



RINGERIKE KOMMUNE

Strategi- og utviklingsavdelingen

PLANBESKRIVELSE

PlanID 460

Detaljregulering for

NEDRE HVALSENG

Utarbeidet av Mestergruppen Arkitekter AS v/ siv.ark. MNAL Eyolf Angell-Eriksen, 27.05.2020 rev.26.08.2021

- 1. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.10.2021, sak 63/21
- 1. gangsbehandling i Formannskapet Strategi og plan 20.10.2021, sak 36/21
- Høring og offentlig ettersyn 23.10.2021-04.12.2021.
- 2. gangsbehandling i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning DATO, sak BHNR
- 2. gangsbehandling i formannskapet DATO, sak BHNR
- Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNR

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.
01	Revidert mht geoteknikk og ny mal	27.05.2021	EAE
02	Revidert mht kommunens mal 30.11.20	30.05.2021	EAE
03	Revidert mht utvidelse av planområdet	25.08.2021	EAE

1. Sammendrag

Eiendommene i reguleringsplanen Nedre Hvalseng, ligger i et etablert område for boligbebyggelse og landbruk. Planområdet fremstår i dag som nedhugget skog. Kulturvernmyndighetene har ikke opplysninger om automatisk fredete kulturminner her eller forventning om å finne. Verneverdige bygninger og andre etter-reformatorkiske kulturminner vil ikke bli berørt av planen.

Planforslaget foreslår å bygge inntil 7 boenheter med uteareal, innenfor området. Boenhetene bygges som ene- og tomannsboliger. Planområdets topografi består av svakt skrånede terreng. Terrenget faller jevnt mot bekk til Ådalselva i nord. Det ligger ikke el-, vann- eller avløpsledninger i planområdet. Til ny bebyggelse foreslåes adkomst fra Gamle Ådalsvei ved eksisterende avkjørsel, som fordeler seg til planområdet og eksisterende bebyggelse i nordvest.

Det er gjort omfattende geotekniske undersøkelser av VSO Consulting og det foreligger notat om estimerte grunnforhold av 8.april 2020, geoteknisk undersøkelsesrapport av april 2021 og et notat utgave 2, om stabilitetsberegninger av 25. mai 2021.07.06. Undersøkelser og stabilitetsberegninger er meldt inn til NVE. På grunn av fare for utglidning og ras, er planområdets grense mot nord trukket over bekkeleiet. Bygningsmassen er flyttet fra ugunstige grunnforhold og antall boenheter er redusert fra 10 til 7.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Detaljregulering for etablering av inntil 7 boenheter i form av ene- og tomannsboliger (frittliggende småhusbebyggelse)

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er Bokvalitet AS, plankonsulent MG Arkitekter AS, grunneier Hege Kjølstad.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ikke gjort tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen, da det er avklart behov for fortau og innløpskum.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning – samsvarer med overordnet plan.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Planarbeidet er varslet i henhold til kommunens krav til varsel pr. 26.11.2019 med kunngjøringsannonse og brev til berørte naboer, grunneiere, offentlige etater og interesseorganisasjoner. Kommunens liste er benyttet.

NVE ber i brev av 23.06.2021 om at planområdet utvides mot nord for å sikre kantvegetasjon til bekk og for å sikre at det ikke er tillatt med graving eller tiltak her uten nærmere vurdering av fare for erosjon og fare for skred. Foreslått utvidelse av planområdet avsettes som LNF i tråd med kommuneplanen. Formålet båndlegges med faresone. Utvidet planområdet ble varslet pr. brev etter kommunens liste 07.07.2021

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordna planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest- Viken

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kapittel 4 – Visjon og hovedmål – Ringerike i 2030

Kapittel 5 – Effektiv arealdisponering

4.1.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

Felt B30 i kommuneplanens arealdel 2019-2030

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er ikke tidligere regulert.

4.3 Tilgrensende planer

Gamle Ådalsvei, del av Plan ID 59 Bymarka Hallingby,

4.4 Temaplaner

Hovedplan Avløp og Vannmiljø 2017-2027, Energi og klimaplan 02.10.2010, Trafikksikkerhetsplan 2017-2021 og Folkehelsemeldinga

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

SPR – Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging

RPR – Barn og unges interesser i planlegging

SPR – Klima- og energiplanlegging

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert på vestsiden av Gamle Ådalsvei, Hallingby, syd for elv.



Planområdet er 6,74 daa og er avgrenset av Gamle Ådalsvei i sydøst og landbruksareal i nordvest, naboeiendom Gml. Ådalsvei nr. 76 og 78 og mot kommuneplanens LNRF-område i nordøst. Fortau utgjør plangrense til krysset med O.A. Hvals vei.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i kommuneplanen avsatt til boligformål og fremstår som et flathugget skogsareal. Tilstøtende arealer er landbruk mot nordvest, kjøreveg mot sydøst, boligeiendommer i syd og nord, samt LNRF mot nordøst.



Illustrasjon fra Finn.no

5.3 Stedets karakter

Eldre, spredt tunbebyggelse vest for Gamle Ådalsvei - fra OA Hvals vei til elveleie.
Frittliggende småhusbebyggelse i felt øst for Gamle Ådalsvei – varierende i form og størrelse.

5.4 Landskap

Topografi og landskap – nærliggende områder som åpne og flate til svakt hellende landbruksarealer. Mot elv i nord er terrenget bratt etter utvasking fra elv.

Solforhold – meget gode solforhold hele dagen.

Lokalklima – Ikke særlig vindutsatt, 124 nedbørsdøgn, relativt jevn temperatur (yr.no)

Estetisk og kulturell verdi – kulturlandskapet holdes i hevd ved landbruksdrift.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Hval kirke – 1,6 km avstand

Buskerud fylkeskommune har ikke opplysninger om automatisk fredete kulturminner i planområdet. Det forventes heller ikke å finne automatisk fredete kulturminner her eller verneverdige bygninger og andre etter reformatoriske kulturminner.

5.6 Naturverdier

Det er ikke registrert naturverdier i planområdet eller i tilstøtende arealer i Miljødirektoratets naturbase.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Berører ikke rekreasjon og uteområder

5.8 Landbruk

Landbruksarealer grenser mot planområdet i nordvest

5.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst - det er en kjøreatkomst til planområde i dag. Den vil beholdes som avkjørsel.

Vegsystem – atkomst til kommunal veg som leder til E16 syd for planområdet.

Trafikkmengde – ÅDT 370 målt ved Gamle Ådalsvei 62. Målinger foretatt 10. september 2019

Ulykkessituasjon - Det er ikke registrert trafikkulykke i kfr. Statens vegvesens vegkart.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter – Lite trafikk og fartsgrense 30 kmt

Kollektivtilbud – Ikke bussholdeplass ved planområdet. Bussholdeplasser på E16, en 600 meter å gå mot nord og 1000 meter å gå mot syd

5.10 Barns interesser

Planområdet er ikke i konflikt med barns interesser – hugstområde. Kommunens barnerepresentant har ikke kommet med innspill eller andre merknader til oppstartsvarselet. Barnerepresentanten har heller ikke kommet med innspill etter kommunens interne oppstartsmøte

5.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet – Barneskole ved Hvalsbruveien, avstand ca.1,2 km

Barnehagedekning - Barnehage ved Hvalsbruveien, avstand ca.1,3 km

Idrettsanlegg ved Skoleveien/idrettsveien, avstand ca. 1,5 km

Matvarebutikk – Coop Marked Linjeveien, avstand ca. 1,4 km

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet og tiliggende områder er egnet for universell utforming og tilgjengelige boenheter.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp – påkobling offentlig ledningsnett, innløpskum sikres

Det er ikke kjent at det ligger høyspent eller andre kabelføringsanlegg over tomten. Tomten fremstår som nedhugget skogsholt.

Oplandske Bioenergi AS opplyser at det ikke er planlagt trasee for fjernvarme til planområdet.

Bredbånd/fiber – Mange leverandører bla. Get, Telenor og NextGenTel

5.14 Grunnforhold

Stabilitetsforhold – Marine strandavsetninger

Ledninger – Ingen ledninger over planområdet

Ikke rasfare – svakt fallende terreng. Tiltak i terreng vil derimot kunne medføre fare for utglidning til bekkeleie.

5.15 Støyforhold

Lave støyverdier grunnet avstand til E16, lav fartsgrense på Gamle Ådalsvei og lav ÅDT.

5.16 Luftforurensing

Lav luftforurensing generelt grunnet avstand til E16. Kan være lokal og avgrenset luftforurensing fra landbruket.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Viser til vedlagte ROS – analyse. Mulig ustabil grunn og jordskred ved tiltak i grunnen.

Planområdet ligger innenfor definert kvikkleireområde. Løsmassekartet til NGU viser tykk leire/havavsetning. Grunnvannstanden i området er ikke målt. Område er undersøkt for områdestabilitet av geotekniker. Notat om estimerte grunnforhold, geoteknisk undersøkelsesrapport og et notat utg. 2 om stabilitetsberegninger

Konsekvens av geotekniske rapporter er at planforslagets felt BFS3 er redusert med en bolig nærmest elva og formålsgrense er trukket lenger vekk fra elveleie. Bebyggelse og atkomstveg på BFS1 er flyttet for å unngå de områder som er mest utsatt for utglidning. Antall boenheter på BFS1 og 2 er redusert med 1 stk, fra 7 til 6 enheter. Lekeplass f_BLK er nå plassert på områdets minst egnede del for tiltak i terreng.

5.18 Næring

Planområdet er et tidligere skogsholt.

5.19 Analyser/utredninger

Det foreligger trafikkmålinger, støyanalyse og preliminære geotekniske undersøkelser

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk



Utsnitt av reguleringsplankart

6.1.1 Reguleringsformål

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m ²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)	2429,4
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS2)	1373,3
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS3)	967,4
1550 - Renovasjonsanlegg (f_BRE)	23,1
1610 - Lekeplass (f_BLK)	353,7
Sum areal denne kategori:	5146,9
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m ²)
2011 - Kjøreveg (o_SKV1)	634,2
2011 - Kjøreveg (f_SKV2)	510,2
2012 - Fortau (o_SF1)	353
2012 - Fortau (o_SF2)	39,4
2016 - Gangveg/gangareal/gågate (f_SGG)	50,5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1)	116,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG2)	21,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG3)	61,1
2082 - Parkeringsplasser (f_SPP)	30,2
Sum areal denne kategori:	1816,3

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur - og friluftformål samt reindrift	Areal (m ²)
5100 - LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk (L1)	1685
5100 - LNFR areal for nødvendig tiltak for landbruk (L2)	122,4
Sum areal denne kategori:	1807,4

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (m ²)
6001 - Bruk og verb av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (V)	103,4
Totalt alle kategorier:	8874

Hensynonetabell	
§12-6 - Hensynsoner	Areal (m ²)
Frisikt (H140_1)	1
Frisikt (H140_2)	2,3
Ras- og skredfare (H310_1)	2938,8
Ras- og skredfare (H310_2)	5301
Hensyn landbruk (H510)	453,8
Sum areal denne kategori:	8696,9

Bestemmelsesområder	
§12-7 - Bestemmelsesområder	Areal (m ²)
Funksjons- og kvalitetskrav til bygninger, anlegg og utearealer (#1)	95
Sum areal denne kategori:	95

6.1.2 Arealregnskap

Arealregnskapet skal inneholde maksimal regulert utnyttelse.

	Felt navn	Maks. m ² BYA
Ny bebyggelse og anlegg	BFS 1	Maks. 607,5m ² %-BYA =25
Ny bebyggelse og anlegg	BFS 2	Maks. 343,5m ² BYA %-BYA=25
Ny bebyggelse og anlegg	BFS 3	Maks. 241,8m ² BYA %-BYA=25

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 BFS 1

Tillater frittliggende småhusbebyggelse definert som ene- og tomannsboliger. Det legges opp til to biloppstillingsplasser i frittstående garasjer med bod pr. boenhet. Det legges opp til 4 boenheter med tilhørende uteoppholdsareal

6.2.2 BFS 2

Tillater frittliggende småhusbebyggelse definert som enebolig. Det legges opp til to biloppstillingsplasser i frittstående garasjer med bod pr. boenhet. Det legges opp til 2 boenheter med tilhørende uteoppholdsareal

6.2.3 BFS 3

Tillater frittliggende småhusbebyggelse definert som enebolig. Det legges opp til 2 biloppstillingsplasser i frittstående garasjer med bod pr. boenhet. Det legges opp til 1 boenhet med tilhørende uteoppholdsareal

6.2.4 BRE

Avsatt areal for felles renovasjon. Postkasser kan settes opp her.

6.2.5 BLK

Felles lek og uteoppholdsareal. 100 kvm blir anlagt som lekeplass med sandkasse og lekeapparater. Øvrig areal vil bli beplantet og tilsådd med gress for fri lek eller opphold.

6.2.6 SKV 1

SKV1 er Gamle Ådalsvei.

SKV2 er asfaltert atkomstvei til BFS1 og 2, samt til gbnr. 274/7. Bredde på atkomstveg lvarierer fra 5 meter ved Gamle Ådalsvei til 3,5 meter ved eksisterende bebyggelse gbnr. 274/7.

6.2.7 SF 1 og 2

Det skal anlegges fortau i 2,5 meters bredde iht plankart og utbyggingsavtale.

6.2.8 SGG

Det skal gangveg i 2,0 meters bredde mellom BFS1 og BFS2 iht plankart. Slitelag av grus.

6.2.9 SVG 1 og 2

Annen veggrunn/grøntareal, er grøft mellom fortau og eiendomsgrense

6.2.10 SPP

Felles gjesteparkering 1 stk.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming.

6.3.1 Bebyggelsens plassering

Boliger plasseres innenfor byggegrense på plankartet. Garasjer tillates plassert utenfor byggegrense som vist på illustrasjonsplanen. Mot Gml. Ådals veg kan garasjer plasseres 6 meter fra senterlinje regulert veg.

Byggegrense mot landbruksarealer er satt til 9 meter fra plangrense

6.3.2 Bebyggelsens høyde

Møne eneboliger BFS1, BFS2 og BFS3 – inntil 7,8 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
Møne tomannsbolig BFS1 – inntil 8,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.
Gesims høyde BFS1, 2 og 3 - inntil 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng

6.3.3 Grad av utnytting

%-BYA

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

BFS1 – 3 boligvolumer med 4 boenheter

BFS2 – 2 boligvolum med 2 boenhet.

BFS3 – 1 boligvolum med 1 boenhet.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Kompakte, romslige familieboliger med plass til doble garasjer. Alle boenheter vil få gode, private uteoppholdsarealer mot syd og vest uten støy. Godt felles uteoppholdsareal med 175m² utstyrt lekeplass. Boligenes plassering langs intern atkomstveg, vil gi tilhørighet og felleskap – et godt og trygt sted å vokse opp.



Utsnitt fra illustrasjonsplan.



3D View 1



3D View 2



Typisk enebolig



Typisk tomannsbolig

6.5 Parkering

Det er lagt opp til 2 parkeringsplasser i garasje for eneboliger, 4 parkeringsplasser for tomannsboliger, hvorav 2 i garasje.

Garasjene skal ha samme takform som boligene og plasseres på egen tomt.

Det er avsatt i plankartet to parkeringsplasser for gjester ved lekearealet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Vann og avløp knyttes til offentlig ledningsnett. Overvann fordrøyes før overskudd ledes til elv.

Eksisterende Nettstasjon P066 i Røsslyngveien har kapasitet til 7 nye boenheter på 400 V.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Tilknytning til kommunal veg. Eksisterende avkjørsel flyttes 10 meter mot nord, slik at avkjøring blir vinkelrett på Gamle Ådalsvei..

6.7.2 Utforming av veger

Bredden fra 5,0m til 3,5m og stigningsforhold mindre enn 1:15
Kryssutforming skal følge Statens vegvesens normaler.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Området er flatt, stigninger er mindre enn 1:15

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Felles atkomstveg er ikke skilt ut som eget gbnr. Oppsittere har felles ansvar for vedlikehold.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Innløpskum plasseres og tegnes inn i VA-plan i henhold til kommunens anvisninger.

6.9 Universell utforming

Krav til universell utforming følger krav satt i TEK17

Trinnfri atkomst løses ved at tomtearealet er tilnærmet flatt – stigning mindre enn 1:15. Stigning på veg mellom boligene og felles utoppholdsareal og lek vil være maksimalt 1:15

6.10 Uteoppholdsareal

Private uteoppholdsarealer og felles uteoppholdsareal med lekeplass f_BLK

Private uteoppholdsarealers størrelse, er iht. kommuneplanen. Eneboliger skal ha MUA 200 m² uteoppholdsareal og tomannsboliger skal ha MUA 150 m². Alle boligtomter har uteoppholdsareal mot syd og vest. Planert terreng for uteopphold skal ha gressplen.

Felles uteoppholdsareal med lekeplass, f_BLK har et totalt areal på 378 m². Den delen som blir opparbeidet som lekeplass, vil være iht. norm 175 m² (25 pr. boenhet). Lekeplassen er skjermet fra støy og har gode solforhold. Arealet utenfor opparbeidet lekeplass vil bli beplantet med stedlig vegetasjon og møblert med sittegrupper.

- Sandlekeplass ved den enkelte bolig og på felles lekeplass.
- Nærlekeplass opparbeides på f_BLK
- Strøkslekeplass kan være eksisterende lekearealer ved skole/idrettsarena – Hallingby.

Krav om utomhusplan og rekkefølgebestemmelse er ivaretatt i planbestemmelsene.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger.

Det er tatt hensyn til landbruksarealene vest for felt BFS1 ved å sette byggegrensen 9 meter fra eiendomsgrense og 5 meter hensynsone H510 – Hensyn landbruk som skal beplantes med buskvegetasjon.

6.12 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Teknisk plan skal være godkjent før rammetillatelse kan gis. Dette er satt som krav i reguleringsbestemmelsene.

6.13 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Konsekvens av geoteknisk rapport er at antall boliger er redusert med 2 stk og formålsgrensen til BFS3 er trukket lenger vekk fra elveleie. Planområdet er utvidet med LNF-område fra BFS3 til andre siden av bekkeleie i nord for å sikre kantvegetasjon og terreng mot tiltak. Bebyggelse og atkomstveg på BFS1 er flyttet for å unngå de områder som er mest utsatt for utglidning. Lekeplass f_BLK er nå plassert på områdets minst gunstige del for tiltak i terreng jfr. Geoteknisk notat. Stabilitetsberegninger er utført, men det må utføres nye beregninger mht stabilitet før grunnarbeider og fundamentering tillates.

6.14 Rekkefølgebestemmelser

Utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen, skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

Felles lekeplass f_BLK, skal være ferdig opparbeidet før midlertidig brukstillatelse utstedes. Fortau, felles atkomstveg og vann- og avløpsnett skal være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse gis.

Før det gis ferdigattest til ny bebyggelse i felt BFS1 og BFS2, skal utearealer på den enkelte tomt være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan/ situasjonsplan.

7. Konsekvensutredning

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning – samsvarer med overordnet plan.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordna planer

Ingen konsekvenser

8.2 Landskap

Marginale terrengarrangeringer og bebyggelsen gir ikke endringer i det store landskapsbildet.

8.3 Stedets karakter

Stedets karakter av landsbygd med frittliggende småhusbebyggelse videreføres i planen.

8.4 Byform og estetikk

Ny bebyggelse harmonerer og tilpasser seg skala til eksisterende nyere bebyggelse ved Røsslyngveien.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.

Det er ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø i planområdet eller i tilgrensende områder.

Det er heller ikke registrert verneverdige bygg eller bygningsmiljø

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Naturverdier - ikke registrerte naturverdier.

Biologisk mangfold – ingen konsekvens

Verdifull vegetasjon – ingen konsekvens

Viltinteresser – ingen konsekvens

Økologiske funksjoner – ingen konsekvens

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Ingen konsekvenser.

8.8 Uteområder

Ingen konsekvenser

8.9 Trafikkforhold

Vegforhold –atkomst til Gamle Ådalsvei flyttet 10 meter mot nord. Fortau skal anlegges i vist planområde.

Trafikkøkning – 7 nye boenheter gir noe økt trafikk.

Kollektivtilbud – Ingen endring.

8.10 Barns interesser

Det anlegges felles lekeplass f_BLK i planområdet, ellers påvirker ikke planforslaget barns interesser. Kommunens barnerepresentant har ikke kommet med innspill eller merknader ved oppstart av planarbeidene.

8.11 Sosial infrastruktur

Skolekapasiteten er bekreftet god av rektor Jan B Ohren

Barnehagekapasitet er bekreftet god.

8.12 Universell tilgjengelighet

Området er flatt eller har stigning mindre enn 1:15

8.13 Energibehov – energiforbruk

Det er ikke og vil ikke bli lagt frem ledningsnett for fjernvarme.

Bygningene skal planlegges for lavt energiforbruk, jfr. TEK17

Behovet vil være 15000 kW pr. år/bolig

8.14 ROS

Rasfare forårsaket av tiltak i terreng er vurdert av geotekniker. Prosjektering og utførelse av skjæringer, fyllinger og fundamentering, skal kontrolleres av geoteknisk kompetanse i tkl.3.

Hele planområdet er båndlagt med hensynsone H310 – Ras- og skredfare. LNF-området mot bekeleie har bestemmelser mot tiltak i terrenget og mot fjerning av kantvegetasjon.

Konsekvens av geotekniske rapporter er at planforslagets felt BFS3 er redusert med en bolig nærmest elva og formålsgrænse BFS3 er trukket lenger vekk fra elveleie. Bebyggelse og atkomstveg mellom BFS1 og BFS2 er flyttet for å unngå de områder som er mest utsatt for utglidning. Antall boenheter på BFS1 er redusert med 1 stk, fra 5 til 4 enheter.

Flomfare kan være 4,2 meter opp fra elveflaten. Terreng og bolig på BFS3 ligger 7 meter høyere enn elveflaten ved normalvannstand.

Ny foreslått arealbruk vil endre trafikkmengden, og vil kunne medføre endring i støynivå i området. Støyutredning er utført av ApiAku Lars Oftedahl. Konklusjon er at støy fra veitrafikk på Gamle Ådalsvei og Ådalsvei(E16) berører planområdet med 2,3 og 2,6 meter fra tomtegrense mot vei og er ikke nødvendig å hensynte i planprosessen.

Beredskap og ulykkesrisiko

Trafikkavviklingsplan mht tidspunkter for mest trafikk og mest barn på vegen til og fra skole og barnehage. Skiltplan skal utarbeides. Levering av elementer til planområdet: Tiltak ved eventuell rygging ut i Gamle Ådalsvei (ryggevakt og rygge kamera).

8.15 Jordressurser/landbruk

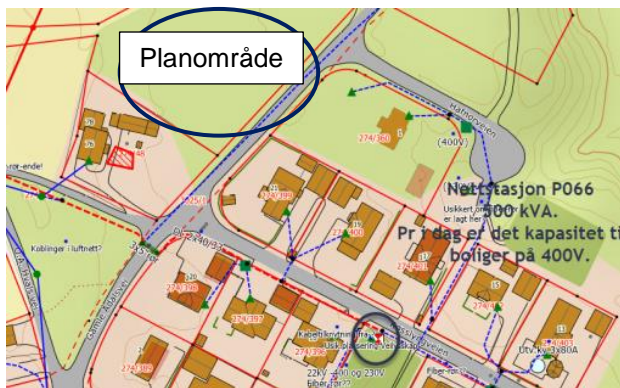
Ingen konsekvenser for landbruket.

8.16 Teknisk infrastruktur

Bredbånd/fibernet – Mange leverandører i området.

Vann og avløp – kommunalt ledningsnett

Trafo – Nettstasjon P066 i Røsslyngveien har kapasitet til 7 nye boenheter på 400V



Illustrasjon fra Ringerikskraft Nett.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

- Ny innløpskum - drift og vedlikehold
- Nytt fortau - drift og vedlikehold

8.18 Avveining av virkninger.

Virkninger av planforslaget vil ikke gi negative visuelle inntrykk, bare bidra til å bygge en sterkere stedsidentitet. Planforslaget bidrar til å sikre barn- og unges ferdsel til skole og aktiviteter ved å bygge første del av fortau for området.

Det vil bli noen flere bilturer på Gamle Ådalsvei, men ÅDT vil fortsatt være lav.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader varsel om planoppstart

Fylkesmannen i Oslo og Viken, 16.12.2019

- Trafikkstøy
- Barn og unges interesser

- Trafikksikkerhet
- Buffer mot landbruk
- Matjordplan
- Klimahensyn
- ROS-analyse

Norges vassdrags- og energidirektorat, 20.12.2019

- Sikkerhet mot flom, erosjon, skred og overvann
- Hensyn klimaendringer
- Vurdering fordrøyingstiltak
- Energi

Buskerud fylkeskommune, 31.12.2019

- Kulturminner – ikke registrert og ikke forventning om å finne.

Ellen Brubråten og Anne Marit Johannessen, nabo, 29.12.2019

- Bekymring for grunnforholdene – ras og skred.
- Atkomst til deres eiendom

9.2 Merknader varsel om utvidelse av planområdet

Norges vassdrags- og energidirektorat, 19.08.2021

- Planutvidelse med LNF-område og båndlegging med faresone og bestemmelser, ivaretar NVEs innspill av 23.06.21

Viken fylkeskommune, 20.08.2021

- Ber om at følgende tekst tas inn i planbestemmelsene:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

- Ellers ingen merknader.

Statsforvalteren i Oslo og Viken, 23.08.21

- Ingen spesielle merknader

10. Avsluttende kommentar

Foreslått bebyggelse vil korrespondere og harmonere godt med utbyggelsesmønsteret i Røsslyngveien. Med relativt romslige tomter, tilpassede volumer og estetikk, vil bebyggelse på planområdet videreføre uttrykket langs Gamle Ådalsvei og bygge stedsidentitet.

