

Hønefoss 07.04.2021 DA

Planinitiativ - beskrivelse

- forslag til detaljreguleringsplan - Veienkollen boligfelt - gnr/bnr 49/322 pluss deler av 3049/1 og 49/1



a. Formålet med planen

Formålet med detaljreguleringen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse som er tilpasset dagens omgivelser, regelverk og boligmarked.

b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger innenfor området til reguleringsplan 3007_133 Område ved Veien skole - vedtatt den 30.10.1985 og med plankart sist oppdatert 28.10.1988.

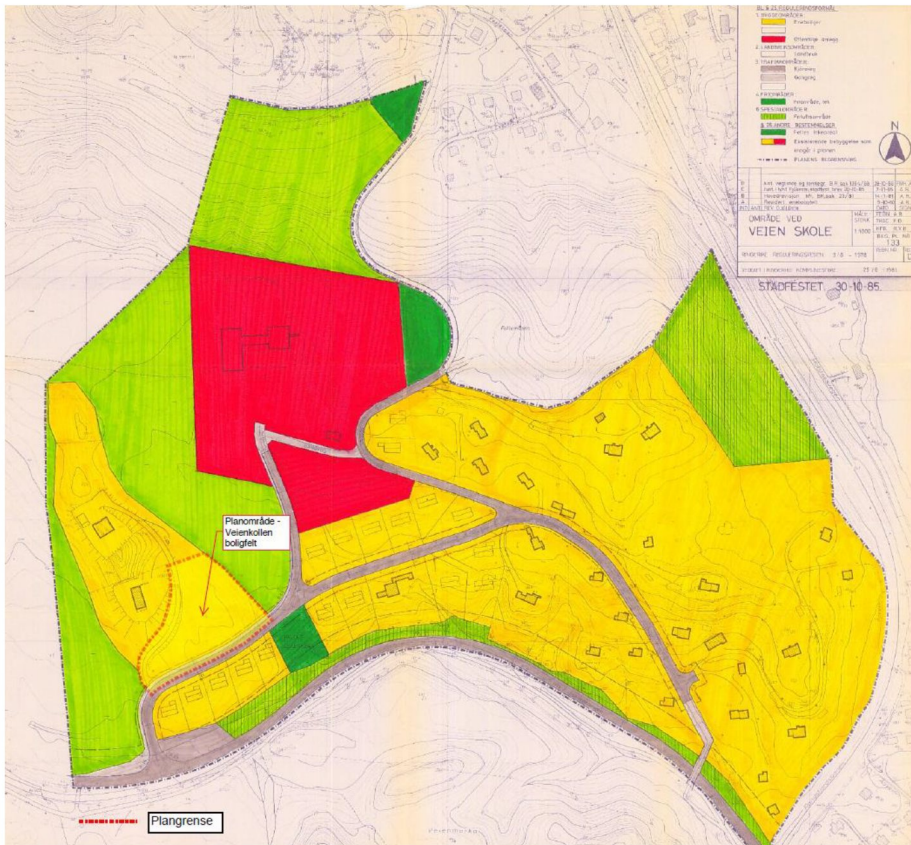
Planområdet ligger i en sørøstlig skråning som i dag er bevokst med busker og kratt.

Forslag til planområdet omfatter eiendommen gnr/bnr 49/322 som eies av Tronrud Eiendom AS, og deler av eiendommen 3049/1 som eies av Ringerike kommune, samt en snipp av eiendommen 49/1. Forslagsstillers utkast til plangrense følger i hovedsak eiendomsgrensen til 49/322 i nord, øst og vest, og senterlinje vei i sør.

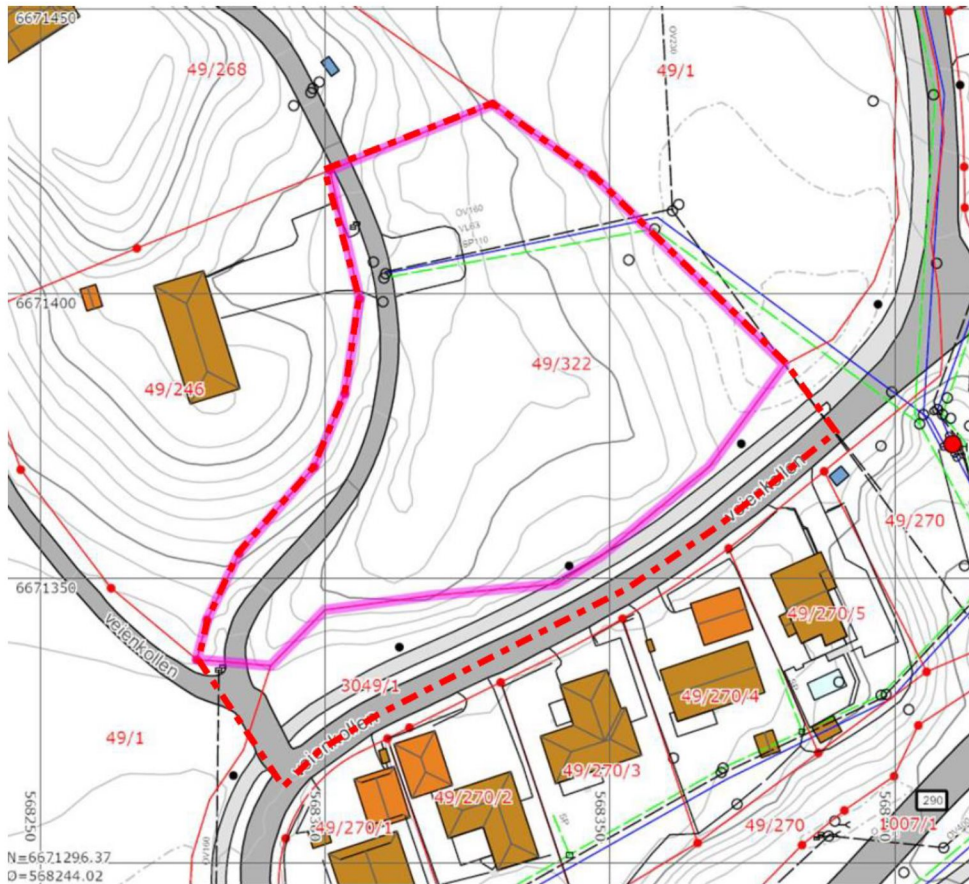
Planavgrensningen ønskes avklart med kommunen i oppstartsmøtet. Mulighetene for makeskifte eller kjøp av grunn langs gangveien ønskes også avklart i forbindelse med planarbeidet.

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til bolig, og er i gjeldende reguleringsplan 3007_133 regulert til eneboliger.

Planen vil ikke få virkninger utenfor planområdet ut over virkninger på landskapet og at det blir flere beboere i området. Tilkobling til vann og avløp vil kunne skje i og rett utenfor planområdet.



Figur 1 - Forslag til planområde for Veienkollen boligfelt - planavgrensning er vist med rød stiple linje på plankartet til reguleringsplan 3007_133.



Figur 2 - Planområdet omfatter eiendommene 49/322, deler av 3049/1 og en snipp av 49/1. VA ledninger er vist med sort, grønn og blå strek. Transformertokiosker er vist med blå rektangel.

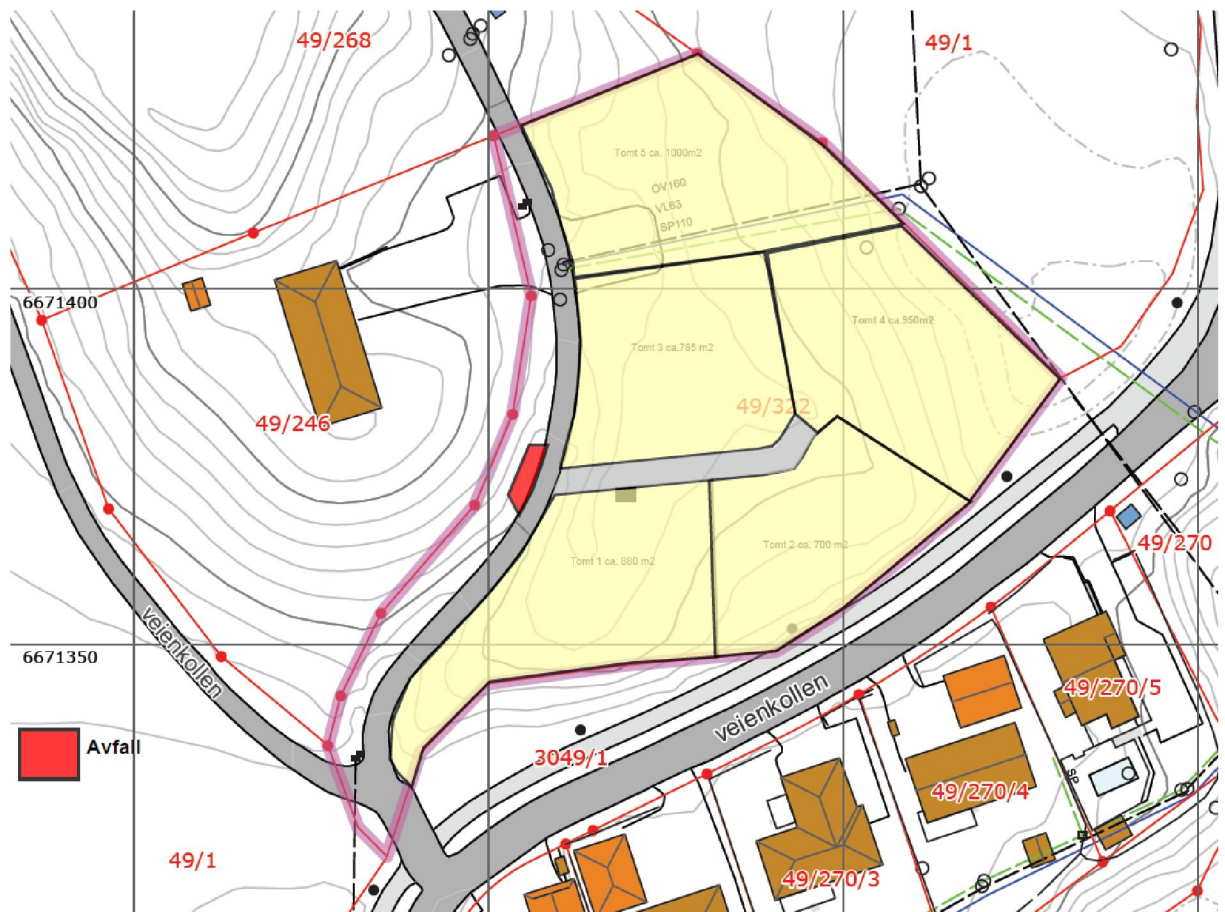


Figur 3 – Bredbånd ved Veienkollen boligfelt – koblingskap står rett på grensen til planområdet

c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området planlegges regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Det planlegges med fem tomter innenfor det regulerte området.

Nødvendig infrastruktur som vei, VA, strøm og fiber kobles til eksisterende anlegg i området. Overvann håndteres lokalt, og eventuelle påslipp til OV ledning avtales med kommunen. Stikkledninger og adkomstveier må opparbeides frem til tomtene. Det planlegges med avkjøringer inn til tomtene fra veien som fører opp til 49/246 og 49/268. Møteplasser for biler planlegges sammen med avkjøringer til boligene. Renovasjon planlegges med separate løsninger for hver bolig.



Figur 4 – Forslag til tomteinndeling i planområdet for Vejenkollen boligfelt. Avfallsdunker for tomt 2 og 4 kan plasseres ved innkjøringen.

d. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Tomtestørrelser og byggehøyder vil være i tråd med § 6 i kommuneplanens arealdel.

Tomtestørrelse min 700 m² for enebolig og 900 m² for tomannsbolig

Gesimshøyde maks 7 m og mønehøyde maks 9 m

Grad av utnyttning BYA maksimalt 25%.

MUA min 200 m² for enebolig og 150 m² for tomannsbolig.

e. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg skal oppføres i henhold til de enhver tids gjeldende tekniske forskrifter (pt TEK17). Boligene tilkobles kommunale VA ledninger via stikkledninger med selvfall. Det er ingen kjente forurensninger i luft eller bakken i planområdet.

Kollektivdekningen er god med busstopp i umiddelbar nærhet og det er 500 m til jernbanestasjon. Barnehage, grunnskole og sentrumsfunksjoner ligger innenfor gang og sykkelavstand. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet til fjernvarmen, men det ligger godt til rette for å hente energi fra varmepumpe og solcellestrøm. Boligene vil få gode sol og lysforhold og fine uteområder.

f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Terrenget i planområdet består av en skråning som er bevokest med krattskog. Skråningen har en høydeforskjell på 6 m, og det er ytterligere 2-4 m opp til boligen i Veienkollen 8. Nye boliger kan tilpasses strøkets karakter. Med en BYA på 25 % vil det fortsatt være rom for mye grøntområder med plen, trær og busker på tomtene. Det vil bidra til å dempe virkningen på landskapet.



Figur 5 – Landskapsbilde for planområdet sett fra øst

g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Vår vurdering er at planforslaget er i tråd med overordnede retningslinjer fra stat, fylke og kommune med ønske om bebyggelse i sentrale områder og knutepunkt.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse og i gjeldende reguleringsplan 3007_133 er området avsatt til enebolig.

Der det i eldre reguleringsplaner er regulert til boligtype «enebolig» tillates det, iht retningslinjer til § 1.3 i kommuneplanens arealdel, frittliggende småhusbebyggelse: enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m² eller tomannsbolig.

h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er ut fra det vi kjenner til ingen vesentlige interesser som berøres av planinitiativet. Planområdet ligger i nærheten av dyrkamark, men det regulerte området endrer ikke på forholdet mellom landbruket og boliger i dette området

Landskapsbildet fra nært hold vil endres når det bygges boliger, se pkt f.

i. **Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

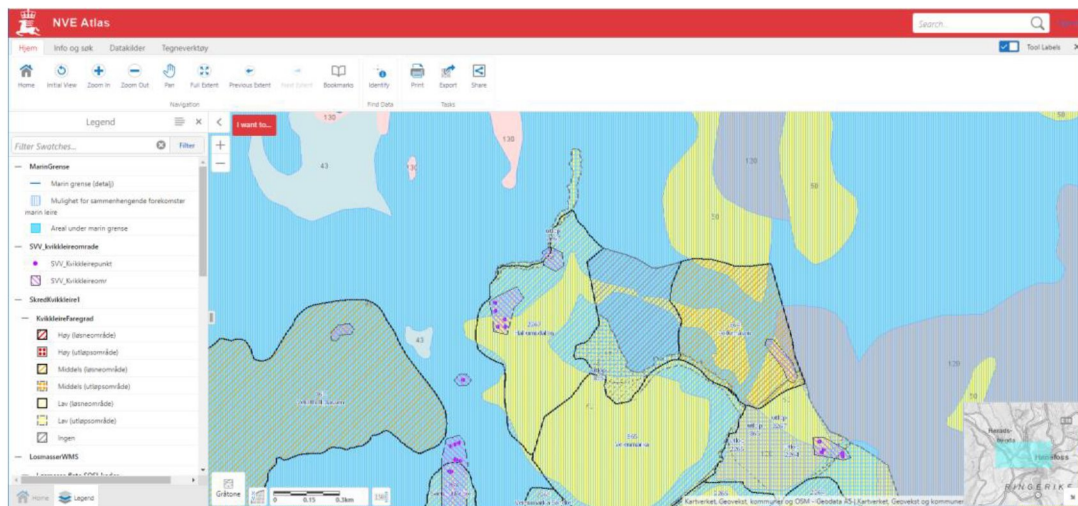
ROS analyse med gjennomgang av sjekklister vil bli gjennomført som en del av planarbeidet.

Foreløpige vurderinger:

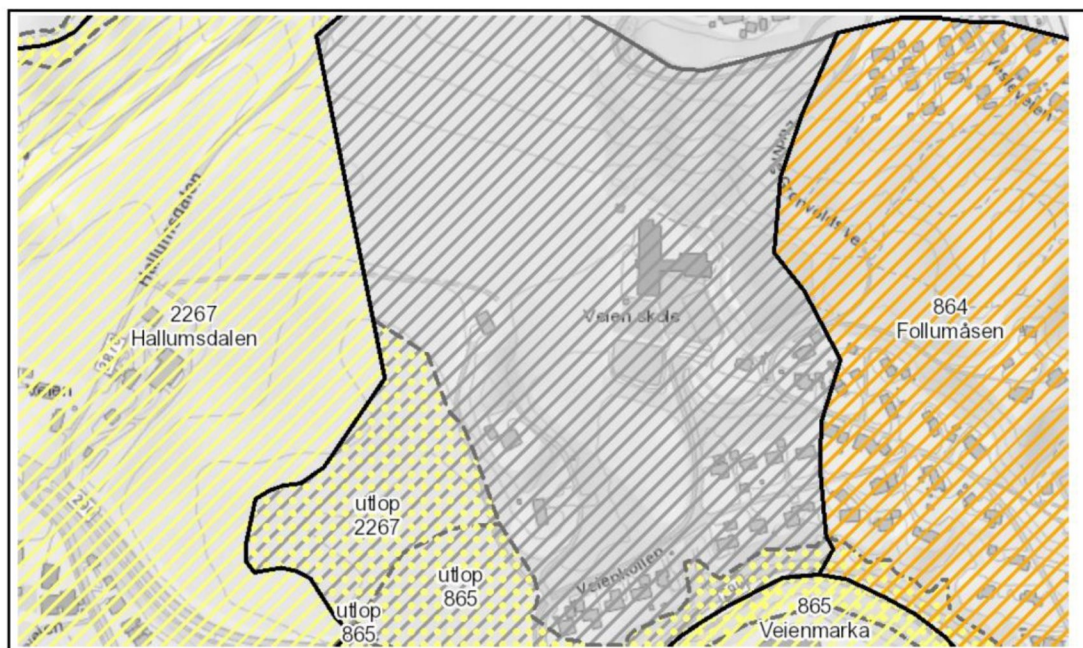
Infrastrukturen i denne delen av kommunen vurderes som meget god og sikkerheten for beboere i dette området skal være godt ivaretatt. Området ligger sentralt til med kort avstand til nødetater som lege/sykehus, brannvesen og politi.

Trafikksituasjon for bilister og myke trafikanter i området er meget god med fine veier, planfrie underganger og med gang og sykkelveier adskilt fra veibanen.

Det er ingen flom og skredfare i dette området. Området ligger under marin grense, men iht NVE atlas er området markert med faregrad «Ingen» for kvikkleireskred.

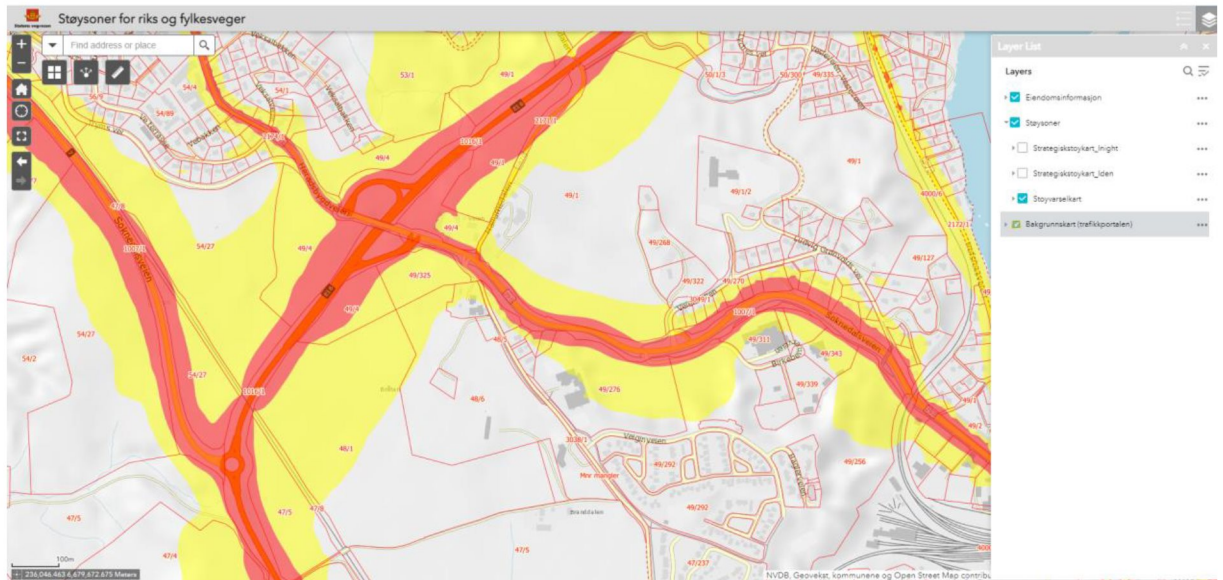


Figur 6 – Utsnitt fra NVE atlas - kvikkleirefaregrad i området rundt Veien i Ringerike



Figur 7 – Området ved Veienkollen har kvikkleirefaregrad «Ingen» Kilde: NVE atlas

Støy fra biltrafikk ligger utenfor gul sone som angir grensenivået for tiltak. Mellom planområdet og veien er det boliger og vegetasjon som i tillegg skjærer for trafikkstøyen. Støy kan også håndteres med en stille side av huset om man ønsker ytterligere lavere støynivå. Luftkvaliteten i området er god.



Figur 8 – Støysoner for riks og fylkesveier: Kilde SVV

j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Følgende offentlige organer varsles om planoppstart:

Ringerike kommune, Statsforvalteren i Oslo og Viken, Norges vassdrag og energidirektorat – NVE, Telenor, Ringerikskraft, Statens vegvesen, Hadeland og Ringerike Avfallsselskap- HRA.

Naboer og oppsittere varsles med nabovarsel.

Varsel om planoppstart vil bli annonsert i lokalavisa Ringblad og på kommunens hjemmeside.

k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet vil følge de normale prosessene for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Det vil i hovedsak være mulighet for medvirkning ved planoppstart og offentlig ettersyn.

Informasjonsmøte med naboer og interessenter vil bli gjennomført dersom Covid- 19 situasjonen tillater det og innspill/merknader tilsier behov for et slikt møte.

l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

Våre vurderinger tilsier at det ikke er behov for konsekvensutredninger siden planområdet er regulert til boligformål/småhusbebyggelse. I planarbeidet utføres allikevel en forenklet konsekvensvurdering.

m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Det vil være positivt med noen nye eneboligtomter i denne delen av Ringerike.

Gang og sykkelavstand til kollektivtransport, skole og sentrum er positivt for barn og voksne som flytter inn.

Planen berører ingen kulturminner og ingen rødliste eller svartliste – arter.

Det vil være en liten negativ virkning for fugler og insekter som holder til i krattskogen. De må sannsynligvis finne seg andre tilholdssteder.

Det er positivt at alt av infrastruktur ligger helt fram til tomta.

Endringer i landskapet og i nabolaget kan oppleves som negativt for dagens beboere i nærområdet. Samtidig kan det oppleves som positivt at det skjer noe i nabolaget og det å få nye naboer og venner.

n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).

På nåværende tidspunkt ser vi ingen temaer som krever nærmere utredninger.

o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

Det er ikke utført spesifikke utredninger og kartlegginger av tomta, men det er gjort grunnundersøkelser i nærområdet i forbindelse med FRE16. Området er godt dekket av generelle kartlegginger som:

NVE atlas – aktsomhetsområder

Askeladden – kulturminnedatabase

Artsdatabanken - artskart