



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 17/4425-24

Arkiv: PLN 440

440 Detaljregulering for Bakkeveien 7 - 1. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 0605_440 Bakkeveien 7 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. De deler av gjeldende reguleringsplan 0605_15 S-V Norderhov som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_440 Bakkeveien 7, oppheves.

Sammendrag

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av en åttemannsbolig, med takterrasse, uteoppholdsarealer og utvendig parkering. Planområdet grenser til «399 Ny skole og boligområde Benterud» vedtatt 2.03.2017 og «311 Boligområde på Benterud» vedtatt 04.05.2006. Planforslaget legger opp til fortetning i et sentralt område i Hønefoss.

Utfra en samlet vurdering er rådmannen positiv til utviklingsplanene i planområdet. Planforslaget legger til rette for leiligheter av ulik størrelse i et sentralt område, som vil gjøre området aktuelt for en større del av befolkningen.

Innledning / bakgrunn

Planarbeidet startet opp fordi forslagstiller Bakkeveien 7 AS ønsket å tilrettelegge for lavblokk med åtteboenheter på Benterud, Hønefoss. Planområdet består i dag av en enebolig med opparbeidet gårdsplass. Arealet ligger i et etablert boligområde med nærhet til skole, rekreasjonsarealer, lekearealer og sentrumsfunksjoner. Planområdet inngår i reguleringsplan «15 S-V Norderhov», vedtatt 25.09.1947. Omfanget av planlagt bebyggelse utløser krav om detaljregulering av området.



Figur 1: Dagens situasjon

Beskrivelse av planforslaget

Nøkkelopplysninger

Forslagstiller	Bakkeveien 7 AS v/ Ole Alexander Heen, Steffen Fagerås og Paul Magnus Lehne	
Fagkyndig	Ole Alexander Heen i Heen Eiendom AS	
Eieropplysninger	Bakkeveien 7 AS Ringerike Kommune <i>(Kjørevei: Bakkeveien og Benterudgata)</i>	Gbnr.39/42 Gbnr.3051/1
Arealstørrelse	Totalt er planområdet 3016,5 m ² , eiendommen gbnr. 39/42 er 1769 m ² .	
Arealformål	Boligbebyggelse – blokkbebyggelse	626,6 m ²
	Lekeplass	110,7 m ²
	Adkomstvei	836,1 m ²
	Fortau	138 m ²
	Gårdsplass	370,1 m ²
	Parkering	255,5 m ²
	Uteoppholdsareal	423,8 m ²
Boligtyper og boenheter	Åtte leiligheter, fordelt på to plan med fire leiligheter i hver etasje	
Parkering	Bil – 1 plass pr. boenhet Sykkel – 2 plasser pr. boenhet Gjesteparkering – 0,5 plass pr. boenhet	
Plantype	Detaljregulering	

Planforslag

Planforslaget som foreligger til behandling er merket 1. gangsbehandling, og består av:

- Plankart målestokk 1:1000
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse

Uttalelser til planoppstart

Det ble varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 24.2.2018, med kunngjøring i Ringerikes Blad samt på kommunens nettsider. Frist for uttalelse var 24.03.2018. Det kom inn totalt tretten uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 5.

I fellesbrev fra naboer i Bakkeveien og Benterudgata informeres det om problemer med dagens trafikkavviklingen, og at det ikke er ønskelig med trafikkøkningen en åttemannsbolig vil medføre. Videre bemerkes det også at en åttemannsbolig vil bryte med småhusbebyggelsen i området.

Det bemerkes også fra Ringerike kommune v/teknisk forvaltning at det er utfordringer i Benterudgata og Bakkeveien med dagens trafikk, og at veibredden i Bakkeveien ikke tillater at to biler møtes. Statens vegvesen påpeker at virkningene av økt trafikk må dokumenteres nærmere i planarbeidet.

Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA) påpekte ved varsel om oppstart at dagens renovasjonsløsning kan være utfordrende. Det informeres om at renovasjonsbilen ikke kommer frem, og at manglende snumuligheter fører til at den må rygge inn Bakkeveien. Planforslaget har blitt justert for å imøtekomme innspill fra HRA. Det er tilrettelagt for en snumulighet ved å åpne opp innkjøring til Bekkegata 7. Det oppfyller ikke krav om snumulighet, men det gir mulighet for at en renovasjonsbil på 9-10 meter kan snu. Nummer 1-3 viser tenkt kjøreretning og rekkefølge for å snu.



Figur 2, illustrasjon snumulighet for renovasjonsbil.

Bebyggelsens plassering og utforming

Bygningskropp er foreslått med flatt tak. Det er tenkt sportsboder og avfallshus i samme uttrykk som leilighetsbygget.

Planforslaget legger opp til en høy utnyttelse av eiendommen, og det er derfor viktig å sikre gode uteoppholdsarealer for alle de åtte leilighetene. Det er satt av minimum 400 m² til uteoppholdsareal og lekeplass på bakkenivå. Arealene er flate og lett tilgjengelige med gode solforhold, og er lite støyutsatt. Videre skal det etableres en takterrasse på minimum 120 m². Takterrassen skal trekkes inn 2 meter fra nord, vest og sør for å skjerme naboene fra innsyn.



Figur 3: Situasjonsplan for mulig utforming av planområdet



Figur 4: 3D illustrasjon av mulig bebyggelse.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Foreslått utbygging vil skje i et fortetningsareal på Benterud, Hønefoss-området. Dette er i tråd med kommuneplanenes samfunnsdel som viser til at 70 % av befolkningsveksten skal skje i Hønefoss- området. Utbygningen legger opp til åtte leiligheter av ulik størrelse, som vil gjøre området aktuelt for en større del av befolkningen.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området som ønskes utbygd avsatt til boligformål.

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. Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og Artsdatabankens artskart tilsier at det ikke finnes spesielle naturverdier på planområdet. Det er i Miljødirektoratets database heller ikke registrert noen form for økosystem, art eller naturtype som er til hinder for utbygging. Området består av en enebolig med opparbeidet uteområde i dag.

Økonomiske forhold

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement. Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Utbygginga vil muligens kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av sosiale tjenester. Forslagstiller skal bekoste eventuelle utredninger og undersøkelser.

Rådmannens vurdering

Byggeplanene

Bakkeveien består i dag av småhusbebyggelse, som er til dels store eneboliger og tomannsboliger. En åttmannsbolig vil medføre en fortetting i Bakkeveien og til dels endre småhusbebyggelsens karakter. Planområdet er i nærhet til flere flermannsboliger, blokker og Benterud skole som har et moderen uttrykk med flatt tak, det nye bygget vil derfor passe inn i området sett som en helhet.

Størrelsen og volum på bebyggelsen i planforslaget anses ikke å ha negativ påvirkning på eksisterende bebyggelse. Bygg med flatt tak har lavere mønehøyde enn bygg med saltak, planbestemmelsene tillater maks 8 meter gesimshøyde.

Innkommende uttalelser

Antallet innkomne merknader vitner om et stort engasjement i området. De viktigste merknadene er innarbeidet i planforslaget som nå foreligger. Merknadene til naboer har i stor grad dreid som om motvilje til at det bygges en åttmannsbolig i området.

Adkomst/veiløsning

Det har blitt utført en trafikkanalysen, med trafikktegninger for Benterudgata og Bekkegata, se vedlegg 8. Trafikkanalysen konkluderer med at tenkt utbygning vil gi en akseptabel trafikk situasjon. Bredde på Bakkegata er noe under retningslinjene til Statens vegvesen, men dette anses som akseptabelt da Bakkeveien er kort med få boenheter. Tellingene i Benterudgata ovenfor og nedenfor Bakkeveien viser at det er liten trafikk i gaten i forhold til veistandarden. Benterudgata har i retning mot sentrum fortau på begge sider som vil ivareta de myke trafikantene på en god måte.

Lekeplasser

Planen har bestemmelser som sikrer opparbeidelse av sandlekeplass med sittemuligheter før det gis brukstillatelse for boligene. I tillegg er det kort vei til Benterud skole, med godt opparbeide uteoppholdsarealer og lekeplass.

Infrastruktur

Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende strøm og VA-nett i området.

Det stilles krav om dokumentasjon av overvannshåndtering før det gis byggetillatelse.

ROS-analyse

Følgende har blitt identifisert som mulig forhold som utgjør en risiko: flom, radon, ulykke i av/påkjørsler og ulykke med gående/syklende. ROS- analysen konkluderer med at mulige farlige forhold og uønskede hendelser er mulige å kontrollere og forebygge. For ROS-analyse se vedlegg 7.

Samlet vurdering

Ut i fra en samlet vurdering er rådmannen positiv til utviklingsplanene i planområdet.

Rådmannen mener at planforslaget legger opp til riktig bruk av arealene innenfor planområdet. Arealet ligger i et etablert boligområde med nærhet til skole, rekreasjonsarealer, lekearealer og sentrumsfunksjoner. Den er også lite støyutsatt. Totaloppfatningen er at det ligger til rette for meget god bokvalitet. Bakkeveien 7 vil kunne tilføre kommunen sentrumsnære boliger, med varierende størrelse på leilighetene som gjør det mulig for ulike økonomiske samfunnsgrupper å etablere seg her. En fortetting av Bakkeveien 7 er en naturlig utvikling av området.

Det foreligger interessen motsetning mellom hensynet til bokvalitet for naboer og ønsket om fortetting i sentrum. Se «Oppsummering av uttalelser til oppstart, med kommentarer» vedlegg 5.

Planforslaget legger opp til at renovasjonsbilen kan snu innerst i Bakkeveien. Dette vil være positivt for området, da det bedrer sikkerheten betraktelig. Løsning har vært lagt frem for HRA, som bekreftet at det er en bedring av dagens situasjon. Det er sikret i planbestemmelsene at vegetasjon/parkerte biler ikke skal være til hinder for renovasjonsbilen.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart
3. Forslag til reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. Oppsummering av uttalelser til oppstart, med kommentarer
6. Uttalelse til oppstart av planarbeid

7. ROS-analyse
8. Trafikkanalyse
9. Solstudie – eksisterende situasjon
10. Solstudie – med foreslått utbygging

Ringerike kommune, 05.08.2019

Tore Isaksen
rådmann

Assisterende rådmann: Terje Dahlen

Enhetsleder: Knut Kjennerud

saksbehandler: Hanne Christine Wilhelmsen og Ingrid Liseth