



# RINGERIKE KOMMUNE

Til: Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Haugsbu, boligbygging
Eiendom (gnr./bnr.)	103/102
Forslag til plantype	<input type="checkbox"/> Områderegulering <input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering / ordinær endring <input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess
Forslag til plannavn	Ringkollveien 78
Temaer som ønskes diskutert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utnyttelsesgrad</li> <li>- Byggegrenser</li> <li>- Plangrense</li> <li>- Trafikkstøy</li> </ul>
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	J.K. Utvikling AS (915 834 108) Åsheimsvai 14 3530 Røyse Faktura adresse <a href="mailto:stina@karlseneiendom.no">stina@karlseneiendom.no</a>
Skjema er utfyllt av	Berntsen plan og oppmåling AS v. Maria Helene Sæther
Dato for utfylling	14.12.2021

## Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	J.K. Utvikling AS v. Johnny Karlsen	95238700	johnny@karlseneiendom.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Berntsen plan og oppmåling AS v. Maria Helene Sæther	90402924	maria@bpoo.no
Grunneier(e)*	Johnny Karlsen	95238700	johnny@karlseneiendom.no
Andre	Stina Braathen	92634666	stina@karlseneiendom.no

\* Dersom grunneier ikke møter, ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

## Vedlegg

Hva	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ	Se krav neste side

<input checked="" type="checkbox"/> Kart med forslag til planavgrensning	Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan
<input checked="" type="checkbox"/> Forslag til framdriftsplan for planprosessen	Se forslag til mal siste side
<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Perspektivtegninger fra mulighetsstudie

### Krav til planinitiativet

*Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.*

a. **Formålet med planen**

Formålet med planen er regulering og fortetting av eiendommen gnr.103 bnr.102 med evt. tilleggsarealer. Det er ønskelig 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 i et eksisterende boligfelt i Haugsbygd, og har boliger på alle kanter. Planen vil ikke få virkninger utenfor planområdet ut over virkninger på landskapet og at det blir flere beboere i området. Flere beboere vil blant annet gi økt trafikkmengde i Ringkollveien, som igjen vil gi økt trafikkmengde i Hadelandsveien, og krysset ved Klækken hotell.

c. **Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Eksisterende bolig og garasje skal fjernes. Seks nye boliger med tilhørende garasjer ønskes oppført. Lekeareal og intern fellesvei skal også opparbeides i forbindelse med dette.

d. **Utbyggingsvolum og byggehøyder**

En mulighetsstudie for området er gjennomført av Mestergruppen arkitekter. Foreslåtte bygninger er i to etasjer, og alle eiendommene vil få minimum 200 m<sup>2</sup> MUA.

Det er ønskelig å skape gode fellesarealer (internvei, lekeareal og renovasjonsareal) inne i planområdet, og plasseringen av disse vil være styrende i utformingen av prosjektet. Det kan være hensiktsmessig å dele planområdet i to boligfelt med tre tomter i hvert felt. Ønsket utnyttelsesgrad for hvert felt er 30% BYA.

e. **Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Nye bygg skal oppføres i henhold til de enhver tids gjeldende tekniske forskrifter (TEK17). Boligene vil få gode sol og lysforhold og fine uteområder. Felles areal for lek skal sikres i planforslaget. Størrelser og kvaliteter på lekeareal må vurderes nærmere og sees i sammenheng med omkringliggende friarealer.

Kollektivdekningen er god, med busstopp i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger også innenfor gang og sykkelavstand til diverse fasiliteter i Haugsbygd. Herunder matbutikk, barnehage, skole, kirke m.m.

Det er ingen kjente forurensninger i luft eller bakken i planområdet.

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

Det er viktig at de planlagte boligene er godt tilpasset landskap og omgivelser. Eiendommen har to platå. Terrenget ligger høyest inn mot Ringkollveien, og lavest mot nord. Det er ønskelig å plassere boligene på slik måte at en ivaretar utsiktsforhold for bakenforliggende boenheter. Store fyllinger og skjæringer forsøkes unngått.

Med lekeplasser og en BYA på 30% vil det fortsatt være rom for mye grøntområder med plen, trær og busker på fellesarealer og boligtomter. Dette vil bidra til å dempe virkningen på landskapet.



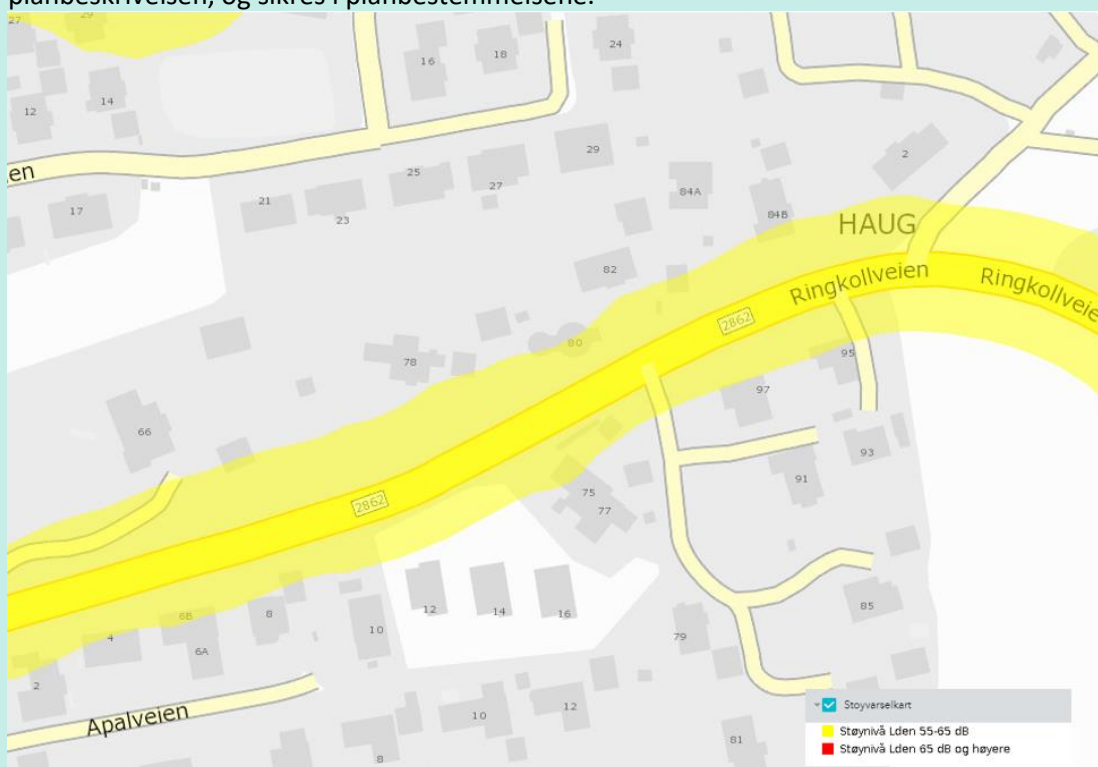
i.	<p><b>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</b></p> <p>Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom en fullstendig Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) hvor ulike forhold blir vurdert. Eventuelle risiko og sårbarheter vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak skal tydeliggjøres i planforslaget. Siden eiendommen har eksisterende bebyggelse er det lite trolig at det løper noen risiko som ikke har blitt vurdert i forbindelse med tidligere bolig, eller andre eksisterende boliger i nærområdet.</p>
j.	<p><b>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</b></p> <p>Etter §12-8 i plan- og bygningsloven skal alle naboer og andre berørte parter varsles. Følgende offentlige organer anses som relevante å varsle i forbindelse med varsles om planoppstart:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ringerike kommune</li> <li>- Statsforvalteren i Oslo og Viken</li> <li>- Viken fylkeskommune</li> <li>- Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)</li> <li>- Statens vegvesen</li> <li>- Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA)</li> </ul> <p>Naboer varsles med brev. Varsel om planoppstart vil bli annonsert i lokalavisa Ringblad og på kommunens hjemmeside.</p>
k.	<p><b>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</b></p> <p>Planarbeidet vil følge de normale prosessene for private detaljreguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Etter varsling er gjennomført og varslingsfrister har gått ut, vil alle innspill bli vurdert, og eventuelt tatt til følge. Ringerike kommune vil være en betydningsfull samarbeidspartner i forbindelse med disse vurderingene. Informasjonsmøte med naboer og interessenter vil bli gjennomført dersom innspill/merknader tilsier behov for et slikt møte.</p>
l.	<p><b>Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</b></p> <p>Med bakgrunn i Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan og bygningsloven, har forslagstiller vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.</p>
I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:	
m.	<p><b>Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative</b></p> <p>Positive konsekvenser: Planinitiativet antas å være et positivt forslag, da området egner seg godt til fortetting. Nye eiendommer vil få ca. samme størrelse som andre eiendommer i umiddelbar nærhet. Haugsbygd er et populært boligområde, og som et av kommunens satsningsområder vil dette være i tråd med politiske retningslinjer. Ved å sikre gode sol- og utsiktsforhold, vil området framstå som attraktivt for de som ønsker å bo der. Kollektivdekningen er god, med busstopp i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger også innenfor gang og sykkelavstand til diverse fasiliteter i Haugsbygd. Herunder matbutikk, barnehage, skole, kirke m.m. Fortettingen vil være en naturlig del av utviklingen av tettstedet Haugsbygd.</p>

Negative konsekvenser: Planforslaget vil gi noe mer trafikk i Ringkollveien og Hadelandsveien. Disse belastningene vil trolig ikke bli så vesentlige at de vil få negative konsekvenser for området rundt.

Total vurdering for prosjektet er at det er få ulemper, og at planforslaget vil få langt flere positive konsekvenser enn negative konsekvenser.

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

Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kart fra Statens vegvesen. Støy vil derfor være et aktuelt tema for tomtene nærmest Ringkollveien. Støytiltak blir vurdert i planbeskrivelsen, og sikres i planbestemmelsene.



Statens vegvesen - Støysoner for riks og fylkesveger

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

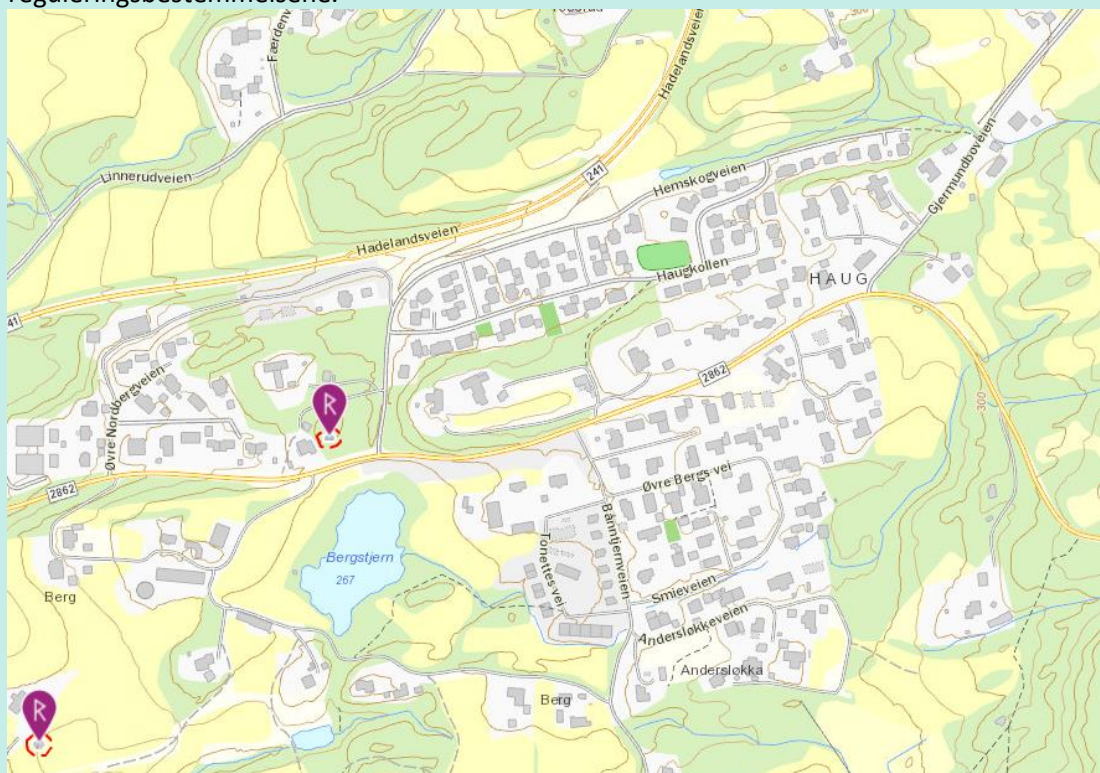
Forslagstiller er ikke kjent med at det har blitt gjennomført spesifikke utredninger eller kartlegginger i området. Arealet er godt dekket av generelle kartlegginger.

Naturmangfold: Det er ikke registrert noen arter innenfor foreslått planområde.



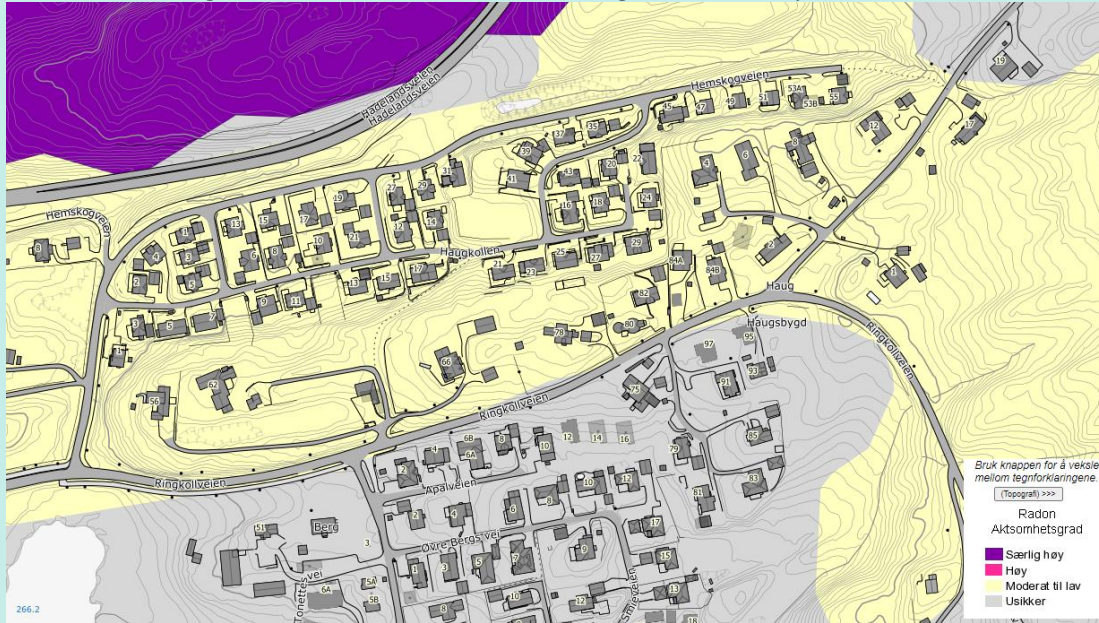
Artsdatabanken – artskart

Kulturminner: Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. Om det registreres kulturminner i forbindelse med utbyggingen, vil dette ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene.



Kulturminnesøk

Radon: Det er registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.



NGU - Radon

### Framdriftsplan

Måned/ Aktivitet	jan. 2022	feb. 2022	mar. -jul. 2022	aug. 2022	sep. 2022	okt. 2022	nov. 2022
Annonsert planstart	x						
Frist for innspill		x					
Utarbeiding av plan		x	x				
Førstegangs- behandling				x			
Offentlig ettersyn					x		
Merknads- behandling						x	
Andregangs- behandling							x
Planvedtak							x