



Arkiv: PLANID-44,
PLANNAVN-Del av
Permobakken nord,
PLANTYPE-35, FA-
L13
Journalpostnr.: 21/7056-1
Saksbehandler: Ingrid Liseth
Dato: 23.09.2021

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
61/21	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	11.10.2021
37/21	Formannskapetets Strategi og plan	20.10.2021
	Formannskapetets Strategi og plan	
104/21	Formannskapet	27.10.2021

Plan 44-10 Detaljregulering for Del av Permobakken nord – prinsipiell avklaring om oppstart av planendring

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 11.10.2021 - 61/21

1. Med hjemmel i PBL § 12-14, anbefales oppstart av planendring for plan 44-10 Detaljregulering for Del av Permobakken nord, for etablering av blokkbebyggelse.
2. Det skal i planen inntas en rekkefølgebestemmelse om at bebyggelse ikke kan tas i bruk før det er etablert gant-/sykkelvei sydover langs fylkesveien til eksisterende gang-/sykkelvei på Sokna skole
3. Utbygget oppfordres til å klargjøre for velferdsteknologi

Rådmannens innstilling

1. Med hjemmel i PBL § 12-8, stoppes arbeidet med planendring for plan 44-10 Detaljregulering for Del av Permobakken nord, for etablering av blokkbebyggelse.

Sammendrag

Planområdet er lokalisert ca. 1,5 km fra Sokna sentrum. Forslagstiller boligbyggelaget Ringbo, i samarbeid med plankonsulent Sandvold Boliger, ønsker å føre opp to 3-etasjers lavblokker, hver med ni boenheter av varierende størrelse. Gjeldende regulering åpner ikke for blokkbebyggelse. Det er derfor behov for en planendring. I planområdet kan det imidlertid i henhold til gjeldende plan oppføres eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse med inntil 12 boenheter.

Et prinsipielt forhold ved saken er om det er ønskelig med fortetting med lavblokker i dette området, ca. 1,5 km fra Soknas indre sentrumssone. Det er ikke blokkbebyggelse i området i dag. Utfordringer ved saken er blant annet manglende gåavstand til indre sentrumssone (1 – 1,5 km), manglende trygg skolevei samt økt trafikk inn i boligområdet. Rådmannen anbefaler ikke oppstart av planendringen med tanke på etablering av blokkbebyggelse.

Formannskapet 27.10.2021:

Behandling:

Forslag til nytt pkt. 2 og 3, foreslått av Kirsten Orebråten, Arbeiderpartiet

Forslag til vedtak, der punkt 2 og 3 er nytt etter behandling i HMA:

1. Med hjemmel i PBL § 12-14, anbefales oppstart av planendring for plan 44-10 Detaljregulering for Del av Permobakken nord, for etablering av blokkbebyggelse.
2. *Det legges inn en rekkefølgebestemmelse med krav om etablering av trygt krysningspunkt av fylkesveien mellom planområdet og Sokna skole. Dette krysningspunktet må være etablert før brukstillatelse kan gis for boliger i felt BB3 i plan 44-10 Del av Permobakken nord.*
3. *Gang- og sykkelvei langs fylkesveien mellom Strømsoddbygda og Sokna legges inn som prioritert tiltak ved neste mulighet for innspill til Handlingsplan for samferdsel i Viken.*
4. Utbygger oppfordres til å klargjøre for velferdsteknologi

Tilleggspunkt 5, foreslått av Anders Braaten, Senterpartiet

Ved første rullering av Kommuneplanens arealdel skal det innarbeides og avsettes tilstrekkelig areal for gang - og sykkelvei på strekningen fra Furumoen, langs fylkesveien, til eksisterende gang- og sykkelvei ved Lunder kirke.

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling pkt. 1 og 3 (Nå pkt. 4), samt Ordførerens forslag pkt. 2 og 3, samt Braatens (Sp) forslag pkt. 5 ble enstemmig vedtatt.

FS- 104/21 Vedtak:

1. Med hjemmel i PBL § 12-14, anbefales oppstart av planendring for plan 44-10 Detaljregulering for Del av Permobakken nord, for etablering av blokkbebyggelse.
1. *Det legges inn en rekkefølgebestemmelse med krav om etablering av trygt krysningspunkt av fylkesveien mellom planområdet og Sokna skole. Dette krysningspunktet må være etablert før brukstillatelse kan gis for boliger i felt BB3 i plan 44-10 Del av Permobakken nord.*
1. *Gang- og sykkelvei langs fylkesveien mellom Strømsoddbygda og Sokna legges inn som prioritert tiltak ved neste mulighet for innspill til Handlingsplan for samferdsel i Viken.*
1. Utbygger oppfordres til å klargjøre for velferdsteknologi
1. Ved første rullering av Kommuneplanens arealdel skal det innarbeides og avsettes tilstrekkelig areal for gang - og sykkelvei på strekningen fra Furumoen, langs fylkesveien, til eksisterende gang- og sykkelvei ved Lunder

kirke.

Formannskapetets Strategi og plan 20.10.2021:

Behandling:

Endringsforslag i pkt. 2, foreslått av Nina Basberg, Senterpartiet

2. Det skal i planen inntas en rekkefølgebestemmelse om at bebyggelse ikke kan tas i bruk før det *utarbeides alternativer for trygg skole vei heunder gangsti/gangvei/sykkelvei* sydover langs fylkesveien til eksisterende gang sykkelvei på sokna skole.

Utsettelsesforslag, foreslått av Runar Johansen, Høyre

Saken utsettes til formannskapetets møte 27.10.21

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Johansens (H) utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

Basbergs (Sp) forslag ble enstemmig vedtatt følger saken

FS2- 37/21 Vedtak:

Saken utsettes til formannskapetets møte 27.10.21

Basbergs (Sp) forslag følger saken:

2. Det skal i planen inntas en rekkefølgebestemmelse om at bebyggelse ikke kan tas i bruk før det *utarbeides alternativer for trygg skole vei heunder gangsti/gangvei/sykkelvei* sydover langs fylkesveien til eksisterende gang sykkelvei på sokna skole.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.10.2021:

Behandling:

Rådmannens alternative forslag med tillegg til nytt pkt. 2, foreslått av Anders Braaten, Senterpartiet

1. Med hjemmel i PBL § 12-14, anbefales oppstart av planendring for plan 44-10 Detaljregulering for Del av Permobakken nord, for etablering av blokkbebyggelse.
2. Det skal i planen inntas en rekkefølgebestemmelse om at bebyggelse ikke kan tas i bruk før det er etablert gant-/sykkelvei sydover langs fylkesveien til eksisterende gang-/sykkelvei på Sokna skole

Tilleggsforslag til rådmannens alternative vedtak, foreslått av Vegar Persvold, Fremskrittspartiet

Utbygger oppfordres til å klargjøre for velferdsteknologi

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Alternativ avstemming mellom rådmannens innstilling og rådmannens alternative forslag med

tillegg pkt. 2 fremmet av Braaten (Sp), samt Persvolds (Frp) tillegg pkt. 3, ble Braatens (Sp), samt Persvolds (Frp) forslag vedtatt mot 1 stemme (V), som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

HMA- 61/21 Vedtak:

1. Med hjemmel i PBL § 12-14, anbefales oppstart av planendring for plan 44-10 Detaljregulering for Del av Permobakken nord, for etablering av blokkbebyggelse.
2. Det skal i planen inntas en rekkefølgebestemmelse om at bebyggelse ikke kan tas i bruk før det er etablert gant-/sykkelvei sydover langs fylkesveien til eksisterende gang-/sykkelvei på Sokna skole
3. Utbygger oppfordres til å klargjøre for velferdsteknologi

Bakgrunn

Forslagstiller Ringbo med plankosulent Sandvold Boliger AS har tatt kontakt med kommunen med ønske om et oppstartsmøte for planarbeid. Saken gjelder en endring av gjeldende plan 44-10 Del av Permobakken nord. Planområdet ligger på Sokna. Hensikten er å legge til rette for oppføring av to lavblokker med tilhørende anlegg. Endring av plan er nødvendig da gjeldende plan ikke åpner for arealformålet blokkbebyggelse.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet er eiendommen med gnr./bnr. 148/335, lokalisert ca. 1,5 km fra Sokna sentrum.

Planområdet inngår som felt BB3 i Plan 44-10, Del av Permobakken Nord, vedtatt 23.05.2002.

Gjeldende planformål: Felt BB3, formål Bolig - eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse med inntil 12 boenheter, max. BYA 30 %. I planområdet kan det altså i henhold til gjeldende plan oppføres eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse med inntil 12 boenheter. Konsentrert småhusbebyggelse kan for eksempel være tomannsboliger eller firemannsboliger med inntil to etasjer.

Eiendommen gnr./bnr. 148/335 er per i dag ikke bebygget, arealet er bevokst med busker og trær. Sokna syke- og aldershjem er nærmeste nabo i øst. Ellers består områdene rundt eiendommen av eneboliger og tomannsboliger.

Utviklingsbehov og mulige planformål

- *Prosjektet slik forslagstiller framstiller det*
Forslagstiller ønsker å føre opp to 3-etasjes lavblokker, hver med ni boenheter av varierende størrelse. Totalhøyde maks. 10 m.
- *Aktuelle arealformål*
Aktuelle arealformål vil blant annet være boliger – blokkbebyggelse, kjørevei, parkering, renovasjon og friområde.
- *Samfunnsbehov i området*
I forslag til ny samfunnsdel for kommunen er Sokna et tettsted der sentrum skal styrkes med tilbud og tjenester som dekker innbyggernes daglige behov. Målet er en bærekraftig vekst med konsentrert arealutvikling som gir mulighet for korte reiser i hverdagen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i plan 44-10 Del av Permobakken nord, vedtatt 23.05.2002, se vedlegg 3. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til formål Bolig - eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse med inntil 12 boenheter. Maksimal tillatt utnyttelsesgrad er BYA 30 %.

Tilgrensende planer

- Plan 451 Permobakken Nord, sist endret 01.10.2020
- Plan 44-03 Permobakken Sør, vedtatt 30.08.1973
- Plan 44 Sokna Sentrum, vedtatt 16.04.1963

Plantype og planavgrensning

Planen fremmes som et privat planarbeid der boligbyggelaget Ringbo er forslagstiller og Sandvold Boliger AS er plankonsulent. Planavgrensningen ligger innenfor gjeldende plan, og planarbeidet fremmes som en planendring av denne planen. Bildet viser lokalisering av planområdet og foreslått planavgrensning.



Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommen med gnr./bnr. 148/335. Denne eiendommen utgjør felt BB3 i gjeldende plan 44-10 Del av Permobakken nord. Eiendommen er i privat eie, og Ringo har avtale med grunneier om utvikling av eiendommen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

I gjeldende samfunnsdel vedtatt 30.04.2015 følges prinsippet om fortetting innenfra og ut. Det vektlegges at vekst i trafikk skal skje ved kollektivtransport og gang/sykkel.

I forslag til ny samfunnsdel er Sokna et tettsted der sentrum skal styrkes med tilbud og tjenester som dekker innbyggernes daglige behov. Målet er en bærekraftig vekst med konsentrert arealutvikling som gir mulighet for korte reiser i hverdagen. Planarbeidet anses ikke å være i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til bolig. Planarbeidet er i tråd med kommuneplanens arealdel.

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

<p>God helse og livskvalitet God helse og livskvalitet innebærer blant annet trygg ferdsel for myke trafikanter. Foreslått planendring støtter ikke opp under dette. Derimot har den potensiale til å kunne etablere boliger med gode uteoppholdsarealer og lysforhold. Dette er også viktig for god helse og livskvalitet.</p> <p>Mindre ulikhet Ringbo ønsker å bygge borettslagsleiligheter av varierende størrelse. Flere og varierte borettslagsleiligheter kan gjøre det enklere for ulike brukergrupper å komme inn på boligmarkedet. Foreslått planendring støtter opp under dette målet.</p>
<p>Bærekraftige byer og lokalsamfunn I forslag til ny samfunnsdel for kommunen er Sokna et tettsted der sentrum skal styrkes med tilbud og tjenester som dekker innbyggernes daglige behov. Målet er en bærekraftig vekst med konsentrert arealutvikling som gir mulighet for korte reiser i hverdagen. Foreslått planendring støtter ikke opp under dette målet.</p>
<p>Stoppe klimaendringer Hindre økt bilbruk i hverdagen. Ikke åpne opp for økt arealutnyttelse utenfor gåavstand til sentrumskjerner med tilbud og tjenester. Foreslått planendring støtter ikke opp under dette målet.</p> <p>Samarbeid for å nå målene For å nå målene nevnt over er det viktig at både kommunens administrasjon, de folkevalgte og forslagsstillerne har disse målene klart for seg når det skal tas videre avgjørelser i saken.</p>

Juridiske forhold

I utgangspunktet er dette tenkt som en planendring etter enkel prosess, jf. PBL § 12-14, andre ledd: «Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»

Det kan også være aktuelt å gjennomføre en ordinær planendring. Hvilken prosess planarbeidet skal følge vil det tas stilling til dersom det vedtas at arbeidet med planendringen skal startes opp.

Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes, jf. PBL § 12-8. Slik beslutning må tas så tidlig som mulig i oppstartsfasen, og hvis ikke annet er avtalt, senest like etter at oppstartsmøte er avholdt. Beslutningen kan ikke påklages, men forslagsstilleren kan kreve å få den forelagt for kommunestyret til endelig avgjørelse. Forslagsstilleren kan ikke foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Oppstart av planarbeid

Denne saken anses som prinsipiell da den ikke er i tråd med overordnet plan, kommuneplanens samfunnsdel. Oppstartsaken legges derfor fram for behandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet for prinsipiell avklaring. Dette iht. gjeldende delegeringsreglement.

Ved politisk behandling av oppstartsaken i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og

Formannskapetets strategi og plan gir kommunen en anbefaling om planarbeidet skal startes opp eller ikke. Denne avgjørelsen er ikke et enkeltvedtak, og kan ikke påklages. Forslagsstiller kan selv velge å varsle oppstart av planarbeidet, selv om kommunen ikke anbefaler dette. Det må da fremgå av oppstartsvarselet at kommunen ikke anbefaler oppstart av planarbeidet.

Forholdet til Naturmangfoldloven

Planområdet er allerede regulert til boligformål innenfor gjeldende reguleringsplan.

Forholdet til Jordlova

Planforslaget medfører ikke omdisponering av dyrket eller dyrkbart areal.

Økonomiske forhold

Forslagstiller skal bekoste eventuelle utredninger og undersøkelser.

Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Planen er et privat planarbeid. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Alternative løsninger

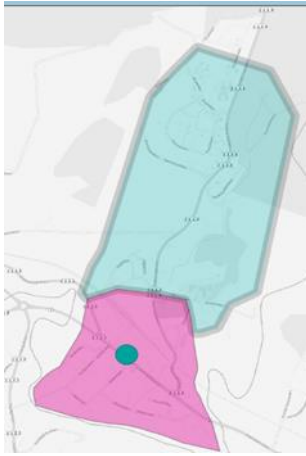
Alternativt forslag til vedtak

1. Med hjemmel i PBL § 12-14, anbefales oppstart av planendring for plan 44-10 Detaljregulering for Del av Permobakken nord, for etablering av blokkbebyggelse.

En positiv effekt av å velge alternativt forslag til vedtak er at det vil bygges leiligheter som ligger i umiddelbar nærhet til Sokna syke- og aldershjem, der kommunal hjemmetjeneste har sin base. Dette vil igjen gi svært kort reisevei fra basen dersom beboere i leilighetene skulle ha behov for kommunale tjenester.

En videre positiv konsekvens av det alternative vedtakspunktet er at utbygger er boligbyggelaget Ringbo. Da borettslagsboliger normalt ligger noe lavere i pris enn selveierboliger, er dette en mulighet til at for eksempelvis unge kjøpere lettere kan komme inn på boligmarkedet.

I prinsipper til arealstrategien vedtatt av kommunestyret 24.03.2021 ligger planområdet helt nord i ytre sentrumssone Sokna (lyseblått felt). Sokna sentrum vist som grønt punkt i indre sentrumssone (lilla felt).



Aktuelle avstander fra planområdet

Avstand Sokna syke- og aldershjem:	Umiddelbar nærhet (nærmeste nabo)
Avstand skole (barn/ungd. skole):	Ca. 1 km
Avstand barnehage:	Ca. 1 km
Avstand kollektivt (buss):	
I Sokna sentrum,	Ca. 1,5 km
Evt. noen skolebussruter	
Avstand til matbutikk:	Ca. 1,6 km

Rådmannens vurdering

Lokalisering og trafikale forhold

Når det gjelder lokalisering, legger Rådmannen vekt på at planområdet ligger utenfor gangavstand til daglige funksjoner i Sokna sentrum. Ved å åpne for blokkbebyggelse her, med økt antall boenheter, er det grunn til å anta at også trafikken langs fylkesveien ved planområdet vil øke mer enn det gjeldende plan er utredet for. Med sin avstand på ca. 1,5 km fra sentrum kan man gå ut fra at området vil bli bilbasert. Det er ikke allmenn kollektivtrafikk langs fylkesveien. Dette er ikke i tråd med gjeldende samfunnsdel, som vektlegger at vekst i trafikk skal skje ved kollektivtransport og gang/sykkel.

Vedrørende infrastruktur for myke trafikanter mangler dette langs fylkesveien. Det finnes heller ikke noe trygt krysningspunkt av veien. Dette innebærer at skolebarn ikke vil ha en etablert, trygg gangforbindelse fra planområdet til Sokna skole. Rådmannen presiserer at mangelen på infrastruktur for myke trafikanter langs fylkesveien gjelder generelt, ikke bare for dette planinitiativet.

Blokkbebyggelse utenfor indre sentrumssone

Planinitiativet innebærer fortetting i form av blokkbebyggelse i et område som ligger utenfor gangavstand til sentrumsfunksjoner. I vurderingen av om dette bør anbefales mener Rådmannen det er riktig å ta i betraktning forslaget til kommuneplanens samfunnsdel 2021- 2030 som nylig har vært på høring. Høringsutkastet inneholder blant annet arealstrategien, som gir føringer for arealutviklingen i kommunen. Arealstrategien definerer Soknas indre og ytre sentrumssone. Planområdet ligger helt i utkanten av ytre sentrumssone. Arealstrategien vektlegger prinsippet om fortetting innenfra og ut. Ut fra dette vil det være eneboliger og eventuell annen konsentrert småhusbebyggelse som vil naturlig å ha i ytre sentrumssone. Lavblokker vil være aktuelt i indre sentrumssone.

Samlet vurdering

I denne saken er det spesielt planområdets beliggenhet Rådmannen vil rette oppmerksomheten mot. Området ligger ca. 1,5 km nord for Sokna sentrum med funksjoner som matvarebutikk, legekantor og bussholdeplass. Dette er altså en plassering forholdsvis langt unna sentrumsfunksjonene, noe som medfører at området vil kunne bli bilbasert og gi økt trafikk langs fylkesveien.

En utfordring med dette planinitiativet er, slik Rådmannen ser det, at det ikke er i tråd med intensjonene i kommuneplanens samfunnsdel, hverken den gjeldende eller høringsforslaget til den nye. Det er ikke gåavstand til Sokna sentrum med daglige funksjoner, og det er ikke etablert infrastruktur for myke trafikanter mellom sentrum, skole og planområdet. Basert på denne vurderingen anbefales ikke oppstart av planendring med tanke på etablering av blokkbebyggelse.

Tore Isaksen
Rådmann

Vedlegg:

Planinitiativ fra forslagstiller

Referat fra internt oppstartsmøte 05.05.2021

Gjeldende plan 44-10 Del av Permobakken nord

Utfyllende opplysninger til HMA

Planinitiativ fra forslagstiller

Planinitiativ og forespørsel om oppstartsmøte - Sokna