



RINGERIKE KOMMUNE

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet 2/ Strategi og plan

SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 17/736-32

Arkiv: PLN 430

1. gangs behandling Krokenveien 23 og 40 a

0605_430 - Krokenveien 23 og 40 a

Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 0605_430 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. gangs behandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Utbyggingsområdets kvalitet på uteoppholdsareal må særlig belyses og høres.
4. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: nr. 65-06 Haldenjordet Trygdeblokka m.m, vedtatt 25.04.1996, samt de deler av gjeldende reguleringsplan nr. 198 Kroken – Busterud, vedtatt 22.02.1990, som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_430, Krokenveien 23 og 40.

Sammendrag

Det er fremmet forslag om detaljregulering for Krokenveien 23 og 40a. Planoppstart av detaljregulering ble behandlet i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltningen sak 74/17, 06.11.17. COWI AS har på vegner av forslagstiller, Krokenveien 23 AS fremmet forslag om å legge til rette for fortetting i eksisterende boligområde. Planen vil åpne opp for oppføring av leilighetsbygg i Krokenveien 23 og 40a. For å få en helhetlig plan er tilgrensende vei-, bolig og friareal innlemmet i planen.

Rådmannen anser detaljreguleringen å være i tråd med overordnet mål i kommunedelplanens samfunnsdel, vedtatt 30.04.2015, derav fremgår fokus på effektiv arealdisponering og ønsket utvikling med fortetting og høyere bebyggelse med både nærings- og boligformål.

I kommuneplans arealdel, vedtatt 30.08.2007 er området Krokenveien 23 og 40a avsatt til boligområde, offentlig bygning og friområde. Ny arealdel av kommuneplan ble vedtatt 31.01.19 er området avsatt til boligbebyggelse – nåværende, grønnstruktur og offentlig tjenesteyting. Kommuneplanens arealdel, 30.08.2007 lå til grunn da planen var til politisk oppstart.

Noen av fokusområdene som i særlig grad skal vurderes i den videre planleggingen er god tilrettelegging for utbyggingsområdenes kvalitet på uteoppholdsareal samt areal til veg- og fortau. Det skal også sikres at friområde ivaretas på en god måte.

Rådmannen anbefaler at planen sendes på høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for tettere bebyggelse i eksisterende sentrumsnært boligområde. Det skal planlegges for at 70 % av befolkningsveksten skal skje i Hønefoss-området. Nærhet til kollektivtilbud, dagligvareforretninger og servicetilbud, skole barnehage, fritids- og aktivitetstilbud skal kunne redusere transporttilbudet og gjøre Ringerike til et forbilde innen energieffektivisering og reduksjon av utslipp. Da dette er et uttalt mål i kommuneplanens samfunnsdel for 2015-2030 skal Ringerike kommune jobbe aktivt og målrettet for å tilrettelegge for denne utviklingen. Denne planen er klart i tråd med overordnede føringer.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Planområdet ligger i nrområdet til kirke, barneskole, ungdomsskole og to barnehager. Det er kort avstand til dagligvarebutikk, aktivitets- og fritidstilbud samt turstier.

Bebyggelsen i området består i dag av en blanding av eneboliger på romslige tomter, rekkehus på mindre tomter og blokker oppført på 60- og 70 tallet.

De to tomtene som søkes bebygd, Krokenveien 23 og 40a, fremstår i dag som romslig tomter henholdsvis bebygd med enebolig og tomannsbolig. Krokenveien 23 er bebygd med bolig som av vernemyndigheten er ansett å ha middels verneverdi. Fagekspert overlot til kommunen som planmyndighet å avgjøre bevaringsspørsmålet. Rådmann anser at eiendommen i sin helhet har svekket sin verdi og kan dermed anbefale rivning av bolig og uthus. Følgende ble vedtatt til politisk oppstart: *Ved positiv vedtak om planoppstart avgjøres det samtidig å ikke bevare bolighus og uthus i Krokenveien 23 (gnr 87, bnr 65)*. Bebyggelsen forutsettes revet i forbindelse med tillatelse til tiltak på begge eiendommene.

Planlagt arealbruk

Det søkes tilrettelagt for to boligblokker innenfor planområdet. I tillegg vil det omkringliggende veiarealet inkluderes i planområdet. Langs eiendommen der barnehagen og kirken i dag ligger, gnr.87/173, tar planen med seg tidligere regulert fortau langs Sagaveien og Krokenveien. Arealene er ikke opparbeidet iht. gjeldende reguleringsplan. I planforslaget reguleres fortauet på nytt, i tillegg til at det foreslås videreført mot nord, frem til Konvallveien, nord i planområdet.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra COWI AS. Planforslaget som foreligger til behandling er merka 1.gangs behandling, og består av: plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse,

vurdering av uttalelser, ROS-analyse, illustrasjoner, temarapport trafikk, temarapport støy og geoteknisk vurdering.

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Krokenveien 23 AS v/ Per-Erik Brørby er forslagstiller.

Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplaner er nr. 65-06 Endr. av Haldenjordet Trygdeblokka mm., vedtatt 25.04.1996 og reguleringsplan nr. 198 Kroken – Busterud, vedtatt 22.02.1990.

Eiendomsforhold

Planområdet ligger i Hønefoss nord og består av eiendommene gnr. 87/411, gnr. 87/303, gnr. 87/65, gnr. 87/2, gnr. 87/486, gnr. 87/487, gnr. 87/457, gnr. 87/65, gnr. 87/528, gnr. 87/524, gnr. 87/527, gnr. 87/356, gnr. 87/56, gnr. 87/526 samt deler av gnr. 87/173 og deler av hovedbøle til Hov gård gnr. 87/1

Planområde omfatter også arealer tilhørende:

- Veiareal deler av Krokenveien: Ringerike kommunen (gnr. 87/1)
- Veiareal deler av Sagaveien, Ringerike kommune (gnr. 87/1)
- Offentlig friområde Ringerike kommune (gnr. 87/1)

Uttalelser til planoppstart

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, ble det varslet oppstart av planarbeidet med kunngjøring i Ringerikes Blad 18.11.18, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt sju uttalelser.

De viktigste kommentarene til varsel om oppstart er:

- Trafikkmessige virkninger
- Forhold til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter
- Høy utnyttelsesgrad og høy bebyggelse kan fremstå noe skjemmende for nærmiljø
- Sol- skyggeforhold for naboeiendommer
- Hensyn til friareal

Hovedtrekkene i uttalelsene er i tillegg referert og kommentert i eget vedlegg.

Mål for planarbeidet

Krokenveien 23 planlegges oppført som 5 etasjes leilighetsbygg med parkering i kjeller. Det planlegges for tilrettelegging for opptil 25 leiligheter med varierende størrelse i bygget. Maks BRA m² er satt til 3880 m² og maks høyde er satt til 116.0 moh. Bygget vil oppføres med flatt tak. Det planlegges etablert et felles uteareal på minst 60 m² mellom bygget og Krokenveien i vest samt felles uteareal på minimum 380 m² mellom bygget og kommunens friareal i øst; Dette arealet skal i tillegg til å være møblert for opphold for alle beboerne, møbleres med utstyr som inviterer til lek for den yngste aldersgruppen (2-5 år). Det er satt maksimumskrav til antall parkeringsplasser, maks 20 biloppstillingsplasser, og minst 2 av disse skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede i tilknytning til inngangspartier og/eller ved inngang til heis.

Det skal avsettes minst 1 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet med mindre enn 60 m² BRA og minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet med BRA over 60 m².

Det skal tilrettelegges for lading av både EL-bil og EL-sykkel.

Krokenveien 40a planlegges oppført som 4 etasjes leilighetsbygg med parkering i kjeller. Det planlegges for tilrettelegging for opptil 40 leiligheter med varierende størrelse. Maks BRA m² er satt til 5760 m² og maks høyde er satt til 108.0 moh. Bygget vil oppføres med flatt tak.

Det er satt maksimumskrav til antall parkeringsplasser, maks 37 biloppstillingsplasser, og minst 2 av disse skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede i tilknytning til inngangspartier og/eller ved inngang til heis.

Det skal avsettes minst 1 sykkeloppstillingsplass pr. boenhet med mindre enn 60 m² BRA og minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet med BRA over 60 m².

Det skal tilrettelegges for lading av både EL-bil og EL-sykkel.

Det skal etableres gode uteoppholdsarealer med lekeplass i felt f_BLK1. Feltet er ca. 547 m² og arealet skal i tillegg til å være møblert for opphold for alle beboerne, spesielt møbleres med utstyr som inviterer til lek for den yngste aldersgruppen (2-5 år). Det vil her også etableres et regnbed for fordrøyning av overvann.

Areal for lek

Det skal etableres arealer for lek for de minste barna i forbindelse med begge bolig områdene. Lekeplassene skal møbleres med utstyr som innbyr til aktivitet og lek og skal plasseres slik at de ligger skjermet. I skråningen bak Krokenveien 23 ønsker utbygger å legge til rette for akebakke. Eksisterende forbindelse mellom Krokenveien og friområdet til Ringerike kommune skal opprettholdes.

Begge tomtene har kort avstand til Ullerål barnehage, Espira barnehage og skolene Hov og Ullerål.

Landskapsbilde

Den skogkledte skråningen er avsatt til friområde i kommuneplanen, og regulert til samme formål i gjeldene reguleringsplan. Dette videreføres i planforslaget for å sikre at landskapsilhuetten ikke forringes. Den planlagte bebyggelsen i Krokenveien 23 er ca. 25 meter lavere enn tretoppene på åsen bak, og vil føye seg inn i bebyggelsen på linja hvor de eksisterende blokkene i nr. 17 og nr. 19 ligger. Gesimsen på leilighetsbygget i Krokenveien 40a blir liggende 6 meter lavere enn gesimsen på blokka i nr.17, og vil følgelig heller ikke forstyrre landskapsilhuetten. Dette bygget var opprinnelig planlagt med 5 etasjer, men er redusert til 4 etasjer for å ta hensyn til bebyggelsen og miljøet rundt.

Det er utarbeidet en sol/skyggeanalyse som ligger nærmere beskrevet i planbeskrivelsen, s. 25. Derav fremgår det at det nye leilighetsbygg i Krokenveien 23 om sommeren vil ha uteareal med gode solforhold på morgen og midt på dagen, mens det på ettermiddag og kveld vil være skygge. Bygget vil påvirke solforholdene til nabo i nord tidlig på dagen.

Solforholdene til nabo i sør påvirkes i liten grad. Vinterstid vil leilighetsbyggets utearealer og nabo i nord få dårlige solforhold.

Uteområdet tilhørende det nye leilighetsbygget i Krokenveien 40a vil få gode solforhold.

Bygningen vil skygge på deler av utearealet til barnehagen tidlig på dagen, især vinterstid.

Krokenveien 40a var opprinnelig planlagt med 5 etasjer, men er redusert til 4 etasjer for å ta hensyn til omkringliggende miljø.

Naturmangfold og grøntstruktur

Planforslaget er ikke i strid med naturmangfoldlovens §§ 8 til 12. Det er ikke registrert særskilte naturverdier i planområdet.

ROS-analyse

Utredningsplikten er oppfylt.

Skredfare

Det er ikke påvist skredfare for plantomtene.

Det er foretatt grunnundersøkelser for Krokenveien 23 og Krokenveien 40a. Resultater fra undersøkelsene foreligger i rapporter datert 20.03.17 og 25.04.18.

Det fremgår konkrete anbefalinger av rapporten og det stilles krav om at før det gis rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på at detaljprosjektering av fundamentering er utført av foretak med nødvendig geoteknisk kompetanse.

Flomfare og flomveier

Forslag til planområde ligger ikke innenfor flomutsatt området, allikevel går det flomveger innenfor foreslått plangrensa. Prinsippene for lokal overvannshåndtering er følges opp i planforslaget og det stilles krav om lokal overvannshåndtering. Fordrøyning og infiltrasjon skal være så nær kilden som mulig. Det forventes dermed at fortettingsprosjektet ikke vil gi negativ påvirkning på vannbalansen i området.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge godkjent teknisk plan for tilknytning til fjernvarme samt teknisk plan for arealer regulert til offentlig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Offentlige samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal anlegges som vist på teknisk plan. Tekniske planer for vann og avløp skal omfatte hele planområdet med nødvendige tilknytninger til og omlegginger av eksisterende nett.

Det skal tas hensyn til ledningsnett med eventuelle opparbeidelse av fortau.

Det vises til temarapport for trafikk. Derav fremgår det at fortetting av de to tomtene vil gi liten negativ påvirkning på trafikkforhold i området. Etablering av fortau gir tryggere skolevei og økt trafiksikkerhet for myke trafikanter. For å få gode og sammenhengende fortauløsninger på Krokenveien og Sagaveien, samt med tanke på overvannshåndtering og flomveger skal gangveien legges på nordsiden av Sagaveien og videre på vestsiden av Krokenveien i retning nordover. Man skal være oppmerksomt på at gangveg vil anlegges i kantsone vei og følgelig vil utløse kompensasjonsbehov for infiltrasjon av overvannet fra vegen.

Universell utforming

Ny bebyggelse i området skal være i tråd med retningslinjer og krav om universell utforming.

Parkering

Det vil tilrettelegges for parkering i kjeller. Det vil legges opp til godt tilrettelegging for sykkelparkering.

Uteoppholdsarealer

Begge boligprosjektene planlegges med en relativt lite areal avsatt til felles uteopphold. Kvalitet og funksjon er derfor viktig å følge opp videre i planleggingen. Dokumentasjon som skal leveres inn sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal sikre at det er tilstrekkelig kvalitet på arealer for opphold og lek.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget anses å være i tråd med samfunnsdelens intensjoner om fortetting.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplans arealdel, vedtatt 30.08.2007 er området Krokenveien 23 og 40a avsatt til boligområde, offentlig bygning og friområde. Ny arealdel av kommuneplan ble vedtatt 31.01.19 er området avsatt til boligbebyggelse – nåværende, grønnstruktur og offentlig tjenesteyting. Kommuneplanens arealdel, 30.08.2007 lå til grunn da planen var til politisk oppstart. Planforslaget er ikke i tråd med gjeldende kommuneplan.

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 er i strid med kommuneplanen og legges fram for formannskapet jf. gjeldende delegeringsreglement. Saken legges først fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning for innstilling.

Tidligere behandlinger og vedtak

Planområdet var ikke i tråd med gjeldene bestemmelser i kommuneplan (30.08.2007). Det ble derfor fremmet politisk oppstart 06.11.17. Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning vedtok i sak 74/17 å anbefale oppstart av planarbeidet.

1. Hovedutvalget (HMA) anbefaler oppstart av 0605_430 detaljregulering for Krokenveien 23 og 40a.

2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: nr. 65-06 Haldenjordet Trygdeblokka m.m, vedtatt 25.04.1996, samt de deler av gjeldende reguleringsplan nr. 198 Kroken – Busterud, vedtatt 22.02.1990, som overlappes av ny plan, ved vedtak av 0605_430, Krokenveien 23 og 40.

3. Ved positiv vedtak om planoppstart avgjøres det samtidig å ikke bevare bolighus og uthus i Krokenveien 23 (gnr 87, bnr 65).

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Ringerikes blad 18.11.2018. Frist for uttalelser ble satt til 4 uker etter annonsering.

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

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

Rådmannens vurdering

Rådmannen er positiv til utvikling av Krokenveien 23 og 40a som vil kunne gi sentrumsnære boliger. Planene kan gi positive ringvirkninger for Ringerike kommune i form av mangfold i boligtilbudet.

Realisering av prosjektet gir ønsket fortetting i byen, umiddelbar nærhet av bussholdeplass, kort avstand både til skoler, legekantor, butikker og mm., gir mulighet til å velge å ikke disponere/bruke bil. Dette bidrar positivt til klima og miljø i byområdet.

Det vil legges til rette for forbedring av infrastruktur, sikkerhet og fremkommelighet for myke trafikanter ved at det planlegges for god sammenhengende fortaus løsning langs Sagaveien og videre nordover langs Krokenveien. Det settes krav til at parkeringsanleggene i de nye leilighetsbyggene skal ha sykkelparkering og fasiliteter for vedlikehold av sykler. Det skal også tilrettelegges for lading av EL-sykler. Disse tiltakene i kombinasjon med kort vei til godt kollektivtilbud gir et godt grunnlag for å begrense bilbruken til de nye beboerne i Krokenveien 23 og 40. Prinsippene for lokal overvannshåndtering skal følges opp i planforslaget. Det forventes ikke at fortettingsprosjektet vil gi negativ påvirkning på vannbalansen i området.

Landskapsbilde vil endres med den nye bebyggelsen. Høy utnyttelsesgrad og høy bebyggelse kan fremstå noe skjemmende for naboeiendommer, spesielt med tanke på solforhold og den helhetlige landskapskarakter i området.

Ved å bygge med høyere utnyttingsgrad ivaretar man samtidig bestemmelsene i gjeldende kommuneplan om fortetting i sentrale strøk, samt Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

Det er viktig at de verdier som sikrer bokvalitet for eksisterende og nye innbyggere ivaretas videre i plan og at kvaliteten på nærområdets verdier ikke forringes i vesentlig grad.

Det er blant annet viktig å sikre videreføring av friområdekorridoren nord for Krokenveien 23. Dermed legges plangrensa med samme avgrensing mot nord som i gjeldende reguleringsplan fra 1996.

Utbyggingsområdets kvalitet på uteoppholdsareal må særlig belyses og høres.

Rådmannen ønsker å rette fokus mot at det videre i planprosessen og prosjektering skal planlegges for opparbeidelse av gode uteoppholdsarealer i forbindelse med bebyggelsen. Disse skal ha en optimal funksjon og være utformet med god kvalitet med tanke på sol- og vindforhold, plass til praktiske gjøremål, materialvalg, beplantning, overvannshåndtering og annet.

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

Vedlegg

1. Forslag til plankart, datert 08.02.2019
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 08.02.2019
3. Planbeskrivelse, datert 08.02.2019
4. Oppsummering og vurdering av uttalelser til oppstart
5. Høringsuttalelse fra Arne Kristoffersen, datert 06.12.2017

6. Høringsuttalelse fra Brakar AS, datert 13.12.2017
7. Høringsuttalelse fra Buskerud fylkeskommune datert 11.12.2017
8. Høringsuttalelse fra NVE, datert 11.12.2017
9. Høringsuttalelse fra Pål Frodahl, datert 02.12.2017
10. Høringsuttalelse fra Statens vegvesen, datert 07.12.2017
11. Høringsuttalelse fra Ringerike kommune v/ byggesak, datert 15.11.2017
12. Høringsuttalelse fra Ringerike kommune v/ Ullerål barnehage, datert 22.12.2017
13. ROS analyse, 29.08.2018
14. Illustrasjoner, 16.11.2018
15. Tamarapport trafikk, 08.11.2018
16. Tamarapport støy, 22.08.2018
17. Geoteknisk vurdering 20.03.2017 og 25.04.2018
18. Saksframlegg til oppstart av planarbeidet
19. Saksprotokoll fra oppstart av planarbeidet

Ringerike kommune, 20.02.2019

Tore Isaksen
Rådmann

Assisterende Rådmann: Terje Dahlen
Enhetsleder: Knut Kjennerud

Saksbehandler: Mari Solheim Sandsund