



Arkiv: PLANID-496,
PLANNAVN-
Oppen Sikt,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GNR-52/4
Journalpostnr.: 22/6559-8
Saksbehandler: Hanna Høibø
Dato: 25.04.2023

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
35/23	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	08.05.2023
29/23	Formannskapetets Strategi og plan	16.05.2023

496 - Detaljregulering for Oppen Sikt - Oppenåsen i Heradsbygda - oppstart av planarbeid

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 08.05.2023 - 35/23

HMA anbefaler at Formannskapet sender saken tilbake til administrasjonen for å klargjøre forholdet til revisjon av kommuneplanens arealdel og tilhørende konsekvensutredning.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for Detaljregulering for Oppen Sikt kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 282-01 Bålerudmarka, vedtatt 18.02.2010 som overlappes av ny plan, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 203 Oppen vest, vedtatt 05.06.1996 som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Parter

Fagkyndig: Solli Arkitekter AS
Forslagsstiller: Oppen Sikt AS

Sammendrag

Hensikten med reguleringsplan for Oppen Sikt er å legge til rette for ca. 26 nye boliger i form av eneboliger og rekkehus. Planområdet ligger i Oppenåsen i Heradsbygda.

Hoveddelen av området som ønskes bebyggt er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplanens arealplan. Forslagsstiller ønsker imidlertid å utvide planområdet, hovedsakelig for å sikre adkomstvei til øverste del av boligområdet. Arealene som det ønskes å innlemme i reguleringsplanen er i hovedsak avsatt til grønnstruktur/friområde og idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel. Hovedargumentet for at de innlemmes, er et ønske om å sikre adkomsten til boligfeltet. Etersom den foreslåtte planavgrensningen går

utenfor området avsatt til boligformål, tas oppstart opp til politisk behandling.

Kommunedirektøren er samlet sett positiv til utvidelsen av planområdet og anbefaler at planarbeidet kan startes opp.

Formannskapetets Strategi og plan 16.05.2023:

Behandling:

Nytt pkt.3, foreslått av Hilde Karin Vollmerhaus, Arbeiderpartiet

Politiske signaler er at veikapasitet må løses. Ved bruk av Kremleveien som innkjøring til nedre del, vil det ikke tillates 14 enheter, men eneboliger. Innkjøring til øvre del skal ikke gå gjennom Feltspatveien.

Kommunedirektørens korrigerende innstilling pkt. 2

«Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 282-01 Bålerudmarka, vedta 14.06.2010 som overlappes av ny plan, samt de deler

av gjeldende reguleringsplan 203 Oppen Vest, vedta 28.04.1997 som overlappes av ny plan, jf. planog bygningsloven § 12-14.»

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling med korrigerende pkt. 2 ble vedtatt mot 1 stemme (MDG) Vollmerhaus (Ap) forslag nytt pkt. 3 oppnådde 4 stemmer (Ap og MDG) og falt

FS2- 29/23 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. Planarbeid for Detaljregulering for Oppen Sikt kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 282-01 Bålerudmarka, vedta 14.06.2010 som overlappes av ny plan, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 203 Oppen Vest, vedta 28.04.1997 som overlappes av ny plan, jf. planog bygningsloven § 12-14.»

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 08.05.2023:

Behandling:

Alternativt forslag, foreslått av Anders Braaten, Senterpartiet

HMA anbefaler at Formannskapet sender saken tilbake til administrasjonen for å klargjøre forholdet til revisjon av kommuneplanens arealdel og tilhørende konsekvensutredning.

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom Kommunedirektørens innstilling og Braatens (Sp) forslag, ble Braatens (Sp) forslag vedtatt mot 3 stemmer (H, Frp og INP) som Hovedutvalgets (HMA)

innstilling til Formannskapet

HMA- 35/23 Vedtak:

HMA anbefaler at Formannskapet sender saken tilbake til administrasjonen for å klargjøre forholdet til revisjon av kommuneplanens arealdel og tilhørende konsekvensutredning.

Innledning / bakgrunn

Solli Arkitekter AS har på vegne av Oppen Sikt AS sendt inn et planinitiativ for å gå i gang med planprosess for å detaljregulere et nytt boligområde i Oppenåsen i Heradsbygda. Hovedhensikten med planen er å legge til rette for et nytt boligfelt hvor forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for ca. 26 nye boliger i form av eneboliger og rekkehus med tilhørende anlegg. Det legges opp til lav bebyggelse tenkt i maksimum 2 til 3 etasjer med loft og kjeller.

Hoveddelen av området som ønskes bebygd er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplanens arealdel, men det er ønsket å utvide planområdet. Arealene som det ønskes å innlemme i reguleringsplanen er i hovedsak avsatt til grønnstruktur og idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel. Hovedgrunnen til at plangrensen utvides i nord-øst, er et ønske om å sikre adkomsten til boligfeltet. Videre ønsker forslagsstiller også å legge til en buffersone mellom boligområdet og arealet avsatt til grønnstruktur/friareal øst for planområdet. I sør-vest ønsker forslagsstiller å utvide planområdet for å videreføre og opparbeide «grøntkorridorene»/stiene som går igjennom området i dag. Dette er for å sikre en passasje for myke trafikanter, blant annet ned til bussholdeplassen sør for planområdet. Videre ønsker forslagsstiller å utvide området satt av til fremtidig boligbebyggelse noe mot sør-vest.



Figur 1. Oversiktskart over planområdet, som viser den foreslåtte plangrensen og dagens arealformål. Områdene B, C og D er avsatt til «grønnstruktur/friområde» i kommuneplanens arealdel. Område E er avsatt til «idrettsanlegg». Område A er avsatt til boligbebyggelse (fremtidig), og område F og G til boligbebyggelse (nåværende)

Prinsipielle avklaringer

Adkomstvei:

Området der det ønskes boligbebyggelse ligger i en skråning med relativt bratt stigning. Det bratte terrenget gjør det utfordrende å planlegge adkomsten til området, og ulike løsninger har vært diskutert, se utvalg av alternativene som er limt inn nedenfor. Adkomsten til den nedre, sydlige delen av feltet kan løses gjennom en forlengelse av Kremleveien. Adkomsten til den nordre delen av feltet er mer utfordrende å løse. I planinitiativet foreslo forslagstiller å løse adkomst hit gjennom en forlengelse av Feltspatveien. Kommunedirektøren mener at det ikke vil være forsvarlig med økt trafikk på Feltspatveien slik den er utformet i dag. Feltspatveien er for smal, og det vil være vanskelig å utvide den ettersom bygningene ligger tett på veien. Et annet alternativ som har blitt diskutert er å legge adkomsten til hele boligfeltet via Kremleveien. Dette alternativet er teoretisk mulig, men anses som uheldig da det beslaglegger mye areal, og gir store skjæringer med konsekvenser for fjernvirkninger. Videre ville veien blitt bratt og ha krappe

svinger.

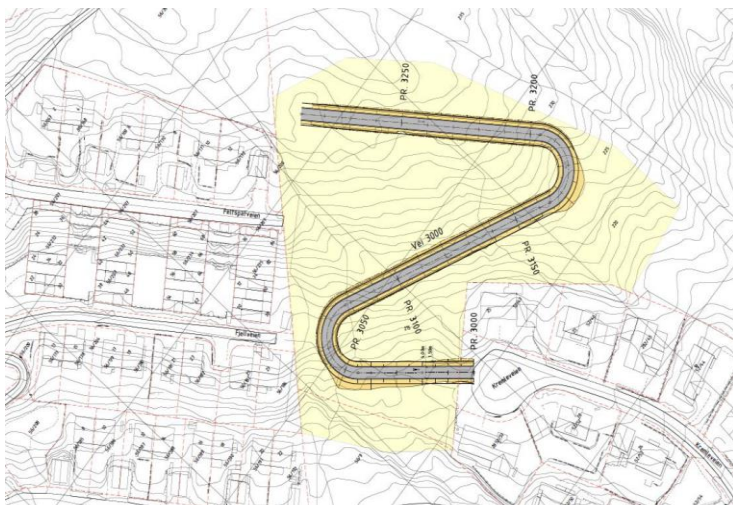
Løsningen som forslagsstiller har valgt å gå videre med er å legge adkomsten til den nordre delen av feltet via Bålerudveien i nord. Tilbakemeldingen fra administrasjonen er at dette er en mulig løsning. Veien vil imidlertid gå igjennom et område regulert til felles lekeareal for barn (Felt E i Figur 1) og dels også et friområde (Felt C i Figur 1). Det er også mulig at friområde D i Figur 1 vil berøres i noen grad i form av skjæringer med videre. Den foreslåtte adkomsten til den nedre, sydlige delen av feltet, er en forlengelse av Kremleveien i syd (Felt F i Figur 1).

Ettersom planutvidelsen berører områder regulert til felles lekeareal for barn, kan det sies å være i konflikt med barns interesser. Utvidelsen er også i konflikt med hensynet til grønnstruktur. Kommunedirektørens tilbakemelding er likevel at dette er det beste alternativet, i og med at det løser adkomstveien til den nordre delen av boligfeltet.

Utvalgte alternativer til adkomstvei er vist under. Det gjøres oppmerksom på at tegningene er prinsippskisser, og at den endelige løsningen vil kunne avvike fra dem:



Figur 2. Alternativ der adkomsten til den øvre delen av feltet løses gjennom en forlengelse av Feltspatveien. Konklusjonen er at dette vil bli vanskelig å løse.



Figur 3. Alternativ der adkomsten til hele boligfeltet går via Kremleveien. Konklusjonen er at dette forslaget er uheldig av flere grunner.



Figur 4. Adkomsten til den øvre delen av feltet går via Bålerudveien. Konklusjonen er at dette er en mulig løsning.

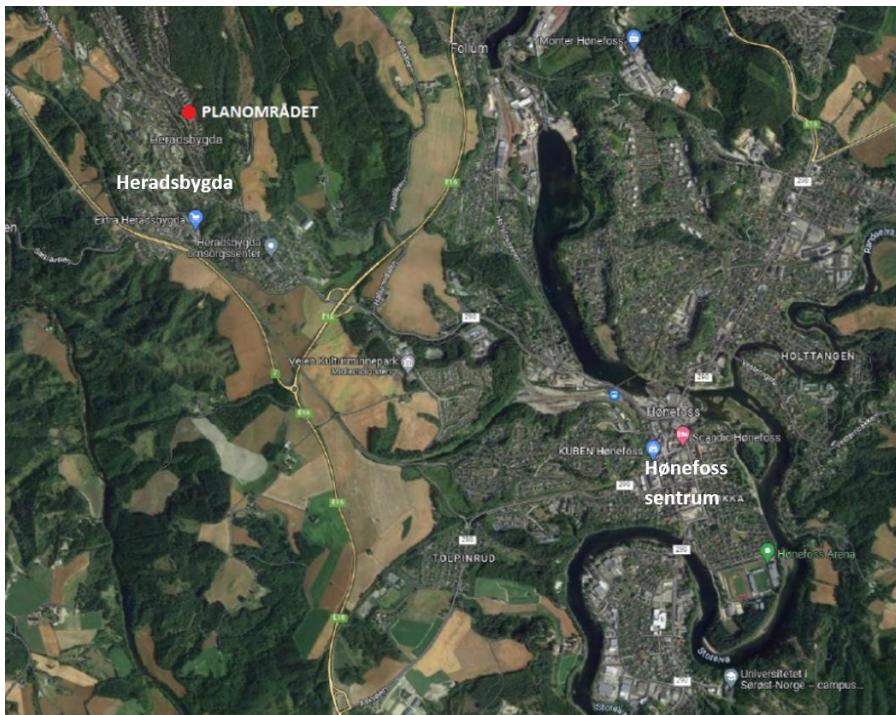


Figur 5. Adkomsten til den nedre delen av feltet løses som en forlengelse av Kremleveien. Konklusjonen er at dette er en mulig løsning.

Beskrivelse av saken

Beliggenhet

Planområdet ligger i Oppenåsen i Heradsbygda. Planområdet er avgrenset av eksisterende boligbebyggelse i nord-vest og sør-øst, og av friområder/grønnstruktur i nord-øst. I sør-vest er det avgrenset av en gang- og sykkelvei som går mellom Helgerudveien og Kremleveien. Nærmeste bussholdeplass er Vanntårnet bussholdeplass som ligger syd for planområdet, langs Heradsbygdveien.



Figur 6. Planområdets plassering i forhold til Heradsbygda og Hønefoss sentrum.



Figur 7. Lokaliseringsfigur som viser planområdet slik det ble framstilt i planinitiativet, før utvidelsen i nord-øst. Nærmeste busstopp er markert av administrasjonen.

Dagens situasjon

Størstedelen av planområdet er i dag dekket av skog og er ubebygget. Det går flere stier igjennom planområdet, som blir brukt som snarveier til skole, buss osv. Området der det ønskes boligbebyggelse ligger i en skråning med relativt bratt stigning. Rundt planområdet er det eksisterende boligfelt med eneboliger, rekkehus og terrassert bebyggelse.

I friområdet nord-øst for den foreslåtte bebyggelsen går det turveier. Stiene som går igjennom planområdet, bidrar til å koble eksisterende boligfelt med turterrenget i åsen bak planområdet. Det går også stier igjennom friområde B (se Figur 1) som gir en gangforbindelse ned til gang- og sykkelveien mellom Kremleveien og Helgerudveien, og i retning Vanntårnet bussholdeplass.

Nord i planområdet ligger et område som er regulert til felles lekeareal for barn (se felt E, Figur 1). I kommuneplanens arealdel er området avsatt til idrettsanlegg. Der ligger det i

dag en ballplass.

Om planinitiativet

Størrelse på planområdet og aktuelle arealformål:

Størrelsen på det foreslåtte planområdet er ca. 29 daa (29 096 m²). Planavgrensningen inneholder områder med følgende arealformål:

- B16: Boligbebyggelse (fremtidig)
- Friluftsområde (i reguleringsplan)/grønnstruktur (i kommuneplanens arealdel)
- Felles lekeareal for barn (i reguleringsplan)/idrettsanlegg (i kommuneplanens arealdel)
- Kjøreveg

Samfunnsbehov i området:

Planområdet ligger innenfor grensen for langsiktig vekst i Heradsbygda.

Et viktig tema i planarbeidet vil være bruk og vern av friområdene/grønnstrukturen både innenfor og rundt planområdet. Behovet for å sikre koblingen for gående gjennom området har allerede vært diskutert. Den blir viktig for å sikre tilgangen til grønnstrukturen i nord-øst, både for de eksisterende og det framtidige boligfeltet.

Utfordringer og viktige temaer for planarbeidet:

Den foreslåtte adkomstveien til den nordre delen av boligfeltet går igjennom et område som er regulert til felles lekeareal for barn. Den vil også berøre noe av et område avsatt til grønnstruktur/friareal.

Planområdet ligger i et bilbasert område. Med 26 nye boenheter, vil forslaget ha en påvirkning på trafikksituasjonen i området. I planinitiativet er det avsatt 1 parkeringsplass pr boenhet til rekkehusene. Administrasjonen har gitt tilbakemelding om at dette ikke er tilstrekkelig. Det vil også settes krav om at snuareal er på egen grunn. Påvirkningen på trafikksituasjonen i området, og behovet for parkering, er noe som må diskuteres videre i planarbeidet.

En annen utfordring med planforslaget er å sikre god kvalitet på de felles utearealene, og på stien som går igjennom planområdet. På oppstartsmøtet ble det blant annet tatt opp at det ikke er ønskelig med store forstøtningsmurer, og at det kan bli utfordrende å løse uteområdene til rekkehusene da de ligger der terrenget er brattest. Det ble også nevnt at det bør vurderes å kreve en felles uteplass nærmere midten av området. Videre ble det kommentert at plasseringen av uteområdet på taket til parkeringsplassen er uheldig for landskapsvirkningen. I tillegg ble det poengtert at det er viktig at stien igjennom planområdet utformes slik at den blir trygg for alle som bruker den, også på vinteren.

Videre vil en annen mulig utfordring være å sikre tydelige skiller mellom de private arealene, fellesområdene og grønnstrukturen. I oppstartsmøtet ble det påpekt at kvaliteten på stiene i bakkant av boligfeltet må ivaretas, slik at de som bruker stien ikke føler at de går igjennom private hager.

Type bebyggelse som foreslås i planinitiativet og antall boliger

Planforslaget ønsker å tilrettelegge for ca. 26 nye boliger i form av enebolig og rekkehus med tilhørende anlegg. Det legges opp til lav bebyggelse tenkt i maksimum 2 til 3 etasjer med loft og kjeller. Figuren under viser en prinsippskisse av en masterplan for området. Figuren er hentet fra planinitiativet, og planavgrensningen har endret seg etter at den ble framstilt. Planen for adkomstveier har også endret seg siden planinitiativet.



Figur 8. Masterplan slik den fremstilles av forslagsstiller i planinitiativet.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene:

- deler av gnr/bnr 52/4 (reguleringsplan 203 Oppen Vest),
- deler av gnr/bnr 56/9 gnr/bnr (reguleringsplan 203 Oppen Vest)
- gnr/bnr 56/391 (reguleringsplan 282-01 Bålerudmarka)
- deler av 52/18 (reguleringsplan 203 Oppen vest)

Eierforholdene på eiendommene er som følger:

- Gnr/bnr 52/ 4 eies av Michael Andreas Oppen.
- Gnr/bnr 56/391 eies av Michael Andreas Oppen. Forslagsstiller sier at arealet ble ervervet i etterkant av møtet med kommunen 15. desember, på bakgrunn av ønsket om å bruke traseen fra Bålerudveien fremfor fra Feltspatveien til adkomstveien.
- Gnr/bnr 56/9 eies av Ringerike kommune. Arealoverføring av felt B i Figur 1 ble vedtatt av kommunestyret 30.03.2023. Kontraktinngåelse er, ifølge forslagsstiller, underveis med eiendomsavdelingen.
- Gnr/bnr 52/18 eies av Ringerike kommune.

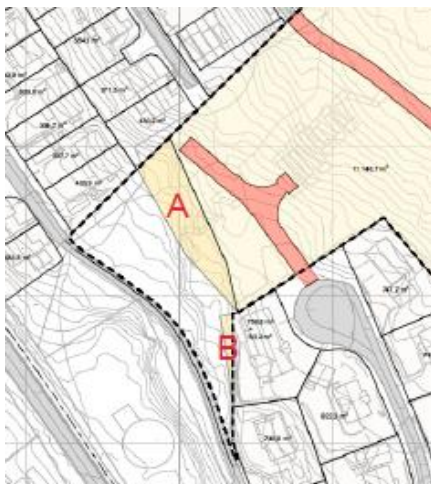
Plantype og planavgrensning

Plantype er privat detaljregulering. Oppen Sikt AS v/ Michael Andreas Oppen er forslagsstiller. Vedlagt er oversiktskart med forslag til planavgrensning.

I planinitiativet foreslo forslagsstiller en annen planavgrensning, der kun området avsatt til fremtidig boligbebyggelse (felt A, Figur 1) og friområdet i sør-vest (felt B, Figur 1) var inkludert. Denne planavgrensningen vises i masterplanen fra planinitiativet, i Figur 8. Et av argumentene for å innlemme friområde B i planområdet var å sikre og utvikle en passasje for gående igjennom friområdet.

I planinitiativet beskriver også forslagsstiller at de ønsker å utvide området avsatt til

boligformål noe mot sør-vest. Boligformålet skal ikke gå lengre øst-nord enn det som er avsatt i gjeldende arealdel. Figur 10 viser et utsnitt av en prinsippskisse fra planinitiativet. Skissen viser utvidelsen av området avsatt til boligformål, slik det ble framstilt i planinitiativet. Hovedargumentet for å utvide boligområdet med område A er å få plass til rekkehus med tilhørende utearealer syd for adkomstveien via Kremleveien. Administrasjonens vurdering er at denne utvidelsen kan være aktuell. Dette vil diskuteres videre i planarbeidet. Administrasjonen er negativ til at område B reguleres til boligformål, og mener at dette området bør bevares som grønnstruktur/friområde.



Figur 9. Utsnitt fra en prinsippskisse fra planinitiativet. Skissen viser en foreslått mulig utvidelse av området avsatt til boligformål (område A og område B, bokstavene er lagt til av administrasjonen).

I etterkant av planinitiativet har forslagsstiller utvidet planområdet, i hovedsak mot nord-øst.

Et område regulert til felles lekeareal for barn, og to områder avsatt til grønnstruktur/friområde i kommuneplanens arealdel er foreslått innlemmet i området. Kjørevegene vist som felt G og F i Figur 1 har også blitt inkludert i det foreslåtte planområdet.

Hovedgrunnen til utvidelsen er å sikre adkomstveien til boligfeltet. Videre ønsker forslagsstiller å inkludere noe av friområdet i øst, for å legge inn en buffersone på ca. 5-10 m rundt boligbebyggelsen. Buffersonen vil, ifølge forslagsstiller, forbli friområde/grønnstruktur og kun "strammes inn" med bestemmelser og eventuelt en hensynssone som i større grad enn i dag skal verne om friluftslivet, og hindre privatisering av arealet. Administrasjonen stiller spørsmål ved om denne buffersonen er nødvendig ettersom grønnstrukturen/friområdet allerede er ivaretatt gjennom kommuneplanen. Avgrensningen av planområdet vil bli et tema i det videre planarbeidet.

Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan «282-01 Bålerudmarka» vedtatt 18.02.2010. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til felles lekeareal for barn (se område E i Figur 1), og til kjøreveg (se område G i Figur 1).

Videre er deler av planområdet i dag regulert i reguleringsplan «203 Oppen vest» vedtatt 05.06.1996. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til kjøreveg (område F i Figur 1), og til friluftsområde (område B, deler av område A og deler av område C i Figur 1). Deler av område A og C er regulert til Landbruk.

I kommuneplanen er område A avsatt til fremtidig boligbebyggelse, og område B, C og D til grønnstruktur/friområde.

Planer under arbeid i området

Det er ingen andre planer i arbeid i området umiddelbare nærhet.

Informasjon og medvirkning

Når planarbeidet eventuelt igangsettes, skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles (pbl. § 12-8). Forslagsstiller skal kunngjøre en melding om oppstart av planarbeidet i Ringerike blad, og forslaget skal legges ut på kommunens kunngjøringside.

I tillegg til annonsering i aviser må grunneiere, leietakere/festere, naboer og andre som er direkte berørt så langt det er mulig varsles med brev om at planarbeidet tas opp. Relevante myndigheter og organisasjoner skal også varsles om oppstart av planarbeid.

Etter at planforslaget har vært behandlet i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Strategi og plan (formannskapet) 1.gang, legges det ut til høring og offentlig ettersyn (så fremt utvalget ikke fatter vedtak om at saken ikke skal fremmes).

Siden det er mange naboer som grenser til planområdet, mener administrasjonen at det bør holdes et nabomøte ved oppstart, etter at adkomsten er avklart.

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.

Arealstrategi	Hvordan følger planinitiativet opp arealstrategien?
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planområdet ligger innenfor grensen for langsiktig vekst i Heradsbygda, og planforslaget er sånn sett i tråd med kommunens arealstrategi om kompakt by- og stedsutvikling. Tomten er i dag dekket av skog. Planforslaget er derfor ikke i tråd med arealstrategiens ønske om å vurdere allerede utbygde områder før det åpnes opp for utbygging på nye områder.
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygda og tettstedene	Planområdet ligger innenfor grensen for langsiktig vekst i Heradsbygda.
3. Boligbebyggelse	Hoveddelen av området som ønskes bebygd er satt av til boligformål i den nåværende kommuneplanen.
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Planinitiativet foreslår en gangforbindelse som går fra Heradsbygdvæien i sør-vest, gjennom det nye boligområdet, og opp til friområdet/grønnstrukturen i nord-øst. Hensikten med denne er å gjøre friområdet lett tilgjengelig for både eksisterende og foreslått boligbebyggelse. I tillegg er tanken at den skal bidra til å skape en trygg skolevei for barn, og oppfordre til bruk av kollektivtransport gjennom å lage en kobling ned i retning Vanntårnet bussholdeplass. I planinitiativet skriver forslagsstiller at de planlegger to sykkelparkeringsplasser per boenhet. Dette er i tråd med forskrift om

5. Jordvern	parkeringer. Ikke relevant
6. Næringsutvikling	Ikke relevant
7. Masseforvaltning	Ikke relevant
8. Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
9. Rekkefølgebestemmelser	Det er for tidlig til å si noe om dette.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til boligbebyggelse, fremtidig og nåværende, grønnstruktur/friområde og idrettsanlegg. Hoveddelen av området som ønskes bebygd er avsatt til fremtidig boligbebyggelse i gjeldende arealdel. Planinitiativet er sånn sett i tråd med kommuneplanens arealdel. Utvidelsen av planinitiativet er imidlertid ikke i tråd med kommuneplanen, da den blant annet påvirker områder avsatt til grønnstruktur og idrettsanlegg.

Kommunedelplan

Planområdet ligger innenfor kommunedelplanen for gående og syklende, vedtatt 29. juni 1995.

Relevante bestemmelser fra kommunedelplanen er:

01. Det skal legges til rette for utbygging av et sammenhengende nett for gående og syklende for derved å redusere personbilbruk og behovet for utbygging av bilveier innen planområdet.

07. Ved nybygg og bruksendringer skal sykkelparkering utredes.

Det er over beskrevet hvordan forslagsstiller har arbeidet med dette i planinitiativet.

Juridiske forhold

Når et planarbeid starter opp, skal forslagsstiller varsle berørte offentlige organer og andre interesserte. Det er krav om oppstartsmøte med kommunen når forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten i kommunen. I oppstartsmøtet kan kommunen gi råd om hvordan forslagsstiller skal utarbeide planen, kreve fagutredninger og sette andre forutsetninger for planarbeidet. Kommunen og forslagsstiller avklarer også videre samarbeid. Detaljene om dette står i referat fra møtet. Se vedlegg 2 «Detaljregulering for Oppen Sikt - Referat fra oppstartsmøte».

Kommunen har anledning til å stoppe et privat planinitiativ. Dette må kommunen gjøre så tidlig som mulig i oppstartsfasen. Beslutning om å stoppe et planinitiativ er ikke et enkeltvedtak og kan ikke påklages, men forslagsstiller kan kreve spørsmålet forelagt kommunestyret for endelig avgjørelse. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8 og forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 2 og 3.

Økonomiske forhold

Forslagstiller skal bekoste de aktuelle utredningene og undersøkelsene i forbindelse med planen.

Planen vil kunne gi flere innbyggere til Ringerike kommune og dermed økt skatteinngang,

samtidig som den også kan også gi kostnader for kommunen i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller må betale saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Alternativt forslag til vedtak

Forslag til alternative vedtak:

Alternativ 1:

Planområdet utvides ikke. Planinitiativ for Detaljregulering for Oppen Sikt sendes tilbake til forslagsstiller som må finne en løsning for adkomst innenfor området avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan.

Konsekvenser av alternativt vedtak:

Konsekvensen av alternativ 1 er at det vil bli mer utfordrende å finne en løsning for adkomstvei til planområdet.

Kommunedirektørens vurdering

Innlemming av arealer avsatt til idrettsanlegg og grønnstruktur

Arealene som forslagsstiller ønsker å innlemme i reguleringsplanen er i hovedsak avsatt til grønnstruktur/friområde og idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel. Et av hovedargumentene for å innlemme området avsatt til grønnstruktur i sør-vest, er å sikre en passasje for myke trafikanter igjennom området. Kommunedirektøren mener at det vil bidra til en mer helhetlig utvikling av området å innlemme dette arealet.

Hovedargumentet for å innlemme områdene avsatt til grønnstruktur i nord og i øst, området regulert til felles lekeareal for barn, og de to områdene regulert til kjøreveg, er å sikre adkomsten til boligfeltet. Det har vært diskutert ulike alternativer for hvordan adkomsten til planområdet kan løses. Kommunedirektøren mener at skissert atkomst med utvidelse i grønnstruktur for den øvre adkomsten og å legge nedre adkomst via Kremleveien er den beste løsningen.

Kommunedirektøren stiller imidlertid spørsmål ved hvorvidt buffersonen lagt til av forslagsstiller rundt boligområdet i øst er nødvendig. Grønnstrukturen ivaretas uansett gjennom kommuneplanen. Den endelige planavgrensningen vil bli et tema videre i planprosessen. Hvor mye området avsatt til boligformål eventuelt skal utvides mot syd-vest vil også bli diskutert videre.

Samlet vurdering

Basert på vurderingen i avsnittet over, er kommunedirektøren positiv til at det settes i gang planarbeid basert på nåværende forslag til planavgrensning.

Tore Isaksen
Kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Hanna Høibø

Vedlegg:

Detaljregulering for Oppen sikt - Oversiktskart med forslag til planavgrensning
Detaljregulering for Oppen Sikt - Referat fra oppstartsmøte
Detaljregulering for Oppen Sikt - Planinitiativ
Detaljregulering for Oppen Sikt - Referat fra møte den 15.12.2022
E-post. Innspill fra beboere i KremleveienOppen Vest angående sak 496 Oppen Sikt
Brev til HMA og planavdelingen fra Oppen Vest, flere underskrifter
E-post Brev til medlemmer av Formannskapet vedrørende sak 2923 til Formannskapets møte 16
Brev fra Oppen Sikt AS v/Michael Andreas Oppen til Formannskapet
E-post - Notat til oppstart av planarbeid, fra kommunedirektøren
Notat til oppstart av planarbeid, fra kommunedirektøren - 496 Detaljregulering for Oppen Sikt