



Saksbehandler: Espen Kristoffer Jenssen telefon: 908 56 254

JournalpostID 20/9394
ArkivsakID 20/573
Arkivkode PLANNAVN-Reguleringsplan for
Rambergveien 13, FA-L13, GBNR-80/8

Rambergveien 13 - Planinitiativ for boligfortetting

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø	22.04.2020	029/20

Kommunedirektørens innstilling:

Planinitiativets intensjon om å legge til rette for boligfortetting med BYA på opptil 45 % / 4,2 boenheter/daa legges til grunn for det videre planarbeidet med Rambergveien 13 (GBNR. 80/8).

Ivaretagelse av kommuneplanens bestemmelser mht. blant annet landskap og estetikk, MUA, lekeareal, støyretningslinjer og sol-/skyggevirksomheter vil kunne medføre behov for reduksjon av boligtettheten og avklares gjennom den videre planprosessen.

Vedlegg:

16.03.2020	2020.03.13 - Rambergveien 13 - Planinitiativ (revidert)	110270
17.03.2020	Rambergveien 13 - mulighetsstudie	110459

22.04.2020 Behandling i Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø

Endring av boenheter, foreslått av Egil Olaussen, Fremskrittspartiet

Ordlyden i kommunedirektørens innstilling beholdes, men delen av setningen « 45%/4,2 boenheter/ daa» erstattes med « 42%/4,0 boenheter/ daa».

Planinitiativet avvises, foreslått av Julie Guttormsen, Miljøpartiet De Grønne

Planinitiativet avvises. Det åpnes ikke for nye fortetnings- eller utbyggingsplaner før den nye kommuneplanen er vedtatt.

Forslag fra Guttormsen (MDG) fikk to stemmer og falt .
(Guttormsen MDG) og Hoholm (KRF).

Ved votering mellom kommunedirektørens innstilling og forslag fra Olaussen (FRP), ble forslag fra Olaussen enstemmig vedtatt.

RKM-029/20 vedtak:

Planinitiativets intensjon om å legge til rette for boligfortetting med BYA på opptil 42%/4,0 boenheter/ daa legges til grunn for det videre planarbeidet med Rambergveien 13 (GBNR. 80/8). Ivaretagelse av kommuneplanens bestemmelser mht. blant annet landskap og estetikk, MUA, lekeareal, støyretningslinjer og sol-/skyggeeffekter vil kunne medføre behov for reduksjon av boligtettheten og avklares gjennom den videre planprosessen.

Sammendrag

Plankonsulent WA gruppen har på vegne av forslagsstiller Holtan utvikling AS levert planinitiativ (for oppstart av reguleringsplanarbeid) for Rambergveien 13 (gbnr. 80/8) på platåområdet.

Det foreslås av plankonsulent i planinitiativet å legge til rette for bygging av anslagsvis opptil 17 boenheter på gbnr. 80/8 med et tomtearealet på 4017,8 m². Dette innebærer en boligtetthet med bebygd areal (BYA) på opptil 45 % eller ca. 4,2 boenheter pr dekar (brutto tomteareal).

Det er fra tiltakshaver Holtan utvikling AS ønskelig med en politisk vurdering og signaler mht. planinitiativet intensjon om å legge til rette for boligfortetting med skisserte omfang før de går videre med planene og reguleringsarbeidet.

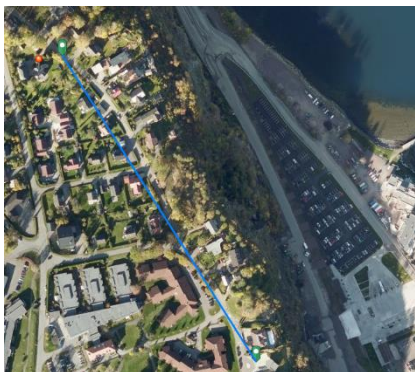
Kommunedirektøren presiserer at det i denne saken kun tas stilling til planinitiativets intensjon om å legge til rette for skissert boligtetthet/fortetting på gbnr. 80/8. Øvrige vurderinger av planens utforming, detaljer og ivaretagelse funksjonskrav og kommuneplanens bestemmelser m.v. vil måtte vurderes som del av det videre planarbeidet og når komplett planmateriale er mottatt.

Faktaopplysninger

Gbnr. 80/8 har et tomteareal på 4017,8 m² og består i dag av en enebolig, to garasjeuthus/anneks tilhørende boligen og to mindre boder.



Bilder: Geografisk lokalisering av GBNR 80/8 og dagens situasjon (Flyfoto, 2017).



Bilde: Gbnr. 80/8 med innmålt avstand fra fjellheis, ca. 370 meters avstand (Flyfoto, 2017).

Planstatus:

Kommuneplan 2015-2027:

Boligbebyggelse nåværende, innenfor Langsiktig utviklingsgrense (LUG) jfr. Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA).

Reguleringsplan:

For den aktuelle eiendommen (gbnr. 80/8) foreligger det en reguleringsplan fra 28.08.1991. I planbestemmelse (§ 3) heter det:

«§ 3 I området kan oppføres frittliggende eneboliger med inntil 1 ½ etg. (dvs. 1 etg. med innredet loft) og kjeller samt garasje. Det må etableres minst 1 biloppstillingsplass pr. leilighet samt nødvendig gjesteparkering. Lekeplass for barn må opparbeides.»

Eksempel på scenario for utvikling:

<p>Eksempel på scenario, fra Planinitiativ – reguleringsplan for Rambergveien 13 (revidert 13.03.2020).</p> <p>Illustrasjonen viser et eksempel på boligprosjekt med tetthet med BYA på opptil 45 %.</p>	
--	--

Sammenligning av boligtetthetstall på Holmestrand platået

Reguleringsplaner	Antall boenheter	Boligtetthet = Boenheter pr. brutto tomteareal i dekar (daa)
Hvitvingfosseveien 92 – PlanID 2016035	ca. 20	3,8
Olav Duunsvei 17 – PlanID 2014023	ca. 46	4,4

Solbergjordet - PlanID 2016034	312	4
Rambergveien 13	ca. 17	4,2*

* Utregning boligtetthet Rambergveien 13:

17 boenheter / brutto tomteareal 4017,8 m² = 4,231 boenheter pr. brutto tomteareal (daa)

Juridiske forhold

Administrasjonen har i brev av 09.10.2019 vurdert at det skisserte boligprosjektet med da ca. 14 boenheter ikke oppfyller vilkårene for forenklet planprosess, etter Plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd, jfr. KMDs *Reguleringsveileder* kap. 9.2. De skisserte planene i planinitiativet tilsier normalt detaljreguleringsplanprosess etter plan- og bygningsloven kap. 12. Leverte planinitiativ er i samsvar med oppstartsfasen av reguleringsplanarbeid, jfr. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

Økonomiske konsekvenser

P.t. ikke kjent.

Barn og unges interesser

Kommuneplanens kvalitets- og størrelseskrav til lekeareal og trygg skolevei må beskrives i den videre planprosessen.

Miljøkonsekvenser

Området er regulert til boligformål, jfr. reguleringsplan fra 28.08.1991. Øvrige miljøkonsekvenser må vurderes som del av den videre planprosessen.

HMS/Folkehelse

Det er ikke anlagt fortau/GS-vei i området. Løsning som ivaretar gående og syklende må vurderes i planprosessen.

Vurderinger

Kommunedirektørens vurdering er at gbnr.80/8 med kort gangavstand (ca. 370 meter) til fjellheis til sentrum og kollektivknutepunkt i utgangspunktet tilsier at arealet har gode forutsetninger for fortetting og arealeffektivisering. En boligfortetting i dette området vurderes også til å være i tråd med overordnede føringer både i *Regional plan for bærekraftig arealpolitikk (RPBA 2019)*, og *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging*.

Kommunedirektøren vurderer at prinsippet om fortetting med illustrert BYA på opptil 45 % / 4, 2 boenheter/daa legges til grunn for det videre reguleringsarbeidet med Rambergveien 13. Det presiseres samtidig at den videre planprosessen må vurdere og avklare den konkrete utformingen av boligprosjektet. Prosjektet må i den videre fasen bl.a. vise hvordan helsemessige kvaliteter, retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen 7-1442 og NS 8175 Lydforhold i bygninger, naboskapet og kommuneplanens bestemmelser til tilpasninger til landskap og estetikk, størrelse og kvalitet på lekeareal m.m. ivaretas. Det er ikke anlagt fortau/GS-vei i området. Løsning for gående og syklende må vurderes i planprosessen.

I forhold til byggehøyder og hensynet til omgivelsene, jfr. kommuneplanens utfyllende bestemmelse § 14 (Landskap og estetikk) finnes det et kunnskapsgrunnlag fra arbeidet med Fortettingsstrategi for platået. Denne viser at eiendommen 80/8 ikke er egnet for 3 etasjer eller høyere da siktlinjer fra ovenforliggende bebyggelse forringes. Byggehøyder og en boligutforming som tilpasser seg eksisterende siktlinjer og naboskapet er derfor en viktig forutsetning som må

ivaretas i det videre reguleringsarbeidet.

Kommunedirektøren vil utfordre forslagsstiller til å legge til rette for aktiv medvirkning fra naboskapet, herunder også informasjonsmøte, i den videre reguleringsplanprosessen.

Videre behandling

Avgjøres av Hovedutvalg for regulering, kommunalteknikk og miljø.