



## SAKSFRAMLEGG

Arkivsaksnr.: 18/3935-13

Arkiv: PLN 452

### 452 Detaljregulering for Ringkollveien 95 - 1 gangsbehandling

#### Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 452 Ringkollveien 95 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før sluttbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og fremstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.

#### Sammendrag

Hensikten med reguleringen er å legge til rette for deling av eiendommen 103/109 i Haugsbygd slik at det kan etableres ytterligere en enebolig på arealet. Planforslaget legger opp til fortetting i Haugsbygd, et etablert område sentralt på Ringerike.

Etter en samlet vurdering er rådmannen positiv til utviklingsplanene i planområdet. Planforslaget legger opp til en naturlig fortetting av tettstedet Haugsbygd.

#### Bakgrunn

Forslagsstiller Innhus AS har tatt initiativ for å tilrettelegge for eneboliger på Haugsbygd. Ny enebolig er under oppføring på eiendommens nordøstre side, og vil være en av to nye boliger innenfor planområdet. Området ligger i et etablert boligområde med nærhet til skole, rekreasjon og lekearealer.

#### Beskrivelse av saken (planforslaget)

##### Nøkkelopplysninger

Forslagstiller	Innhus AS ved Caroline Sjøvaag	
Fagkyndig	Berntsen Plan Oppmåling AS ved Magnus Bratli Holte	
Eieropplysninger	Bokvalitet AS Samt deler av gbnr. 2164/1, 103/10 og 103/296	Gbnr.103/109
Arealstørrelse	2 478 m <sup>2</sup>	
Arealformål	Boligbebyggelse – frittliggende småhus	

Renovasjonsanlegg  
Kjøreveg  
Annen veggrunn

Boligtyper og boenheter	To eneboliger, med sekundærleilighet inntil 65 m <sup>2</sup> BRA, samt garasje og uthus. Total BYA 30%, maks gesimshøyde 7,0 m, mønehøyde 9,0 m.
Parkering	I henhold til gjeldende parkeringsnorm for Ringerike kommune.
Plantype	Detaljregulering
Planforslag	Planforslaget som foreligger til behandling er merket 1. gangsbehandling, og består av: <ul style="list-style-type: none"><li>- Plankart</li><li>- Reguleringsbestemmelser</li><li>- Planbeskrivelse</li></ul>

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

03.09.2018 Planinitiativ mottatt

13.11.2018 Varsel om oppstart i Ringerikes Blad og kommunens nettsider

30.11.2018 Frist for innspill

28.05.2019 Planforslag mottatt

31.07.2019 Revidert planforslag mottatt (med vegarealer for gbnr. 2164/1 og 103/10)

### **Medvirkning**

Det ble varslet, i henholdt til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 13.11.2018.

Forslagsstiller har mottatt tre innspill. Disse er kommentert og vurdert av forslagsstiller og rådmannen i vedlegg.

### **Juridiske forhold**

Denne behandlingen avgjør om planforslaget skal sendes ut på høring og legges ut på offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11.

### **Naturmangfoldloven**

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 anses å være avklart i prosessen og vurdert i planbeskrivelsen for 452 Detaljregulering for Ringkollveien 95.

### **Konsekvensutredning**

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens kapittel VII

«Konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### **Økonomiske forhold**

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement. Planen utløser trolig

ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune. Forslagsstiller skal bekoste eventuelle utredninger og undersøkelser.

### **Rådmannens vurdering**

#### ***Innkomne uttalelser***

Innkomne uttalelser gjelder bekostning og videreføring av gang- og sykkelveg langs Apalveien, kulturminner, trafikkanalyse, støy og adkomst. Rådmannen vurderer at forholdene er avklart i prosessen.

#### ***Utforming***

Ringkollveien og nærliggende områder består i dag hovedsakelig av småhusbebyggelse. Planlagt utbygging viderefører områdets karakter og er tilpasset omgivelsene. I bestemmelsene er det satt krav om en maks mønehøyde på 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelsen utgjør ikke ulemper for nabobebyggelse vedrørende sol- og utsiktsforholdene. Planforslaget legger opp til fortetting i Haugsbygd, et etablert område sentralt i Ringerike. Planforslaget følger nasjonale mål om fortetting i sentrumsnære områder.

#### ***Folkehelse/barn og ungdom***

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.

Støyreducerende tiltak er beskrevet i planens bestemmelser.

#### ***Infrastruktur***

Adkomst til planområdet skal skje på eksisterende veg og er vist med adkomstpiler i plankartet. Adkomstvegen er regulert til fellesformål (f\_SKV2 og 3) og deles med gbnr. 103/296 og 103/237. Eksisterende adkomst på nord-østlige del av planområdet reguleres bort med hensyn til krysset Gjermundboveien/Ringkollveien, slik at begge boliger innenfor planområdet benytter seg av adkomst sør i planområdet.

Antall parkeringsplasser for bil og sykkel følger parkeringsnormer. Normen legger per dags dato opp til to parkeringsplasser og en til sekundærbolig, samt to sykkelparkeringsplasser.

Renovasjonsanlegg er vist i plankartet.

#### ***Risiko- og sårbarhetsanalyse***

Forhold i Risiko- og sårbarhetsanalysen betraktes som lite sannsynlige og/eller av lav konsekvens. I tillegg er de forhold som avdekkes kontrollerbare gjennom riktige tiltak. Tiltak er beskrevet nærmere i analysen og gjelder støy, trafikk, trafikkulykker og radongass.

#### ***Samlet vurdering***

Etter en totalvurdering anser Rådmannen planforslaget for å ivareta overnevnte hensyn på en god måte. Planen legger ikke opp til vesentlige endringer av områdets karakter, og er en videreføring av formål avsatt i kommuneplanens arealdel.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget 452 Ringkollveien 95 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Vedlegg**

Forslag til bestemmelser

Forslag til plankart  
Planbeskrivelse  
ROS-analyse  
Vurdering av uttalelser, oppstart

Ringerike kommune, 06.08.2019

Tore Isaksen  
rådmann

leder: Terje Dahlen

saksbehandler: Ingvill Eidsesen