

DETALJREGULERINGSPLAN

RINGKOLLVEIEN 95
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID 0605-452
PLANBESKRIVELSE

DATO FOR SISTE REVISJON 31.07.2019
DATO FOR VEDTAK XX.XX.XXXX

Innholdsfortegnelse

1 Innledning	3
2 Planprosess	3
3 Planstatus	3
4 Beskrivelse av planområdet	4
5 Planforslaget	6

1 Innledning

Berntsen Plan og Oppmåling AS fremmer reguleringsplanforslag for Ringkollveien 95 på vegne av forslagsstiller Innhus AS.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse, eneboliger på eiendommen 103/109 i Haugsbygd.

Planområdet på 2 478m² ligger inntil Ringkollveien i etablert boligområde, øst for Klekken og sentrum av Haug.

Eiendommen er bebygd med en enebolig. Hensikten med planen er således å legge til rette for deling av eiendommen slik at det kan etableres ytterligere en enebolig på arealet.

2 Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte for planarbeidene 15.10.2018 med representanter fra Ringerike kommune og forslagstiller.

Oppstart av planarbeidet for Ringkollveien 95 ble annonsert 13.11.2018 i Ringerikes Blad og på nettsidene til Ringerike kommune. Det ble sendt varsel om oppstart i form av brev til registrerte grunneiere i tilknytting til planområdet, samt til offentlige myndigheter med frist for innspill 30.11.2018. Forslagstiller har mottatt tre innspill. Sammendrag med kommentarer følger som eget vedlegg.

3 Planstatus

Planområdet ligger innenfor følgende overordna plan:

Kommuneplan for Ringerike vedtatt 31.01.2019

Området har status boligbebyggelse – nåværende.

Tilgrensende reguleringsplaner:

0605-373 Apalbakken

Detaljregulering av tre eneboligtomter vest for planområdet.

0605 202-06 Havna Hemskogen

Detaljregulering av boligområde med frittliggende småhusbebyggelse nordvest for planområdet.

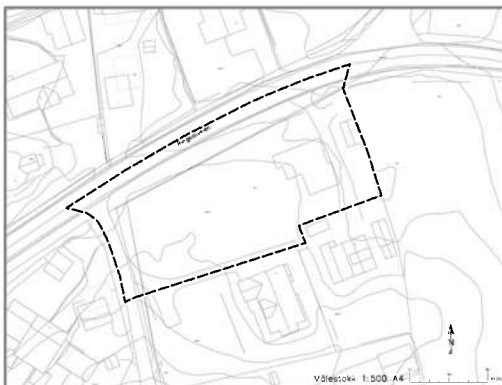
4 Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger inntil Ringkollveien i etablert boligområde, øst for Klekken og sentrum av Haug, markert med rød sirkel i figur 1.



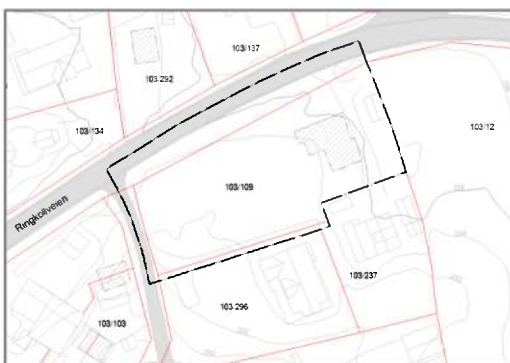
Figur 1. Oversiktskart

Planområdet slik det ble varslet ved oppstart.



Figur 2. Planområde (Opprinnelig)

I samråd med planavdelingen i Ringerike kommune er avgrensningen justert, slik at området avgrenses av senterlinje for Ringkollveien og privat samlei, som vist i figur 2.

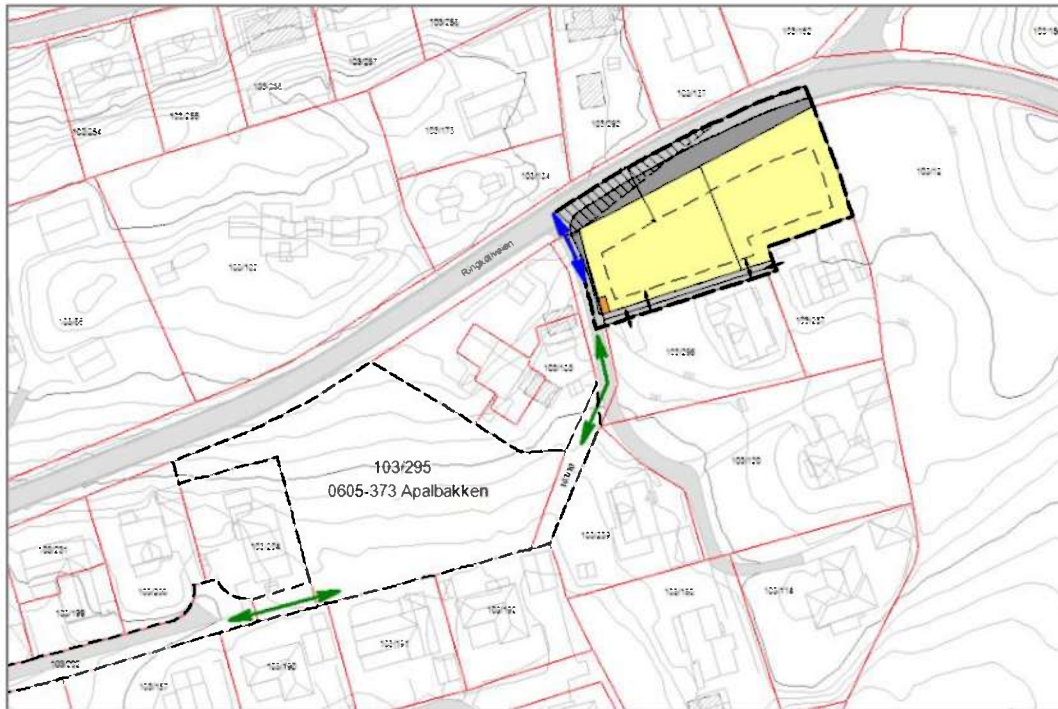


Figur 2. Planområde (Revidert)

4.1 Adkomst

Adkomst til planområdet er fra FV164 Ringkollveien, via privat samlevei, med felles utkjøring på fylkesveien (markert med blå pil i figur 3).

Fotgjengertrafikk løses gjennom grøntområde, regulert i detaljplan 0605-373 Apalbakken, sør-vest for planområdet (markert med grønn pil i figur 3), videre langs Apalveien ned til gang- og sykkelvei langs Bånttjernveien/Ringkollveien.



Figur 3. Adkomst

4.2 Eksisterende bebyggelse og bruk

Ny enebolig er under oppføring på eiendommens nordøstre side, og vil være en av to nye boliger innenfor planområdet.

4.3 Landskap, natur og grønnsstruktur

Arealet er fradelt fra eksisterende boligeiendom og har således vært disponert som hage inntil nylig. Området er omkranset av småhusbebyggelse, med unntak av dyrket mark på eiendommens østre side.

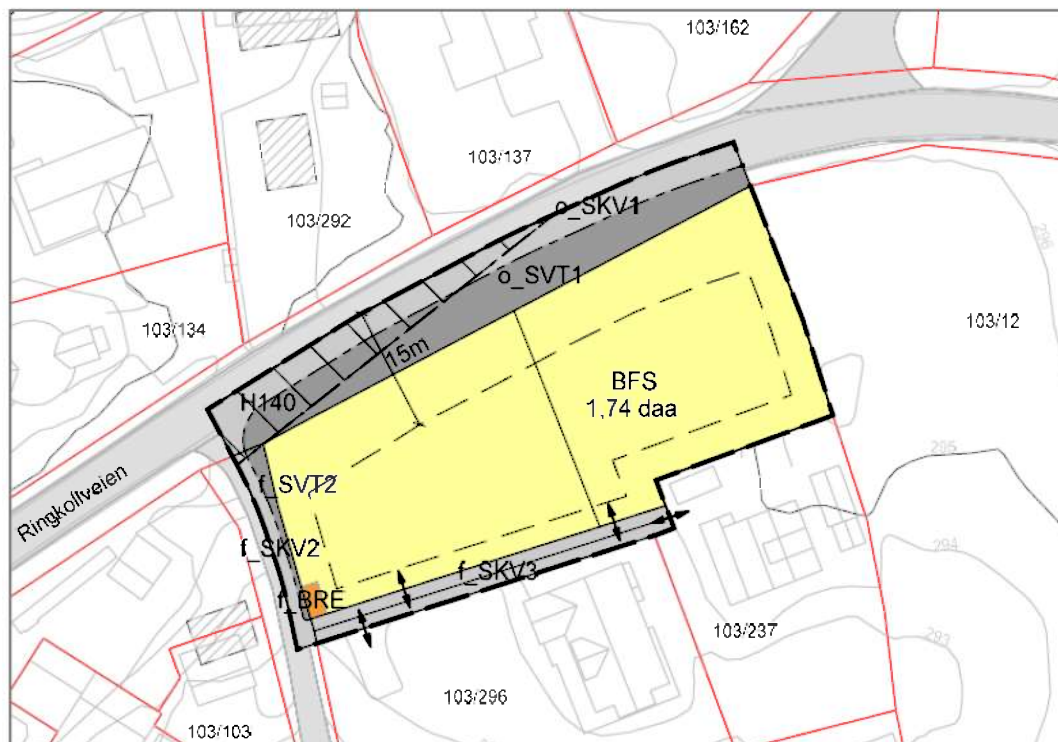
Landskapet er svakt skrående mot sørvest fra kote +296 til +292moh.

Planområdet ligger over marin grense på kote +171 og befinner seg innenfor et område med løsmasse av forvittringsmateriale. Berggrunnen består hovedsakelig av leirskifer og kalkstein jf. NGUs kartbaser.

Det er ikke registrert skred eller flomfare i området, jf. NVEs kartdatabase.

5 Planforslaget

5.1 Plankart



Figur 4. Utsnitt av reguleringsplankartet

5.2 Arealbruk

Områdets arealbruk reguleres etter pbl§ 12.5 med følgende formål.

Bebyggelse og anlegg (PBL§ 12.5.1)

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, 1739,6m²
- Renovasjonsanlegg, 8m²

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL§ 12.5.2)

- Kjøreveg (felles), 174,1m²
- Kjøreveg (offentlig), 221,8m²
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (felles), 21,6m²
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (offentlig), 313,5m²

5.3 Beskrivelse

Innenfor planområdet reguleres det for to eneboligtomter med tilhørende teknisk infrastruktur. Det vektlegges å utnytte områdets beliggenhet og topografi på en slik måte at adkomstvei og tomter legges i terrenget. Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares, og det skal tilstrebes å unngå store fyllinger og skjæringer.

5.4 Boligformål

Planforslaget legger til rette for frittliggende småhusbebyggelse innenfor arealet BFS. Det tillates oppføring av eneboliger, med sekundærleilighet inntil 65 m² BRA, samt garasje og uthus. Total utnyttelse skal ikke overskride 30 % BYA, og maksimal byggehøyde for gesims er 7,0 m og for

møne 9,0 m over gjennomsnittlig terrengnivå. For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne jf. §2.1 i reguleringsbestemmelsene.

Bebyggelsen vil i liten grad påvirke området karakter, da det ligger naturlig å fortette med småhusbebyggelse i området. I bestemmelsene er det satt krav om en maks mønehøyde på 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Dette ivaretar sol- og utsiktsforholdene for bakenforliggende bebyggelse.

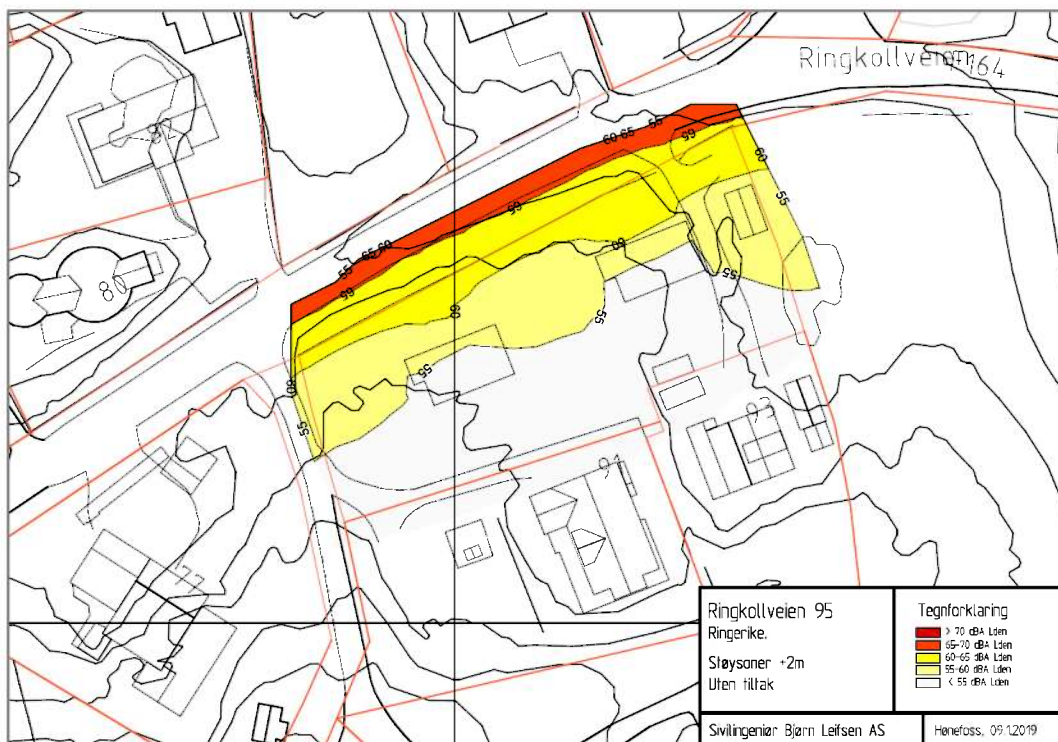
5.5 Lek og uteoppholdsarealer

Lek og uteopphold løses på den enkelte eiendom jf. §1.7 i bestemmelsene. Det er i tillegg etablert lekeplass i tilstøtende plan for 280-Andersløkka, 250m sør for planområdet. For øvrig kan det nevnes at planområdet grenser inntil LNF-området i øst, med hele marka som friareal.

5.6 Støy

Det er utført sjablongmessige beregninger av støy mot planområdet, basert på trafikk langs Ringkollveien. Støyberegningene viser at gul støysone (55db) forventes å bre seg inntil 20-25 meter inn i planområdet. Bygninger med støyfølsomt bruksformål skal vurderes støyisolert som ledd i byggesaken for det enkelte tiltaket.

I planforslaget er byggegrensen for de nye boenhetene satt til minimum 15 m fra senterlinje veg.



Figur 5. Støysoner

5.7 Renovasjon

Plassering av felles renovasjonsløsning er lokalisert ifm. adkomst til tomtene. Dette sikrer god tilgang for renovasjonsselskapet, slik at men får en effektiv og trafiksikker løsning for håndtering av avfall.

5.8 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt ved at det blant annet tilrettelegges for romslige uteoppholdsarealer for hver enkelt boenhet, jf. §1.7 i bestemmelsene.

Det legges det til rette for å knytte planområdet på en trafiksikker måte til tiliggende gang- og sykkelveier, som beskrevet i punkt. 4.1.

En utbygging av planområdet til boligformål vil tilrettelegge for boligbebyggelse i et område som har nærhet til fritidstilbud, skoler, barnehager og friområder.

5.8 Samferdselsanlegg

Planområdet grenser inntil FV164 Ringkollveien, og har felles avkjørsel med åtte andre eiendommer fra privat samlevei, totalt ti eiendommer er tilknyttet avkjøringspunktet på Ringkollveien.

Hensynssone for frisikt, H140, er utarbeidet etter krav gitt i Håndbok N100.

Det er regulert areal til felles adkomstvei for eiendommene innenfor planområdet, samt gnr/bnr. 103/237 og 103/296 jf. §3.1 i bestemmelsene. Regulert veibredde er 3m.

Fra planområdet er det i overkant av 2 km til Vang skole (1.-7. kl.), Haugsbygd ungdomsskole, og bygdas idrettsanlegg. Mesteparten av strekningen skjer på gang- og sykkelvei eller lite trafikkert vei, med unntak av kryssing over Harehaugveien i plan, for å komme til/fra idrettsanlegget. Det ansees å være tilstrekkelig sikret skolevei for feltet.

Nærmeste bussholdeplass ligger på motsatt side av Ringkollveien for planområdet. For å unngå kryssing av Ringkollveien kan en benytte bussholdeplass i krysset Båntjernveien, som ligger i gangavstand på 300m fra planområdet, som beskrevet i punkt 4.1.

5.9 Kulturminner

Buskerud Fylkeskommune har gitt uttalelse etter varsel om oppstart av planarbeidene. I uttalelsen fremkommer det at fylkeskommunen må foreta registreringer før de kan uttale seg videre i saken. Registreringene skal utføres i barmarks sesongen 2019.

5.10 Teknisk infrastruktur

Påkobling til offentlig vann- og avløpsledning i planområdets sørvestre hjørne. Herfra tilkoblet med selvfallsledninger fra hver enkelt boenhet.

Påkobling til 400V-anlegg fra fordelingskap i planområdets sørvestre hjørne.

5.11 Overvann

Håndtering av overvann vil skje ved infiltrering i grunn på den enkelte eiendom. Det skal etableres grøfter langs adkomstvei f_SKV3, med stikkrenner i hvert avkjøringspunkt. Grøftene skal for øvrig dimensjoneres for potensielt store vannmengder, for å unngå vannskader på veier i smelteperioder og ved ekstremvær. Overvann fra veggrøfter skal føres i åpen grøft til offentlig overvannsledning, 20m sør for planområdet.

5.12 Naturmangfold og biologisk mangfold

Planforslaget er vurdert iht. naturmangfoldlovens §§ 8 til 12.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering: Miljødirektoratets naturbase og Klima- og miljødepartementets artsdatabank har ingen registreringer innenfor planområdet eller i umiddelbar nærhet av området.

Det er ikke registret kulturminner eller spesielle naturverdier innenfor planområdet hos Riksantikvarens kulturminnebase eller kommunens kartbase.

Buskerud fylkeskommune må foreta registreringer før de kan uttale seg videre i saken.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering: Det er ikke foretatt registreringer i nevnte kartbaser som skulle tilsi at tiltaket vil skade naturmangfoldet i området, og det er heller ikke kommet innspill fra offentlige etater som underbygger nettopp dette.

Føre-var-prinsippet anses å være ivaretatt med bakgrunn i disse momentene.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering: Tiltaket vil medføre delvis nedbygging av områder avsatt til bebyggelse, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Tiltaket anses å ha svært begrenset påvirkning på økosystemet og den samlede belastningen betraktes å være akseptabel for området sett under ett.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering: Anses som lite relevant for tiltaket.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering: Det legges opp til ordinær anleggsdrift for framføring av teknisk infrastruktur, veger og opparbeidelse av tomtearealer med de plikter dette medfører for de utførende. For øvrig anses §12 som lite relevant for tiltaket.

Konsekvenser av planforslaget

Utover de nevnte forhold anses ikke planforslaget å ha nevneverdige konsekvenser for det ytre miljø, barn og unges interesser, eller økonomiske konsekvenser for kommunen.