



Arkiv: PLANID-485,
PLANNAVN-
Veienkollen
boligfelt,
PLANTYPE-35,
FA-L13, GNR-
49/322
Journalpostnr.: 21/2854-54
Saksbehandler: Mette Sofie
Andreassen
Dato: 27.04.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
35/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	09.05.2022
19/22	Formannskapetets Strategi og plan	18.05.2022

1.gangsbehandling - Veienkollen boligfelt

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 09.05.2022 - 35/22

Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Veienkollen boligfelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Ved 2. gangsbehandling av detaljregulering plan 485 tas det sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: 133 Området ved Veien skole, vedtatt 30.10.1985.
3. Før 2. gangsbehandling må geotekniske forhold være avklart. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn rettes det spesifikt spørsmål til NVE om kartleggingene gjort av FRE16 er tilstrekkelig for reguleringsplanen.

Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Veienkollen boligfelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Ved 2. gangsbehandling av detaljregulering plan 485 tas det sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: 133 Området ved Veien skole, vedtatt 30.10.1985.
3. Før 2. gangsbehandling må geotekniske forhold være avklart. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn rettes det spesifikt spørsmål til NVE om

kartleggingene gjort av FRE16 er tilstrekkelig for reguleringsplanen.

Parter:

Forslagsstiller: Tronrud Eiendom AS

Fagkyndig: Tronrud Eiendom AS

Sammendrag:

Hovedformålet med planen er å regulere for utbygging av frittliggende småhusbebyggelse på eiendommen 49/322 ved Veienkollen. For å sikre god trafikkavvikling omfatter planområdet også gnr/bnr 3049/1 og 49/1.. Planområdet er på omtrent 7 dekar, og ligger ved Veienkollen mellom jordbruksarealer og eksisterende småhusbebyggelse ved Veien skole, ca. 1,5 km vest for Hønefoss sentrum. Planforslaget er i tråd med gjeldende kommuneplan for Ringerike kommune.

Reguleringsplanen legger til rette for etablering av totalt fem boligtomter hvor det kan bygges eneboliger med eventuell sekundærleilighet. På tre av tomtene i planen åpnes det for at det kan etableres tomannsbolig i stedet for enebolig.

Nærhet til landbruket, adkomst, estetikk og arkitektur har vært sentrale temaer i forbindelse med utforming av planen. Det legges opp til at det etableres buffersone mellom boligområdet og tilstøtende landbruksarealer, dette for å ivareta landbruket. Geotekniske forhold er også viktig i planen, det er ikke avdekket fare for kvikkleire innenfor det aktuelle planområdet, men rådmannen vil likevel foreslå at det i forbindelse med høring og offentlig ettersyn rettes spesifikt spørsmål til NVE om geotekniske forhold. Rådmannen legger opp til at geotekniske forhold må være avklart før planen sendes til 2. gangsbehandling.

Rådmannen anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Formannskapetets Strategi og plan 18.05.2022:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (MDG)

FS2- 19/22 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Veienkollen boligfelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Ved 2. gangsbehandling av detaljregulering plan 485 tas det sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: 133 Området ved Veien skole, vedtatt 30.10.1985.
3. Før 2. gangsbehandling må geotekniske forhold være avklart. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn rettes det spesifikt spørsmål til NVE om kartleggingene gjort av FRE16 er tilstrekkelig for reguleringsplanen.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.05.2022:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

HMA- 35/22 Vedtak:

Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Veienkollen boligfelt sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Ved 2. gangsbehandling av detaljregulering plan 485 tas det sikte på å oppheve deler av følgende gjeldende reguleringsplan: 133 Området ved Veien skole, vedtatt 30.10.1985.
3. Før 2. gangsbehandling må geotekniske forhold være avklart. I forbindelse med høring og offentlig ettersyn rettes det spesifikt spørsmål til NVE om kartleggingene gjort av FRE16 er tilstrekkelig for reguleringsplanen.



Figur 1 - Beliggenheten til planområdet for Veienkollen boligfelt - markert med blått.



Figur 2 – Veienkollen boligfelt. Flyfoto vist med planavgrensning i rød skravor.

Bakgrunn:

Kommunen mottok planinitiativ 08.04.2021. Oppstartmøte ble avholdt 02.09.2021, og det ble varslet oppstart av planen 20.10.2021.

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse som er tilpasset dagens omgivelser, regelverk og boligmarked.

Tidligere behandlinger og vedtak:

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken. Det ble varslet oppstart av planen 20.10.2021.

Beskrivelse av saken:

Dagens situasjon

Planområdet utgjør totalt ca. 7 dekar og ligger relativt sentralt i Hønefoss med umiddelbar nærhet til Veien skole som er en barneskole med elever fra 1-7.trinn. Det er ca. 1,5 km fra planområdet til sentrum. Planområdet er i dag ubebygget og inneholder noe eksisterende veiareal. Det ubebygde arealet har tidligere vært et skogområde hvor det ble foretatt flatehogst for noen år tilbake. I 2021 ble området ryddet for kratt og busker. Tilstøtende arealer er eneboliger, landbruksområder og offentlig veiareal.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Tronrud Eiendom AS 08.04.2021.

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

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Illustrasjonsplan
- Notat – helhetlig plan for vann, avløp og overvann
- Notat – grunnforhold
- ROS-analyse
- Innspill til planoppstart – samledokument

- Innspill til oppstart – oppsummering og kommentarer

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering hvor Tronrud Eiendom AS v/Dagfinn Augdal er forslagstiller.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 133 Området ved Veien skole fra 30.10.1985 og er i denne reguleringsplanen regulert til eneboliger. Siden planen er av eldre dato, går kommuneplanbestemmelsene foran ved motstrid. Tillatt utnyttelsesgrad i gjeldende reguleringsplan overstyres av kommuneplanens bestemmelser og er i dag 25 % BYA. Ifølge gjeldende reguleringsplan skal bebyggelsen oppføres i 1 etasje, med mulighet for å etablere sokkeletasje der terrenget ligger til rette for dette. Bygningene skal ha saltak, men det er ikke stilt nærmere krav om takvinkel.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 49/322, og deler av eiendommene 3049/1 og 49/1.

Uttalelser til planoppstart

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 varslet Tronrud Eiendom AS oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 20.10.2021 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 25.10.2021, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 8 uttalelser til varsel om oppstart, innspillene følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlagt dokument med innspill til oppstart.

Varsel om innsigelse

Det har ikke kommet varsel om innsigelse fra overordnede myndigheter ved planoppstarten.

Forholdet til overordnede planer:

Kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031. Området ligger innenfor det som er definert som ytre sentrumssoner i arealstrategien. Boligutvikling skal skje i områder med gangavstand til sentrum og i nærhet til skoler, barnehager og annet tjenestetilbud. Området ligger i gang- og sykkelavstand fra dagligvarebutikk, skoler, barnehager og idrettsanlegg. Eneboliger og tomannsboliger ved Veienkollen vil være attraktivt for unge og småbarnsforeldre i etableringsfasen hvor barna kan gå eller sykle til skolen på trygge gang- og sykkelveier. Det er kort vei til busstopp, og ca. 1,5 km til Hønefoss sentrum hvor det er et bredt utvalg av tjenester og et godt kulturtilbud.

Arealstrategi	Området ligger innenfor det arealstrategien definerer som ytre sentrumssone for Hønefoss.
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling 2. Arealutviling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygda og tettstedene	Planområdet benytter ledig areal i et etablert boligfelt, og legger til rette for fortetting i et attraktivt strøk.
3. Boligbebyggelse	Noe variasjon i boligtyper ved at det kan etableres noen tomannsboliger og muligheter for sekundærleiligheter.
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Det er etablerte gang- og sykkelveiforbindelser som knytter planområdet sammen med Veien skole. Soknedalsveien krysses via etablert undergang,

5. Jordvern	som knytter planområdet sammen med Veigin. Planen berører ikke dyrka eller dyrkbar mark direkte, og det etableres buffersone mot landbruksarealene
6. Næringsutvikling	Ikke relevant.
7. Masseforvaltning	Det vil være behov for tilkjøring av drenerende masser til kjørearealer og til byggegroper. Stedlige masser kan gjenbrukes i planområdet eller fraktes bort og benyttes som fyllmasser.
8. Fritidsbebyggelse	Ikke relevant.
9. Rekkefølgebestemmelser	Planen har rekkefølgekrav til dokumentert brannvannskapasitet og adkomst for redningsmannskap, avtale med kommunen om påslipp til kommunal overvannsledning og utbyggingsavtale og teknisk plan for VA og vei. Det stilles også krav til geoteknisk dokumentasjon som ivaretar grunnforhold.

Kommuneplanens arealdel

Hele planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer. Området er definert til å ha "en del verdi" i Grønn plakat. Området dekkes også av kommunedelplan for gående og syklende, og ligger langs rute 4 som går fra Søndre torv til Heradsbygda

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. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapetets Strategi og plan.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bunner i. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

Økonomiske forhold:

Utbyggingen vil sannsynlig kunne gi skatteinntekter for kommunen. Boligprosjektet vil kunne medføre kostnader for kommunen i form av sosiale tjenester.

Når det gjelder teknisk infrastruktur, skal veien driftes privat. For teknisk infrastruktur til VA må det inngås utbyggingsavtale med kommunen.

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

Rådmannens vurdering:

Byggeplanene

Planområdet består av et lite boligfelt som ligger i landlige omgivelser i randsonen mot jordbruk. Området reguleres til frittliggende småhusbebyggelse, dette harmonerer med steds karakteren i nærområdet som er bebygget med tidstypiske eneboliger fra 80-90-tallet. Eneboligene i nærområdet er i stor grad hus over ett plan oppført i reisverk med ytterpanel i tre og med saltak eller valmtak, og noen av boligene har sokkel. Tomtene i nærområdet

varierer i størrelse mellom 700 m² og 1 200 m².

Ny reguleringsplan tilpasser seg nærområdet ved å legge til rette for småhusbebyggelse på tomter mellom 714 m² og 1 101 m². Estetisk og arkitektonisk tilpasning av nye boliger i planområdet sikres gjennom bestemmelser om takgeometri og krav til harmonisk tilpasning. Bestemmelsene stiller krav til saltak, valmet tak, pulttak eller andre variasjoner av skrånende tak med opplett eller arker på ny bebyggelse. Takvinkel på skrå takflater skal være på minst 12 °. Byggesøknaden skal også beskrive hvordan ny bebyggelse i boligfeltet, og allerede etablerte boligområder, estetisk forholder seg til hverandre i materialbruk, takvinkel og fargevalg. Regulerte høyder på ny bebyggelse er i tråd med bestemmelsene satt i kommuneplanens arealdel.

For å legge til rette for fortetting i et attraktivt område nært Hønefoss settes utnyttelsesgrad til 30% BYA, og det tillates også å etablere tomannsboliger på tomtene 1, 2 og 4 i planområdet. På tomt 3 og 5 tillates det frittliggende enebolig eller en enebolig med sekundærleilighet inntil 65 m². Dette ansees for å være en fornuftig maksimal utnyttelse av det tilgjengelige utbyggingsarealet som legger til rette for etablering av nye boenheter, samtidig som man ivaretar stedets åpne og landlige karakter.

De nye tomtene er planlagt solgt som selvbyggertomter, noe det er etterspørsel av i Ringerike. Planen vil derfor være et godt tilskudd i det lokale boligmarkedet, og vil kunne gi etableringsmuligheter for både innflyttere og eksisterende innbyggere i kommunen.

Innkomne innspill

Frist for innspill i forbindelse med varsel om oppstart var 19.11.2021. Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg. Omfanget av uttalelsene er beskjedent.

Flere av innspillene omhandler grunnforhold i planområdet. Geoteknisk notat er vedlagt til planforslaget, og legger opp til grunnundersøkelse i forkant av at det gis igangsettingstillatelse i byggesak. Dette sikres også i rekkefølgebestemmelse i planen. Rådmannen mener at geotekniske forhold må være avklart i planen, og foreslår derfor at det i forbindelse med høring og offentlig ettersyn etter førstegangsbehandling rettes spesifikt spørsmål til NVE om kartleggingene gjort av FRE16 er tilstrekkelig for reguleringsplanen.

Andre innspill påpekte viktigheten av at utbygging må være tilpasset eksisterende områdekarakter. Dette ivaretas ved formål småhusbebyggelse, utnyttelsesgrad og byggehøyder, samt krav til tilpasning gjennom takvinkler, material- og fargebruk.

Infrastruktur

Aktuelle tema er: Vann og avløp, kommunal veg, offentlig vegforbindelse, gående og syklende, parkering og adkomst.

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og utbyggingsprosjektet faller derfor ikke innunder tilknytningsplikten.

Det etableres en intern adkomstvei for alle eiendommene i planområdet, denne skal driftes privat.

Det skal etableres utbyggingsavtaler mellom utbygger og kommunen der det er aktuelt at kommunen skal ta over tekniske anlegg. Utbyggingsavtale skal foreligge før det gis rammetillatelse eller igangsettingstillatelse.

Overvann skal håndteres lokalt. Dersom det likevel blir aktuelt med påslipp til overvannsledning må dette avtales med kommunen i forkant av igangsettingstillatelse.

Lekeplasser

Planområdet ligger med 100 meters avstand i luftlinje til Veien skole, hvor det er gode lekeområder for barn. Nærområdet har friarealer med skog og stier, som gir et godt grunnlag for lek og rekreasjon for folk i alle aldre.

Tomtene i planområdet er romslige, og reguleringsplanen legger til rette for at hver boenhet skal kunne få gode uteoppholdsarealer med plass til opphold og lek for beboere. Rådmannen har på bakgrunn av dette, og nærheten til skole og friarealer for øvrig, ikke funnet at det er hensiktsmessig å kreve opparbeiding av felles lekeplass innenfor planområdet.

Naturmangfold og grøntstruktur

Det er ingen registreringer av betydning for planområdet i miljødirektoratets naturbase eller klima- og miljødepartementets artsdatabank.

Konsekvensutredning og ROS-analyse

Reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan, og det er ikke krav til konsekvensutredning.

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt.

Samlet vurdering

Rådmannen er samlet sett positiv til planforslaget og mener at utvikling av området vil kunne gi gode boliger i et sentrumsnært område. Planen kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av tilflytting, og vil kunne bidra til å dekke etterspørsel etter småhus-tomter i kommunen.

Planforslaget legger til rette for boliger med gode solforhold og uteoppholdsarealer. Utbyggingen det legges opp til er forholdsvis beskjeden, og tilpasser seg den eksisterende områdekarakteren ved å legge opp til eneboliger og tomannsboliger, samt ved utforming av boligene. Buffersone mot jordbruksarealer bidrar til å senke risiko for konflikt mellom beboere og landbruket.

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

Tore Isaksen
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær
Enhetsleder miljø og areal: Fridtjof Denneche
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland
Saksbehandler: Mette Sofie Andreassen

Vedlegg:

485-Plankart 1. Gangs behandling
Planbestemmelser Veienkollen 3007_485
Planbeskrivelse Veienkollen 3007_485
Vedlegg 1 - Veienkollen - notat VAO – v3
Vedlegg 2 - Veienkollen - illustrasjonsplan – v4
Vedlegg 3 - Veienkollen - grunnforhold
Vedlegg 4 - Veienkollen - ROS analyse – v4
Veienkollen boligfelt ID485 - Innspill til planoppstart - samlet
Innspill til oppstart Veienkollen ID485 -oppsummering og kommentarer