

Planinitiativ for **Oppen Sikt**  
gnr/bnr.: 52/4, felt B16

Fagkyndig: Solli Arkitekter AS  
Forslagsstiller: Oppen Sikt AS  
Utarbeidet: 17.06.2022

**Prosjekt navn** Oppen Sikt  
**Prosjekt no.** 2213  
**Tiltakshaver** Oppen Sikt AS  
**Dokument type** Planinitiativ  
**Revisjon** 1  
**Dato** 17/06/2022  
**Utarbeidet av** Nina Engebakken Duesund  
**Kontrollert av** Lars Borgen  
**Godkjent av** Lars Borgen

SOLLI ARKITEKTER AS  
Bragernes Torg 1  
3017 Drammen  
Org.nr. 963 155 808  
post@arkitektsolli.no  
32 83 07 80  
<https://arkitektsolli.no>

Dette planinitiativet er utarbeidet av Solli Arkitekter AS ut ifra bestilling fra kunde for formål som beskrevet i planinitiativet. Dette planinitiativet med medfølgende dokumenter er tiltenkt brukt til nytte for kunden og kun til dette formålet og kan ikke bli brukt av eller formidles til, hele eller part av noen andre personer uten skiftelig samtykke fra Solli Arkitekter AS. Solli Arkitekter AS verken har eller aksepterer noe form for ansvar til noen tredje part og skal ikke bli ansvarliggjort for noe tap, skade eller utgift for uansett årsak som er skjedd basert på deres tillit til informasjonen denne rapporten inneholder.

SOLLI ARKITEKTER AS  
Bragernes Torg 1  
3017 Drammen  
Org.nr. 963 155 808  
post@arkitektsolli.no  
32 83 07 80  
<https://arkitektsolli.no>



## RINGERIKE KOMMUNE

Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

### PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Planinitiativ for Oppen Sikt, Oppenåsen i Heradsbygda, felt B16, Nytt boligfelt
Eiendom (gnr./bnr.)	gnr/bnr.: 52/4, felt B16
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	Oppen Sikt
Temaer som ønskes diskutert	1. Adkomstveier 2. 56/9 som del av lekeplass 1500 m2 3. MUA
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Oppen Sikt AS, Org.nr.929 003 616, andreas@oppen.no
Skjema er utfyllt av	Solli Arkitekter AS
Dato for utfylling	15.06.2022

### Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Michael Andreas Oppen	92601185	andreas@oppen.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Nina Engebakken Dusesund og Lars Borgen, Solli Arkitekter AS	951 53 316	lars@arkitektsolli.no nina@arkitektsolli.no
Grunneier(e)*	Michael Andreas Oppen	92601185	andreas@oppen.no
Spor Eiendom AS	Tore Økseter	918 41 861	tore@sporeiendom.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 type="checkbox"/> Annet	

Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>	<MND> <ÅR>
Annonsert planstart	August 2022							
Frist for innspill		September 2022						
Utarbeidning av plan	August 2022		Desember 2022					
Førstegangsbehandling			Desember 2022					
Offentlig ettersyn				Januar 2023				
Merknadsbehandling					Mars 2023			
Andregangsbehandling						April 2023		
Planvedtak							Høst 2023	

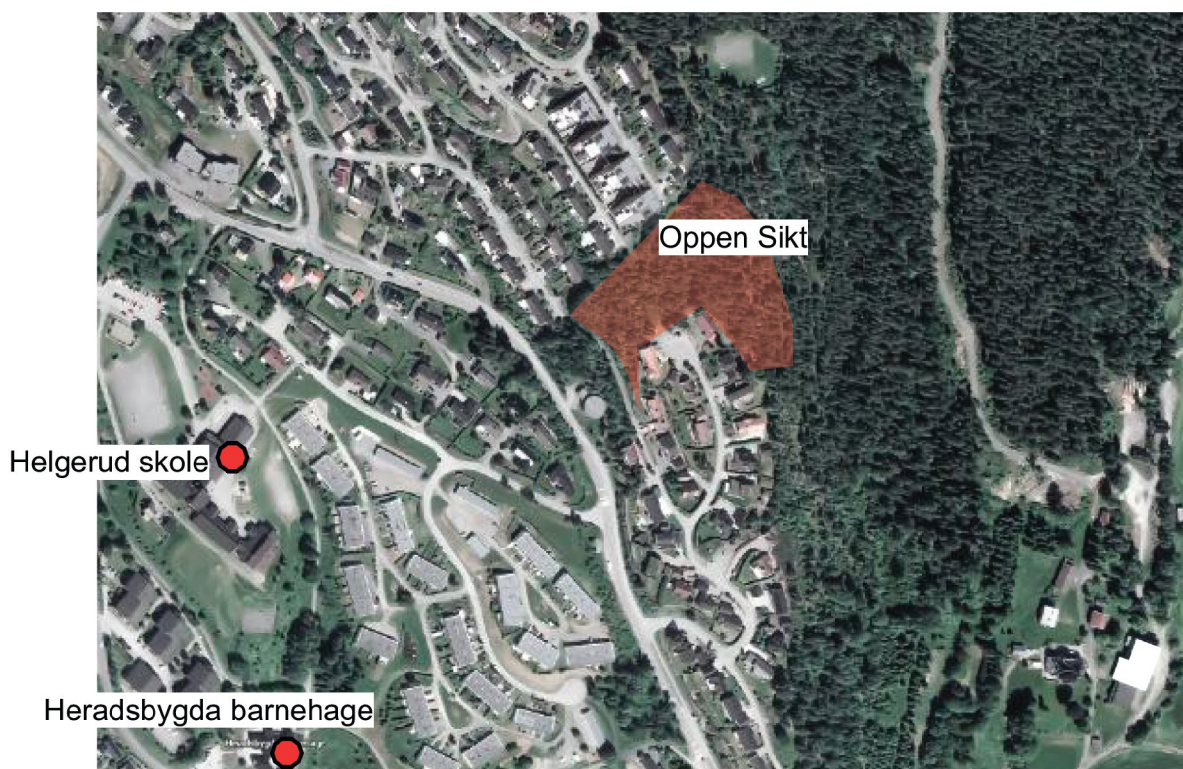


## Innhold

<b>RINGERIKE KOMMUNE .....</b>	<b>3</b>
<b>A. Formål med planen .....</b>	<b>6</b>
<b>B. Planområdet .....</b>	<b>6</b>
<b>D. Utbyggingsvolum og byggehøyder .....</b>	<b>8</b>
<b>E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter .....</b>	<b>9</b>
<b>F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser .....</b>	<b>10</b>
<b>G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid .....</b>	<b>11</b>
<b>H. Berørte interesser av planinitiativet .....</b>	<b>16</b>
<b>I. Samfunnssikkerhet .....</b>	<b>16</b>
<b>J. Samarbeid og medvirkning .....</b>	<b>17</b>
<b>K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger .....</b>	<b>17</b>
<b>L. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative .....</b>	<b>18</b>
<b>M. Aktuelle utredningsteama (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).....</b>	<b>18</b>
<b>N. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området? .....</b>	<b>19</b>

## A. Formål med planen

Formålet med planarbeidet er å utvikle og tilrettelegge et nytt attraktivt boligfelt i Oppenåsen som ligger i Heradsbygda i Ringerike kommune. Planen vil utvikle videre under navnet Oppen Sikt. Planforslaget ønsker å tilrettelegge for ca. 26 nye boliger i form av enebolig og rekkehus. Det er ønske om å etablere et område med to ulike boligtypologier for at man skal tilpasse seg boligtypologien som allerede eksisterer i området samtidig som at man ønsker en variert boligsammensetning tilpasset en større demografisk gruppe. Planområdet ligger i sydvestvendt ås med flott utsikt. Området ligger sentralt i Heradsbygda med nærhet til barnehage, skole, dagligvarebutikk, busstilbud og ny Ringeriksbane.



Figur:1 Lokaliseringsfigur

## B. Planområdet

Planområdet omfatter del av gnr./bnr.52/4, innfor felt B16 i kommuneplanen.

Planavgrensningen er tenkt foreslått rundt areal avsatt til fremtidig boligutbygging i tillegg til tilliggende eiendom nedfor felt B16 som i kommuneplanen er avsatt til grønnstruktur. Arealet tas med som et mulig felles leke- og grøntområde tilhørende planen. Avgrensningen avklares nærmere som en del av planarbeidet.

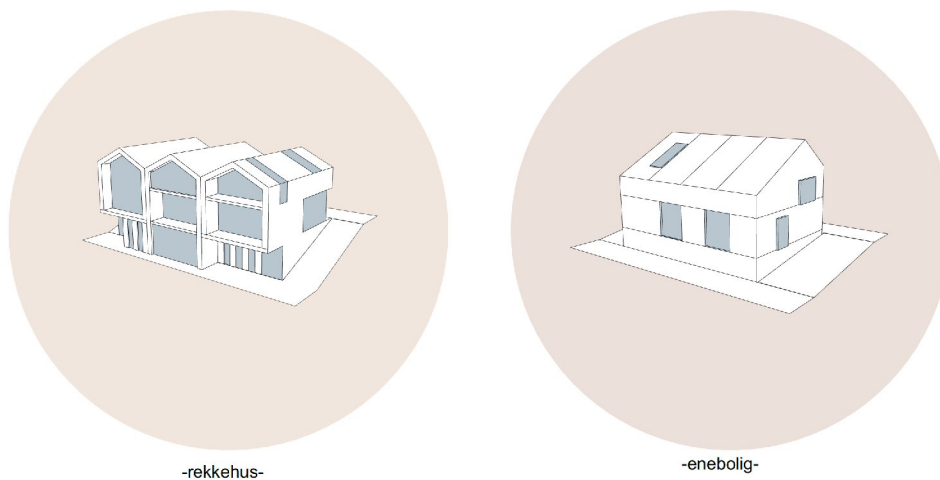
Innenfor planområdet er det i dag ingen bebyggelse – kun en skogkledd skråning.

Utenfor planområdet går det turveier som blant annet kobler eksisterende boligfelt med turterreng i åsen bak planområdet. Disse forbindelsene vil søkes bevart og ev. forsterket gjennom planforslaget.

### C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

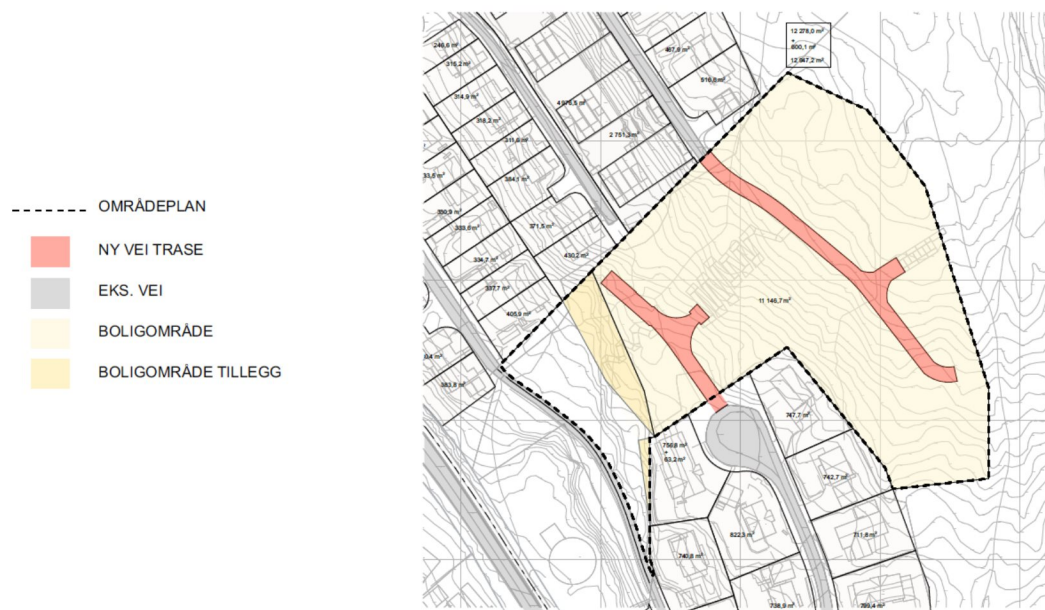
Illustrasjonsplan under viser foreløpig forslag til organisering og utnyttelse.

Planforslaget skal tilrettelegge for ca. 26 boenheter fordelt på enebolig og rekkehus.



Figur:2 Typologi

Adkomst til planområdet er tenkt løst med en forlengelse av Feltspatveien i nord til øverste del av feltet og med forlengelse av Kremleveien fra syd til nederste del av feltet.



Figur:3 Adkomst





Figur:4 Masterplan av området. ( Se vedlagt presentasjon )

## Utviklingsfaser

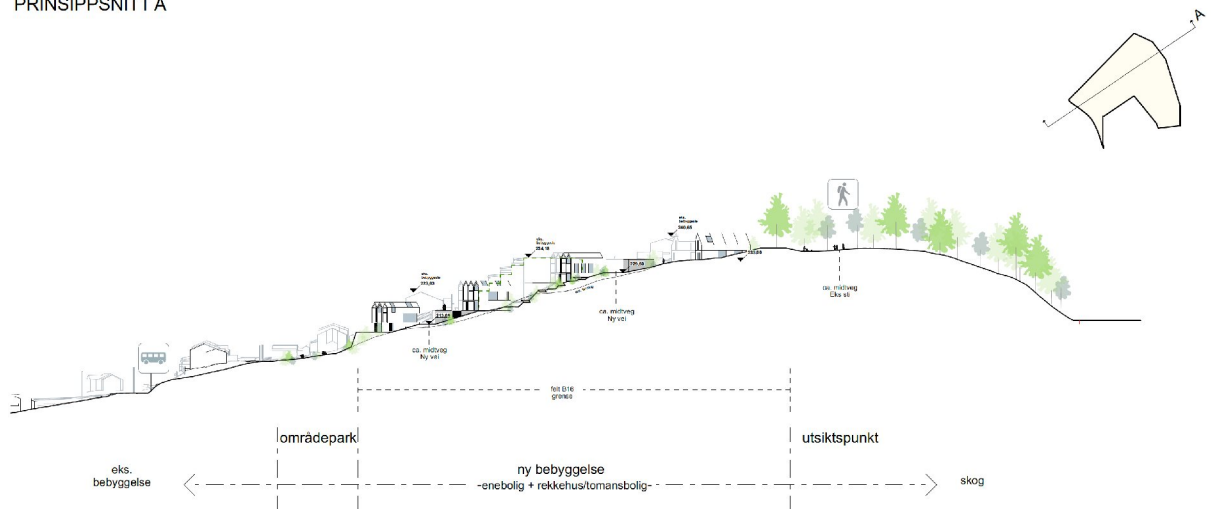
### Fremdrift:

1. Det er ønske om å få sendt inn planforslaget tidlig høst 2022.
2. Førstegangsbehandling i løpet av høsten 2022
3. Annengangsbehandling våren 2023
4. Det er foreløpig ikke delt opp i ulike byggetrinn

## D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det legges opp til lav bebyggelse tenkt i maksimum 2 til 3 etasjer med loft og kjeller. Bebyggelsen er tenkt plassert tilpasset terrenget både når det gjelder nødvendig terrenginngrep og i volum og høyder. Rekkehusene vil trappes ned i takt med terrenget samtidig som man hele tiden opprettholder tydelige grønne tverrforbindelser gjennom boligfeltet som skaper gode luftige uterom og klare siktlinjer.

## PRINSIPPSNITT A



Figur:5 Boliger plassert tilpasset skrått terreng ( Se vedlagt presentasjon )

## E. Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

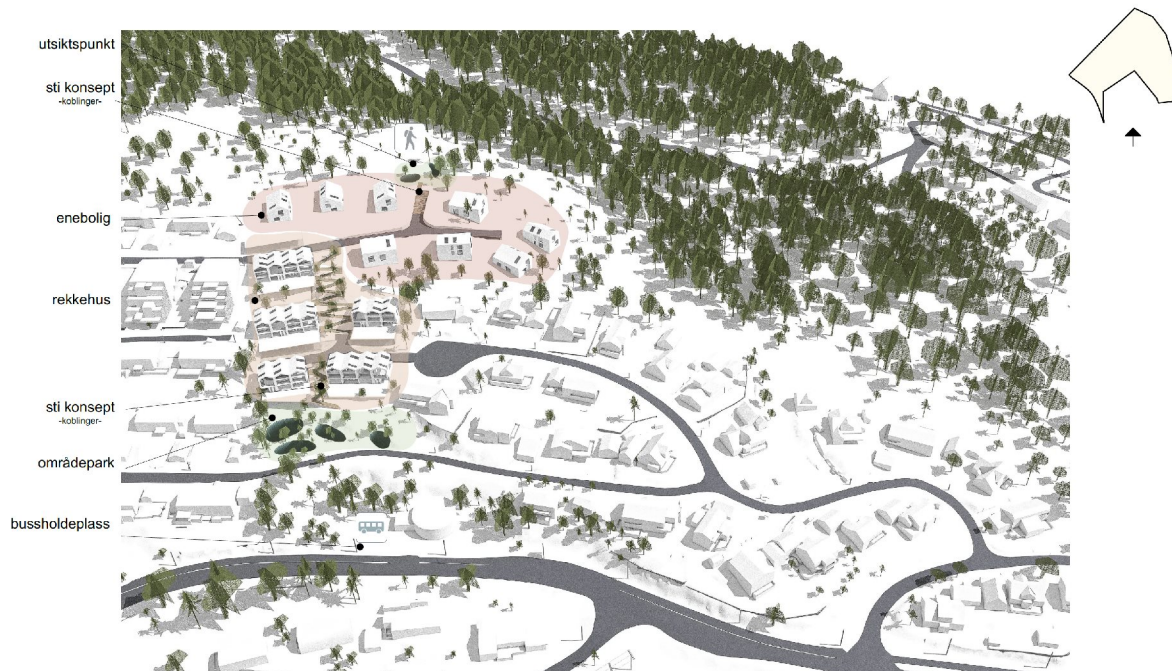
Det legges vekt på å skape et grønt boligområde med gode felles uteområder for lek for barn i ulike aldre. Planforslaget åpner for uteoppholdssoner som tilrettelegger for sosialisering, rekreasjon og menneskelig tilstedeværelse i uterommene.

Planforslaget styrker koblinger til turområdet i åsen ved å legge en sti som går sentralt igjennom området. Dette betyr indirekte at planforslaget også legger opp til et mer aktivt bomiljø som igjen er et helsefremmede grep.

”Folkehelse er samfunnets innsats for å påvirke faktorer som direkte eller indirekte fremmer befolkningens helse og trivsel, forebygger psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, eller som beskytter mot helsetrusler, og arbeid for en jevnere fordeling av faktorer som direkte eller indirekte påvirker helsen” – Regjeringen.no

Planforslaget er oversiktlig og tilpasset menneskelig skala. Man kan lett orientere seg på området.

## ILLUSTRASJON MED NY BEBYGGELSE OG OMGIVELSE



Figur:6 ( Se vedlagt presentasjon )

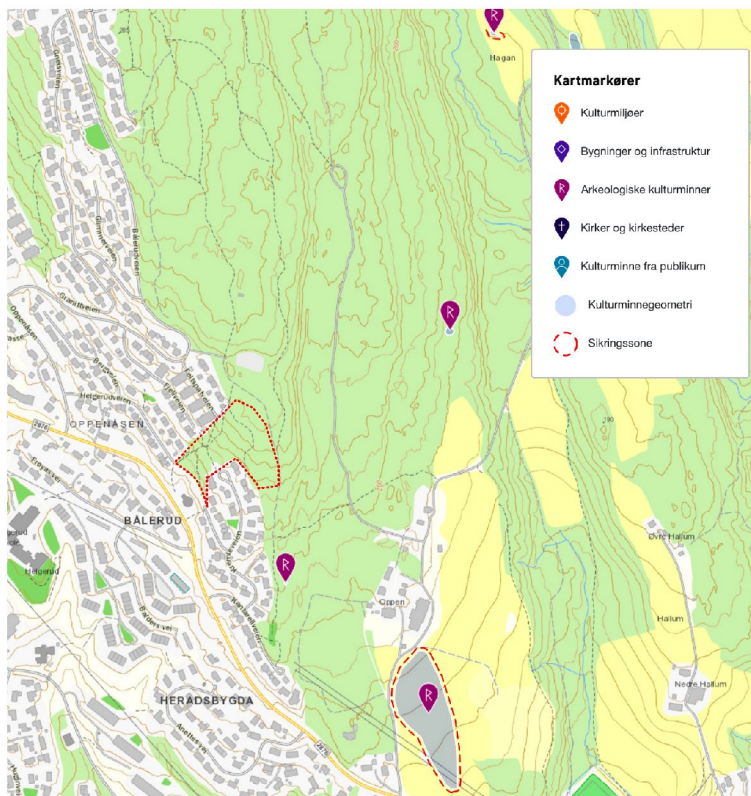
## F. Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Styrke området identitet:

Det er sett på historiske spor og unike forhold som forteller noe om området. Disse er forsøkt bevart og tas inn i forslaget for å styrke identitet og særpreget. Ikke langt fra området er det registrert et mindre arkeologisk kulturminne og det går en turvei ikke langt unna. Ved å etablere en sti som går gjennom planområdet kan man lett koble seg på det etablerte stinettverket man finner i det nærliggende området.

Veiadkomsten til området fra nord er også plassert med tanke på å unngå konflikt med stien og kulturminnet som ligger syd for planområdet.





Figur:7 Kulturminner registret i nærområdet.

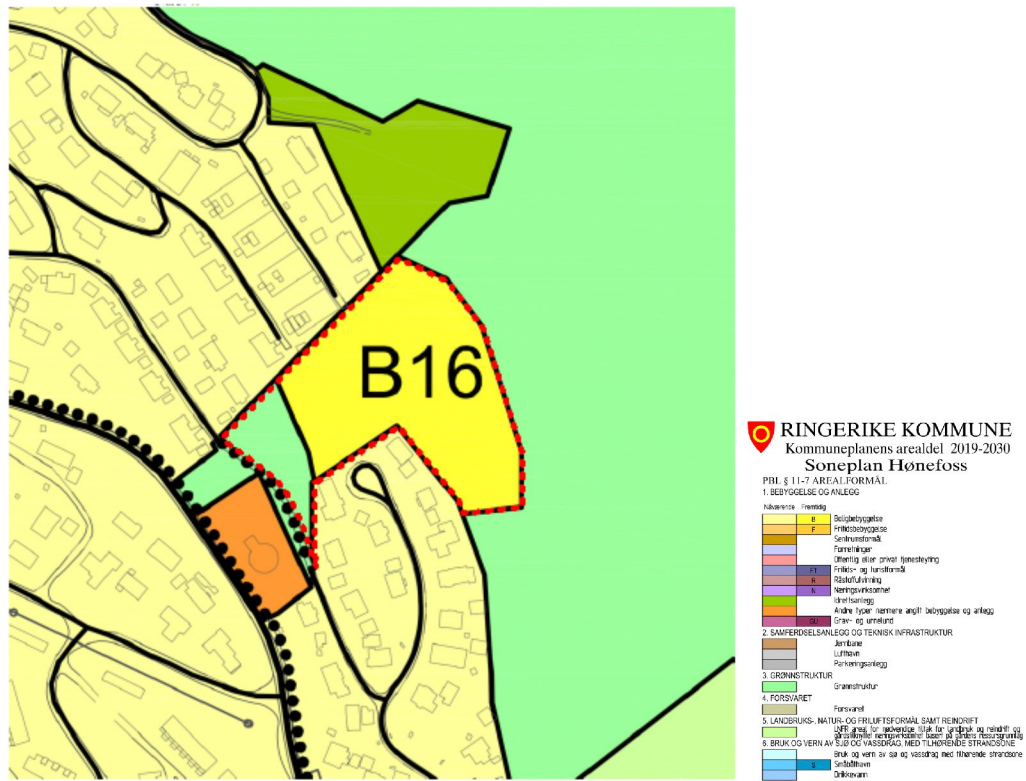
Tilliggende boligfelt består i dag av eneboliger, rekkehus og terrasseleiligheter. Planforslaget for Oppen Sikt har til hensikt å styrke stedets identitet ved å ta opp i seg volum, materialitet og typologi som er typisk for området i dag. Slik vil det nye planforslaget unngå å virke fremmed, men i stedet tilpasse seg stedets egenart.

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

### KOMMUNEPLAN:


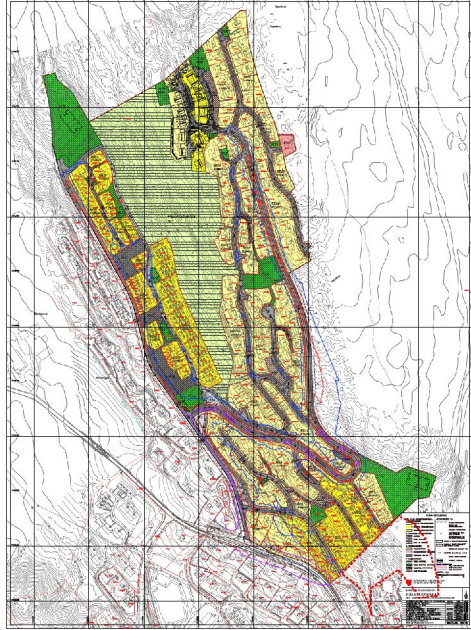
Kommuneplanens arealdel 2019-2030. Ringerike Kommune  
Soneplan Hønefoss  
Arealformål: Boligbebyggelse



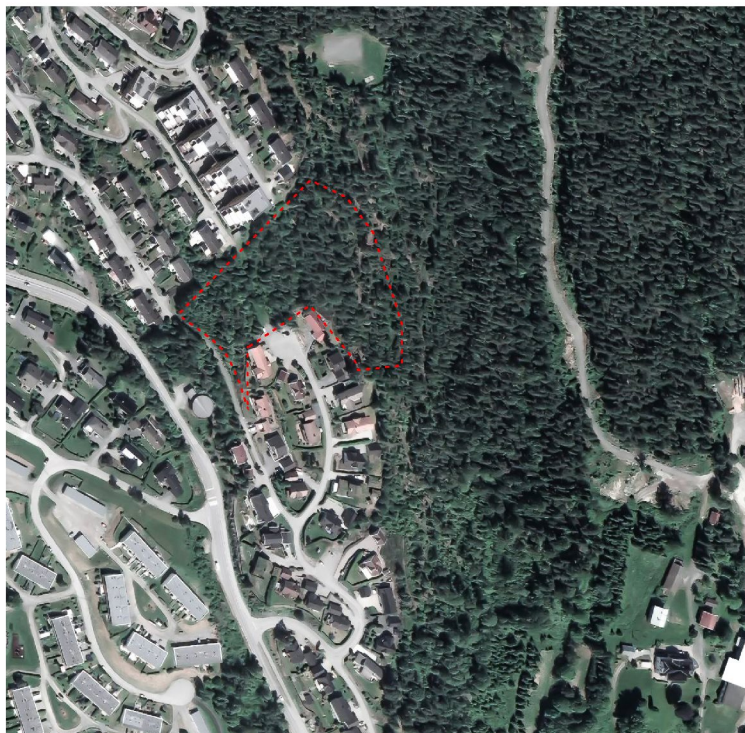


Figur:8

## REGULERINGSPLAN- NABOEIENDOMMER:

<p>Plankart reguleringsplan for Oppen Vest 203</p>	<p>Plankart reguleringsplan for Bålerudmarka 282-01</p>
 <p>A detailed zoning plan map for Oppen Vest 203. The map shows a large area with various colored zones: green for agricultural/leisure, yellow for residential, and red for other uses. A legend at the bottom left lists various zoning categories and their corresponding colors and symbols. The map is overlaid on a topographic background.</p>	 <p>A detailed zoning plan map for Bålerudmarka 282-01. The map shows a large area with various colored zones: green for agricultural/leisure, yellow for residential, and red for other uses. A legend at the bottom right lists various zoning categories and their corresponding colors and symbols. The map is overlaid on a topographic background.</p>
<p>Bolig= TU35% og TU30%</p> <p><i>På kartet er område B16 definert som Friluftsområde og landbruk.</i></p>	<p>Byggeområder:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Frittligg. småhusbebyggelse = 20%-25%-30%BYA</li> <li>-Konsentr. småhusbebyggelse= 45%- 40%BYA</li> <li>-Blokkbebyggelse =40%- 35%- 30%BYA</li> </ul>

Figur:9



Figur:10 Foto av dagens situasjon

### Dokumentasjon av oppfyllelse av krav til leke- og uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal					
Type bebyggelse	Antall enheter	Norm/krav	Faktisk Privat MUA	Faktisk Felles MUA	Samlet i prosjektet
Rekkehus	Ca. 18 stk.	MUA: 50 m <sup>2</sup> pr. Boenhet = 900m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>	
Enebolig	Ca. 8 stk.	MUA: 200 m <sup>2</sup> pr. Boenhet =1600 m <sup>2</sup>	3200 m <sup>2</sup>		
SUM	26 stk.	<b>2500 m<sup>2</sup></b>	4300 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	<b>4600 m<sup>2</sup></b>

Foredling av uteoppholdsareal løses som en del av det videre arbeidet med planen.

Lekeareal			
Type lekeareal	Antall enheter	Norm/krav	Samlet i prosjektet
Nærlek	Ca. 26 boenheter	200 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> felles MUA
Områdelek	Ca. 26 boenheter	1500 m <sup>2</sup>	1500 m <sup>2</sup>
SUM		<b>1700 m<sup>2</sup></b>	<b>1800 m<sup>2</sup></b>



# S . A

I henhold til kommuneplanen skal det ved etablering av flere enn 20 nye boenheter etableres lekeplass på minimum 1500m<sup>2</sup> i maks gangavstand 150 meter fra bolig.

Lekeplass skal minimum inneholde 2 benker med bord og det skal tilrettelegges for varierte aktiviteter.

Forslaget legger opp til naturbasert frilek for barn, med små naturinngrep.



Figur:11 ( Se vedlagt presentasjon )

## Dokumentasjon og oppfyllelse av parkering

Krav til parkering skal følge enhver tids gjeldende Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud.

I henhold til forskrift om parkeringer det krav til 2 parkeringsplasser per boenhet og 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Parkeringskravet for eneboliger er tenkt løst på hver sin tomt med to plasser. For Rekkehusene foreslås det et lavere krav der hver enhet får én plass i felles parkeringsløsning.

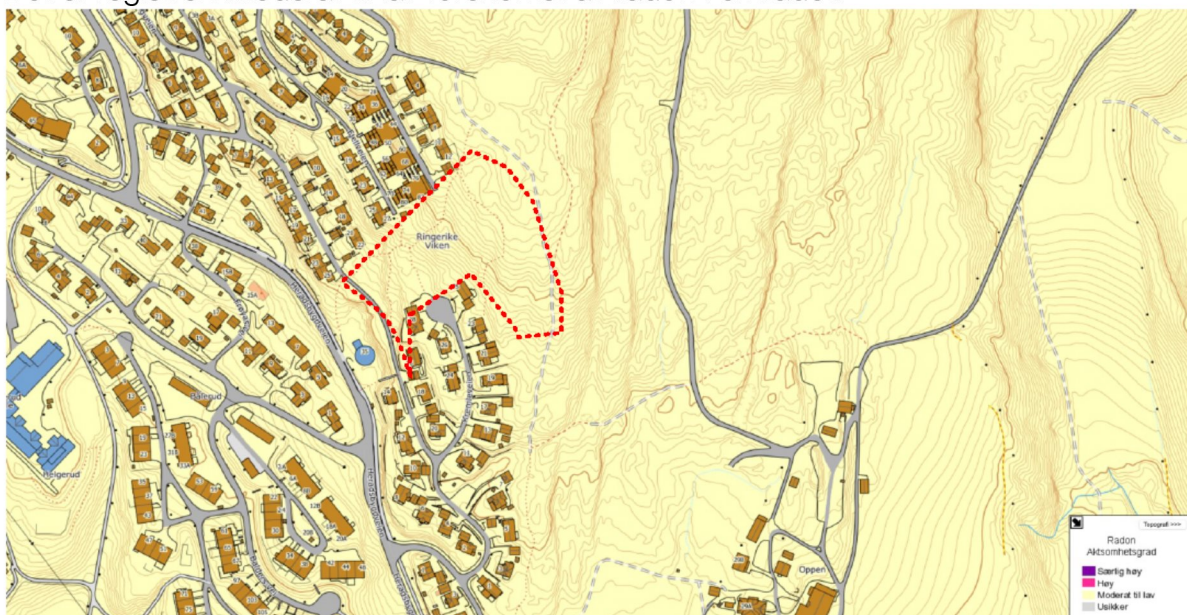
Sykkelparkering løses fullt ut.

## H. Berørte interesser av planinitiativet

Gnr./bnr	Hjemmelshaver
gnr./bnr.56/9	Ringerike kommune (Grønnstruktur nederst i planområdet.)
gnr./bnr.52/18 og gnr./bnr.56/203	Grunneiere av Feltspatveien og Kremleveien

## I. Samfunnssikkerhet

Det er registrert moderat til lav forekomst av radon i området.



Figur:12 Kart fra Ngu.no



Det skal som del av planmaterialet leveres en Risiko- og sårbarhetsanalyse som vil belyse relevante forhold knyttet til samfunnssikkerhet.

#### J. Samarbeid og medvirkning

Tiltaket vil varsles til alle berørte naboer og kunngjøres i lokalavisen samt legges ut på kommunens hjemmeside for innsyn.

#### K. Vurderingen av behov for konsekvensutredninger

I henhold til Plan- og bygningslovens § 4-2 skal det utføres konsekvensutredning for reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Formålet med bestemmelsene er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av tiltaket eller planen.

Hvilke planer og tiltak som omfattes av «Forskrift om konsekvensutredning» fremgår av § 6, § 7 og § 8.	Hva som skal vurderes	Forslagstillers vurdering
§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding	b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.  Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.	Planforslaget omfattes ikke av tiltak angitt i forskriftens «Vedlegg 1», Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og faller dermed heller ikke under kriteriene i § 7.
§7. Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes	Ikke relevant, se tidligere vurdering.	Ikke relevant, se tidligere vurdering.
§8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn	Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding:	Det vurderes at denne reguleringsplanen ikke får vesentlige virkninger for miljø og samfunn og faller derfor ikke inn under tiltak i vedlegg I eller vedlegg II, og at det derfor ikke er

	a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.	behov for konsekvensutredning.
--	---	--------------------------------

#### L. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative

Mulige positive konsekvenser:

- Styrke området som boligfelt
- Flere moderne boliger til området
- Tilrettelegge for innflyttere til området
- Opparbeidelse av lekearealer for barn; et felles gode til nabolaget
- Etablering av sti gjennom området som et helsefremmede tiltak
- I tråd med bærekraftsmål, fortetter i eksisterende etablert boligområde
- Bygger ikke ned dyrka mark

Mulige negative konsekvenser:

- Økt trafikk på eksisterende veinett
- Byggearbeider i området

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

Det skal som del av planmaterialet leveres en Risiko- og sårbarhetsanalyse som vil belyse relevante forhold knyttet til samfunnssikkerhet. Aktuelle temaer vurderes til å være:

- Grunnforhold og områdestabilitet
- Flom og flomveier
- Overvannshåndtering
- Støy
- Ras, steinsprang, snøskred
- Miljøfaglige forhold (forurensning)
- Barn og unges interesser
- Universell utforming



- Trafikksikkerhet, veg og vegtekniske forhold

**N. Eksisterende kunnskap: Hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?**

1. Det er kartlagt kulturminner i området.
2. Ønsket vei og adkomst er vurdert av veiingeniør.
3. Oppenåsen er del av Ringerike kommunes friluftskartlegging
4. Området er i naturbase.no registrert som områder med bart fjell.
5. Støyvurdering for Vestsiden Pukkverk.