



RINGERIKE KOMMUNE

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

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Boligfortetting for Blybergsgata
Eiendom (gnr./bnr.)	317/254, 317/339, 317/342, 317/344, 317/366 317/369 og 3053/1.
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	Detaljregulering for Blybergsgata
Temaer som ønskes diskutert	Formål, planavgrensning, trafiksikkerhet, høyder, medvirkning, m.m.
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	Høyt & Lavt AS v/Birkebeinerveien 8, 3517 Hønefoss
Skjema er utfyllt av	Mestergruppen Arkitekter AS v/Daniel Bertelsen
Dato for utfylling	18.09.2023

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Høyt & Lavt AS v/ Runar Slålien	97798335	runar@hoyt-lavt.no
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

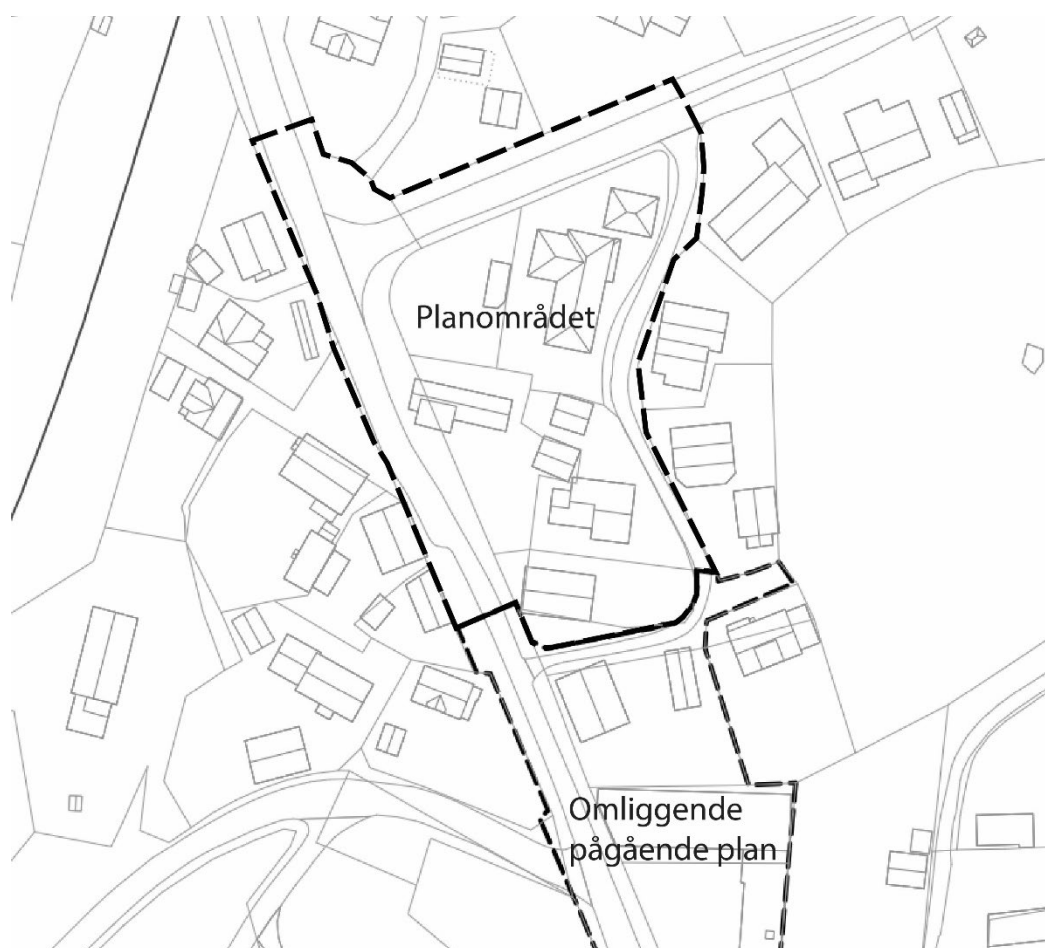
A. FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse innenfor tomtene gnr./bnr. 317/254, 317/339, 317/342, 317/344, 317/366, 317/369 og 3053/1. Det planlegges for privat uteoppholdsareal i tilknytning til boligene, samt felles uteoppholdsareal sentret mellom den nye bebyggelsen.

Det tilrettelegges for 10 småhus, med parkering i parkeringskjeller under bakkeplan. 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 uteoppholdsareal sentrert mellom bebyggelsen.

B. PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Planområdet (forslag til planavgrensning):



Planen omfatter i all hovedsak tomtene 317/339, 317/342 og 317/366, som utgjør om lag 1,6 daa. I tillegg vil planen omfatte deler av eiendommen 317/252 i sør. Tomtene 317/254

og 3053/1 er kommunale og omfatter hovedsakelig vegene Blybergsgata og Lagesens gate. Deler av eiendommene inngår i planområdet for å sikre god tilpasning til vegene, og sikre siktlinjer for inn- og utkjøring til planområdet. I tillegg omfatter planområdet tomtene 317/344 og 317/369 ettersom de er lokalisert i samme delfelt for å sikre en helhetlig regulering. Området er lokalisert innenfor sentrumsområdet i Hønefoss. Planområdet er avgrenset ved Ankersgate i nord, Blybergsgata i sør og øst, og Lagesens gate i vest. Plangrensen forholder seg til eiendomsgrensene, og omliggende pågående plan i sør.



Eksisterende bebyggelse og veger:

- Tomt 317/254: Blybergsgata – kommunal veg.
- Tomt 317/339: En enebolig med tilhørende garasje.
- Tomt 317/342: En enebolig med tilhørende garasje.
- Tomt 317/344: Enebolig med hybel/lokkeleilighet og tilhørende garasje.
- Tomt 317/366: En enebolig.
- Tomt 317/369: Garasje.
- Tomt 3053/1: Lagesens gate – kommunal veg.

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

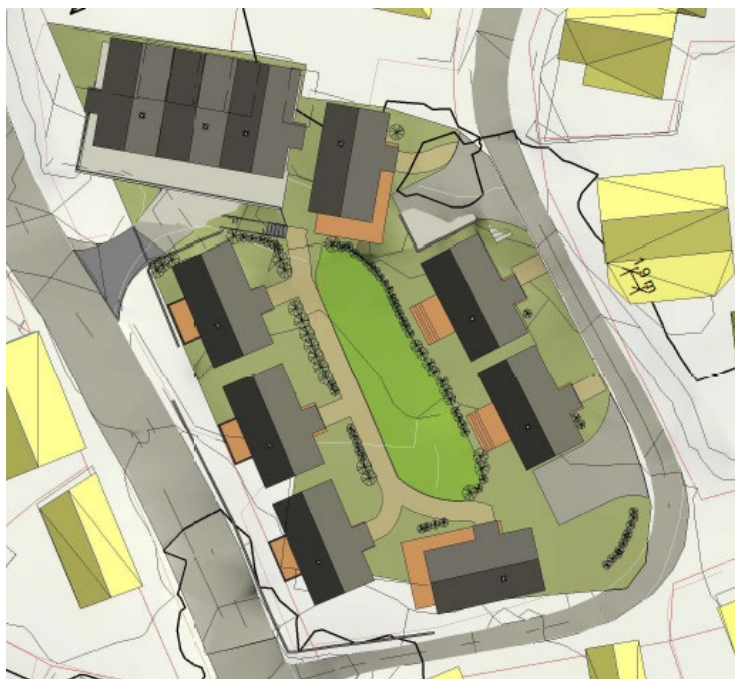
Virknings utenfor planområdet:

C. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det tilrettelegges for utarbeidelse av 10 eneboliger i tunstruktur, hvorav 3 av eneboligene i nord er kjedet. De kjedete eneboligene er satt i overkant av en parkeringskjeller som har atkomst fra Lagesens gate i vest. Parkeringskjelleren rommer 10 parkeringsplasser. Fire av boligene i øst vil få parkering på egen tomt med innkjøring fra Blybergsgata, hvorav to er videreføring fra eksisterende situasjon. Det tilrettelegges for gjesteparkering for boenhetene på vestsiden langs Lagesens gate. Det settes av plass til renovasjon langs innkjøring til parkeringskjeller ved Lagesens gate.

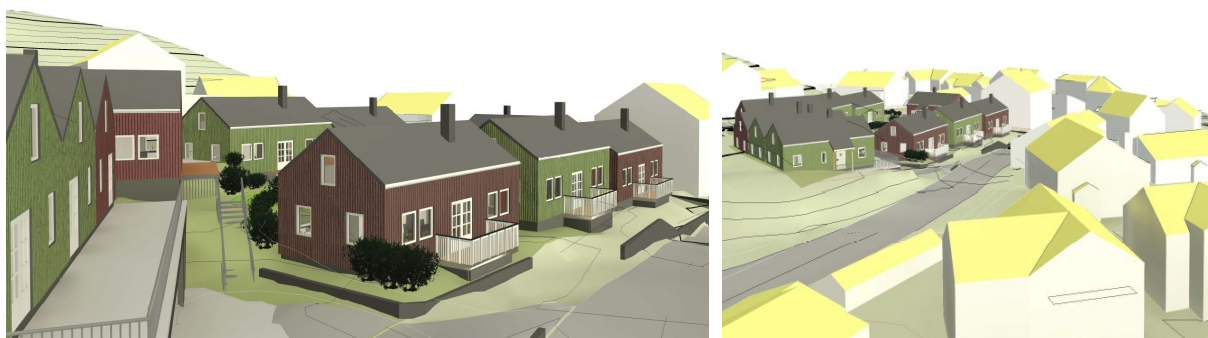
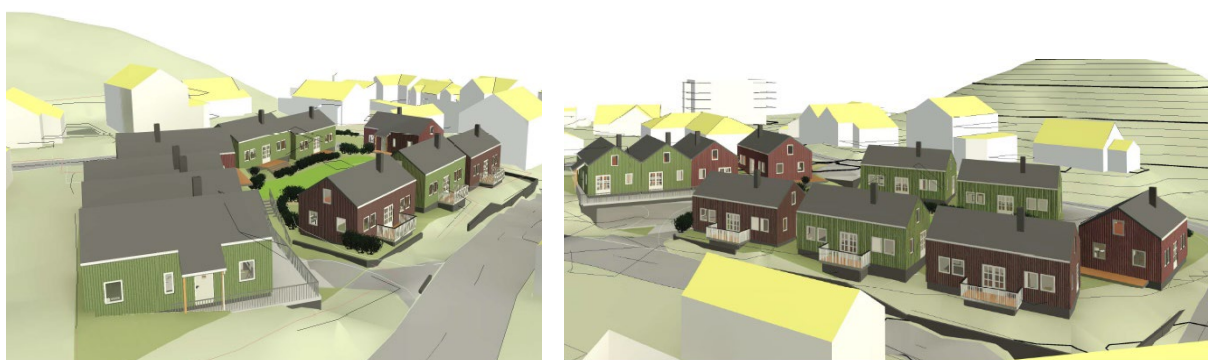
Eneboligene har privat uteoppholdsareal (MUA) i tilknytning til boligen på mellom 50 – 80 m². I tillegg tilrettelegges det for et felles tun mellom bebyggelsen på 150 m². Innenfor planområdet planlegges det for interne gangveger som fører til boenhetene, felles uteoppholdsareal og ned til parkeringskjelleren. Kjedete eneboliger vil få noe MUA utenfor inngang, og ellers ha tilgang til felles uteoppholdsareal.

Det er utarbeidet skisseforslag som en foreløpig illustrasjonsplan som viser en mulig løsning for bebyggelsen innenfor planområdet.



D. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Bebyggelsen oppleves som en etasje med saltak, hvor 2. etg ikke er fullstendig og forholder seg til takets vinkel. Illustrert bebyggelse omfatter saltak i all hovedsak for å tilpasses den omliggende eksisterende bebyggelsen, for å ivareta området iboende identitet. Ettersom terrenget heller ned mot sør ved Lagenes gate, videreføres eksisterende murer, og bebyggelsen kan oppleves noe høyere langs denne gaten. Bebyggelsen er foreslått med tunstruktur som gir rom for et større grøntareal bestående av privat og felles uteoppholdsareal sentrert mellom bebyggelsen. Det tilrettelegges for balkonger som vender vekk fra uteoppholdsarealene for å hindre innsyn, og sikre en mer privat følelse. Grunnet lav høyde på tiltaket vurderes det at uteoppholdsareal vil omfatte tilstrekkelig med sol. Solforhold vil videre vurderes og dokumenteres i senere planprosess. Illustrerte boliger planlegges med en BYA på 57 m². sammen med parkering tilsvarer dette en % BYA på om lag 37 %. Innenfor planlagt boligformål i reguleringsplan tilsvarer dette en % BYA på ca. 41 %.



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, samt omliggende bebyggelse. Småhusene omfatter inntil to etasjer for å tilpasse omgivelsene, og tilrettelegges med saltak for å tilpasses dagens iboende identitet på området. Ved etablering av parkeringskjeller under bakkeplan åpnes det opp for et bilfritt boligområde som setter fokus på myke trafikanter. Området ligger sentralt i Hønefoss sentrum, som medfører god tilgjengelighet til daglige gjøremål.

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

Planområdet befinner seg i et allerede etablert boligområde med frittliggende småhusbebyggelse med høy tetthet. Planen foreslår en fortetting av eksisterende boligområde, og vurderes å tilpasses de kvalitetene som befinner seg på området. Foreslått bebyggelse omfatter eksisterende stil fra området, med et noe moderne preg. Grunnet dagens terreng, foreslås det parkeringskjeller for i underkant av de nordligste boligene. Dette sikrer hovedatkomst fra Lagesens Gate, mens fire av boenhetene vil ha atkomst fra Blybergsgata. Dagens situasjon samler de to atkomstvegene fra Lagesens gate til en samlet som fører inn i parkeringskjelleren. Planområdet omfatter større grønne flater, i lik stil som omliggende tomter. Ved eksisterende situasjon er det noe murer innenfor planområdet grunnet helling ned mot øst. Murene videreføres og tilpasses til nytt tiltak for å bidra til funksjonelle boenheter med attraktive uteoppholdsarealer.

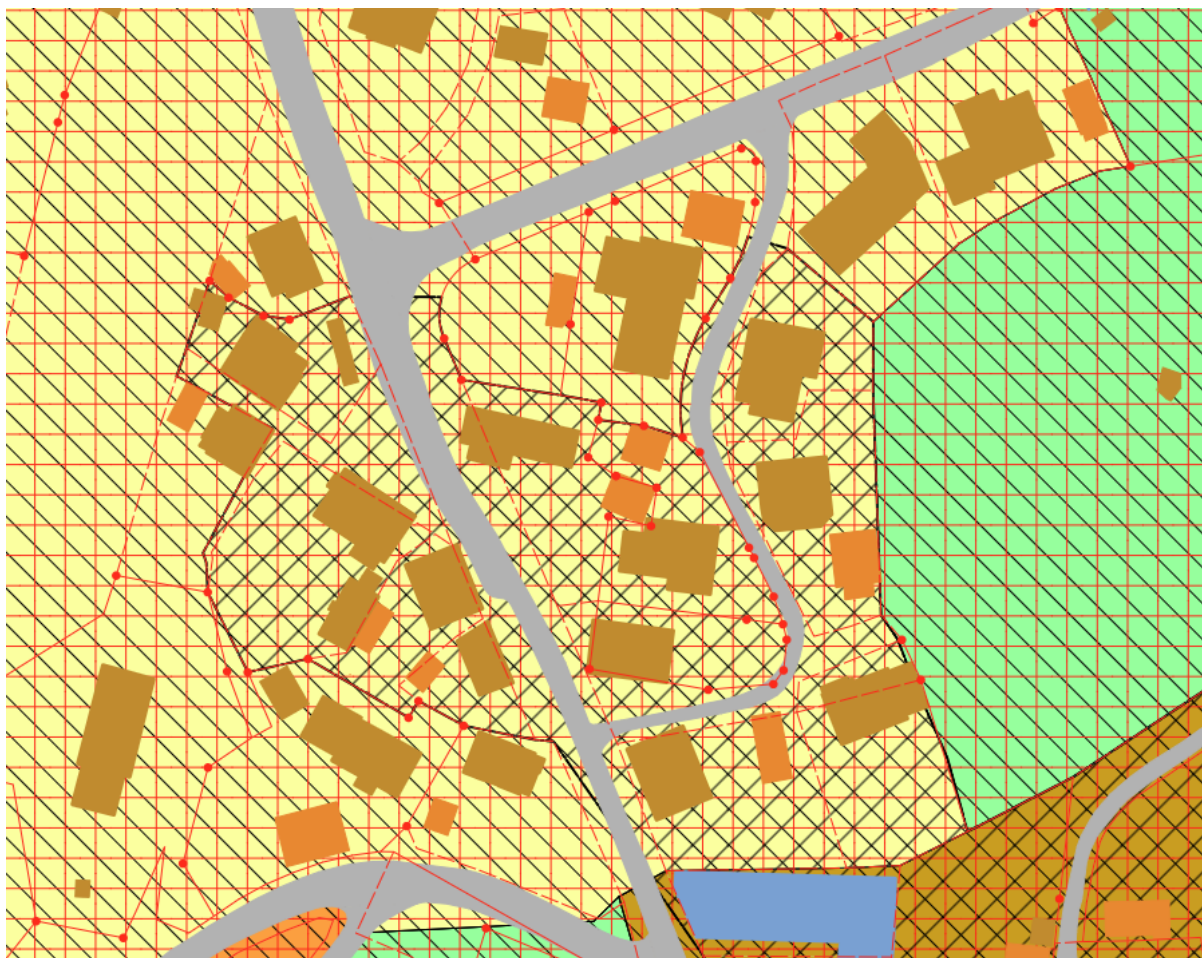
Ettersom naboeiendommer i øst har gårdsrommet på sørlig side vurderes det at tiltaket ikke vil omfatte stor betydning for solforhold på de omliggende private uteoppholdsarealene. I nord planlegges ny bebyggelse nær nærmere eiendomsgrense enn eksisterende bebyggelse. Naboeiendom i nord vil dermed få noe redusert solesponering.

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

Arealene som inngår i planavgrensningen er ikke detaljregulert. Arealene omfattes av Kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune 2019 – 2030, og områderegulering for Hønefoss.

Kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune 2019 – 2030:

Planområdet inngår i kommuneplanen som boligbebyggelse, og planen samsvarer med dette i forhold til kommuneplanens arealdel. Planområdet ligger også innenfor hensynssone H560 – Bevaring kulturmiljø, med særskilte bestemmelser.



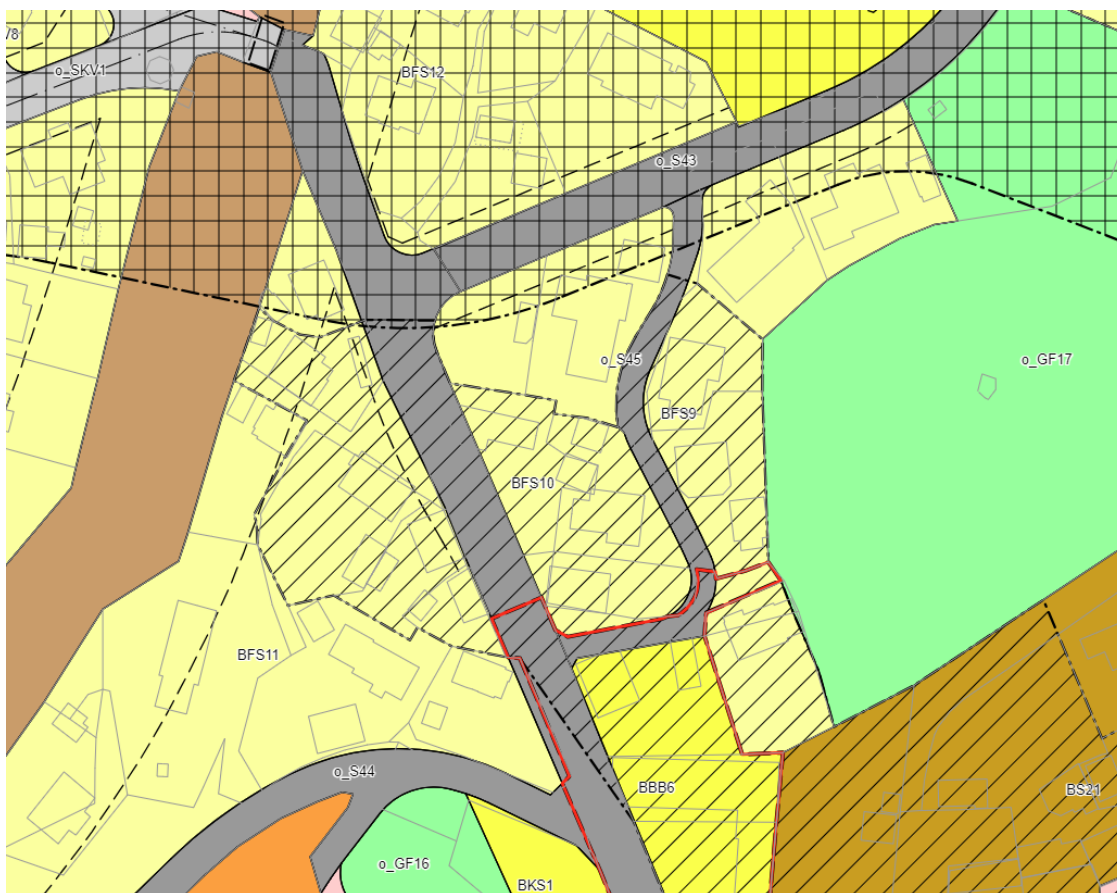
Uteoppholdsareal skal utformes etter følgende kriterier:

- 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.

hensynssone H570 skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturmiljøenes særpreg. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene skal det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedsidentitet blir ivaretatt. I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utføres en kulturhistorisk stedsanalyse som dokumenterer områdekarakter, bebyggelsesstruktur og karakteristiske trekk ved bebyggelsesmønster, høyder og volum. I plansaker som berører registrerte kulturminner, bør det utarbeides ulike prinsipielle alternativer for vern som en del av planforslaget.

Planid: 431 Områderegulering Hønefoss:

Planområdet omfatter delfelt BFS10 i områdeplanen for Hønefoss, som er avsatt frittliggende småhusbebyggelse (eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet eller tomannsboliger). Området ligger også under hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø.



Planavgrensningen skal følge feltavgrensningen. Det vurderes i hvert enkelt tilfelle om detaljreguleringen i tillegg skal innlemme arealer utenfor feltet.

Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 skal følge alle detaljreguleringer. Illustrasjonsplanen skal vise bebyggelsens plassering, arealbruk av utomhusarealer og fellesarealer.

Illustrasjonsplanen og terrengsnitt med nabobebyggelse skal vise maksimal utnyttelse som reguleres. Detaljregulering skal konkretisere:

- Formål/ bruk innenfor feltet, herunder varierte leilighetsstørrelser og mulighet for innpassing av kommunale boliger/ omsorgsboliger.
- Atkomst, parkering, renovasjonsløsning og anleggsområde.
- Grad av utnytting.
- Bebyggelsens plassering, høydeplassering og utforming av taklandskap.
- Fasadetegninger skal vise byggehøyder, inndeling av fasader, detaljering, materialbruk og farger mm.
- Snitt-tegning skal vise hvordan bebyggelsen forholder seg til omkringliggende bebyggelse og byrom mm, og eksisterende og nytt terreng.

- Utearealer og lekearealer, gang- og/eller sykkelforbindelser og eventuelle interne veier.
- Nytt og eksisterende terreng.
- Bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon.
- Utforming av belysning og skilt.
- Tiltak for universell utforming skal avveies mot verneverdier.

Før tiltak som medfører inngrep i grunnen, kan settes i verk, skal det undersøkes om det finnes forurenset grunn jf. forurensningsforskriften kap. 2. Dersom forslagsstiller/ tiltakshaver kan dokumentere at det ikke er mistanke om forurensning, kan krav om miljøtekniske grunnundersøkelser frafalles.

Med detaljregulering skal det følge en støyutredning og det skal vurderes å stilles krav til en luftkvalitetsutredning basert på kommunens luftkvalitetsmålinger. I forbindelse med detaljregulering skal det foreligge dokumentasjon på at sikkerheten er tilstrekkelig ivaretatt, jf. enhver tids gjeldende teknisk forskrift vedrørende sikkerhet mot flom, stormflo og skred. I områder med løsmasser hvor terrengkriterier tilser at det kan gå ras eller skred skal det dokumenteres av en fagkyndig at den geologiske stabiliteten i hele området er tilstrekkelig. For mindre byggetiltak kan det gis unntak fra kravet om geoteknisk undersøkelse dersom tiltakshaver kan legge frem en tilfredsstillende begrunnelse som viser at tiltaket ikke vil ha negativ påvirkning på stabilitetsforholdene. Utredningens omfang skal vurderes opp mot tiltakets omfang og graden av fare.

Kvalitetsprogrammet er retningsgivende for tiltak innenfor planområdet og for videre detaljreguleringer. I søknader om tiltak og forslag til detaljregulering skal det redegjøres for hvordan prinsippene i kvalitetsprogrammet er videreført og sikret i plankart og bestemmelser når det gjelder utforming av bebyggelse, fellesarealer og byrom. Med detaljregulering skal det følge en skriftlig redegjørelse for hvordan kvalitetsprogrammet er fulgt opp.

Bruksareal helt eller delvis under terreng regnes ikke med i beregningen av % BRA, men skal opplyses om ved detaljregulering.

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, jf. Ringerike kommunes strategi for universell utforming. Universell utforming skal legges til grunn for utforming av utendørs arealer, og skal så langt det ligger til rette for det utformes slik at det benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Medvirkning skal sikres gjennom representant fra Rådet for funksjonshemmede ved detaljregulering.

For småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 100 m² minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet. For sekundærleilighet kreves minimum 50 m² MUA. Per boenhet kreves minimum 20 m² felles uteoppholdsareal. Felles uteoppholdsareal for boligformål skal være 100 % på terreng. Minimum 25 % av felles uteoppholdsarealer på terreng skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Per 50. boenhet kreves minimum 100 m² sandlekeplass

for boligformål. Avstand til sandlekeplass skal for hver boenhet være maksimum 50 meter. - Sandlekeplassen skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn. Endelig arealkrav vil fastsettes i detaljregulering. Der hvor eksisterende forhold tilsier det vil arealkravet kunne reduseres noe dersom det sikres tilstrekkelig kvalitet.

Renovasjonsløsning skal beskrives i detaljregulering, og valg av løsning skal veies opp mot hensyn til bystruktur og krav til minste uteoppholdsareal. Nedgravd renovasjonsløsning, kan etableres felles med tilgrensende boligkompleks der det er egnet. Renovasjonsløsning som ikke er nedgravd skal være integrert i bygningsmassen. Renovasjonsløsning skal sikres i plankart og bestemmelser.

For frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse skal det opparbeides parkeringsplasser etter følgende tabell:

Enhet		Antall parkeringsplasser	
Bolig			
Sykkel	Pr. 100 m ² BRA		Min 2
	Pr. boenhet		Min 1
Bil	Pr. boenhet	Inntil 60 m ² BRA	Min 0,5 Maks 1*
	Pr. boenhet	Fra 60 til 100 m ² BRA	Min 1,0 Maks 2,0*
	Pr. boenhet	Mer enn 100 m ² BRA	Min 1 Maks 2,5*

Feltet BFS10

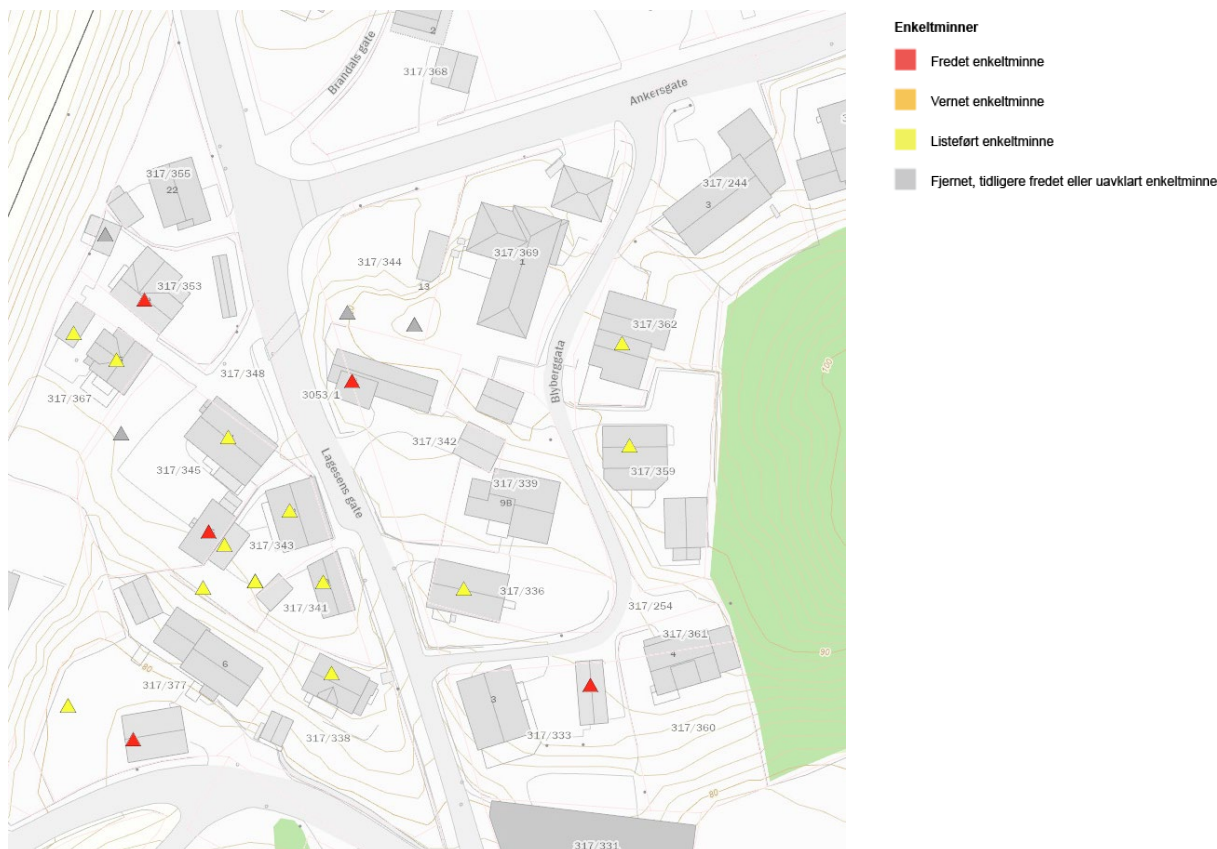
- Er båndlagt i påvente av vedtak etter plan- og bygningsloven, H710, jf. § 12.2.
- Feltet er regulert til hensynssone bevaring kulturmiljø, H50. Bevaringsverdig bebyggelse reguleres med eksisterende beliggenhet, dimensjoner, areal, høyder, materialbruk og detaljering. Feltene til frittliggende småhusbebyggelse skal beholde sitt preg.
- Det tillates oppføring av enebolig, tomannsbolig, eller enebolig med sekundærleilighet (inntil 65 m²). Det tillates ikke boenheter i frittliggende sekundærbygg.
- Det kan tillates fradeling av eiendommer til frittliggende småhusbebyggelse. Ved fradeling skal ny og fradelt eiendom hver være minimum 500 m².
- Tillatt prosent bebygd areal skal ikke overstige %-BYA: 35 %.
- Høyder skal ikke overstige: 8,0 meter gesims og 9,0 meter møne for bolig. 3,5 meter gesims og 5,0 meter møne for garasje.
- Ved oppføring av ny bebyggelse skal det etterstrebes å bevare særpreg og/eller tilføre nye visuelle kvaliteter til området. Ny bebyggelse skal ha en god form og materialbehandling. Nye bygg skal være tilpasset omkringliggende boliger i form, uttrykk og materialvalg.

H570

- Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen og andre historiefortellende elementer/kulturminner skal bevares. Kulturmiljøenes særpreget og identitet skal sikres.
- Parker, friareal, hager, alléer, verdifulle trær, trapper og gjerder skal i størst mulig grad bevares.
- Eksisterende kvartalsstruktur, bebyggelsesstruktur, gateløp, høyder og volum skal hensyntas og videreføres.
- For felter som delvis eller helt er avsatt til hensynssone bevaring kulturmiljø H570, er rivning, nybygg, påbygg, tilbygg, og deling av eiendom omfattet av krav om detaljregulering.
- Det er ikke tillatt å rive bygninger med mindre forfall eller skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dokumentasjon i form av tilstandsanalyse utarbeidet av antikvarisk fagkyndig skal legges ved rivesøknad. Tilstandsanalysen skal tydelig vise omfanget av skadene ved tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning. Ved rivning av verneverdig bygning kan kommunen sette krav til at bygningen dokumenteres ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater. Beskrivelsen skal utarbeides av antikvarisk fagkyndig.
- Dersom et skadet eller revet bygg erstattes med nybygg, kan kommunen sette som vilkår at eventuell ny bygning skal gjenoppføres på samme sted med samme kote, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygg med eksteriør, dersom det etter kommunens skjønn er nødvendig for å bevare stedets opprinnelige karakter og miljøkvaliteter.

H. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Innenfor planområdet er det lokalisert to enkeltminner. Lagesens gate 11 er registrert som et fredet enkeltminne, og er listet i SEFRAC registeret som bygning fra før 1900. Lagesens gate 5 er listeført enkeltminne, og listet i SEFRAC registeret som bygning fra før 1900. Bygninger eldre enn 1850 er meldepliktige bygninger.



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

Andre interesser som kan bli aktuelle ved videre prosess:

- Sol og skygge.
- Tilknytning til VA og strømnnett.
- Renovasjon.
- Frisiktsoner.
- Byggegrense fra eiendomsgrenser.

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

Samfunnsikkerhet 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, riksantikvaren 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 KONSEKVENSTREDNINGER, 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. 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:

- Varierte boenheter som øker dagens tilbud på boligmarkedet.
- En bærekraftig utnyttelse av område avsatt boligformål i kommuneplanen.
- Økt menneskelig aktivitet på området.
- Ingen interne veger som skaper trafikksikkert område.
- Lekeplass/felles uteoppholdsareal som kan nyttes av omliggende naboer.
- Videreføring av eksisterende arkitektoniske kvaliteter.

Mulige negative konsekvenser av planinitiativet:

- Økt trafikk på området.
- Terrenginngrep.
- Skygge for nabotomter.
- P-kjeller noe utenfor eiendomsgrense mot kommunal veg.

N. AKTUELLE UTREDNINGSTEMA

- Trafikksikkerhet
- ROS-analyse
- Overvann og flomveier

- Sol- og skygge
- Geologisk/geoteknisk utredning
- Enkeltminner (SEFRAK bygninger)

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

- Riksantikvarens SEFRAK register med bygg oppført før 1900.
- Støysoner for riks- og fylkesveier fra Statens vegvesen, med gul og rød sone jf. T-1442/2021.
- Registrerte arter (fredete, fremmede, truede) fra Miljøstatus.

Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	Oktober 2023	November 2023	Februar 2024	Mars 2024	April 2024	Mai 2024	Juni 2024	August 2024
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