



Saksframlegg

Saksbehandler	Dok.dato	Arkiv	ArkivsakID
Elise Voll Mathiassen	08.08.2019	FA - L12, PLANID - 201309	13/160

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
024/19	Plan- og miljøstyret	PS	19.08.2019

Kommunedelplan for Sundvollen, PlanID 201309. 2.gangs høring

Rådmannens forslag til vedtak

1. Et endret forslag til Kommunedelplan for Sundvollen sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker, jf. Plan- og bygningslovens § 11-14.

Planforslaget består av:

- Plankart datert 25.06.2019
 - Planbestemmelser datert 08.08.2019
 - Planbeskrivelse datert 08.08.2019, konsekvensutredning datert 06.12.2016, med supplerende konsekvensutredning datert 18.06.2019
 - ROS-analyse datert 07.12.2016
 - Temakart kartlagte friluftslivsområder. Temakart for flom-, ras- og skredfare, stinett, gang- og sykkelveier dagens og fremtidig støysoner på E16 og Ringeriksbanen, og båndlagte områder for FRE16 vil bli ettersendt.
2. Administrasjonen skal foreta rettinger som beskrevet under "Korrigeringer av mindre feil i plankartet".
 3. Det åpnes ikke for nye forslag til endret arealbruk. Det er kun innspill/merknader til høringpunktene som vil bli vurdert.

Plan- og miljøstyret - 024/19

19.08.2019

Møtebehandling:

Administrasjonen gjorde utvalget oppmerksom på følgende endringer i plandokumentene i forhold til det som fulgte utsendelsen av saken:

Plankart: Området for Offentlig/privat tjenesteyting ved Arbeidssenteret endrer benevnelse fra o_BOP_6 til BOP_6, da planen ikke skal ta stilling til om arealet skal være offentlig eller privat.

Planbestemmelser: Før planen sendes på høring skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser som sikrer etablering av inntil 2 høydebasseng (ved Elstangen, nord for Grønndokka)

Ovennevnte vil bli rettet/innarbeidet før planene sendes på høring.

Rådmannes forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

VEDTAK - Plan- og miljøstyret:

1. Et endret forslag til Kommunedelplan for Sundvollen sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn i minst 6 uker, jf. Plan- og bygningslovens § 11-14.

Planforslaget består av:

- Plankart datert 25.06.2019
- Planbestemmelser datert 08.08.2019
- Planbeskrivelse datert 08.08.2019, konsekvensutredning datert 06.12.2016, med supplerende konsekvensutredning datert 18.06.2019
- ROS-analyse datert 07.12.2016
- Temakart kartlagte friluftslivsområder. Temakart for flom-, ras- og skredfare, stinett, gang- og sykkelveier dagens og fremtidig støysoner på E16 og Ringeriksbanen, og båndlagte områder for FRE16 vil bli ettersendt.

2. Administrasjonen skal foreta rettinger som beskrevet under "Korrigeringer av mindre feil i plankartet".

3. Det åpnes ikke for nye forslag til endret arealbruk. Det er kun innspill/merknader til høringpunktene som vil bli vurdert.

Sammendrag

Kommunedelplan for Sundvollen legges ut til 2.gangs høring og offentlig ettersyn. Arbeidet med kommunedelplan for Sundvollen følger av Kommunal planstrategi 2016-2020. Kommunedelplanen bygger på mål og strategier som er satt i ny kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt i desember 2018. Kommunedelplanen er samtidig koordinert med arbeidet for revisjon av kommuneplanens arealdel.

Planforslaget er bearbeidet på bakgrunn av høringsuttalelser fra offentlige myndigheter. Den er også oppdatert og bygger opp under store infrastrukturinvesteringer som staten har for Ringeriksbanen og ny E16, med trasé gjennom Sundvollen-området. Det forventes at kommunen utvikles i samsvar med det staten investerer for byggingen av Ringeriksbanen og ny E16, med konsentrert bebyggelse nær planlagt stasjon på Sundvollen.

Kommunedelplanen er et viktig planverktøy for styring og samordning og for å fastsette rammer for senere detaljregulering, med overordnet mål å gi forutsigbare rammer koblet til forenklet saksbehandling.

Hovedgrepene for Sundvollen er:

- På kort sikt fortettes det innenfor eksisterende boligområder for å styrke de funksjoner som allerede er etablert på Sundvollen.
- Det legges til rette for et avgrenset sentrumsområde rundt Sundvolden Hotel, som er en viktig drivkraft til tettstedet.
- Det legges opp til høy arealutnyttelse og differensiert boligutbygging, med utbygging av områdene mellom eksisterende eldre og nyere boligområder (mellom Elstangen og Sundvollen sentrum). Dette bygger opp rundt allerede utbygd infrastruktur. Rekkefølgebestemmelser sikrer at utbyggingen bygger opp om utviklingen av Sundvollen som sted.
- Det tilrettelegges for en fremtidig tett bebyggelsesstruktur i tilknytning til et stoppested for Ringeriksbanen på Sundvollen.
- Det skal sikres for en blågrønn akse mellom fjorden og Krokkeiva.
- Viktige grøntarealer og stier sikres gjennom planen og tilgang til fjorden sikres gjennom friområdene ved Sundvollstranda, utløpet av Kleivbekken og ev. andre korridorer som framkommer gjennom arbeidet med infrastrukturen.
- Sundvollen Gård opprettholdes som et viktig og identitetskapende landskapselement.
- Som følge av forventet sterk vekst i befolkningen sikres arealer til framtidig utvidelse av Sundvollen Oppvekstsenter nordvest for dagens senter.
- Gjennom gode rekkefølgebestemmelser legges det opp til at en kommer raskt i gang med boligbygging på arealer som ikke er i direkte berøring med nye samferdselsløsninger. Øvre Trøgslø og boligområder med kryssløsning som kan kobles mot eksisterende to-plankryss ved Elstangen prioriteres først.

Saksopplysninger

Kommunedelplan for Sundvollen ble sist vedtatt lagt ut til høring og offentlig ettersyn i november 2016 til januar 2017. I høringsperioden fikk kommunen til sammen 7 innsigelser fra Statens vegvesen, Bane NOR og NVE, og 22 private innspill til planforslaget. Administrasjonens kommentarer til høringsuttalelsene og merknadene er utarbeidet i en sammenfattet oppsummering (vedlegg 1) til denne høringsrunden.

Med bakgrunn i forutsetninger som Fellesprosjektet har for Ringeriksbanen og ny E16 gjennom Sundvollen og fremdriften på statlig plan for vei og bane samt statlige og regionale fagmyndigheters innsigelser til planen, utløser det behovet for 2.gangs høring av planforslaget og offentlig ettersyn av denne. Det har samtidig vært ønskelig å se kommunedelplanen i sammenheng med statlig reguleringsplan.

Planen bærer preg av den pågående prosessen med ny E16 og Ringeriksbanen. Dette vil føre til store endringer i infrastrukturen, påvirke den forventede befolkningsveksten og kommunens behov i forbindelse med denne, i stor grad. Usikkerhet knyttet til utformingen og når prosjektet skal realiseres gir også usikkerhet i hvordan tilgrensede arealer kan utnyttes.

Ny samfunnsdel, vedtatt desember 2018, legger til grunn en vekst i kommunen inntil 2% før 2030. Ca. 45 % av veksten er planlagt lagt til Sundvollen-området. Antallet fordeles med en utstrekning på 30 år. I løpet av årene vil Sundvollen gjennomgå urbane endringer og få nye tilflyttere. Når i perioden det vil komme nye tilflyttere er vanskelig å anslå.

Oppstart av planarbeidet

Oppstart av planarbeidet for kommunedelplanen ble varslet høsten 2013. Frist for å komme med innspill til planprogrammet ble satt til 20.01.2014. I forbindelse med oppstart av planarbeidet kom det få arealinnspill. Ny frist ble satt til 14.10.2014. Til sammen kom det inn 4 merknader fra offentlige etater og 11 private arealinnspill.

Mai 2016 ønsket Plan- og miljøstyret i Hole kommune å utvide planområdet mellom Sundvollen Oppvekstsenter og boligfeltet Elstangen opp til kote 180 moh. I etterkant ble grunneiere innenfor dette området tilskrevet om de ønsket å fremme arealinnspill. Etter Plan- og miljøstyrets vedtak i mai 2016 om å utvide plangrense i sørøst for planområdet, var det mulighet for å gi innspill. Det kom inn ytterligere 6 private innspill. Oppsummering og kommentarer til merknadene ble lagt ved planforslaget i forrige høringsrunde (se sak 058/16).

Etter et innspill til kommuneplanens arealdel er boligområdet B12, nordøst i planområdet, utvidet. Området er tatt inn i kommunedelplan for Sundvollen for å se området i en helhet med resten av boligområdet, i samsvar med hensyn til blant annet veisystem.

BN3 er utvidet i sørøst fordi det er naturlig å forbinde resten av gjeldende reguleringsplan med kommunedelplanen.

I slutfasen av planarbeidet har kommunen leid inn konsulentbistand fra Cowi AS, og et justert planforslag er utarbeidet i samarbeid med dette firmaet.

Planbeskrivelsen har fått nytt oppsett og er oppdatert på bakgrunn av innsigelser. Planbestemmelsene har fått nytt oppsett og justert for å imøtekomme statlige og regionale innsigelser. Plankartet er justert i forhold til planbestemmelsene. Planforslaget som vedtas lagt ut til ny høring og offentlig ettersyn består av et arealplankart for det som definerer Sundvollen-området, med tilhørende planbestemmelser og planbeskrivelse med konsekvensutredning (KU) og risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).

Følgende KU og ROS-analyse er krav etter lov. Temakart er ikke juridisk bindende og illustrerer utvalgte tema. Det er til sammen 6 dokumenter med temakart til planen: Kart over stinett, kartlagte friluftslivsområder, gang- og sykkelveinett, flom-, ras- og skredfare, støysonkart for dagens og fremtidig E16 og kart over båndlagte områder for FRE16. Temakart som foreløpig mangler er flom-, ras- og skredfarekart, kart over stinett, gang- og sykkelveier, støysonkart for dagens E16 og togstasjon. Disse vil bli ettersendt.

Vurderinger

Kommunen har redegjort i brev til innsigelsesmyndighetene om hvordan kommunen ønsker å løse innsigelsene. Ved utarbeidelse av kommunedelplanen er det avholdt flere arbeidsmøter og et fellesmøte med innsigelsesmyndighetene samlet, og det har vært en løpende dialog med innsigelsesmyndighetene for å komme til en enighet om at innsigelsene trekkes. Med løsningsforslag imøtekommes de 7 innsigelsene og er innarbeidet i planforslaget. Innsigelsene omhandler:

NVE:

1. Manglende hensyn til skredfare
2. Manglende hensyn til løsmasser under marin grense
 - Faglig råd: Vurdere bredere byggegrense til Kleivbekken og krav til avstandsgrense til øvrige bekkedrag

Statens vegvesen:

1. Manglende konsekvensutredning for eksisterende transportnett
2. Manglende vurdering om fremtidig trafikk, fremkommelighet og trafiksikkerhet på eksisterende transportnett

Bane NOR:

1. Innsigelse til foreslått arealbruk for områder underlagt statlig plan
2. Hensynssone H810 og tilhørende bestemmelse skaper usikkerhet for videre planlegging av Ringeriksbanen
3. Innsigelse til å at kommunen ikke kan vedta bestemmelse som gjør det pliktig å inngå utbyggingsavtale

Utdyping av hovedgrepene i planforslaget:

Fellesprosjektet for Ringeriksbanen og ny E16 (FRE16)

Det er lagt inn hensynssone for båndlagte arealer for Ringeriksbanen og ny E16 (H710). Planlagte arealer for vei- og bane-trasé og midlertidig anleggsområder av FRE16 er i et eget temakart. Innenfor de båndlagte områdene skal det ikke iverksettes byggetiltak før etter at FRE16 er ferdig og trukket seg ut av området. Båndleggingen gjelder foran arealformålene i kommunedelplanen.

Sentrumsformål

Det legges opp til at bebyggelse innenfor sentrumsområdet, med gangavstand til en jernbanestasjon, har en høyere arealutnyttelse enn resten av Sundvollen. Det kan bygges inntil 21 meter i høyden, men at fastsettelse av høyde og utnyttelsesgrad avgjøres i reguleringsplan. Det vil være viktig å sikre en klar avgrensning for hva som er sentrum, med blandet funksjoner som boliger, forretninger og kontorer, offentlige/private tjenester og viktige møteplasser.

Boligbebyggelse

I områder utenfor sentrum legges det opp til en differensiert bebyggelse, med rekkehus og terrassert bebyggelse, med noe innslag av eneboliger. Ny bebyggelse utvikles i tilknytning til eksisterende boligområder og bygge opp rundt allerede utbygd infrastruktur. Dette skal sikres gjennom rekkefølgebestemmelser. Høy arealutnyttelse i boligområder nær planlagt stasjonsområde og sentrum skal bidra til en bærekraftig og kompakt tettstedsutvikling.

For å få i gang boligbygging i tidlig fase legges det til rette for utbygging i områder som ikke kommer i

konflikt med områder som båndlegges av Ringeriksbanen og ny E16.

Maksimal utnyttelsesgrad for eksisterende boligfelt er %-BYA=30%, også der utnyttelsesgraden er lavere enn 30% i gjeldende reguleringsplaner/detaljplaner.

Eiendommer/områder innenfor hensynssone med krav om felles planlegging (H810) skal de benevnte områdene/eiendommene sammen planlegges for gode løsninger på utnyttelse, adkomst, parkering, interne veier, og vann- og avløpsordninger.

Offentlig og privat tjenesteyting

Som følge av forventet sterk vekst i befolkningen sikres arealer til framtidig utvidelse av Sundvollen oppvekstsenter nordvest for dagens senter. Det vil være god barnehagekapasitet til år 2030, men på sikt vil det være nødvendig å avsette arealer i område B4, B6 og B15 til barnehagetomt.

Områder vest for Sundvollstranda er foreslått avsatt til offentlig formål og utgjør til sammen ca. 30 daa. Kommunen har behov for å avsette arealer til offentlig og bebyggelse, med rom til å bygge i fremtiden. Det er derfor avsatt arealer ved Hole arbeidssenter, som skal sikre nødvendige arealer til for eksempel sykehjem eller barnehage, med lokal beliggenhet og med kort vei til Fv156 og sentrum. Det er gjort en supplerende KU og ROS-analyse av området i samsvar med arealendringen.

Teknisk anlegg

Hovedplan for vannforsyning og avløpshåndtering tenkes behandlet i løpet av høsten 2019 og skal beskrive hvordan Sundvollen skal ruste seg for veksten som kommer. Den legges til grunn for videre planlegging. Det er behov for nytt høydebasseng for å forsyne innbyggerne på Sundvollen med drikkevann. Dette må legges høyere enn framtidig planlagt bebyggelse, foreslått omtrentlig på kote med Grøndokka. Det forutsettes også at hele Sundvollen-området får fibernettdekning.

Næringsvirksomhet, og kombinert bebyggelse og anleggsformål

Det legges opp til muligheter for økt næringsvirksomhet i arealer avsatt til sentrumsformål. Deler av næringsarealer på Elstangen, Rørvik og på Sundøya er underlagt statlig reguleringsplan. Næringsarealer som ligger utenfor statlig reguleringsplan er foreslått videreført som næringsformål i planforslaget. Det er også åpent for næringsarealer på Tyrheimen som er avsatt til kombinert formål (BKB1), men som ikke skal konkurrere med sentrumsområdet.

Samferdselsanlegg og støy

Det er gjort en vurdering av dagens og fremtidig trafikk, med oppdatert trafikkteiling på dagens E16 og fremtidig hovedvei med tilstøtende fylkesveier. Fagrapportene som er benyttet er i planarbeidet er utarbeidet av Fellesprosjektet for Ringeriksbanen og ny E16 (FRE16) og Cowi AS på vegne av Statens vegvesen.

Krysset E16 x Fv156 (Sundvollen-krysset) har per i dag dårlig kapasitet og vil ikke tåle veksten i ÅDT som vil komme av forventet boligvekst på Sundvollen. Gjennom rekkefølgebestemmelser forutsettes det etablert en ny kapasitetssterk rundkjøring i Sundvollen-krysset før ny utbygging kan igangsettes. I områder på Elstangen og Sundvollen kan det ikke gis byggetillatelse før det skal være etablert en kapasitetssterk rundkjøring ved Tyriheimen.

I områdene B4, B6 og o_BOP1 skal det være opparbeidet en samlevei fra Dronningveien til Tyriheimen, som skal avlaste trafikk i rundkjøringen E16 x Fv156. Samleveien skal sammenfalle med midlertidig anleggsvei som FRE16 planlegger. Før det gis byggetillatelse feltene B11, B12 og B14 skal det være etablert en samlevei fra Dronningveien til Fv156 (Trøgsleveien) som skal avlaste trafikk gjennom sentrum og boligområder.

Det vil være vesentlig for kommunen å iverksette utbygging innenfor deler av Sundvollen-området før FRE16 er ferdig bygget, og antall nye boenheter må tilpasses kapasiteten på dagens E16 og FV156, samt kapasiteten i de aktuelle kryss. Tettstedet skal utvikles med god kapasitet for penderparkering.

Siden store deler av gjennomgangstrafikken på Sundvollen flyttes som følge av bygging ny E16 vil støyforholdene bedres på eksisterende E16.

Blågrønn struktur, naturmangfold og jordvern

Grøntstrukturen på Sundvollen omtales om turdrag med tursti, og blågrønn struktur. Blågrønn struktur omfatter vegetasjon, vann og biologisk mangfold, som er viktig å ivareta i tettstedsutviklingen. Kleivbekken skal integreres i tettstedsutviklingen som en kulturhistorisk akse.

Jordverninteressene er mindre på Sundvollen enn for eksempel Vik eller andre steder i Hole. Derfor er det foreslått utbygging på jordarealer for å bygge opp under ønsket om tettstedsutvikling.

Friluftsliv, kulturminner og kulturmiljø

Det er gjort kartlegginger og verdisetting av friluftslivsområder i kommunen, og dataene ligger på Miljødirektoratets naturbase. Friluftslivskartleggingen som er gjort på Sundvollen ligger som temakart i planforslaget (vedlegg 7) og skal være et verktøy i saksbehandling og planlegging på Sundvollen.

Innenfor Sundvollen-område er helleristning ved den gamle Grendeskolen og den gamle bergenske kongevei fredet kulturminner. Disse har fått hensynssone, båndlagt etter lov om kulturminner. Det er kort beskrivelse om nyere tids kulturminner. Disse er ikke avmerket med hensynssone, men skal vurderes i samsvar med påfølgende reguleringsplaner.

Ras- og kvikkleireskred/løsmasseskred, og flomfare

I plankartet er det tatt inn en hensynssone for flom-, ras- og skredfare, med tilhørende planbestemmelser med krav om utredning av fare for kvikkleire- og løsmasseskred.

Siden Kleivbekken er flomutsatt er det lagt inn et byggeforbudsbelte inntil 20 meter fra strandkant fra elv og bekk ved gjennomsnittlig vannstand.

Korrigeringer av mindre feil i plankartet

I siste innspurt av prosessen ble det avdekket noen mindre feil i plankartet. Dette bør ikke ha betydning for forståelsen av planforslaget. Det vil bli gjort korrigeringer i plankartet før det sendes ut til høringsinstansene. De vesentlige feilene er:

- Hensynssone for ras- og skredfare (H310), flomfare (H320), og høyspentanlegg (H370) endres ved at hensynssoner ikke skal ligge over, men grense til hensynssoner for båndlegging i påvente av ny plan E16 og Ringeriksbanen (H710).
- Hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730) på Elstangen skal ut.
- Helleristningene ved den gamle Grendeskolen skal ha benevnelsen H730_1, og hensynssone for den gamle bergenske kongevei H730_2.
- Hensynssoner som skal undergis felles planlegging (H810) mangler.

Det er ikke gjort endringer i foreliggende konsekvensutredning eller ROS-analyse siden forrige høringsrunde. Det er derimot gjort en supplerende KU og ROS-analyse for arealer som er avsatt til offentlig og privat tjenesteyting. Det er ikke gjort endringer i konsekvensutredningen utover dette.

Endringer som er gjort i planforslaget påvirker i liten grad planens formål. Høringen er begrenset da det kun er mulighet til å gi innspill til de endringer som er gjort i planen. Innspill som består av annet enn det som er endret i planen vurderes ikke videre i prosessen.

Konklusjon

Med bakgrunn i at siste høringsrunde var for 2 år siden og store endringer som Sundvollen i nær tid vil gjennomgå, finner Rådmannen det riktig å legge kommunedelplanen ut til ny høring og offentlig ettersyn i minst 6 uker med kun innspill/merknader til høringspunktene.

Aktuelle lover, forskrifter, avtaler m.m.:

Plan- og bygningsloven

Vedlegg:

Planbeskrivelse KDP Sundvollen

Bestemmelser KDP Sundvollen

Plankart 25.06.19

Vedlegg 1 - Oppsummering av merknader

Vedlegg 2 - ROS-analyse 07.12.2016

Vedlegg 3 - Konsekvensutredning 06.12.2016

Vedlegg 4 - Supplerende konsekvensutredning 18.06.19

Vedlegg 7 - Kartlagte friluftsområder på Sundvollen