



# RINGERIKE KOMMUNE

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

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Detaljregulering for Skarvhellen boligområde
Eiendom (gnr./bnr.)	255/2, 255/5, 255/5/1, 255/5/3, 255/90, 255/93, 255/101, 255/96, 1035/1, 3007/1 og 3054/1.
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	Skarvhellen
Temaer som ønskes diskutert	Formål, planavgrensning, trafiksikkerhet, høyder, medvirkning, m.m.
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Vår Nye Bolig Viken AS v/Fossveien 5, 3510 Hønefoss
Skjema er utfyllt av	Mestergruppen Arkitekter AS v/Daniel Bertelsen
Dato for utfylling	20.01.2023

## Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Vår Nye Bolig Viken AS v/ Runar Slålien Vår Nye Bolig Viken AS v/ Jan Solberg	97798335 90013344	runar@hoyt-lavt.no jan.solberg@ba-tec.as
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Mestergruppen Arkitekter AS v/ Tove Ovesen og Daniel Bertelsen	91708685 93858735	tove.ovesen@mgarkitekter.no daniel.bertelsen@mgarkitekter.no
Grunneier(e)*	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
Andre	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

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

Vedlegg	
Hva	Merknad
<input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ	Se krav nedenfor
<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	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

### 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
- b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet
- c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak
- d. Utbyggingsvolum og byggehøyder
- e. Funksjonell og miljømessig kvalitet
- f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser
- g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid
- h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet
- i. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet
- j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
- k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte
- l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt

I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:

- m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative
- n. Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).
- o. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?

# Planinitiativ

## A. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse innenfor tomtene gnr./bnr. 255/5, 255/90, 255/5/1 og 255/5/3. Tomtene 255/5 og 255/90 inngår i delområde B2, som er avsatt boligbebyggelse iht.

kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike kommune. De to resterende tomtene omfatter deler av LNF-område sørøst for B2. Det planlegges for totalt 54 boenheter, hvorav 18 boenheter er planlagt i form av 6-manns boliger, 24 boenheter er planlagt i form av 4-manns boliger og rasterene 14 er planlagt i tomannsboliger. Planen vil være en fortetting av et allerede etablert boligområde med småhus, og vurderes som et positivt innskudd som tilbyr nye typer boenheter som kan tilføre nye mennesker i andre livssituasjoner.

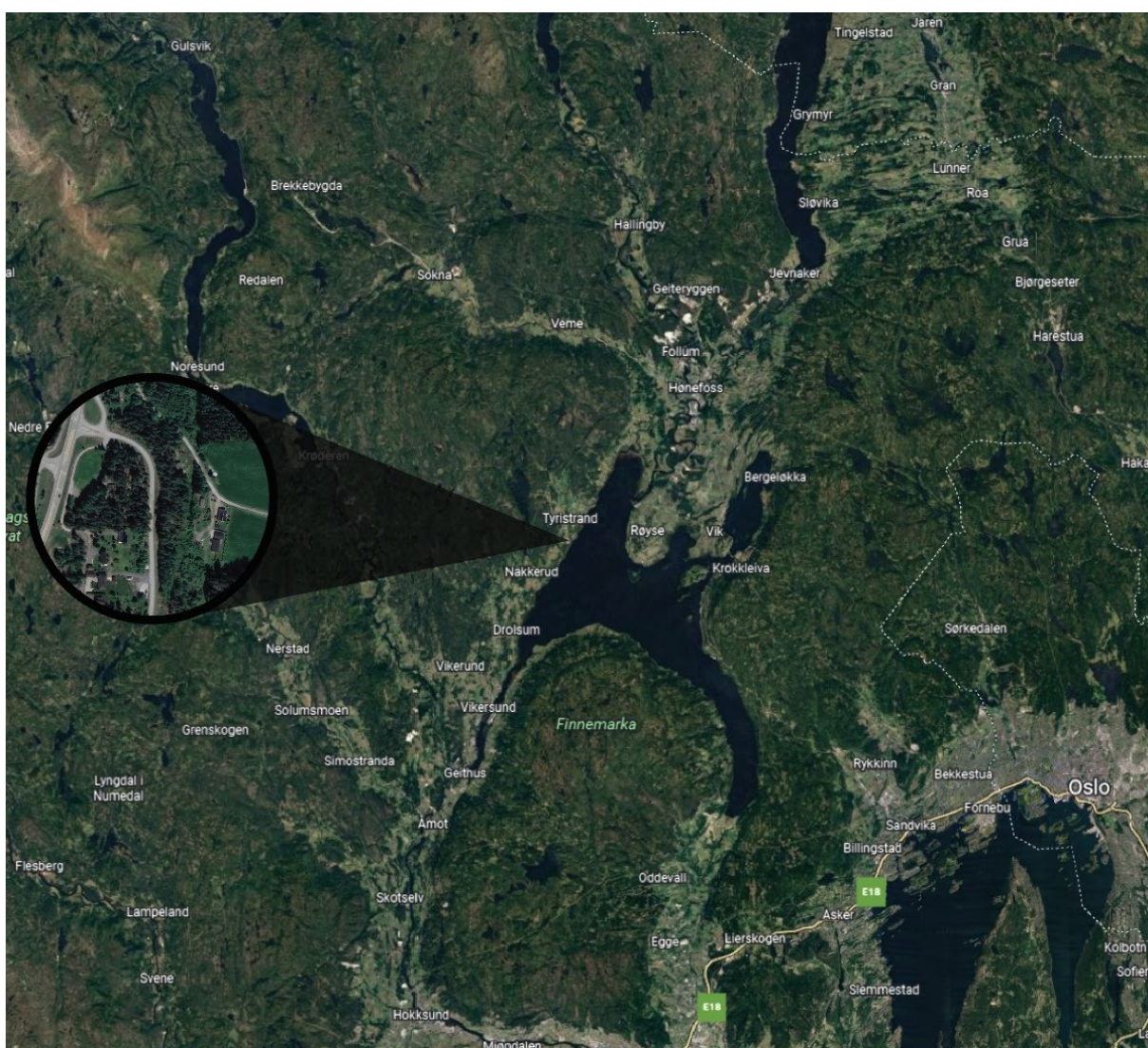
Boenhetene planlegges med egne private uteoppholdsareal, med tilhørende felles uteoppholdsarealer med lekeplasser som vil være tilgjengelige for den omliggende bebyggelsen.

## B. PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet (forslag til planavgrensning):



Planen omfatter hovedsakelig gnr./bnr. 255/5, 255/90, 255/5/1 og 255/5/3, som utgjør om lag 22 daa. I tillegg vil planen omfatte tilhørende veiareal innenfor eiendommene 3054/1, 3007/1, 1035/1, 255/96 og 255/2, for å legge til rette for tilfredstillende av krav om utforming av veg. I tillegg omfatter planen gnr./bnr. 255/93 og 255/101 for å sikre en gjennomgående plan. Området er lokalisert langs Vikersundveien i Tyristrand i Ringerike kommune i Viken, om lag 1km fra Tyristrand sentrum, og ca. 13km unna Hønefoss sentrum i luftlinje. Planområdet er avgrenset ved Haga bru i nord og nordøst, nabotomter i sør, og sørøst, og Tyristien i vest. Justisveien går tvers gjennom planområdet i vertikal retning, og knyttes på Vikersundveien (RV350). Planområdet er ved eksisterende situasjon bestående av en rekke grønne elementer som trær og busker, privat atkomstveg, samt bolig, fritidsbebyggelse og garasjehus/anneks.



#### Eksisterende bebyggelse og veger:

- Tomt 255/5: Et garasjehus – anneks til bolig.
- Tomt 255/5/1: Et fritidsbygg med tilhørende garasjehus – anneks til fritidsbolig.
- Tomt 255/5/3: Et garasjehus – anneks til fritidsbolig.

- Tomt 255/90: En enebolig med tilhørende garasjehus – anneks til bolig.

Planen foreslår sanering av eksisterende bebyggelse innenfor planavgrensningen for oppføring av ny planlagt bebyggelse.

I tillegg omfatter planen deler av følgende tomter for muligheten til utvidelse av eksisterende vegareal for å ivareta krav om utforming:

- Tomt 255/2: Vegareal – privat atkomstveg.
- Tomt 255/96: Vegareal – Haga bru og kulturhus.
- Tomt 1035/1: Vegareal – Vikersundveien.
- Tomt 3007/1: Vegareal – Haga bru.
- Tomt 3054/1: Vegareal – Justisveien og Tyristien.

Områder som inngår i planen for å sikre en helhetlig plan uten hulrom:

- Tomt 255/93: Utleiehytte/camping og garasjehus – anneks til bolig.
- Tomt 255/101: En enebolig med tilhørende garasjehus – anneks til bolig.

#### Virksomheter utenfor planområdet:

Fortettingen på område vil spesielt påvirke dagens situasjon for de omliggende bolig og fritidsboligområdene som grenser til planområdet, hvor et relativt ubebygde område vil oppføres med boligbebyggelse. Terrenget heller ned mot øst mot Tyrifjorden, og ny boligbebyggelse vurderes å ikke ha en stor effekt på nabotomters eksisterende utsikt mot fjorden. Noe solforhold, spesielt på kveldstid vil reduseres i området etter planlagt bebyggelse. Nye boliger tilført til området vil føre til noe økt trafikk. Planen vil tilrettelegge for en oppgradering av eksisterende veger, og det vurderes at ny situasjon vil kunne bidra positivt for myke trafikanter og bilister. Omliggende områder omfatter ensidige boenheter i form av eneboliger og fritidsboliger, og det vurderes at nye former for boenheter vil virke positivt til området for å tiltrekke et større mangfold mennesker med ulike behov i ulike livssituasjoner.

### **C. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK**

Det tilrettelegges for utarbeidelse av 3 seksmannsboliger, 6 firemannsboliger og 7 tomannsboliger. Det tilrettelegges for et større felles parkeringsareal som tilhører fire- og seksmannsboligene, mens tomannsboligene planlegges med parkering på egen tomt med innkjøring fra Haga bru. Det tilrettelegges for oppføring av støyskjerm langs felles parkeringsplass i vest for å sikre optimale støyforhold innenfor boligfeltet. Tomannsboligene planlegges i to ulike variasjoner for å sikre et utvidet tilbud.

Eksisterende vegstruktur (Haga bru, Tyristien og Justisveien) planlegges regulert med fortau og utvidet dimensjonering iht. gjeldende vegnormal. Det er utarbeidet skisseforslag som en foreløpig illustrasjonsplan som viser en mulig løsning for bebyggelsen innenfor planområdet.



#### D. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

All bebyggelse er planlagt til å tilpasses det utfordrende terrenget på tomtene. Terrenget i øst er bratt, og det tilrettelegges dermed for tomannsboliger oppført inntil to etasjer, med en sokkeletasje som vil være delvis under terrenget. Illustrert bebyggelse omfatter saltak og pulttak for å tilpasse ny bebyggelse med omkringliggende boliger og fritidsboliger.

Firemannsboligene planlegges oppført i to etasjer på terreng, med to boenheter per etasje. Seksmannsboligene er tenkt oppført i tre etasjer på terreng, med to boenheter per etasje. Både firemannsboligene og seksmannsboligene planlegges med uteoppholdsareal på østsiden av bebyggelsen, i tillegg til egne private terrasser/platting eller balkonger. Det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal/lekeplasser mellom bebyggelsen. Boligbebyggelsen er skrånet mot nordøst for å sikre gode solforhold på uteoppholdsarealene på dagtid. Tomteutnyttelsen planlegges å omfatte en %BYA på om lag 20%, mens selve arealet avsatt boligformål i reguleringen vil omfatte en %BYA på om lag 35%. Dette grunnet vegstruktur, felles uteoppholdsareal, lekeplasser og diverse andre formål skilles ut fra arealregnskapet for boligformålet.



## **E. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET**

Planområdet skal opparbeides og bygges ut i henhold til gjeldene lover og forskrifter, som bidrar til å ivareta både funksjonell og miljømessig kvalitet. Det er ønske om å etablere boligbebyggelse med god tilpassing til eksisterende terreng hvor dagens naturlandskap gir en iboende stedsidentitet. Planlagte tomannsboliger vil dermed omfatte første etasje delvis under bakkeplan for å gjøre opp for høydeforskjellen på planområdet. Dagens vegnett planlegges forbedret iht. krav fra normaler, og vil bedre tilrettelegge for myke trafikanter. Planområdet er lokalisert i nærhet til Tyrstrand sentrum som omfatter en rekke ulike formål. Her er både dagligvarebutikk, skole, barnehage, legekortidrettshall og andre virksomheter.

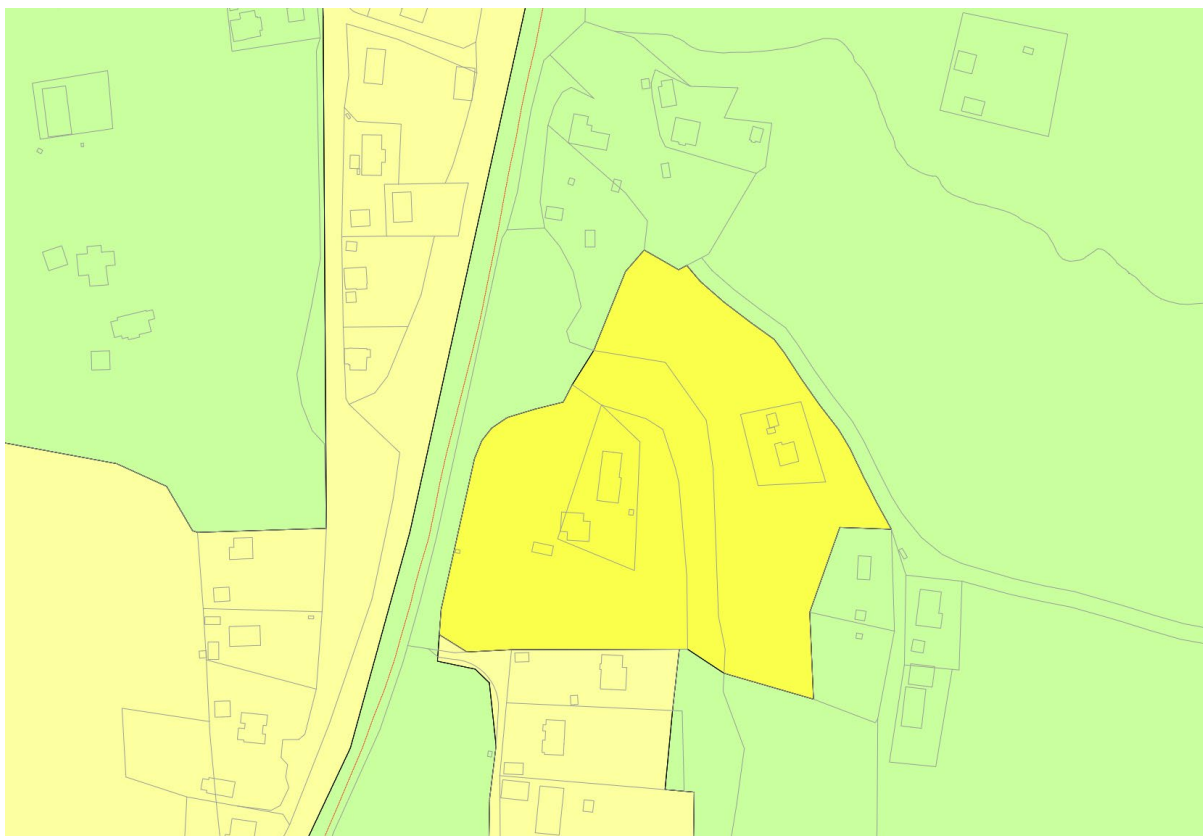
## **F. TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER**

Den største tettheten av boliger plasseres lengst unna fjorden og nærmest fylkesveien hvor landskapet er noe flatere enn resterende områder på tomtene. Fire- og seksmannsboligene vil også med dette i høyest grad unngå konflikt med nabobebyggelse iht. solforhold og siktlinjer. Tomannsboligene plasseres nærmest nabobebyggelsen, øst på planområdet. Her heller terrenget bratt nedover mot øst, og det planlegges underetasje for boenhetene for å gjøre opp for hellingen. Dette bidrar til å tilpasse boligene mest mulig til terrenget slik at landskapet og omgivelsene ivaretas i størst grad. Det tilrettelegges for noe terrengmurer her for å bidra til funksjonelle boenheter med attraktive uteoppholdsarealer, som vil ha noe virkning på dagens terrengprofil.

## **G. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID**

Arealene som inngår i planavgrensningen, er per dags dato ikke detaljregulert eller områderegulert. Deler av planområdet inngår innenfor delområde B2 fra kommuneplanens arealdel som er avsatt boligbebyggelse. Resterende arealer i planområdet omfatter LNF formål. Planforslaget vil dermed være delvis i overensstemmelse med eksisterende formål i kommuneplanen. Områder som omfatter LNF-formål er tomtene gnr./bnr. 255/5/1 og 255/5/3 hvor det ved eksisterende situasjon er oppført fritidsbolig med garasje og tilhørende vegareal. I tillegg omfatter planen omliggende arealer avsatt LNF for å tilrettelegge for et bedret vegnett i forhold til dagens situasjon. Det vurderes dermed akseptabelt at arealene blir regulert fra LNF til boligbebyggelse og andre samferdselsformål.





Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

- Uteoppholdsareal tilknyttet bolig skal ha en sammenhengende og hensiktsmessig form, og skal som utgangspunkt ligge på terreng.
- Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.
- Utforming av uteoppholdsareal skal ikke føre til uheldig utforming ved planering/oppfylling av terreng.
- Terreng og stedstypisk vegetasjon skal søkes bevart.
- Uteoppholdsarealer skal ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB.
- Areal avsatt til kjøring, parkering og lignende skal ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

Total utnyttelse skal ikke overstige 25 % BYA. Dersom det gis dispensasjon for utvidelse og ombygging av eksisterende boliger i LNF-områder er det en forutsetning at utnyttingsgraden til boligeiendommen ikke overstiger 15 % BYA. Bebyggelse tillates med maksimal gesimshøyde 7 meter og mønehøyde 9 meter. For tomannsboliger stilles det krav om minimum 150 m<sup>2</sup> MUA per boenhet. For boligkomplekser med flere enn to boenheter avsettes 50 m<sup>2</sup> MUA per boenhet. Felles lekeareal inngår ikke i beregningen av MUA. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for boligbebyggelse, skal det tilrettelegges for lekeplass(er). Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m<sup>2</sup> lekeareal pr boenhet. Bestemmelsene fra kommuneplanen er tatt i betraktning iht. arealregnskap av utnyttelse og MUA. Iht. %BYA vil det være noe avvik iht. %BYA for areal avsatt boligformål. Dersom en regner %BYA iht. tomteutnyttelse vil planen være innenfor rammene satt i kommuneplanen.

Fra bestemmelsene i kommuneplanen stilles det krav om 50 % av nye boenheter skal være tilgjengelige. Det tilrettelegges for mulighet for tilgjengelig atkomst fra felles parkeringsanlegg til fire- og seksmannsboligene. Firemannsboligene vil ha tilgjengelige boenheter i første etasje. Seksmannsboligene er tilrettelagt for mulighet til heis. For tomannsboligene vil det være innkjøring i selve byggekroppen, og boenhetene vil være i tråd med krav fra TEK17.

#### **H. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET**

Planforslaget berører LNF-formål iht. kommuneplanens arealdel 2019-2030 for Ringerike kommune. Ettersom LNF-området i dag ikke er praktisert og blir nytt til andre formål som fritidsbebyggelse, samferdsel og kultur, vurderes det at planen ikke medfører store endringer fra eksisterende situasjon iht. LNF-området.

Planforslaget berører ikke vernede naturområder, naturtyper, kulturlandskap, kulturminner eller kulturmiljø.

Det er registrert ask som en truet art, samt andre fremmede arter innenfor forslaget til plangrense (miljøstatus). Ask er registrert en rekke flere steder i nærområdet. Det vil være naturlig at noe biologisk mangfold er knyttet til dagens vegetasjon. Forslaget omfatter større grønne felles uteoppholdsareal, og det vurderes at ny situasjon vil ikke vil være en kritisk påkjenning for det biologiske mangfoldet i området.

##### Andre interesser som kan bli aktuelle ved videre prosess:

- Utvidelse av eksisterende dimensjonering av vegnettet m/frisiktsoner.
- Tilknytning til VA-nett og strømmnett.
- Støyskjerming.
- Kvikkleire.
- Kartlegging av kulturminner (flere arkeologiske funnsteder i området).
- Høyspent-linje.

#### **I. HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET**

Samfunnssikkerhet skal ivaretas gjennom en risiko- og sårbarhetsanalyse, som en del av et endelig planforslag. Eventuelle tema vil også diskuteres og drøftes i planbeskrivelsen. Mulige hensynssoner kan reguleres inn i plankart dersom nødvendig, og nødvendige tiltak kan oppføres som rekkefølgebestemmelser i reguleringsbestemmelsene. Nødvendige eksterne rapporter vil utarbeides av fagkyndige.

#### **J. HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART**

Planarbeidet varsles til alle berørte myndigheter, organisasjoner og naboer/gjenboere. Følgende instanser vil være naturlig å varsle: Statens vegvesen, Statsforvalteren, Fylkeskommunen, brannvesen, NVE, strømleverandør renovasjonsselskap og andre interesseorganisasjoner m.fl.

#### **K. PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE**

Planforslaget vil gjennomarbeides sammen med lokale planmyndigheter før forslaget sendes på høring. Andre instanser vil ha mulighet til medvirkning knyttet til oppstartsvarsling og offentlig høring i form av merknader. Varsling kunngjøres på kommunens nettside, i tillegg til lokal avis. Berørte offentlige organer og andre interesserte som nevnt ovenfor vil i tillegg varsles spesifikt via altinn, eller fysisk brev i post.

Det er videre opp til kommunen og/eller andre fagkyndige å vurdere om det er behov for annen type medvirkning utenom vanlige rutiner for planarbeid.

#### **L. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT**

Planen utløser ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslag til tiltak vil ikke falle under § 6 første ledd bokstav a) eller b) ettersom det er en detaljregulering som forholder seg til formålet boligbebyggelse avsatt i KPA. Ettersom LNF-området i dag ikke forholder seg til formålet i praksis anses det som å ikke avvike fra KPA i betydelig grad. Videre vil ikke tiltaket få vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, jf. KU-forskriften §8.

#### **M. MULIGE KONSEKVENSER AV PLANINITIATIVET, POSITIVE OG NEGATIVE**

##### Mulige positive konsekvenser av planinitiativet:

- Økt boligtilgang i nærhet til Tyrstrand sentrum og Ringerike fengsel.
- Varierte boenheter som øker dagens tilbud på boligmarkedet.
- En bærekraftig utnyttelse av område avsatt boligformål i kommuneplanen.
- Økt menneskelig aktivitet på området.
- Forbedret veistruktur mht. trafikksikkerhet og myke trafikanter.

##### Mulige negative konsekvenser av planinitiativet:

- Økt trafikk på området.
- Reduksjon av grønne flater og LNF-område.
- Terrenginngrep, hvor terrenget har en bratt helling ned mot øst.

#### **N. AKTUELLE UTREDNINGSTEMA**

- Trafikksikkerhet

- ROS-analyse
- Overvann og flomveier
- Sol- og skygge
- Geologisk/geoteknisk utredning (ras/skred)
- Støyutredning

**O. EKSISTERENDE KUNNSKAP: HVA FINNES AV UTREDNINGER OG KARTLEGGINGER I OMRÅDET?**

- Støysoner for riks- og fylkesveier fra Statens vegvesen, med gul og rød sone jf. T-1442/2021.
- Temakart fra kommunens hjemmeside, bl.a. samfunnssikkerhet og kulturminner.
- Registrerte arter (fredete, fremmede, truede) fra Miljøstatus.

Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	Mars 2023	April 2023	Juli 2023	August 2023	September 2023	Oktober 2023	November 2023	Desember 2023
Annonsert planstart	X							
Frist for innspill		X						
Utarbeiding av plan			X					
Førstegangs- behandling				X				
Offentlig ettersyn					X			
Merknads- behandling						X		
Andregangs- behandling							X	
Planvedtak								X