



## Offentlig ettersyn "Reguleringsendring detaljplan - Ringveien 25, Hokksund". Saksordfører: Brit-Tove Krekling

Utvalgssaksnr	Utvalg	Møtedato
52/18	Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift	04.09.2018

### Saksopplysninger

Fylkesmannen varslet i brev datert 15.03.2018, at han med bakgrunn i uttalelse fra Sivilombudsmannen, vil vurdere vedtaket om godkjenning av "Detaljplanen for Ringveien 25" i Hokksund på nytt. Bakgrunnen er at Sivilombudsmannen har uttalt at det er såpass stort avvik i utnyttelsesgraden i forhold til overordnet plan, at konsekvensutredning er påkrevet etter veilederen som gjaldt på det tidspunktet planarbeidet startet opp. I så måte er det begått en saksbehandlingsfeil.

Øvre Eiker kommune har dialog med Fylkesmannen for å se på hvordan saken best mulig kan løses. Etter drøfting med tiltakshaver – planens eier – foreslo kommunen at en mulighet var å varsle oppstart om planendring, der utnyttelsesgraden reduseres fra BYA = 80 %, til BYA = 45 %. Fylkesmannen er enig i kommunens forslag, men gjør oppmerksom på at det fortsatt er et avvik mellom kommuneplanens bestemmelser i uregulerte boligområder, og en planendring til 45 %. Dette må det redegjøres for ved en eventuell endring.

Det ble varslet oppstart av reguleringsendring 26.06.2018. Det har kommet inn uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud og Buskerud Fylkeskommune.

### Fylkesmannen

"Fylkesmannen mener det er noe uheldig at % BYA i området som ligger tett på knutepunktet i Hokksund senkes. Vi viser til føringene i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* fastsatt 26. september 2014, *Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging* vedtatt 12. juni 2015, regional plan for *Areal- og transportplan Buskerudbyen 2013-2023*, *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2036* og nullvekstmålet for personbiltrafikk i storbyområdene. Målet for disse føringene er blant annet at det skal satses på fortetting og høy utnyttelse i sentrale områder. Vi viser også til at de regionale planene peker på Hokksund sentrum som et regionalt knutepunkt som er egnet for å ta imot befolkningsvekst.

Det er foreslått en utnyttelsesgrad på 45 % BYA. Dette er kun 5 % lavere enn det som er for boliger i uregulerte, sentrumsnære områder i gjeldende kommuneplan. Fylkesmannen vil ikke motsette seg endringen av utnyttelsesgraden, men anbefaler kommunen å legge til grunn en høy arealutnyttelse i slike områder."

### Buskerud Fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til *Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018 – 2035*. Planen gir retningslinjer om utbyggingsmønster og transportsystem som skal fremme utvikling av kompakte

byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Dette tilsier at det bør være en effektiv arealutnyttelse i sentrumsnære områder. Buskerud fylkeskommune vil ikke motsette seg endringen, men anbefaler at sentrumsnæreområder gis en høy utnyttelsesgrad.

### **Vurderinger**

Da planarbeidet startet opp var ikke prosjektet på tomte klart. Forslagsstiller så for seg litt forskjellige løsninger, og hadde ikke helt konkludert når det gjaldt valg av boligtype, arkitektur, parkering mm. Nå er prosjektet ferdigtegnet, og utnyttelsesgraden er beregnet til BYA = 41 %. Slik utbygger tenker, vil det verken være mulig eller ønskelig å gå videre med prosjektet for å kunne bygge ut BYA = 80 %. Sammen med Øvre Eiker kommune blir det derfor foreslått endring i planbestemmelsene til BYA = 45 %. Det kan være hensiktsmessig å ha en liten buffer for å unngå dispensasjoner, dersom det er mindre tiltak på eiendommen som vil øke BYA. Fire prosent regnet som tilstrekkelig.

Vedrørende Sivilombudsmannens merknad til manglende konsekvensutredning var denne henvisningen til gjeldende veileder på tidspunktet som planen ble utarbeidet. Kommunens vurdering er at med henvisning til den nye "Forskrift om konsekvensutredning, med ikrafttredelse 01.07.2017", krever ikke tiltaket lenger slik utredning.

Ca. 2/3 av planen ligger i kommuneplanene avsatt som sentrumsområde. For uregulerte områder gjelder her maksimal BYA = 50 %. Den siste 1/3 av planen er i kommuneplanen avsatt til rent boligområde med BYA = 30 %. Det er forholdet til overordnet plans BYA i boligområdet som synes og være Sivilombudsmannens ankepunkt når det gjelder manglende utredning.

Når planbestemmelsene nå foreslås med BYA = 45 %, vil det for begge planområdene i kommuneplanen være en endring i forhold til bestemmelser om maksimal utnyttelse i uregulerte områder. Den vil være noe lavere enn i områder for sentrumsformål, og noe høyere enn i områder for boligformål. Ved en gjennomgang av prosjektet, ser en at det mot det eksisterende boligområdet er trappet ned til en etasje. Ved at parkeringen er lagt til kjeller, og det vises tilstrekkelig med leik- og uteoppholdsarealer, vurderer Rådmannen at planprosessen dokumenterer i tilstrekkelig grad de forholdene som ville kunne vært temaer ved konsekvensutredninger.

Til informasjon er det vedtatt planer for rene boligområder med tilsvarende beliggenhet til Hokksund sentrum, Smedgata – egengodkjent 30.10.2017 – med utnyttelsesgrad på BYA 40 %, og Hellefossveien – 10.05.2017 – med utnyttelsesgrad 65 %.

Når det gjelder uttalelsene fra Fylkesmannen og Buskerud Fylkeskommune om at utnyttelsesgraden er lavere enn angivelsen i kommuneplanen når det gjelder sentrumsområdet, vil Rådmannen hevde at her har utbygger fått maksimalt ut av et prosjekt som ligger i et utfordrende område både når det gjelder terreng og beliggenhet til vei og jernbanene. En ytterligere heving av utnyttelsestil BYA = 50 % synes derfor lite ønskelig.

Rådmannen vurderer at løsningen med å redusere utnyttelsesgraden er en god løsning. Konsekvensene med antall boenheter, trafikk og tilpasning til eksisterende boliger er dokumentert i det utarbeidede materialet. Høydene mot eksisterende boligområde er ivaretatt, og vurdering av trafikk gjennomført.

En utnyttelsesgrad på BYA = 45 % synes akseptabel, og Rådmannen anbefaler at planen sendes ut på offentlig ettersyn hvor kun planen endres i bestemmelsen på § 3.2:

***"Tillatt bebygd areal er maksimalt 45 % BYA. Bebygd areal beregnes i hht. NS 3940, og dette regnes som det areal som opptas av bebyggelsens horisontalprojeksjon på terreng".***

## Vedlegg

- 1 Planbeskrivelse
- 2 Plankart
- 3 Bestemmelser i vedtatte plan

## Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

### Rådmannens anbefaling

Fagkomité 1 viser til PBL § 12-10 og legger ut forslag til endring av “Detaljplan for Ringveien 25 mfl.” ut til offentlig ettersyn hvor § 3.2 i bestemmelsene endres til følgende ordlyd:

*“Tillatt bebygd areal er maksimalt 45 % BYA. Bebygd areal beregnes i hht. NS 3940, og dette regnes som det areal som opptas av bebyggelsens horisontalprojeksjon på terreng”.*

### Begrunnelse

Øvrige deler av planen vil ikke bli endret, og endringen av BYA er i tråd med de innspill og reaksjoner som har kommet på den vedtatte planen, og vil ivareta de merknadene som har kommet fra Fylkesmannen gjennom Sivilombudsmannens behandling av saken.

### Behandling i Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift - 04.09.2018

Det fremkom ingen andre forslag under behandlingen. Rådmannens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

### Vedtak i Fagkomite 1: Plansaker, planlegging og teknisk drift - 04.09.2018

Fagkomité 1 viser til PBL § 12-10 og legger ut forslag til endring av “Detaljplan for Ringveien 25 mfl.” ut til offentlig ettersyn hvor § 3.2 i bestemmelsene endres til følgende ordlyd:

*“Tillatt bebygd areal er maksimalt 45 % BYA. Bebygd areal beregnes i hht. NS 3940, og dette regnes som det areal som opptas av bebyggelsens horisontalprojeksjon på terreng”.*

### Begrunnelse

Øvrige deler av planen vil ikke bli endret, og endringen av BYA er i tråd med de innspill og reaksjoner som har kommet på den vedtatte planen, og vil ivareta de merknadene som har kommet fra Fylkesmannen gjennom Sivilombudsmannens behandling av saken.