunen var positiv til utvikling av området som er avsatt til boligformål og eventuelt tilleggsareal. Tilleggsarealet består av en fotballøkke avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel. HSK ønsket å selge fotballøkket for å få økonomisk bidrag til å kunne etablere en kunstgressbane. Dette var også betingelsen i tilbakemeldingen fra kommunen til planinitiativet som kom inn i 2020. Kommunen vurderte på dette tidspunktet at det av flere grunner var usikkert om barn og unges tilbud ble forringet ved endret formål og salg av den aktuelle fotballøkket. Administrasjonens anbefalte derfor å spille inn forslag til endret formål som arealinnspill til revideringen av kommuneplanens arealdel, og anbefalte ikke politisk oppstart av planen.

Forslagstiller ønsker nå at oppstart av plan behandles politisk. Det vises til at arbeidet har pågått over flere år og at prosessen har tatt vesentlig lengre tid enn forventet, i tillegg til at

det er viktig å holde en fremdrift i saken. De viser også til de usikre økonomiske tidene og at en snarlig avgjørelse vil bidra til at HSK får bedre forutsigbarhet og kan komme raskere i gang med å etablere en kunstgressbane.

Etter dialog med forslagstiller og med ny informasjon fra HSK har kommunen vurdert at barn og unges tilbud vil forbedres i forbindelse med salg av fotballøkke og vil derfor anbefale oppstart av planarbeid. Hensynet til barn og unges tilbud vil sikres i planen med en rekkefølgebestemmelse som sier at kunstgressbanen og tilhørende anlegg som f. eks. lys skal være ferdigstilt før det gis igangsettingstillatelse til boliger.

Prinsipielle avklaringer

Det at kommunen en gang har overdratt idrettsanlegget vederlagsfritt til HSK og at HSK nå ønsker å selge en del av dette arealet til en utbygger kan vurderes som konfliktfylt.

Forslagstiller har etter anbefaling fra kommunen også sendt inn endring av formål fra idrettsanlegg til boligformål som arealinnspill til revideringen av kommuneplanens arealdel. Opprinnelig anbefaling fra kommunen var at en slik endring måtte tas i arealdelen og ikke i en reguleringsplan. Etter at forslagstiller og HSK har kunnet sikre at et salg av en del av idrettsanlegget vil bidra til å forbedre tilbudet for barn og ungdom er rådmannens vurdering at denne formålsendringen er positiv og bør tas i forbindelse med detaljreguleringsplanen.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

I dag består den delen av planområdet som er avsatt til boligformål i kommuneplanen av lager/næring/kontor med åpne, asfalterte områder. Delen av planområdet som er avsatt til idrettsformål er i dag en fotballøkke som er del av et større idrettsanlegg på Tolpinrud stadion.

Om planinitiativet

Planområdet er i planinitiativet på ca. 15 daa. Forslagsstiller ser for seg en kombinasjon av rekkehus og flermannsboliger på området. Ifølge forslagstiller vil dette skape en variasjon i boligsammensetning sammenlignet med dagens bebyggelse som i første rekke består av ene- og tomannsboliger. Et foreløpig estimat fra forslagstiller er at planforslaget vil kunne gi rundt 70 nye boenheter. Dette kan gi utfordringer når det gjelder å oppfylle krav og retningslinjer knyttet til blant annet privat og felles uteareal og lekeplass, parkering og renovasjon. Disse utfordringene må i arbeidet med planforslaget løses av forlagsstiller.

Forslagstiller mener det vil være gunstig å ta med eksisterende balløkke i den fremtidige utviklingen, dette for å utvikle området mer helhetlig, og bedre forholdene for barn, unge og idretten.

HSK arbeider med å få etablert en 11'er kunstgressbane. En slik bane vil gi en betydelig økning av antall timer med trening og kamp med opp til 5-10 ganger. De har ikke fått på plass fullfinansiering av en slik bane ennå, og det gjenstår kommunalt tilskudd eller kommunal lånegaranti. Klubben er nødt til å gjøre låneopptak for å kunne finansiere kunstgressbanen. Salg av fotballøkke vil helt eller delvis dekke lånet og vil uansett redusere driftskostnadene for klubben i mange år fremover. Disse reduserte kostnadene kan i stedet brukes for å gi ytterligere idrettsaktivitet for barn og ungdom i HSK. Fotballøkke har redusert bruksverdi for klubben fordi den ikke har drenering, og derfor blir veldig våt ved regnvær.

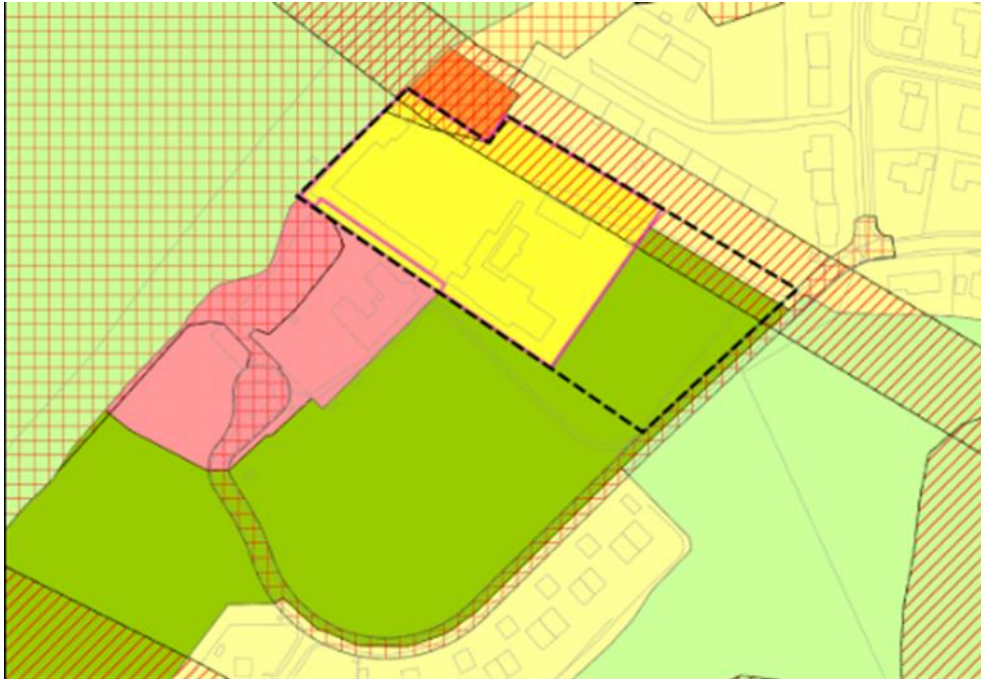
Eiendomsforhold

Planområdet i planinitiativet omfatter eiendommene: gnr/bnr 47/85, som eies av Sparmax Eiendom AS og del av 47/236 (fotballøkke nordøst på eiendommen), som eies av HSK.

Plantype og planavgrensning

Planen fremmes som en privat detaljregulering ved forslagstiller Sparmax AS ved Frode Overå.

Planavgrensningen er foreløpig og vil bli endelig avklart før varsel om oppstart. Planavgrensningen skal blant annet vurderes opp mot behov for tiltak i forhold til adkomst, trafikksikkerhet og skolevei.



Figur 3: Utklipp fra kommuneplanens arealdel. Den svarte, stiplede linja er det foreløpige planområdet og det område som ønskes å bygges ut. Det gule er B8, som er avsatt til boligformål. Det grønne er fotball løkka. Høyspenttraseen er markert med røde streker.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 307 Tolpinrud Vest vedtatt 20.2.2008. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til «Blandet formål, Industri/ kontor» for det som er område B8 i kommuneplanens arealdel. Fotballøkka er i denne planen regulert til «Idrettsanlegg». I planarbeidet tas det sikte på å oppheve deler av eksisterende reguleringsplan som overlappes av ny detaljregulering.

Planer under arbeid i området

Ca. 350 meter nordøst for planområdet er det startet opp et planarbeid i plan 477 – Detaljregulering for Tolpinrud torg, hvor hensikten er å legge til rette for dagligvarebutikk og boliger i form av 40-50 leiligheter. En dagligvarebutikk vil være et godt tilbud å ha i nærheten av planområdet og planene utfyller på denne måten hverandre.

Informasjon og medvirkning

Forslagstiller skriver at dialog med lokale interesser, Tolpinrud Vel og Tolpinrud barnehage vil være viktig i det videre planarbeidet.

I tillegg vil HSK, som eier idrettsbanene i området, være en sentral interessent. Forslagsstiller har lenge vært i dialog med klubben og klubbens interesser og arealbehov vil ivaretas.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike.

Det aktuelle planområdet ligger rett innenfor grensen for ytre sentrumssone i Hønefoss. En foretting med 70 boenheter, som er forslagstillers foreløpige estimat, kan vurderes som

høyt i forhold til arealstrategien som legger opp til at fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først. Planområdet ligger imidlertid i Hønefoss hvor arealstrategien sier at majoriteten av boligbebyggelsen skal skje. Videre er området knyttet til Hønefoss sentrum med trygg gang- og sykkelvei. Dette kan bidra til at det blir mer attraktivt for flere å gå og sykle i hverdagen.

En utvikling og transformasjon av dette området med varierte boligtyper og boligstørrelser i et prisgunstig område, med nærhet til idrettsanlegg, barnehage og nærhet til Hønefoss, kan bidra til å gi flere mulighet å eie egen bolig i et etablert boligområde med gode aktivitetstilbud for barnefamilier.

Det er ingen dyrket eller dyrkbar innenfor planområdet.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er en del av området avsatt til boligformål og en annen del avsatt til idrettsanlegg. Planinitiativet er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel ettersom planen ønsker å legge til rette for å bygge boliger i et område som er avsatt til idrettsanlegg.

Juridiske forhold:

Når et planarbeid starter opp skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Det er krav om oppstartsmøte med kommunen når forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten selv. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8.

Denne planen er ikke i tråd med overordna plan, og oppstartsaken legges derfor fram for behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapet etter gjeldende praksis.

Ved politisk behandling av oppstartsaken gir kommunen en anbefaling om planarbeidet skal startes opp eller ikke. Beslutningen om oppstart av planarbeid er ikke et enkeltvedtak, og kan ikke påklages. Forslagsstiller kan selv velge å varsle oppstart av et planarbeid, selv om kommunen ikke anbefaler dette.

Økonomiske forhold:

Forslagsstiller skal bekoste aktuelle utredninger og undersøkelser som utløses av planarbeidet. Planen er en privat detaljregulering, dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr etter gjeldende betalingsreglement.

Planen utløser trolig ingen direkte økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Alternativt forslag til vedtak

Alternativt vedtak:

1. Kommunen anbefaler ikke oppstart av plan 494 - Detaljregulering for Østmoveien, Tolpinrud. Endring av formål skal vurderes i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel.

Som begrunnelse for alternativt vedtak kan det vises til at en endring av formål i all hovedsak skal skje i forbindelse med revidering av kommuneplanens arealdel.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen er positiv til salg og endring av formål fra idrettsanlegg til boligformål for fotballøkk. Det vurderes at dette vil trygge og forbedre HSKs tilbud til barn og unge i en snar fremtid slik at HSK kan gi et mye bedre tilbud til barn og unge. For forslagsstiller gir en endring av formål fra idrettsanlegg til boligformål muligheten for å planlegge både område B8 og fotballøkk helhetlig. Område B8 i kommuneplanens arealdel fremstår i dag som et

nærings/industri område med uhensiktsmessig plassering, omkranset av boliger, barnehage og idrettsanlegg. Slik rådmannen ser det, vil en utvikling av kun område B8 være begrenset av støy fra jernbane og en høyspentledning, og det blir lite areal igjen å jobbe med. En utvikling av B8 sammen med arealet for fotballøkkka vil imidlertid gi større muligheter til å utvikle et boligområde med god bokvalitet. En transformasjon til boliger av område B8 og fotballøkkka, vil kunne skape en helhet sammen med eksisterende boligområde og bidra til en positiv utvikling av Tolpinrud.

Samlet vurdering

En utvidelse av et eksisterende og veletablert boligområde, transformasjon av et uhensiktsmessig plassert kontor/industriområde til boliger og en forbedring av HSK sitt tilbud til barn og ungdom er hovedgrunnene til at rådmannen er positiv til oppstart av planarbeid. Tilbudet til barn og unge skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelse i planarbeidet.

På grunnlag av en samlet vurdering av momentene beskrevet i saken ovenfor anbefaler rådmann oppstart av planarbeid for plan 494 - Detaljregulering for Østmoveien, Tolpinrud.

Tore Isaksen
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær
Enhetsleder miljø- og areal: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Linda Maria Engstrøm

Vedlegg:

Justert planinitiativ for Tolpinrud
Referat oppstartsmøte
Erklæring fra Hønefoss sportsklubb