



SAKSFRAMLEGG

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning
Formannskapet 2 - kommunestrategi og plan

Arkivsaksnr.: 17/3414-7

Arkiv: PLN 999

Nr. 437 Detaljregulering for Telegrafalléen 2 - oppstart av planarbeid

Forslag til vedtak:

1. Kommunen anbefaler ikke oppstart av nr. 437 detaljregulering for Telegrafalléen 2 (jf. pbl § 12-8).

Sammendrag

Lafton Eiendom fremmer forslag til detaljregulering for Telegrafalléen 2. Bebyggelsen innenfor felt BKB1 ønskes påbygget med hhv. 1 og 2 etasjer for leiligheter. Felt BKB 1 er i dag regulert til forretning/ kontor/ tjenesteyting. Planområdet ligger innenfor planavgrensningen til områderegulering for Hønefoss (plan nr. 431), hvor planarbeid pågår (og skal etter planen sluttbehandles på nyåret 2020).

Planinitiativet for Telegrafalléen 2 innebærer påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse regulert til forretning/kontor/tjenesteyting. Gjeldende parkeringsvedtekter medfører at det ikke vil være igjen areal på bakkeplan som kan brukes til trygt lekeareal eller uteoppholdsareal med kvalitet. I områdereguleringen for Hønefoss vil det søkes løsninger for å ivareta behov for uteopphold/rekreasjon på større arealer som vil være felles for flere utbyggingstomter/flere kvartaler, og også hvilke parkeringsstrategier som kan være aktuelle for byen Hønefoss (trafikksystem/ redusert transportbehov).

Ved å avvente områdereguleringen så vil det for Telegrafalléen 2 sin del gjøre eiendommen mer egnet for boliger, ved at deler av dagens parkeringsarealer kan transformeres til lek og samvær nær bolig, og som bedre kan skjermes fra trafikk og forurensning og få bedre tilgang på sol.

Det vises også til at desto flere detaljreguleringer som utformes og behandles før de overordnede grepene er på plass med områdereguleringen, desto mer nyskapt trafikk vil også genereres før vi har iverksatt grep for å redusere trafikkveksten.

På denne bakgrunn er rådmannens anbefaling at oppstart av arbeid med detaljregulering for Telegrafalléen 2 avventer slik at den kan utformes og behandles i henhold til føringer som blir gitt i områdereguleringen.

Innledning / bakgrunn

Det ble den 5.10.2017 avholdt oppstartsmøte med Lafton Eiendom AS vedrørende ordinær endring av reguleringsplan for Telegrafalléen 2 (plan nr. 371) (jf. vedlagt referat fra oppstartsmøtet og oversiktskart).

Oppstartsmøte ble bestilt fordi bebyggelsen innenfor felt BKB1 ønskes påbygget med hhv. 1 og 2 etasjer for leiligheter (jf. vedlagte snitt).

En innføring av boligformål innenfor felt BKB1 må behandles som en ordinær endring av gjeldende regulering, endringen er for omfattende til å behandles som en mindre endring (jf. lovkommentaren til plan- og bygningslovens kapittel 12 § 12-14).

I gjeldende reguleringsplan er felt BKB 1 regulert til forretning/ kontor/ tjenesteyting.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Dagens bruk i eksisterende bygg er blant annet forretninger, fysioterapi, Lafton Eiendom AS mm. Bygget er i 2-3 etasjer derav en underetasje. Utearealene er i bruk til parkering, renovasjon og atkomstvei til naboblokka (leiligheter med adresse Telegrafalléen 2A) og består av asfalterte flater.

Gjeldende reguleringsplan

Planområdet er i dag regulert i detaljregulering nr. 371 Telegrafalléen 2 vedtatt av KS 30.4.2015 (sak 63/15) (vedlagt).

Planområdet består av to eiendommer:

- gnr. 45 bnr. 38 - felt BKB1
- gnr. 45 bnr. 359 - felt BBB1

Eiendommen hvor det ønskes innført boligformål er gnr. 45 bnr. 38 (blant annet felt BKB1 i planen). Den er regulert til forretning/kontor/tjenesteyting. Tillatt utnyttelsesgrad er maks. 3800 m² BRA og maksimal gesimshøyde er kote +95.

Den andre eiendommen i planen er gnr. 45 bnr. 359 (blant annet felt BBB1), som er regulert til bolig – blokkbebyggelse (adresse Telegrafalléen 2A).

Reguleringsplanen består ellers av felles vei (avkjørsel), parkering og renovasjonsanlegg.

Felt BBB1 har tinglyst rett til avkjørsel over felt BKB 1.

Planinitiativet

Bebyggelsen innenfor felt BKB1 ønskes påbygget med hhv. 1 og 2 etasjer for leiligheter (ca. 16 leiligheter) (jf. vedlagte illustrasjoner).

Med hensyn til etablering av boliger på denne eiendommen er det knapt med arealer, og en konflikt mellom behov for parkeringsareal og uteoppholdsareal. Plassering av areal for lekeplass, for de minste, og samvær bør løses nær boligene og plasseres på bakkeplan.

Utearealene innenfor eiendommen (gnr. 45 bnr. 38) er i bruk til parkering og renovasjon og består i sin helhet av asfalterte flater. Parkeringskravet i kommunens parkeringsforskrift kan tilfredsstilles også dersom dagens bebyggelse bygges på med leiligheter. Utearealene vil for øvrig så å si i sin helhet måtte benyttes til parkering og avkjørsel.

Tilgjengelig og lite areal mot Holmboes gate (4 biloppstillingsplasser markert med grønn farge på situasjonsplanen) egner seg ikke til lekeareal, da tilgangen til arealet er via parkeringsplassen – arealet kan derfor ikke trafikksikres.

Plantype, avgrensning og utredningsbehov

Planen vil eventuelt fremmes som en privat detaljregulering. Forslagsstiller er Lafton Eiendom AS.

Et eventuelt planforslag vil måtte omfatte hele gjeldende detaljregulering nr. 371 Telegrafalléen 2 (jf. vedlagt plankart). Det forutsettes en rekke endringer av plankart og bestemmelser i hele planområdet.

Utredningsbehov framgår av referat fra oppstartsmøte (vedlagt). Sentrale temaer er bokvalitet/ helse (planområdet er utsatt for trafikkstøy og –forurensning), lek/uteopphold, og nærvirkning og sol- og skygge (konsekvenser av høyden på blokkene internt i planområdene og for naboeiendommene).

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 45/38 (hjemmelshaver Lafton Eiendom AS) og gnr/bnr 45/359 (Sameiet Telegrafalléen 2A).

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Visjonen i kommuneplanens samfunnsdel er at Hønefoss skal være det mest spennende vekstområdet på Østlandet. Målet er at innen 2030 skal det bo 40 000 innbyggere i Ringerike kommune og vi skal planlegge for 70 prosent av befolkningsveksten i Hønefoss-området. Hønefoss skal være attraktiv som bosted, handelsby og regionhovedstad.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007 er området avsatt til sentrumsområde. Planinitiativet er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Planer under arbeid i området

Områderegulering for Hønefoss (plan nr. 431)

Planområdet ligger innenfor planavgrensningen for områderegulering for Hønefoss (plan nr. 431), hvor planarbeid pågår.

Overordnede mål for områdereguleringen er at det skal utvikles en attraktiv, levende, miljøvennlig og kompakt by, der mennesker trives. Planen skal bli et grunnlag for å skape en

fremtidsrettet by som bidrar til å redusere klimagassutslipp, og vekst i persontransport skal tas av kollektiv, sykkel og gange.

Gjennom områdereguleringen skal det tilrettelegges for styrking av sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser, for å bygge opp under de store samferdselsinvesteringene som kommer og i samsvar med målet i kommuneplanens samfunnsdel.

Fortetting med boliger innenfor Telegrafalleen 2 er i samsvar med vekstmålet.

For at Hønefoss skal utvikles til en levende og vital by med vekstkraft må det med områdereguleringen sikres gode overordnede grep og andre føringer for å ivareta eksisterende og nye kvaliteter i byområdet.

Viktige overordnede strategiske grep i områdereguleringen som må ses i sammenheng med planinitiativet for Telegrafalléen 2 er knyttet til pågående utredninger (deriblant parkeringsstrategi) som vil peke på virkemidler for å oppnå målet om nullvekst i personbiltrafikken, dessuten til sambruksløsninger for uteopphold/rekreasjon.

Desto flere detaljreguleringer som utformes og behandles før de overordnede grepene er på plass med områdereguleringen, desto mer nyskapt trafikk genereres før vi har iverksatt grep for å redusere trafikkveksten.

Juridiske forhold

Oppstart av planarbeid

Når et planarbeid starter opp skal berørte offentlige organer og andre interesserte varsles. Det er krav om oppstartsmøte med kommunen når forslagsstiller er en annen enn planmyndigheten selv. Kommunen kan gi råd om hvordan planen bør utarbeides, og kan bistå i planarbeidet. Dette iht. plan- og bygningsloven § 12-8.

Kommunen skal senest like etter oppstartsmøtet beslutte om planinitiativ skal stoppes (jf. plan- og bygningsloven § 12-8). I Ringerike kommune er slike beslutninger ikke delegert til rådmannen (jf. gjeldende delegasjonsreglement). I oppstartsmøtet for planinitiativet varslet kommunen forslagsstiller at det er usikkert om oppstart av planarbeidet kan anbefales på dette tidspunktet, og at det vil fremmes en politisk oppstartsak.

Bakgrunnen for at rådmannen foreslår at oppstart av planarbeid bør avvente, er redegjort for under eget punkt Rådmannens vurdering. Hjemmel til å stoppe planforslaget er § 12-8 2. ledd (*«Finner kommunen at et privat planinitiativ ikke bør føre frem, kan kommunen beslutte at initiativet skal stoppes.»*)

Denne saken gjelder planoppstart for et areal innenfor planavgrensningen til pågående planarbeid med områderegulering for Hønefoss og anses til dels som prinsipiell. Oppstartsaken legges derfor fram for behandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapet, som styringsgruppe for områderegulering Hønefoss, (jf. gjeldende delegasjonsreglement).

Ved politisk behandling av oppstartsaken gir kommunen en anbefaling om planarbeidet skal startes opp eller ikke. Dette er ikke et enkeltvedtak, og kan ikke påklages.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 kan ikke forslagsstilleren foreta varsling og kunngjøring etter tredje ledd før kommunen har tatt stilling til spørsmålet, og forslagsstilleren har mottatt skriftlig underretning.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

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

Rådmannens vurdering

Samfunnsdelen

Fortetting med boliger i Hønefoss sentrum er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel, hvor det er et ambisiøst vekstmål om 40 000 innbyggere i Ringerike kommune innen 2030. 70 % av denne veksten skal komme i Hønefoss-området. Hønefoss skal være attraktiv som bosted, handelsby og regionhovedstad.

Denne strategien vil være med på å oppfylle samfunnsdelens mål om redusert transportbehov ved at et høyere antall innbyggere får gangavstand til daglige gjøremål.

Planinitiativet for Telegrafalléen 2 (fortetting med boliger) er i samsvar med vekstmålet.

Ringerike skal være en attraktiv bokommune, spesielt for unge og familier i etableringsfasen, gjennom blant annet å være best for barn.

I Telegrafalléen 2 er utearealene i bruk til parkering, renovasjon og atkomstvei til naboblokka (leiligheter, adresse Telegrafalléen 2A) og er i sin helhet asfalterte. Ved innføring av boliger på denne eiendommen vil hensynet til bokvalitet være et viktig tema.

Gjeldende parkeringsvedtekter medfører at det ikke vil være igjen areal på bakkeplan som kan brukes til trygt lekeareal eller uteoppholdsareal med kvalitet.

Områderegulering for Hønefoss

Planområdet ligger innenfor planavgrensningen for områderegulering for Hønefoss (plan nr. 431), hvor planarbeid pågår.

Overordnede mål for områdereguleringen er at det skal utvikles en attraktiv, levende, miljøvennlig og kompakt by, der mennesker trives. Planen skal bli et grunnlag for å skape en fremtidsrettet by som bidrar til å redusere klimagassutslipp, og vekst i persontransport skal tas av kollektiv, sykkel og gange.

Gjennom områdereguleringen skal det tilrettelegges for styrking av sentrum gjennom fortetting med boliger og arbeidsplasser, for å bygge opp under de store samferdselsinvesteringene som kommer og i samsvar med målet i kommuneplanens samfunnsdel.

For at Hønefoss skal utvikles til en levende og vital by med vekstkraft må det med områdereguleringen sikres gode overordnede grep og andre føringer for å ivareta eksisterende og nye kvaliteter i byområdet. Det er avgjørende for den videre utviklingen av

Hønefoss at den overordnede områdereguleringen blir et langsiktig strategisk verktøy, for å oppnå målene i samfunnsdelen.

Det er viktig at vi gjennom områdereguleringen, og gjennomføringen av denne, sikrer at videre bygging og fortetting skjer i samsvar med overordnede mål, og at byen blir attraktiv og trivelig for alle. Ikke bare bør byen være universelt utformet, men den bør fungere for barn. En by som fungerer for barn fungerer for alle. Det er nå med områdereguleringen, og før byen fortettes mer, at vi har den beste muligheten for å tilrettelegge for dette.

Planinitiativet innebærer påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse regulert til forretning/kontor/tjenesteyting. Gjeldende parkeringsvedtekter medfører at det ikke vil være igjen areal på bakkeplan som kan brukes til trygt lekeareal eller uteoppholdsareal med kvalitet.

Viktige overordnede strategiske grep i områdereguleringen som må ses i sammenheng med planinitiativet for Telegrafalléen 2 er knyttet til sambruksløsninger for uteopphold/rekreasjon og pågående arbeid med parkeringsstrategi (trafikksystem/ redusert transportbehov).

Hønefoss skal være attraktivt som bosted og det skal være trivelig. I dette ligger at vi må tilrettelegge for gode løsninger for uteopphold og rekreasjon

I områdereguleringen vil det søkes løsninger for å ivareta behov for uteopphold/rekreasjon på større arealer som vil være felles for flere utbyggingstomter/ flere kvartaler. Slik kan man oppnå uteoppholdsarealer med høyere kvalitet (ikke trange og skyggefulle) enn dersom hver enkelt utbygger må løse kravet på egen eiendom. Dette vil dessuten kunne gi muligheter for noe høyere utnyttelse i de enkelte kvartalene. Lekeareal for små barn bør likevel løses nær bolig. Dette vil gjøre Hønefoss mer attraktivt som bosted.

Nullvekstmålet i personbiltrafikken legges til grunn for områdereguleringen, som må ses i sammenheng med målet om bærekraft og mulighet for en etterfølgende utviklingsavtale med staten. Viktige utredninger skal gjennomføres når det gjelder parkeringsstrategi, som vil peke på virkemidler for å oppnå målet om nullvekst i personbiltrafikken. Dette vil kunne omfatte strengere parkeringsnorm, reduksjon av mengde overflateparkering (transformasjon), parkeringsavgift og sambruksløsninger for parkering. For Telegrafalléen 2 sin del vil det resultere i strengere parkeringsnorm og kanskje mer fleksibel parkeringsnorm ved at parkeringskrav kan løses et annet sted.

Ovenstående vil kunne gjøre planområdet mer egnet for boliger, ved at deler av dagens parkeringsarealer kan transformeres til lek og samvær nær bolig, og som bedre kan skjermes fra trafikk og forurensning og få bedre tilgang på sol.

Det vises også til at desto flere detaljreguleringer som utformes og behandles før de overordnede grepene er på plass med områdereguleringen, desto mer nyskapt trafikk genereres før vi har iverksatt grep for å redusere trafikkveksten.

Samlet vurdering

Planprogrammet for områdereguleringen skal legges fram for behandling og fastsettelse for formannskapet og kommunestyret i februar og mars. I den forbindelse vil rådmannen

redegjøre for planlagt framdrift for områdereguleringen og for hvordan pågående planer og nye planinitiativ bør behandles fram til områdereguleringen er vedtatt.

Planinitiativet for Telegrafalléen 2 innebærer påbygg med boliger på eksisterende bebyggelse regulert til forretning/kontor/tjenesteyting. Gjeldende parkeringsvedtekter medfører at det ikke vil være igjen areal på bakkeplan som kan brukes til trygt lekeareal eller uteoppholdsareal med kvalitet.

Det er avgjørende for den videre utviklingen av Hønefoss at den overordnede områdereguleringen blir et langsiktig strategisk verktøy, for å oppnå målene i denne og i kommuneplanens samfunnsdel. Videre at områdereguleringen blir førende for planinitiativ og planforslag innenfor planavgrensningen.

Viktige overordnede strategiske grep i områdereguleringen som må ses i sammenheng med planinitiativet for Telegrafalléen 2 er knyttet til sambruksløsninger for uteopphold/rekreasjon og pågående arbeid med parkeringsstrategi (trafikksystem/ redusert transportbehov).

I områdereguleringen og tilhørende utredninger, vil et sentralt tema være strategier for å oppnå målene om nullvekst i personbiltrafikken. Desto flere detaljreguleringer som utformes og behandles før de overordnede grepene er på plass med områdereguleringen, desto mer nyskapt trafikk genereres før vi har iverksatt grep for å redusere trafikkveksten.

For detaljreguleringer innenfor områdereguleringen, deriblant Telegrafalléen 2, vil ovenstående resultere i strengere og kanskje mer fleksibel parkeringsnorm ved at parkeringskrav kan løses et annet sted. Dette vil kunne gjøre planområdet mer egnet for boliger, ved at deler av dagens parkeringsarealer kan transformeres til lek og samvær nær bolig, og som bedre kan skjermes fra trafikk og forurensning og få bedre tilgang på sol.

I områdereguleringen vil det søkes løsninger for å ivareta behov for uteopphold/rekreasjon på større arealer som vil være felles for flere utbyggingstomter/ flere kvartaler. Dette for at Hønefoss skal bli et attraktivt bosted. Lekeareal for små barn bør likevel løses nær bolig.

Områdereguleringen for Hønefoss skal knytte sammen eksisterende offentlige rom, parker og blågrønne strukturer, og sikre plangrunnlag for å etablere nye når byen fortettes. For at Hønefoss skal utvikles til en levende og vital by med vekstkraft må eksisterende kvaliteter ivaretas og nye sikres, som gir bokvaliteter og gjør byen rustet til en sterk konkurranse om befolkningsvekst. Det er nå med områdereguleringen, og før byen fortettes mer, at vi har den beste muligheten for å tilrettelegge for at byen blir god for alle.

Områdereguleringen skal fastlegge overordnede rammer for utvikling av Hønefoss og vil ha klare føringer som vil muliggjøre en effektiv behandling av private detaljreguleringer.

Den foreslåtte framdriftsplanen i planprogram til fastsetting antyder vedtak av områdereguleringen på nyåret 2020.

På denne bakgrunn er rådmannens anbefaling at oppstart av arbeid med detaljregulering for Telegrafalléen 2 avventer slik at den kan utformes og behandles i henhold til føringer som blir gitt i områdereguleringen.

Vedlegg

1. Oversiktskart
2. Kart med planavgrensning
3. Referat fra oppstartsmøte
4. Dokumentasjon fra forslagsstiller
5. Gjeldende detaljregulering (nr. 371) for Telegrafalléen 2.

Ringerike kommune, 2.1.2018

Tore Isaksen
rådmann

Enhetsleder miljø- og arealforvaltning: Heidi Skagnæs
saksbehandler: Linda Nethus