



RINGERIKE KOMMUNE

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
Strategi og plan
Kommunestyret

SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: **17/4425-60**

Arkiv: **PLN 440**

440 Detaljregulering for Bakkeveien 7 - 2. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. 3007_440 Detaljregulering for Bakkeveien 7 vedtas.
2. De deler av reguleringsplan «15 S-V Norderhov» vedtatt 25.09.1947 som blir berørt av ny plan, oppheves.
3. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil i plandokumentene.

Sammendrag

Detaljregulering for Bakkeveien 7 legger til rette for en åttemannsbolig, over to plan med 4 enheter i hver etasje.

Ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget kom det inn 10 uttalelser. Antallet innkomne merknader vitner om et stort engasjement i området. Flere besittere i Bakkeveien og Benterudgata motsetter seg planforslaget grunnet trafikale problemer i Bakkeveien og Benterudgata, samt at en åttemannsbolig innerst i Bakkeveien vil bryte med eksisterende bebyggelse bestående av en- og tomannsboliger.

Planforslaget er bearbeidet og legges nå frem for sluttbehandling. Rådmannen mener at planforslaget med plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse og tilhørende utredninger er tilstrekkelig gjennomarbeidet og bør vedtas.

Bakgrunn

Planområdet ligger på Benterud, Hønefoss. Bakgrunnen for planarbeidet er at forslagstiller ønsker å tilrettelegge for et leilighetsbygg med åtte boenheter. Bygningskropp er foreslått med flatt tak, med takterrasse. Det er tenkt sportsboder og avfallshus i samme uttrykk som leilighetsbygget.

Planområdet består i dag av en enebolig med opparbeidet gårdsplass. Arealet ligger i et etablert boligområde med nærhet til skole, rekreasjonsarealer, lekearealer og sentrumsfunksjoner.

Beskrivelse av saken

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse. Se også saksframlegg til 1. gangsbehandling, se vedlegg 8.

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 (Adkomstveg: Bakkeveien og Benterudgata)	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 (BBB) Lekeplass (f_BLK) Adkomstveg (o_SKV) Fortau (o_SF) Gårdsplass (f_BGP) Parkering (SPP) Uteoppholdsareal (f_BUT)	626,6 m ² 110,7 m ² 836,1 m ² 138 m ² 370,1 m ² 255,5 m ² 423,8 m ²
Boligtyper og boenheter	Åtte leiligheter, fordelt på to plan med fire leiligheter i hver etasje Leilighetene er foreslått med størrelse 50-110 m ²	
Parkering	Bil – 1 plass pr. boenhet Sykkel – 2 plasser pr. boenhet Gjesteparkering – 0,5 plass pr. boenhet	
Plantype	Detaljregulering	
Utnyttelsesgrad	Maksimal BRA er satt til 800 m ² fordelt på to etasjer, jf. reg. bestemmelse § 3.1.2. For å få et inntrykk av prosent bebygd areal (%BYA) har forholdet mellom tomtearealet på 1769m ² og boligbebyggelse med parkeringsareal blitt regnet ut. Samlet %BYA ligger i intervallet 40-45%.	

Endringer etter 1.gangsbehandling

Det er kun gjort mindre endringer i planmaterialet, som omfatter:

- Justeringer i plankart, inkludert avkjørselspiler til alle eiendommer som grenser til planområdet.
- Ny trafikkanalyse utarbeidet av COWI 27.03.20.
- Rekkefølgebestemmelse § 1.2 inkludert at Bakkeveien må istandsettes til dagens stand om veien blir vesentlig forringet under anleggsperioden.
- Reguleringsbestemmelse § 2.5 Uteoppholdsareal: Andelen som kan løses på private terrasser/balkonger er redusert til 30 % i samsvare med kommuneplanbestemmelse § 6.1.5.
- Reguleringsbestemmelse § 3.1.2: «svalganger» er påført sammen med «utkragede balkonger og terrasser» under utnyttelse.
- Reguleringsbestemmelse § 3.1.4: setning om at takterrasse er felles for hele reguleringsområdet er fjernet.

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



Figur 1: Situasjonsplan for mulig utforming av planområdet

Trafikk

Trafikk har vært et sentralt tema i reguleringsplanarbeidet. Bakkeveien og Benterudgata er smale veier, hvor det i Bakkeveien ikke er plass til at to biler kan passere. Trafikkanalysen som Cowi utarbeidet 27.03.20 konkluderer med følgende:

5 Konklusjon og anbefaling

Etablering av 8 - mannsbolig i Bakkeveien 7 vil ha liten påvirkning sammenlignet med dagens trafiksituasjon. Trafikkanalysen viser at trafikken til og fra planområdet kan avvikles hensiktsmessig etter utbygging og i perioden frem mot år 2031. De eksisterende forholdene for myke trafikanter i og omkring planområdet er gode. Boligutbyggingen forventes ikke å påvirke den trafiksikkerhetsmessige situasjonen i området.

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 31.08.19 – 14.10.19. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 10 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 5.

Høringsuttalelsene omhandler hovedsakelig utfordringer i trafiksituasjonen og at en åttmannsbolig innerst i Bakkeveien vil forringe området ved å bryte med eksisterende bebyggelse bestående av en- og tomannsboliger.

Besittere i Bakkeveien og Benterudgata skriver i sine høningsuttalelser at veibredden i Bakkeveien er så smal at to biler ikke kan passere. Det påpekes også at det etter ombygging av kryss oppleves utfordringer med avkjøringen fra Benterudgata og ut i Osloveien. Det har blitt spilt inn et ønske om at Bakkeveien 3, 5 og 7 får ny adkomst fra Harald Hardrådes gate.

Se også avsnittet trafikk under rådmannens vurdering.

Gjeldende reguleringsplaner

«0605 15 S V Norderhov», vedtatt 25.09.1947. Reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan S-V Norderhov er av eldre dato og bestemmelser anses å være mangelfull/upresise. For denne reguleringsplanen skal til enhver tid gjeldene kommuneplanbestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

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

Et av målene i samfunnsdelen er «Helse i alt vi gjør, og aktivitet for alle i Ringerike», som skal gjennomføres ved blant annet å «legge til rette for et sammenhengende gang- og sykkelnett, og god tilgang på aktivitetsanlegg, utearealer og turmuligheter». Planområdet er tilknyttet god infrastruktur for gående og syklende, med kort avstand til skole, rekreasjonsarealer, lekearealer og sentrumsfunksjoner.

Kommuneplanens arealdel

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

Nasjonale føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging sier at kommunal planlegging skal fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder med redusert transportbehov og tilrettelegging for grønne transportformer, gjennom utbyggingsmønster og transportsystem. Lignende målsetninger er å finne i nullvekstmålet fra Nasjonal transportplan (NTP), som sier at all vekst i persontrafikk skal tas av kollektivt, sykkel og gange fremfor biltrafikk.

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 (strategi- og plan) jf. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Forslagstiller har gjort følgende vurdering «Det er ingen spesielle naturverdier på tomten. Planområdet består i dag av en enebolig med hage og opparbeidet gårds plass. Utbyggingen vil ikke påvirke det biologiske mangfoldet. Det er ikke funnet noen truede plantearter, og heller ikke forventet da planområdet har vært opparbeidet/kultivert som hage.

Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart tilsier også 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.»

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 og slitasje på kommunalt veinett.

Hvilken betydning har Ringerike kommunes 9 prioriterte FNs bærekraftsmål for denne saken?

3. God helse

- Planområdet er i et lite støyutsatt område, med gode rekreasjonsmuligheter i umiddelbar nærhet.

11. Bærekraftige byer og samfunn

- Planforslaget legger opp til sentrumsnære boliger, med varierende størrelse på leilighetene som gjør det mulig for ulike økonomiske samfunnsgrupper å etablere seg her.
- Det meste av sentrumsfunksjoner er tilgjengelig i gå-/sykkelavstand, noe som kan redusere biltrafikken. Det er også gode kollektivmuligheter i området.

Alternative vedtak

Alternativ vedtak 1

3007_440 Detaljregulering for Bakkeveien 7 vedtas ikke.

Konsekvensene av alternativt vedtak 1:

- Blir ikke fortetning i form av åtte nye boenheter
- Færre boliger sentrumsnært
- Ikke snumuligheter for renovasjonsbilen innerst i Bakkeveien
- Boliguttrykket beholdes noenlunde slik det fremstår i dag
- Redusert trafikkøkning i Bakkeveien og Benterud

Alternativ vedtak 2

3007_440 Detaljregulering for Bakkeveien 7 sendes tilbake til rådmannen for å bearbeide planforslaget til færre boenheter.

Konsekvensene av alternativt vedtak 2:

- Forlenget sakstid
- Færre sentrumsnære boenheter.
- Færre boenheter vil kunne gi plass til mer uteareal

Rådmannens vurdering

Det har vært store interessenmotsetninger til planforslaget. I denne saken står interessen i en boligutbyggelse i form av åtte nye enheter opp mot naboenes interesse i å beholde området noenlunde slik det fremstår i dag. En planvurdering innebærer at ulike og til dels motstridende interesser, både samfunnsinteresser og enkeltindividers interesser, veies mot hverandre. Av dette følger at en reguleringsplan kan ha negative konsekvenser for den enkelte, uten at dette hindrer godkjenning av planen. Rådmannen sine vurderinger bygger på faglige utredninger og overordnede politiske føringer.

Trafikk

Rådmannens vurdering av planforslaget belager seg på de konklusjoner og vurderinger som kommer frem i fagrapporten for trafikk, som tilsier at trafikkøkningen en åttmannsbolig medfører er akseptabel.

Rådmannen ønsker også å trekke fram punkt 2.3 *Møtende trafikk i Bakkeveien* fra trafikkanalysen. Cowi baserer seg på at «møtelomme» ved eiendommen Bakkeveien 2A og de private innkjørslene skal løse møteproblematikken. «Møtelommen» ved Bakkeveien 2A er registrert som kommunal eiendom. Det vises til oppmålingsbrev datert 25.07.1987, vedlegg 10, hvor det er avsatt en trekant ut mot veien.

For å minske noe av frustrasjonen for møtende trafikk i Bakkeveien er det søkt om å skilte den 89,0 m lange Bakkeveien med forkjørrett. Forslaget er sendt på høring til Statens vegvesen. Det er viktig å bemerke at det ikke er juridisk bindende å sette opp skiltene, men at dette er noe som kan vurderes på et senere tidspunkt.



Figur 2: Eiendomsplan som viser «møtelommen» ved Bakkeveien 2A.

Det fremkommer også i rapporten at Bakkeveien er en lite trafikkert vei, hvor trafikk tellingen har registrert 4 utkjørende fra Bakkeveien og 3 innkjørende i morgenrush. Denne trafikken er fordelt over 1 time og dermed vil det være sjelden at flere biler må passere hverandre. Trafikkanalysen har også vurdert «worst case scenario», hvor det benyttes en faktor på 5 x antall boenheter som gir en økning på 40 ÅDT. Dersom det er småbarnsfamilier som bosetter seg i disse boenhetene, vil det være mest riktig å bruke faktoren på 5. Dersom det er eldre, enslige vil faktoren på 2,5 være nærmere sannheten. Virkeligheten havner antagelig et sted mellom 2,5 og 5. I analysen fremkommer det at i et «worst case scenario» vil biltrafikken kunne øke til om lag 12 biler om morgenen og 11 biler i ettermiddagsrushet. I trafikkanalysen argumenteres det for at scenarioet er lite sannsynlig ettersom trafikkgenerering på 5,0 bilturer per boligenhet er ganske uvanlig for leiligheter. Når man da legger til at det er god tilgang på kollektivtilbud og det ligger flere hverdagsfunksjoner (bl.a. skole, innkjøp) i nrområdet, så er det ikke noe som tilsier en så høy trafikkgenerering.

Muligheten for å lede trafikken ut til Harald Hardrådes gate ble sjekket ut tidlig i planprosessen i samråd med prosjektleder for utbygging av Benterud skole. Det er gjort store trafikale tiltak for å sikre en trygg skolevei for barna på Benterud skole, og det er ikke

ønskelig å lede mer trafikk inn på denne veien. Videre ville en gjennomgang fra Bakkeveien til Harald Hardrådes gate blitt ledet rett mot hovedinngangsdøren og parkeringsplassen til skolen. Det er spesielt ved skolestart og slutt at det vil være mye elever i området hvor den alternative adkomst til Bakkeveien 7 ville møtt Harald Hardrådes gate. Dette sammenfaller med tidspunktet med mest trafikk fra trafikk tellingen, og en ønsker ikke å lede mer biltrafikk inn i dette området.

Rådmannen ønsker også å trekke frem at planforslaget tilrettelegger for en snumulighet innerst i Bakkeveien ved å åpne opp innkjøring til Bakkeveien 7. Det oppfyller ikke krav om snumhammer/snuplass, men det gir mulighet for at en renovasjonsbil på 9-10 meter kan snu, se saksfremlegg fra 1. gangsbehandling for mer informasjon.

Med bakgrunn i vurderingene over mener rådmannen at trafikkøkningen en åttemannsbolig vil medføre er akseptabel.

Fortetting

En åttemannsbolig vil medføre en fortetting i Bakkeveien og til dels endre småhusbebyggelsens karakter. Ettersom politiske føringer tilsier at hoveddelen av fortetning skal skje i sentrumsområder vil det være naturlig å åpne opp for fortetning på Benterud som er tett på sentrumsområdet. Dette vil innebære at man kan få boligbebyggelse som er blandet. Bakkeveien består i dag av småhusbebyggelse, som er til dels store eneboliger og tomannsboliger. Planområdet er i nærhet til flere flermannsboliger, blokker og Benterud skole som har et moderen uttrykk med flatt tak. Rådmannen mener derfor at det nye bygget vil passe inn i området sett som en helhet.

Lekeplass

I henholdt til kommuneplan bestemmelse § 6.1.7 skal det som utgangspunkt avsettes 25 m² lekeareal pr. boenhet. Det er avsatt 110,7 m² til arealformålet lekeplass i planforslaget, med krav om utforming jf. reguleringsbestemmelse § 3.2.1. Dette innfrir ikke helt kravet i kommuneplanbestemmelsen. Rådmannen mener dette er akseptabelt grunnet den umiddelbare nærheten til godt opparbeide lekearealer på Benterud skole. Det er i luftlinje ca. 100 meter til lekeareal på Benterud skole. Det vil være en gangavstand på ca. 250 meter ved å benytte Bakkeveien og Benterudgata. Arealene innenfor planområdet er flate og lett tilgjengelige med gode solforhold, og er lite støyuutsatt. Lekeplassen som etableres innenfor planområdet vil være i en glidende overgang til gressplenen med sittemuligheter for de voksne.

Samlet vurdering

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. Arealet ligger i et etablert boligområde med nærhet til skole, rekreasjonsarealer, lekearealer og sentrumsfunksjoner.

Det foreligger interesse motsetning mellom naboenes interesse i å beholde området noenlunde slik det fremstår i dag og ønsket om fortetting i sentrum. For å imøtekomme høringsinnspillene noe, er det gjort mindre justeringer i planforslaget. Det er satt krav om tilbakeføring av Bakkeveien til dagens stand om den skulle bli forringet under anleggsperioden, og en ny uavhengig trafikkanalyse har blitt utarbeidet. Trafikkanalysen konkluderer med at en åttemannsbolig vil medføre en akseptabel trafikkøkning. Rådmannen har i sin vurdering lagt til grunn at det ønskes en betydelig vekst i Hønefoss sentrum. For å få en levende by må det tilrettelegges for sentrumsnære boliger i områder med gode gang-,

sykkel- og kollektivforbindelser til hverdagsfunksjoner. Det er gangavstand til Søndre torv (ca. 1 kilometer), Benterud skole (250 meter) og busstopp i Osloveien med flere bussavgagner i timen (370 merter).

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Forslag til plankart
3. Forslag til reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. Oppsummering av høringsuttalelser, med kommentarer
6. Høringsuttalelser
 - a. Fylkesmannen i Oslo og Viken 14.10.2019
 - b. Norges vassdrags- og energidirektorat 26.09.2019
 - c. Buskerud Fylkeskommune, utviklingsavdelingen 14.10.2019
 - d. Statens vegvesen Buskerud, Seksjon for plan og forvaltning 28.10.2019
 - e. Ringerike Kommune, Byggesakskontoret 10.09.2019
 - f. Eiendomsbesittere i Bakkeveien og Benterudgata 05.10.2019
 - g. Karianne Hagen og Sven Johansen 14.10.2019
 - h. Kirsten Mellerud Bergedahl og Berit Irene Andreassen 04.10.2019
 - i. Grethe og Tord Eriksen 02.10.2019
 - j. Gisle Skogheim 12.10.2019
7. Trafikkanalyse - utarbeidet av Cowi
8. Saksframlegg til 1.gangs behandling av planforslaget
9. Saksprotokoll fra 1.gangs behandling av planforslaget
10. Oppmålingsbrev Bakkeveien 2A
11. Solstudie med eksisterende og ny situasjon
12. ROS-analyse

Ringerike kommune, **29.04.2020**

Tore Isaksen
rådmann

Assisterende rådmann: Terje Dahlen
Leder Miljø- og areal: Heidi Skagnæs
Konstituert leder Regulering: Katrine Kammerud
Saksbehandler: Hanne Christine Wilhelmsen