



SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 16/5443-71

Arkiv: PLN 428

428 Detaljregulering Nedre Klekkenhagen - 2. gangsbehandling

Forslag til vedtak:

1. 0605_428 Detaljregulering for Nedre Klekkenhagen vedtas.
2. Administrasjonen gis myndighet til å korrigere/justere eventuelle bagatellmessige feil i plandokumentene.

Sammendrag

Til orientering:

Det foreligger en innsigelse fra Statens vegvesen til denne planen. Rådmann har forstått det slik, etter telefonsamtale 29.05.19, at denne innsigelsen trekkes grunnet tiltak som er innlemmet i planen. En skriftlig bekreftelse fra Statens vegvesen om at innsigelsen trekkes skal foreligge før saken behandles i kommunestyret.

Planforslaget legger til rette for fortetning i et sentralt område i Haugsbygd, samt forbedring av infrastruktur og tilrettelegging for trygg skolevei. Det er tilrettelagt for å etablere gang- og sykkelvei langs fv. 163 får å sikre mye trafikanter. Strekningen er en del av hovedsykkelvegnettet i kommuneplan for gående og syklende.

Planforslaget var på høring 10.04.19 – 29.05.19. Det kom inn 12 uttalelser til planforslaget. Det fremkom 1 innsigelse fra Statens vegvesen. Som følge av høring og offentlig ettersyn er det gjort mindre endringer i plankartet og bestemmelsene. De viktigste endringene er:

- I kartet er *kombinert samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur* lagt inn som nytt arealformål.
- I reguleringsbestemmelsene er §§ 1.2 (før brukstillatelse, punkt 6), 2.4 (kulturminner) 2.9 (massehåndtering) og 6 (hensynssoner) revidert. Videre er §§ 1.2 (punkt 5) og 4.5 (kombinert samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur) nye.

Rådmannen anbefaler at planen vedtas.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse i form av 2 tomannsboliger og 2 firemannsboliger. Planområdet består i dag av et avgrenset

jorde med dyrket mark, omkranset av boliger og vei. Planområdet vil være en naturlig utvidelse av et etablert boligområde. Store deler av planområdet er avsatt som boligområde i kommuneplan. Nordre del av planområdet strekker seg langs adkomstvei, ut i veikryss på fv. 163 og videre langs fv. 163 til Borgergata. I tilknytning til vei og veikryss går en begrenset del av planområdet inn i det som er avsatt som LNF område i kommuneplan.

Tidligere behandlinger og vedtak

- Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltningen vedtok 03.04.2017 (Bh. Nr. 26/17) å anbefale oppstart av planarbeidet for detaljregulering 428 Nedre Klekkenhagen. Formannskapet vedtok å anbefale oppstart av planarbeidet 25.04.2017 (Bh. Nr. 16/17).
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltningen 11.03.19 (bh. Nr. 20/19), hvor det ble vedtatt å sende planforslaget på høring og offentlig ettersyn. Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltningen sin innstilling ble vedtatt mot 3 stemmer i Strategi og plan 20.03.2019 (Bh. nr. 10/19).

Vedtak i Strategi og plan:

1. Forslag til detaljregulering for Nedre Klekkenhagen 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. Før 2. gangsbehandling skal det utarbeides en støyrapport, og eventuelle krav om tiltak som kreves for å oppfylle gjeldende støykrav skal innarbeides i planen.

Det ble 25.04.2019 utarbeidet en støyrapport, se vedlegg 10. Rapporten konkluderer med at det er tilfredsstillende støynivå på tilstrekkelig uteoppholdsareal og mot fasade. Det er derfor ikke satt av ekstra arealer til støyskjerming i reguleringsplanen. Støyretningslinje T-1442/2016 er gjort gjeldene for planen, jf. fellesbestemmelse § 2.3. Videre er det satt krav om miljøoppfølgingsplan som skal redegjøre for hvordan støy og støv plager kan forebygges i anleggsperioden, jf. rekkefølgebestemmelse § 1.1 punkt 7.

Beskrivelse av saken

Nøkkelopplysninger

Forslagstiller	Boligparner AS på vegne av Sandvold boliger AS
Fagkyndig	Mjøsplan v/Line Irene Danielsen
Eieropplysninger	1. Gnr/bnr: 102/101 og del av 102/55 – Utbyggingsområdet 2. Del av Gnr/bnr: 102/2, 102/47, 102/55 og 2163/1 – Arealer til vei og gang-/sykkelveg
Arealstørrelse	9,2 dekar
Arealformål	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS) Lekeplass (BLK) Renovasjonsanlegg (BRE) Kjøreveg (SKV) Gang- og sykkelveg (SGS) Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

	Parkeringsplass (SPA)
	kombinert samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur (SKF)
	Grønnstruktur (G)
Overordnet plan	Kommuneplanens arealdel 2019- 2030
Gjeldene reguleringsplaner	Området er uregulert, planområdet grenser delvis til reguleringsplan «390 Klekkenhagen boligområde», vedtatt 26.5.2016.
Plantype	Privat detaljregulering
Planforslaget	Planforslaget som foreligger til behandling er merka 2. gangsbehandling, og består av: <ul style="list-style-type: none"> - Plankart - Reguleringsbestemmelser - Planbeskrivelse

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringene etter 1.gangsbehandling i plankartet:

- Det er regulert inn frisisiktzone på 3x20m i krysset mellom fv. 163 og Nedre Klekkenvei. Stigningstallet er redusert til å være maksimalt 3% de siste 12 m på Nedre Klekkenvei inn mot fv. 163.
- Frisisiktsonen i krysset mellom Borgergata og fv. 163 er regulert inn med minimum 8x20m.
- Regulert inn *kombinert samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur* (o_SKF1-3) langs fv. 163. Dette for å ivareta sikkerheten til myke trafikanter i strekninger med begrensede muligheter mot naboeiendommene. o_SKF1-3 skal bidra til noe fleksibilitet i valg av løsning for gangforbindelse og sideareal på disse strekningene. Løsningene skal godkjennes av Statens vegvesen. o_SKF1-3 er knyttet opp til bestemmelse § 4.5.

De viktigste endringene etter 1. gangsbehandling i planbestemmelsene:

- § 1.2 (Før brukstillatelse) punkt 6, ferdigattest er blitt erstattet med brukstillatelse.
- § 1.2 (Før brukstillatelse) punkt 5, hindre gjennomkjøring benevnt SKV10 i plankartet: *«Før brukstillatelse kan gis, skal det skiltes med gjennomkjøringsforbud ved avkjøringen benevnt SKV10 i plankartet. Dette skal hindre gjennomkjøringstrafikk langs del av Nedre Klekken vei mot Borgergata. Skilting skal skje i samarbeid med ansvarlig veimyndighet».*
- § 2.4 (Kulturminner) er presisert etter innspill fra Buskerud fylkeskommune: *«Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatiskfredete kulturminnelokalitetene, id 236333 (kokegroper) og 236336 (fossilt dyrkingslag), som er markert som bestemmelsesområde #2 og #1 i plankartet. Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.. Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme andre automatisk fredete kulturminner enn de som er nevnt over, gjelder varslingsplikten jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd.*

- For å sikre at matjorda blir gjenbrukt i form av nydyrkning er følgende bestemmelse inkludert, er § 2.9 (Massehåndtering) presisert: «*Det skal ved utbygging sørges for at eventuell matjord utnyttes på beste måte. Det skal ved byggesøknaden følge en konkret beskrivelse for hvordan overskudd av matjordlaget, som må fjernes som følge av tiltak, skal bevares og tilbakeføres til dyrka mark. Det må beskrives hvordan matjordlaget skal fjernes, hvor matjorda skal gjenbrukes og hvordan*».
- § 6 Hensynssone (frisikt, H140), frisikt mellom GSV2 og Borgergata er inkludert: «*Frisikt mellom GSV2 og Borgergata skal være 8x20m*».

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

Høringsuttalelser

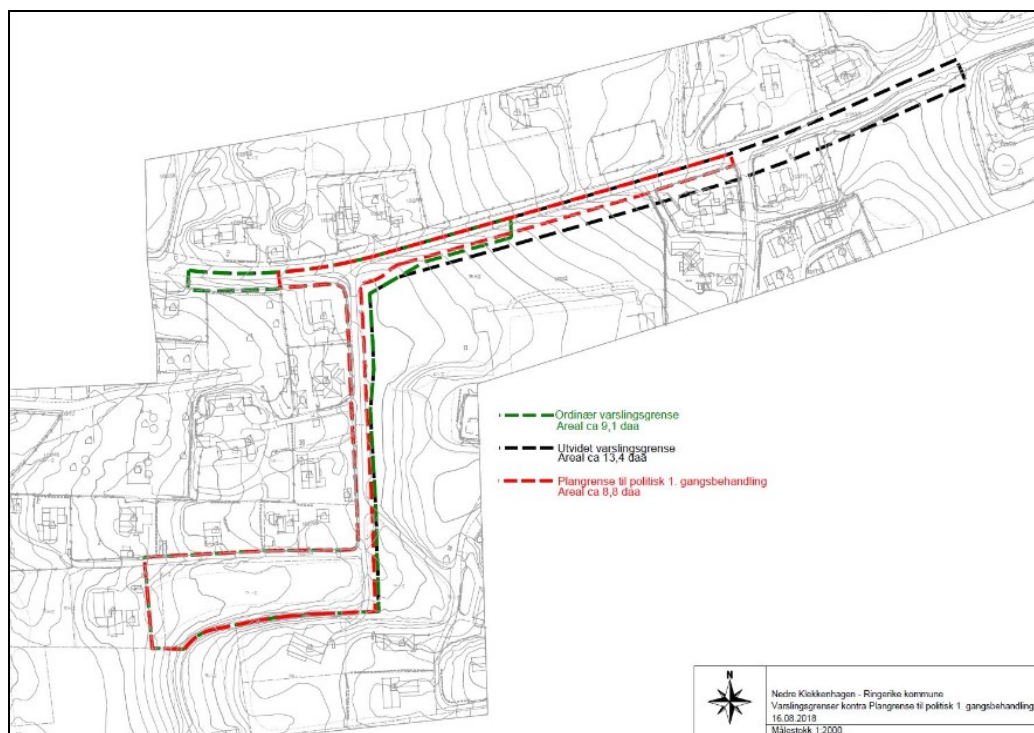
Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.04.19 – 29.05.19. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 12 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 5.

Innsigelser

Statens vegvesen fremmet innsigelse til planforslaget ved offentlig ettersyn. For nærmere informasjon om innsigelsen, se brev til Statens vegvesen (vedlegg 7) og oppsummering av og kommentarer til høringsuttalelsene (vedlegg 5). Etter dialog pr. telefon med Statens vegvesen 29.05.19 har det blitt forstått at innsigelsen trekkes. Kort oppsummert har planforslaget blitt justert med følgende:

- Frisiktlinjer i krysset fv. 163/Nedre Klekken vei og fv. 163/ Borgergata.
- Stigningen de 12 siste meterne inn mot krysset fv. 163 og Nedre Klekkenvei er redusert til å maksimalt være 3 %.
- De siste 50 meterne av gang- og sykkelstien (SKF1-3) mot Borgergata har fått arealformålet «*kombinert samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur*». SKF1 har en bredde fra 4 m til 3,2 m på det smaleste.

Med bakgrunn i Statens vegvesen sin innsigelse, har planavgrensningen blitt justert for å inkludere krysset mellom fv. 163 og Borgergata. Planavgrensningen er fremdeles innenfor varslingsgrensen som ble satt ved oppstart og varsel om utvidet planområde, se svart stiplede linje bilde 1.



Bilde 1: Bildet viser plangrensen som ble varslet ved oppstart av planarbeid markert med grønt. Den svarte plangrensen er den utvidete plangrensen som ble sendt på begrenset varsling. Den røde plangrensen er den som brukes i dette planforslaget og foreslås å legges ut på høring.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Foreslått utbygging i planområdet vil bidra til at det kan tilbys gode og varierte boligtilbud med variasjon i boligtype, størrelse, beliggenhet og pris. Utbyggingen vil skje på et fortetningsareal i et av de sju prioriterte lokalsamfunna i kommunen. Dette er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 31.01.2019 er området som ønskes utbygd avsatt til boligformål. Deler av det som er avsatt til trafikkareal i planen ligger i LNF område. Planarbeidet er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, pga. at avgrensningen strekker seg inn i LNF område (1.5 dekar).

Juridiske forhold

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Formannskapet jf. gjeldende delegeringsreglement.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven §§ 8-12 er anvendt i planmaterialet. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert og det er funnet at det ikke er registrert naturtyper eller arter som er verdt å ivareta i området.

Jordlova

Planforslaget medfører en omdisponering av dyrka areal på ca. 3 dekar og dyrkbart areal på ca. 1,5 dekar.

De ca. 3 dekar med dyrket mark er omdisponert til boligformål gjennom kommuneplanen. De ca. 1,5 dekar med dyrkbar mark består av areal inntil vei og er nødvendig å omdisponere for å kunne anlegge tilfredsstillende infrastruktur for myke trafikanter og for en bedring av standard på bilvei i forbindelse med økt trafikk knytta til foreslått utbygging. For å få denne planen, og «390 Klekkenhagen boligområde», realisert må det tilrettelegges for en god og sikker skolevei som krever det en omdisponering av dyrkbar jord.

Det omdisponerte arealet vil ikke kunne tilbakeføres og brukes til ny jordbruksproduksjon så lenge arealet benyttes som gang- og sykkelvei.

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.

Rådmannens vurdering

Innkomne uttalelser

Vurdering av uttalelser til høring og offentlig ettersyn fremgår fra vedlegg 5.

Flere av uttalelsene omhandler veirett. Veirett er et privatrettslig forhold, og vil ikke bli avklart i reguleringsplanen. Dette løses via eget regelverk som ivaretas i byggesøknaden. Ettersom veg/adkomst må være på plass for å brukstillatelse er det ikke nødvendig for planprosessen at dette er på plass nå. Forholdet vil derfor ikke være relevant ved sluttbehandling av planen.

Det har også vært bekymring for økt gjennomkjøring på veistrekningen mellom nedre del av Nedre Klekkenvei og Borgergata. Dette er ivaretatt med rekkefølgebestemmelse § 1.2, punkt 5, som stiller krav om skilting med gjennomkjøring forbudt ved avkjøringen benevnt SKV10 i plankartet.

Infrastruktur

Trygg skolevei og sikkerhet for myke trafikanter blir ivaretatt i planforslaget med en gang- og sykkelvei langs fylkesvei 163 fra Nedre Klekkenvei til Borgergata som skilles fra fylkesveien med grøft. De siste 50 meterne til Borgergata har fått arealformål «*kombinert samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur*» (SKF). Ettersom det ikke er plass til å anlegge grøft skal sikkerheten ivaretas med et fysisk skille (rekkverk).

Rådmannen vil vektlegge at foreslått tiltak er en vesentlig forbedring fra dagens situasjon. I utgangspunktet er trase for gang- og sykkelveg forbi eiendom 102/130 (siste 50 m mot Borgergata) regulert som en midlertidig fleksibel løsning. Det er tidligere avklart viktigheten av at planen vedtas slik at det gir mulighet for bygging av gang og sykkelvei til skolestart. Denne strekningen vil ved et senere tidspunkt inngå i planleggingen som en helhet i gang og sykkelveinettet mellom Haugsbygd og Hønefoss. Ringerike har i forbindelse med handlingsplan hatt denne strekningen som en av de prioriterte gang og sykkelveiene. Da vil man kunne optimalisere løsningen.

Samlet vurdering

Planforslaget er godt bearbeidet og utfra en samlet vurdering er rådmannen positiv til utviklingsplanene i planområdet.

Planforslaget legger til rette for varierte boliger i Haugsbygd, som er et av seks prioriterte lokalsamfunn som kommunen ønsker utvikling i, samt forbedring av infrastruktur og tilrettelegging for trygg skolevei.

Rådmannen mener at planforslaget legger opp til riktig bruk av arealene innenfor planområdet. Størrelse og volum på bebyggelsen i planforslaget anses ikke å ha negativ påvirkning på eksisterende bebyggelse, og vil heller ikke påvirke den landlige karakteren i området i særlig grad. Selv om boligbyggene bygges som flermannsboliger har de en utforming og materialbruk som harmonerer godt med omkringliggende bebyggelse.



Bilde 2: Illustrasjon viser tenkt bebyggelse, hentet fra planbeskrivelsen s. 19.

Rådmannen mener at en omdisponering av LNF areal ikke bør være et hinder for å kunne legge til rette for boligutbygging i området, da omdisponeringen foreslås som følge av utbedring av veikryss og adkomstvei, samt etablering av fortau/gang- og sykkelvei. Dette vil føre til en forbedring av infrastruktur for flere beboere i området og ha virkning også for plan «390 Klekken boligområde» mtp. rekkefølgebestemmelser som ennå ikke er oppfylt i den planen, og en etablering av trygg skolevei ses som en viktig faktor som kan veie opp for tap av noe LNF-areal.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Vedlegg

1. Oversiktskart med planavgrensning
2. Forslag til plankart
3. Forslag til reguleringsbestemmelser
4. Planbeskrivelse
5. Oppsummering av høringsuttalelser, med kommentarer
6. Høringsuttalelser
 - a. *Fylkesmannen i Oslo og Viken*
 - b. *Buskerud fylkeskommune*
 - c. *Direktoratet for mineralforvaltning*
 - d. *Statens Vegvesen*
 - e. *Ringerike kommune – Byggesak*
 - f. *Miljøretta helsevern – Kommuneoverlegen*
 - g. *NVE*
 - h. *DSB*
 - i. *Aage Skov Clousen*
 - j. *Eivind Stillingen*
 - k. *Eli Strande*
 - l. *Brakar v/Johan Sigander*
7. Brev til Statens vegvesen – *Forespørsel om tilbaketrekking av innsigelse*
8. Saksframlegg til 1.gangsbehandling av planforslaget
9. Saksprotokoll fra 1.gangsbehandling av planforslaget
10. Støyrapport
11. Lengdeprofil - SKV2

Ringerike kommune, 03.06.2019

Tore Isaksen
rådmann

Assisterende rådmann: Terje Dahlen

Enhetsleder areal- og byplan: Knut Kjennerud

Fagansvar samferdsel: Ole Einar Gulbrandsen

Saksbehandler: Hanne Christine Wilhelmsen