



RINGERIKE KOMMUNE

Regulering

PLANBESKRIVELSE 3007_450 Detaljregulering for Loeshagen

Utarbeidet av MjøsPlan AS v/Line Danielsen, 10.05.2023 sist rev: 23.11.2023
Vedtatt i kommunestyret 22.02.2024, saksnr. 10/24

1. Sammendrag



Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jf. pbl. § 4-2, første ledd.

Planforslaget legger til rette for oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse med tilhørende uteområder. Totalt ca. 19 boenheter. I tillegg er det regulert med noe areal til frittliggende småhusbebyggelse på eiendom 133/109.

Lekeplassen er lokalisert sør i området hvor det er gode muligheter for å oppnå god kvalitet på arealet med tanke på både solforhold og utforming. Det er tatt utgangspunkt i eksisterende vegarealer til adkomsten, men utbedringer av vegene og kryssløsning mot hovedveiene er nødvendig ved tilføring av nye boliger. Det er forsøkt å ta hensyn til de omkringliggende interesser på best mulig måte.

2. Innhold

1. Sammendrag	0
2. Innhold.....	1
3. Bakgrunn	4
3.1 Hensikten med planen	4
3.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
3.3 Tidligere vedtak i saken	4
3.4 Utbyggingsavtaler	4
3.5 Krav om konsekvensutredning?	5
4. Planprosessen	5
4.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
5. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)	5
5.1 Overordna planer.....	5
5.1.1 Fylkeskommunale planer.....	5
5.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel	6
5.1.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan	6
5.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
5.3 Tilgrensende planer	6
5.4 Lokale retningslinjer	7
5.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:	8
6. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	9
6.1 Beliggenhet.....	9
6.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
6.3 Stedets karakter	10
6.4 Landskap	11
6.5 Kulturminner og kulturmiljø	13
6.6 Naturverdier	13
6.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	13
6.8 Landbruk.....	13
6.9 Flomveier	14
6.10 Trafikkforhold	15
6.11 Barns interesser	16
6.12 Sosial infrastruktur	16
6.13 Universell tilgjengelighet.....	17
6.14 Teknisk infrastruktur	17

6.15	Grunnforhold	18
6.16	Støyforhold.....	20
6.17	Luftforurensing	20
6.18	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	21
6.19	Analysen/utredninger	23
7.	Beskrivelse av planforslaget	25
7.1	Planlagt arealbruk.....	25
7.1.1	Reguleringsformål.....	25
7.1.2	Arealregnskap - utnyttelse.....	27
7.1.3	Arealregnskap - omdisponering.....	27
7.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål.....	28
7.2.1	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - BFS (1111)	28
7.2.2	Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - BKS (1112)	28
7.2.3	Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse - BBB (1113)	29
7.2.4	Renovasjonsanlegg (BRE)	29
7.2.5	Lekeplass (BLK)	30
7.2.6	Kjøreveg (SKV).....	30
7.2.7	Gang- og sykkelveg (SGS).....	31
7.2.8	Annen veggrunn – grøntanlegg (SVG).....	31
7.2.9	Parkering (SPA).....	31
7.2.10	Blågrønnstruktur (GBG).....	31
7.2.11	LNFR areal (L).....	32
7.3	Bebyggelsens plassering og utforming	32
7.3.1	Bebyggelsens høyde	33
7.3.2	Grad av utnyttning	34
7.3.3	Antall boliger, leilighetsfordeling	34
7.4	Boligmiljø/ bokvalitet.....	34
7.5	Parkering.....	34
7.6	Tilknytning til infrastruktur	35
7.7	Trafikkløsning	36
7.7.1	Kjøreatkomst.....	36
7.7.2	Utforming av veger	36
7.7.3	Tilgjengelighet for gående og syklende	39
7.7.4	Felles atkomstveger, eiendomsforhold.....	39
7.8	Planlagte offentlige anlegg	39
7.9	Miljøoppfølging	39
7.10	Universell utforming	40

7.11 Uteoppholdsareal	40
7.12 Landbruksfaglige vurderinger	41
7.13 Kollektivtilbud	41
7.14 Kulturminner	41
7.15 Sosial infrastruktur	41
7.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	41
7.17 Plan for avfallshenting/søppelsug	42
7.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	42
7.18.1 Støy, støv og lukt:	42
7.18.2 Arkeologisk registrering	43
7.18.3 Flom/urbanflom.....	43
7.18.4 Ulykke som følge av anleggstrafikk.....	44
7.18.5 Natur/biologisk mangfold	44
7.18.6 Grunnforhold.....	44
7.19 Rekkefølgebestemmelser	45
8. Konsekvensutredning	46
9. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	46
9.1 Overordna planer.....	47
9.2 Landskap	47
9.3 Stedets karakter	47
9.4 Byform og estetikk	47
9.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	47
9.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	48
9.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	49
9.8 Uteområder	49
9.9 Trafikkforhold	49
9.10 Barns interesser	49
9.11 Sosial infrastruktur	50
9.12 Universell tilgjengelighet.....	50
9.13 Energibehov – energiforbruk	50
9.14 ROS.....	50
9.15 Jordressurser/landbruk.....	51
9.16 Teknisk infrastruktur	51
9.17 Masseforvaltning og massebalanse	51
9.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen	51

9.19	Konsekvenser for næringsinteresser	51
9.20	Interessemotsetninger	52
9.21	Avveining av virkninger	53
10.	Innkomne innspill.....	53
10.1	Merknader.....	53
11.	Avsluttende kommentar	58

3. Bakgrunn

3.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for på eiendom 132/451. Adkomst skjer Hvalsveien/Knestanggata. Planen ble første gang varslet og påstartet av Cowi, og dette planforslaget bygger videre på det grunnlaget som ble lagt her, men endringer av behov har ført til nye varsel om oppstart. Illustrasjonsplanen viser mulig løsning med 10 boliger i kjede og en lavblokk med 9 boenheter.

3.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Planforslaget fremmes av MjøsPlan AS på vegne av Sandvold boliger AS

Eiendommer berørt av planområdet:

1. Gnr/bnr: 132/451 (Utbyggingsområdet)
2. Gnr/bnr: 131/95 (Adkomst Knestanggata)
3. Gnr/bnr: 2166/1 (Del av Knestanggata)
4. Gnr/bnr: 133/23 (Del av kryss)
5. Del av Gnr/bnr: 131/133 (Frisiktsone mot Knestanggata)
6. Del av Gnr/bnr: 132/2 (Del av tilstøtende jorde/adkomstsonen til 132/62)
7. Del av Gnr/bnr: 2167/1 (Del av Hvalsveien, avkjøring/Gangveg)
8. Del av Gnr/bnr: 133/92 (Del av Hvalsveien)
9. Del av Gnr/bnr 133/55 (Del av boligeiendom, adkomstvei)
10. Del av Gnr/bnr 133/86 (Del av boligeiendom, adkomstvei)
11. Del av Gnr/bnr 133/109 (Del av et mindre jorde)

3.3 Tidligere vedtak i saken

Planen overlapper del av 340 - Thoengata sør Haugsbygd, vedtatt 28.04.2011.

Planen har blitt behandlet som oppstartsak i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 16.08.2021 - Sak: 48/21.

Planen har blitt behandlet som oppstartsak i Formannskapetets Strategi og plan, 25.08.2021 - Sak: 24/21.

3.4 Utbyggingsavtaler

Det er ikke varslet eller inngått noen utbyggingsavtaler. Etter vedtak av plan eller evt. parallelt med behandlingsprosessen vil utbyggingsavtale bli vurdert for VVA.

3.5 Krav om konsekvensutredning?

J.fr. forskrift om konsekvensutredning, §4, skal forslagsstiller vurdere om planen eller tiltaket omfattes av §6, §7 eller §8. Tiltaket det skal planlegges for faller ikke inn under forskriftens § 6 – jfr. vedlegg I, som omfatter tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Det faller heller ikke inn under forskriftens § 7 eller § 8. Det er således konkludert med at planarbeidet ikke er omfattet av forskriften.

4. Planprosessen

4.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Medvirkning i forhold til planprosessen skjer gjennom vanlige rutiner ved oppstartsvarsel og offentlig høring, hvor alle har mulighet til å komme med innspill til det som fremlegges.

18.09.2018: Oppstartsmøte 1. gang mellom Cowi og Ringerike kommune.

01.10.2018: Planarbeidet ble også først varslet av Cowi med brev til offentlige instanser og naboer.

01.09.2019: Av hensyn til adkomstløsning ble det også varslet om utvidelse av planområde.

21.02.2021: Nytt oppstartsmøte med kommunen på vegne av ny utbygger, Sandvold Boliger.

16.08.2021: Planoppstarten behandlet og vedtatt i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning

25.08.2021: Planoppstarten behandlet og vedtatt Formannskapetets strategi og plan.

09.09.2021: Nytt varsel om oppstart med noe endrede forutsetninger. Merknadsfrist 11.10.2021

11.09.2021: Varsel om oppstart av planarbeid kunngjort i Ringerikes Blad

05.11.2021: Levert planforslag til kommunen første gang.

21.04.2022: Nytt varsel om oppstart. Begrenset til naboer, berørte parter og offentlige høringsorganer.

21.12.2022: Revidert planforslag sendt saksbehandler.

11.04.2023 Prinsippavklaring med politikere og møte med noen av naboene. Medførte bl.a. reduksjon av antall boenheter.

Innkomne merknader er referert og kommentert i egne vedlegg.

5. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordna plan)

5.1 Overordna planer

5.1.1 Fylkeskommunale planer

Regional planstrategi for Viken 2020-2024.

For å nå utviklingsmålene i Viken skal innsatsen rettes mot seks innsatsområder som til sammen skal dekke de viktigste aspektene for en bærekraftig utvikling. Disse innsatsområdene er som følger:

1. Viskvalitet, velferd, og like muligheter
2. Bærekraftig og rettferdig økonomisk system
3. Bærekraftig arealbruk, matproduksjon og ernæring
4. Redusert klimagassutslipp og energiomlegging
5. Helhetlig by- og tettstedsutvikling
6. Miljø, økosystem og biologisk mangfold.

Planen bidrar til fortetting og utvikling nær et eksisterende boligområde. Det er gode muligheter for bruk av sykkel/gange og kollektivtransport fremfor privatbil. Det vil være kort vei til

fritidsaktiviteter (eks. fotballbane). Evt. matjord skal benyttes på tilstøtende jorde. Det vil være gode og varierte bomuligheter innenfor planområdet, hvor minst 50% av boenhetene skal være universelt tilgjengelige. Det vil legges til rette med gode møteplasser i området. Planen vurderes å ikke være i konflikt med de regionale utviklingsmålene.

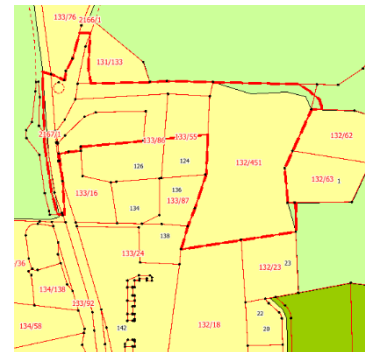
5.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2015-2030. Kommuneplanens samfunnsdel er kommunens overordna styringsdokument. Samfunnsdelen tar stilling til langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet som helhet og kommunen som organisasjon (pbl. § 11-2). Samfunnsdelen danner grunnlag for handlingsdelen, årlige budsjett og annet planarbeid. Kommuneplanens arealdel skal følge opp føringene i samfunnsdelen.

Samfunnsdelen legger stor vekt på at klima og miljø skal være retningsgivende for utviklingen i Ringerike kommune. Fortetting er et virkemiddel mot målet om redusert transportbehov og mindre klimagassutslipp. Planen vurderes å ikke være i konflikt med kommuneplanens samfunnsdel. Haugsbygd er i samfunnsdelen kategorisert som et prioritert lokalsamfunn.

5.1.3 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

Kommuneplanens arealdel gjelder forvaltning av arealer og andre naturressurser. Den omfatter alt areal i kommunen, både land- og vannareal. Arealdelen består av plankart, bestemmelser og retningslinjer. Plankartet viser den arealbruk som planen fastlegger. Bestemmelsene utfyller og utdyper arealbruken. I vedtatt plan er plankart og bestemmelser juridisk bindende slik at arealbruk og tiltak som er i strid med planen ikke er tillatt. Retningslinjene gir veiledning om planens intensjoner og holdepunkter for hvordan den skal praktiseres.



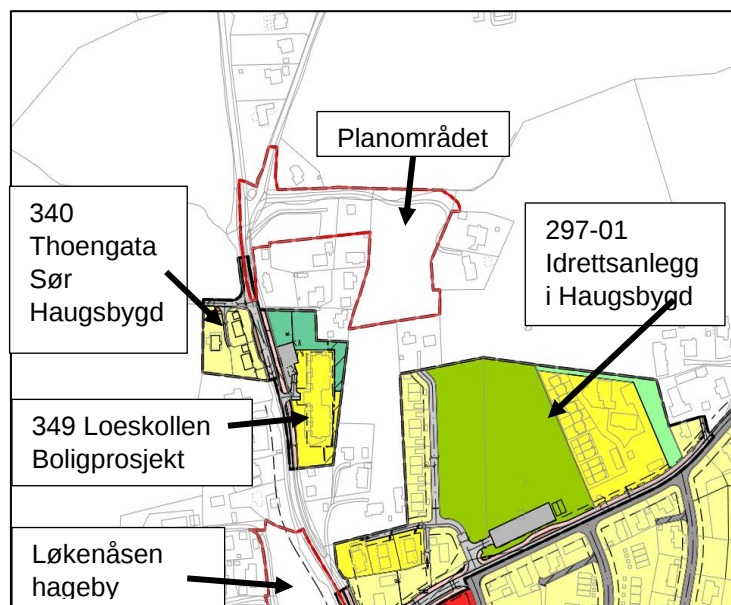
I Kommuneplanens arealdel Ringerike 2019-2030, som ble vedtatt 05.09.2019, er planområdet primært avsatt til boligformål. Plangrensen følger primært eiendomsgrensene og det er således noe areal langs nordre grense, samt langs hovedvei som er definert som LNF-areal.

5.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planen overlapper del av 340 - Thoengata sør Haugsbygd, vedtatt 28.04.2011.

5.3 Tilgrensende planer

Planen grenser ikke til andre planer enn nevnt i punkt 4.2, men nærliggende reguleringsplaner like sør for planområdet er 349 - Loeskollen boligprosjekt og 297-01 Idrettsanlegg i Haugsbygd.



5.4 Lokale retningslinjer

Energi- og klimaplan for Ringerike har fokus på følgende hovedmål:

- A) Det skal stimuleres til økt bruk av fornybare energikilder (spesielt bioenergi) og energibærere i Ringerike generelt. Oljefyring skal fases ut.
- B) Ringerike kommune skal bidra og legge til rette for at klimautslipp fra transport skal reduseres gjennom satsning på kollektivtrafikk, sykling og fokus på utslipp fra kjøretøyer.
- C) Kommunale bygg og anlegg i Ringerike skal være mest mulig klimavennlige. Dette innebærer blant annet satsning på både effektiv energibruk og nye fornybare energikilder.
- D) Kommunen skal utnytte sin rolle som pådriver og kunnskapsformidler for å gjøre Ringerike mer energi og klimavennlig.

Kommunens folkehelsemelding

Kommunens folkehelsemelding tar opp at flere bør sykle og gå, samt at det er fokus på universell utforming. Samfunnet skal utvikles slik at det blir enkelt å være fysisk aktiv i hverdagen. Utvikling av Hønefoss som sykkelby og universelt utformet lokalsamfunn skal prioriteres. Areal og relevant tilretteleggelse i skole, barnehager og bolignære områder er viktige vilkår for barn og unges mulighet for å drive fysisk aktivitet og gjennomføre utdanning.

Grønn Plakat:

Hovedmål: Bevare hovedtrekkene i nåværende grønnstruktur og unngå videre oppdeling og splittelse av områdene.

Trafikksikkerhetsplanen 2017-2027

«Nasjonal tiltaksplan for trafikksikkerhet på vei 2014-2017, som bygger på Nasjonal Transportplan (NTP) 2014-2023, har en visjon om et transportsystem der ingen blir drept eller hardt skadd, kalt Nullvisjonen -. Dette er en visjon og ikke et mål, men skal være noe å strekke seg etter. Et etappemål er at det i 2024 ikke skal være flere enn 500 drepte eller hardt skadde i trafikken.»

Krav til lekeplasser (sist revidert 08.09.2015)

Dette dokumentet viser hvilke krav som stilles til lekeplasser.

«Lekeplassene og lekeplassutstyret skal til enhver tid være iht. gjeldende lover og forskrifter. Lekeplassene skal:

- Ha innsyn, solrik beliggenhet og tilstrekkelig med søppelkasser.
- Være skjermet for sterk vind, forurensning, trafikkfare og støy iht. T-1442.
- Dersom lekeplass og parkering må legges inntil hverandre, skal det være fysisk og visuell skjerming»

«Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i områder avsatt for boliger, skal det avsettes felles lekeplasser. I boligområder skal minimum 25m² pr bolig avsettes til lekeplasser, og være støyskjermet i hht. T1442.»

Videre er det i tabellform vist hvilke typer lekeplasser som kreves, med areal og innhold, til ulikt omfang på utbyggingen.

Parkeringsforskrift for Ringerike kommune 12.11.2009

Bestemmelsene gjelder ved nybygg, bruksendring og ombygging og hvor §3 angir krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkeringer for bl.a. «Annet byggeområde i kommeplanen». Herunder 1 plass til bil opp til 80m² BRA og 2 over 80m² BRA, samt 1 sykkelparkering opp til 60 m² BRA og 2 sykkelparkeringer over 60m² BRA.

Forskrift om renovasjon

Forskriften stiller krav til bl.a. abonnentens og renovatørs plikter. Det stilles krav til kjørbare vei og plassering av oppsamlingsenheter.

Veg gatenorm for Ringerike kommune

Denne vei- og gatenormalen er ment å fungere som et oppslagsverk for kravene som stilles til vei- og gateplanlegging og utbygging i Ringerike kommune. Ved all planlegging og utbygging skal veg- og gatenormalen følges.

5.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging:

Omhandler blant annet effektiv arealutnyttelse, trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Bærekraftige byer og tettsteder med tilrettelegging for næringsutvikling, helsefremmende tiltak, miljø og livskvalitet.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene

Denne retningslinjen har fokus på kommuneplan og kommunedelplaner. Styring av reguleringsplaner er et viktig virkemiddel for å etterfølge retningslinjene og overordnede kommunale planer.

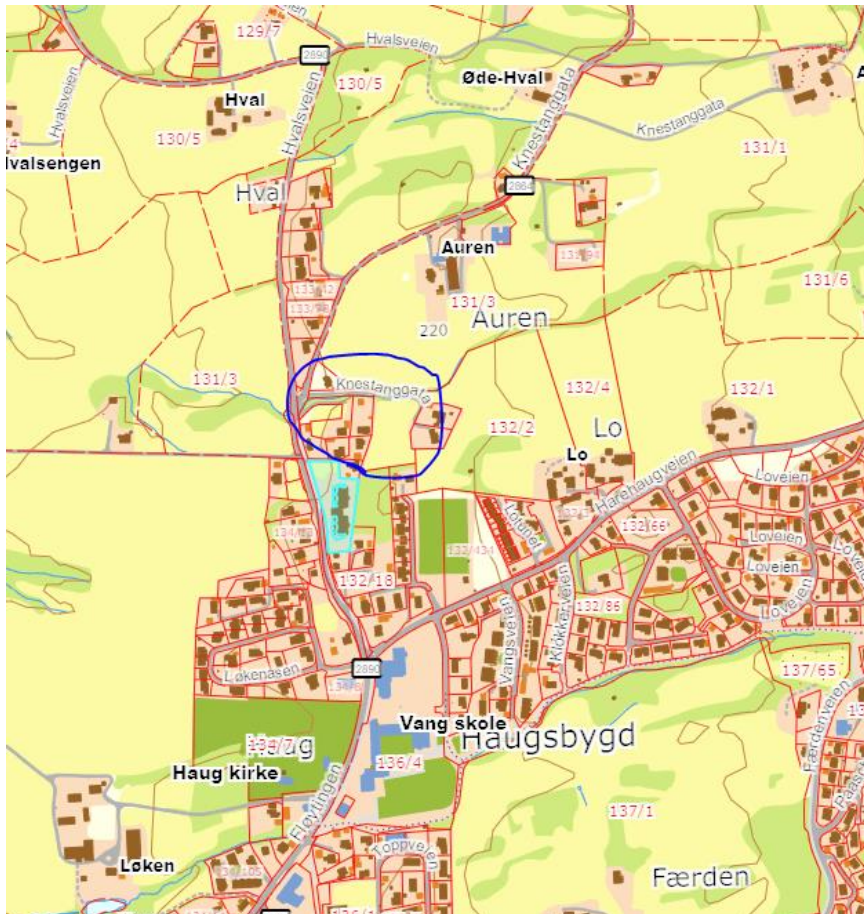
Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Omhandler blant annet krav til sikkerhet og kvaliteter i nærmiljøet med bakgrunn i barns helse og trivsel.

6. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

6.1 Beliggenhet

Planområdet har et areal på ca 15.2 daa og ligger sentralt til på Haugsbygd langs Hvalsveien og Knestanggata. Plangrensen følger primært eiendomsgrensene, med noen unntak knyttet til bl.a. adkomsten til 132/62 og langs Hvalsveien hvor plangrensen følger senter veg. Plangrense krysser også deler av eiendom 131/33 av hensyn til friskt.



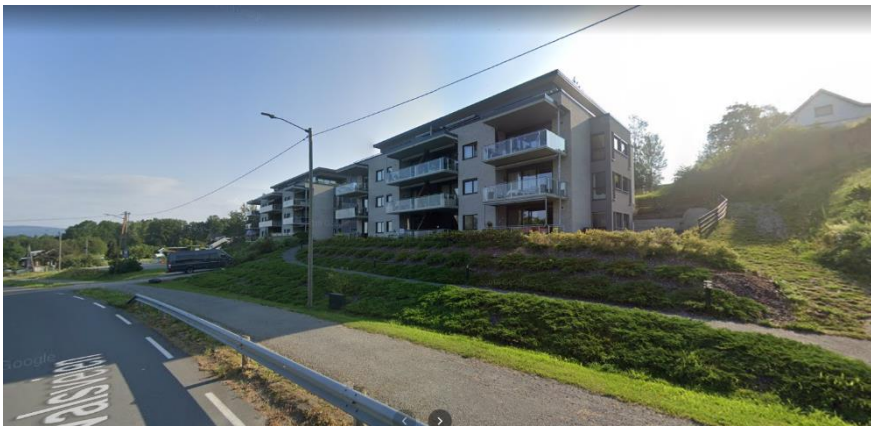
6.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen som skal bygges ut med boliger er opprinnelig benyttet til jordbruksformål, men ligger noe inneklemt til mellom eksisterende bebyggelse. Boligbebyggelse preger nærområdet sørover, mens jordbruksarealer med spredt bebyggelse dominerer nordover.

Bebyggelsen i nærområdet består av både eneboliger, tomannsboliger, fleremansboliger og blokkbebyggelse.

6.3 Stedets karakter

Haugsbjgd er et godt etablert tettsted, og hvor planområdet ligger i skillet mellom den spredte landbruksbebyggelsen og tettstedsbebyggelsen. Boligene i nærområdet er en miks av eldre og nyere boligtyper. Flere av de nærmeste boligene har m netak, arker og takopplett, samtidig som blokkbebyggelsen og funkisboligene i nærområdet representerer det mer moderne med flate tak (foto under hentet fra google.no/maps).



6.4 Landskap

Topografi og landskap

Arealet utgjør den vestre ytterkanten av gården Loe landbruksareal. Nord i området ligger et bekkedar i en forsenkning i terrenget samt adkomstveien.

Topografien i området er hellende vestover. Eiendommen som skal bygges ut med boliger har f.eks. et høydespenn fra 205moh i vest til 212moh i øst, mens adkomstveien fra Hvalsveien og frem til nytt boligfelt (lengde ca 120m) spenner fra 194moh til 205moh.

Naboeiendommene, spesielt i sør, skråner forholdsvis bratt mot planområdet, med nær 8m høydeforskjell på det meste.



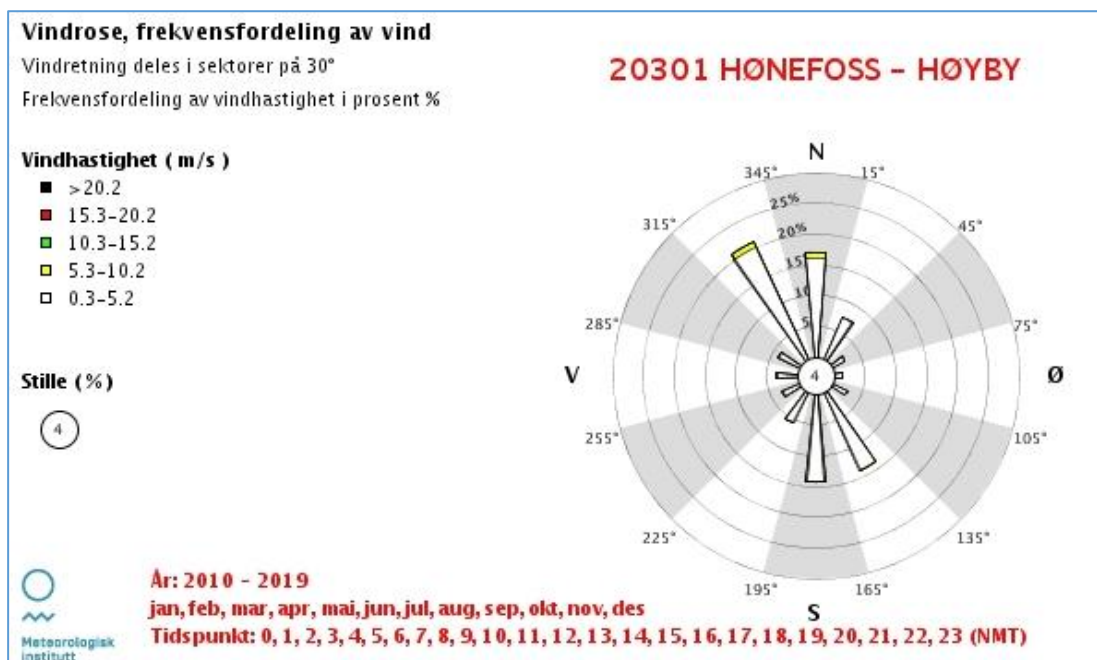
Solforhold

Det er primært gode solforhold i området. Skråningen og trærne langs søndre grense, kan imidlertid kaste noen skygger inn på planområdet, men dette vil variere i forhold til årstid og tid på døgnet. Vedlagte sol- og skyggeanalyse viser hvordan det planlagte tiltaket vil slå ut på omgivelsene ved ulike årstider og tider på døgnet. Utsnittene under er hentet fra Sol- og skyggeanalysene og viser forholdene midt på dagen, klokka 15.00, ved vårjevndøgn, sommersolhverv og høstjevndøgn. Situasjonen ved øvrige tidspunkt vises i den vedlagte komplette analysen.



Lokalklima

Vind



Ifølge eKlima sine data de siste 10 år (målestasjon Høyby), så er den dominerende vindretningen fra nord/nordvest, og med en vindhastighet som sjelden overstiger 10 m/s.

Ifølge Konsekvensutredningen for Hønefoss, datert januar 2019 (basert på resultater for årene 2008 – 2017, viste vindrosene at vindstyrken i området for det meste av tiden var forholdsvis lav og hovedsakelig under 6,0 m/s. De dominerende vindretningene i området er fra nord - nordvest og fra sør - sørøst. Det var liten variasjon i vindforhold fra år til år i perioden.

Nedbør

Ifølge eKlimas værstatistikk for de siste 5 år, så har nedbøren ved målestasjonen Høyby i Hønefoss vist noe variasjon i forhold til normalen. I 2019 var det registrert mest nedbør med 150% mer nedbør enn normalt.

Regn

Ifølge Norsk klimaservicesenters klimaprofil for Buskerud (sist oppdatert 2021) så forventes det at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet. Dette vil stille større krav til overvannshåndteringen.

Snø

Ifølge Norsk klimaservicesenters klimaprofil for Buskerud (sist oppdatert 2021) så er det beregnet en betydelig reduksjon i snømengdene og antall dager med snø i laveliggende områder, med opptil 1–3 måneder kortere snøsesong. Det vil fortsatt være enkelte år med betydelig snøfall selv i lavlandsområder. Det vil bli flere smelteepisoder om vinteren som følge av økning i temperaturen.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø

Offentlig tilgjengelige kartbaser på miljødirektoratet sin nettside (miljodirektoratet.no – naturbase) viste ved oppstarten av planarbeidet at det ikke forelå noen registreringer innenfor planområdet.

Buskerud fylkeskommune ønsket i sin merknad til oppstartsvarslingen at det skulle gjennomføres en arkeologisk registrering av området.

Med bakgrunn i dette, ble det foretatt en arkeologisk registrering på initiativ fra Cowi hvor det ble gjort funn av automatisk freda kulturminner. Disse er registrert i Riksantikvarens database, Askeladden.

Arealet som omfattes av kulturminnene er avmerket i plankartet som bestemmelsesområde #1. Avgrensingen er hentet fra Askeladden. Det er ønske om å søke dispensasjon fra kulturminneloven §3, da kulturminnene legger beslag på byggbart areal. Det har vært dialog med Fylkeskommunen som antyder at de stiller seg positive til en slik dispensasjon da kulturminnene har lav opplevelsesverdi. De har i høringsperioden vurdert om det skal gis dispensasjon fra kulturminneloven og eventuelt hvilke vilkår som skal stilles til den. Følgende bestemmelse er lagt inn i planbestemmelse 3.2 jfr. merknad til planforslag: «...De seks automatisk fredete kulturminnene, id 266117, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk undersøkning».

6.6 Naturverdier

Ifølge miljødirektoratets naturbasekart eller artsdatabanken er det ingen naturverdier eller arter av betydning innenfor planområdet. Selve tomten hvor det skal oppføres boliger er registrert med fulldyrket mark.

En bekk krysser imidlertid planområdets nordside og følger adkomstveien vestover mot Hvalsveien. Det vil være naturlig at noe biologisk mangfold er tilknyttet bekken, slik at kantvegetasjonen bør ivaretas i størst mulig grad. Ecofact har vurdert det biologiske mangfoldet og funn ivaretas gjennom bestemmelser.

6.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet kan ikke defineres som et rekreasjonsområde, da arealet opprinnelig har blitt benyttet til landbruksformål.

6.8 Landbruk

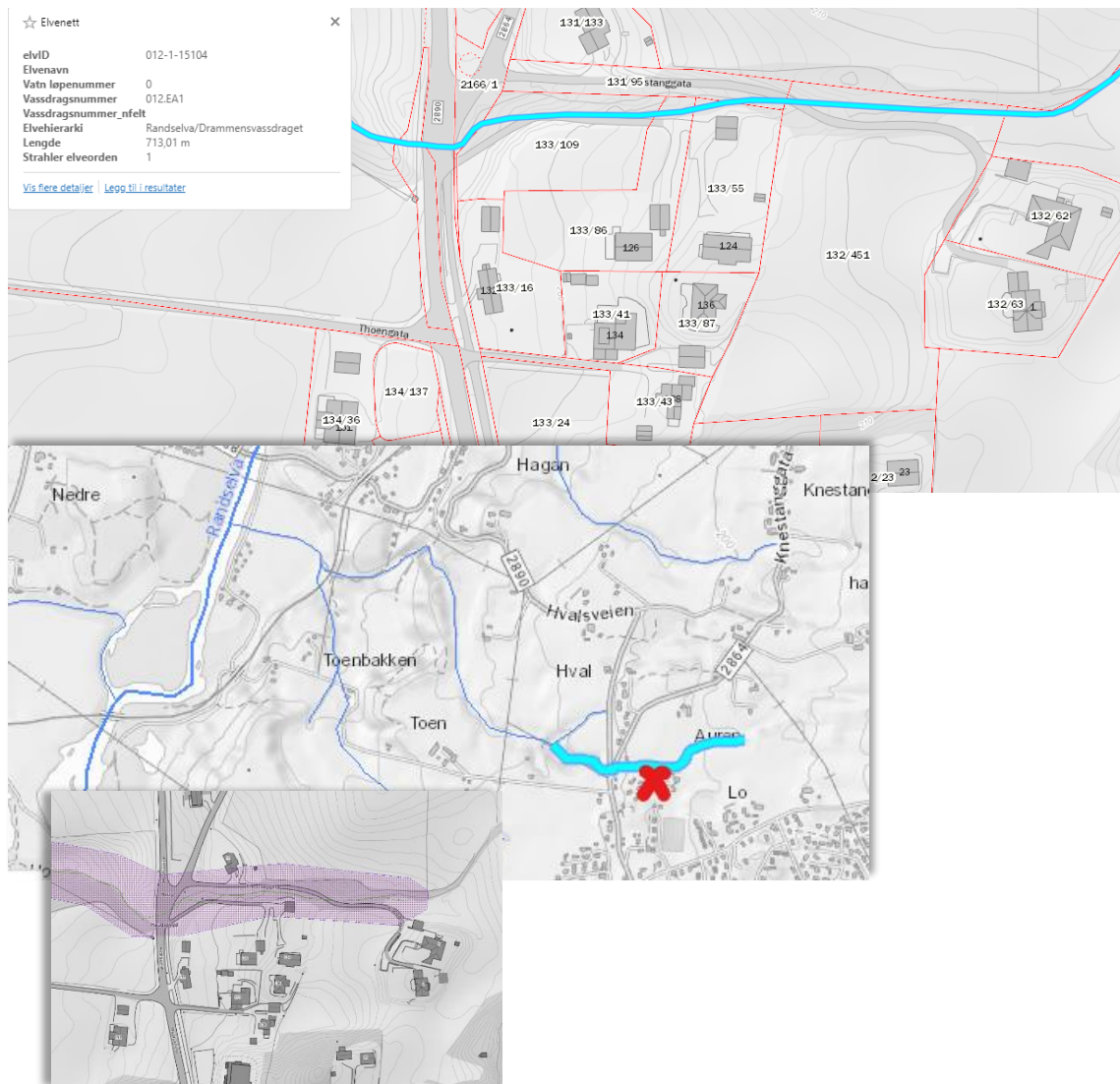
Tomten som skal bygges ut, ligger som en liten avstikker inn mellom eksisterende boligbebyggelse i enden av et større sammenhengende landbruksområde. Arealet er primært registrert med dyrkbar jord samt noe produktiv skog i randsonen mot sør og nord.



6.9 Flomveier

Ifølge NVE Atlas går det et bekkedrag langs adkomstveien nord i planområdet som krysser Hvalsveien og munner ut i Randselva.

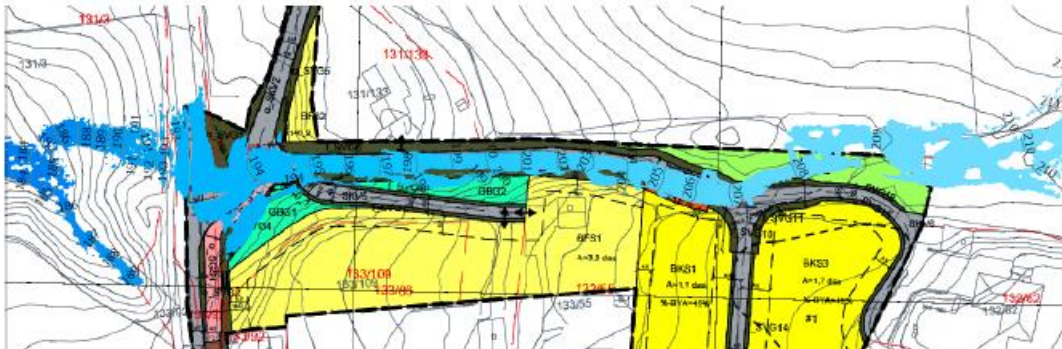
Ifølge NVE er det også registrert et aktsomhetsområde for flom langs denne bekken.



I Covi sitt vann- og avløpsnotat viser vedlegg E avrenningen gjennom planområdet jfr. utsnitt under:



Cowi har også utarbeidet en hydraulisk analyse, rapport datert 04.11.2022 som viser at flom kan forekomme langs adkomstveien og krysse over Knestanggata og Hvalsveien jfr. utsnitt fra rapporten under. Det foreslås at dagens kulverter renses og at den nye kulverten for adkomstveien som krysser bekken bør ha minimum størrelse på 500mm for å sikre bra kapasitet.



6.10 Trafikkforhold

Kjøreatkomst

Det er opparbeidet en adkomstvei til området pr. i dag. Denne er også tilkomst for to tilgrensende boligtomter i nordøst, samt en tett på krysset i nordvest. Ifølge merknader fra SVV stilles det krav til at adkomstvei/kryss til nytt boligfelt utbedres i henhold til veinormalen. Cowi utarbeidet en prinsippskisse som ble akseptert av SVV. I planforslaget er det derfor tatt utgangspunkt i denne prinsippskissen ved regulering og Viken fylkeskommune har godkjent de tekniske tegningene av kryssløsningen (utarbeidet av Cowi) 17.11.2022.

Vegsystem

Adkomst skjer ved avkjøring fra Knestanggata som er en asfaltert fylkesvei. ÅDT for veien ligger på ca 100 og munner ut i umiddelbar nærhet til Hvalsveien som også er asfaltert fylkesvei, men med en noe høyere ÅDT på ca 500.

Selve adkomstveien utgjør ca 150m med privat grusvei.



Ulykkessituasjon

Det er ingen kjente ulykkespunkt registrert i vegvesenets vegkart, og svært få enkelthendelser. Den nærmeste hendelsen er en utforkjøring langs Knestanggata i 2012, men hendelsen er ikke relatert til krysset eller nær adkomstsonen til planområdet.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er etablert bilfri gangforbindelse hele vegen fra planområdet (Krysset Hvalsveien/Knestanggata) og frem til ungdomsskole og barneskole. I tillegg skal det sikres en snarvei/sti langs jordekanten mellom planområdet og den nærliggende fotballbanen.



Kollektivtilbud

Det er etablert noen busstopp langs Hvalsveien. Det nærmest i krysset ved avkjøringen til planområdet.

6.11 Barns interesser

Ifølge kommunens web-side har kommunen ulike fritidstilbud for barn og unge, både i sentrum og nærområdene. Den største aktiviteten er i regi av frivillige organisasjoner innen kultur- og idrettsaktiviteter. En fotballbane/kunstgressbane ligger bare ca 70m unna planområdet.

Funksidrett: «Idrett og fysisk aktivitet for funksjonshemmede i Ringeriksregionen" er et samarbeid mellom kommunene, idrettsrådene, og idrettsklubber i Ringerike, Jevnaker, og Hole. Målet er å øke aktivitetstilbudet for mennesker med funksjonsnedsettelse gjennom klubber i Ringeriksregionen. Målgruppen er primært personer i alderen 7 - 18 år.

6.12 Sosial infrastruktur

Skole:

Barn fra planområdet vil tilhøre Vang skolekrets. Ifølge «Befolkningsprognosen med vekt på førskole- og elevtallsutvikling 2021-2034» (Norconsult) så er det gjort følgende vurderinger: «Vang skole får et stabilt elevtall innover hele prognoseperioden og vil ha elever mellom 320 – 350, med et grunnlag for 330-340 elever på lang sikt. Skolen kan også forvente noen forskjeller i størrelsen på årstrinnene. Dette kan gi delingsproblematikk og kapasitetsutfordringer for skolen. Vang skole drives helt opp mot og delvis over sin vurderte skolekapasitet. Særlig gjelder dette for delingsproblematikk – og skolen kan forvente at flere av årstrinnene vil «sitte trangt» også de neste fire skoleårene.»



Utsnittet over viser noen av skolene og barnehagene som kan være aktuelle for barn og unge på Loeshagen. (Kilde: kommunens kartside på nett). Vang skole og Haugsbygd ungdomsskole blir således et naturlig skolevalg.

Barnehage:

I Ringerike kommunes Barnehage- og skolebehovsanalyse 2016-2030 (Norconsult) antydes det at det vil være godt samsvar mellom behov og kapasitet – dersom planlagt barnehageutbygging realiseres innover prognoseperioden.

Ifølge Befolkningsprognosen med vekt på førskole- og elevtallsutvikling 2021-2034 (Norconsult) så vil dagens samlede barnehagekapasitet samsvare med behovene fram til 2022/23.

Etter disse årene forventer prognosen en årlig økning i tallet på førskolebarn 1-5 år i kommunen – og det vil være behov for å øke barnehagekapasiteten lokalt.

Nærmeste kommunale barnehage til Loeshagen er Haug barnehage med 55 godkjente enheter. Nærmeste private barnehage er Auren Gårdsbarnehage med 70 godkjente enheter.

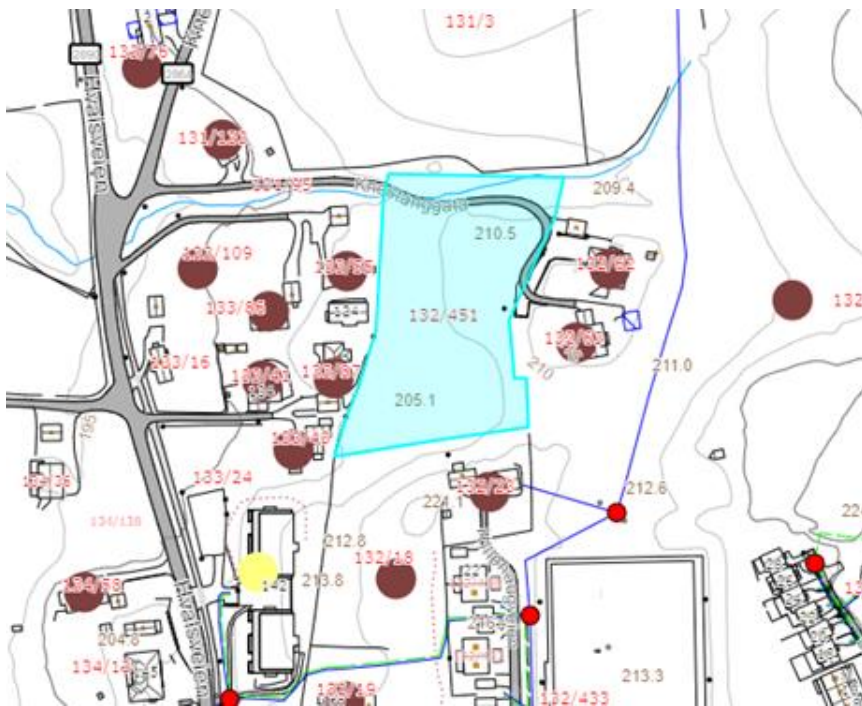
6.13 Universell tilgjengelighet

Planen underkastes PBL §20-1 for søknadspliktige tiltak. Gjeldende teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak innen planområdet. I dette gjelder da regler for tilgjengelig- og brukbar bolig.

6.14 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Kommunens ledningskart viser følgende eksisterende VA-ledninger og slambaser i området:

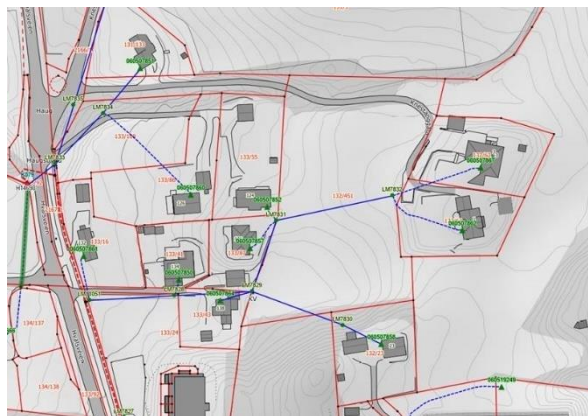


Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg, skal utbyggingsavtale og godkjenning av tekniske planer mellom utbygger og kommunen foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Ringerikskraft informerer i sin merknad til oppstartsvarselet at de har noe lavspent i og rundt planområdet. Nettstasjon skal vurderes sammen med kraftleverandør ved byggesøknad. Lavspentlinjene må erstattes av jordkabel og i tillegg må det etableres strømforsyning til de nye planlagte boligene.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarmeanlegg. Det anses heller ikke som økonomisk forsvarlig å knytte planområdet til fjernvarmeanlegget. Boligene vil ha tilgang til elektrisk oppvarming. I tillegg vil småhusbebyggelsen ha tilgang på skorstein, noe som gir mulighet for bruk av bioenergi.



6.15 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

Planområdet består primært av dyrket mark og veiareal. Etter en gjennomgang av offentlig tilgjengelig informasjon i NGU sin kartbase – Arealinformasjon, er det lite som tyder på at grunnforholdene medfører noen nevneverdig fare i forbindelse med utbygging av området. De viktigste registreringene er omtalt nedenfor.

Marin grense: Adkomstsonen til planområdet, avkjøringen fra Hvalsveien, ligger ifølge kommunens temakart delvis innenfor og delvis utenfor marin grense. Eiendommen som skal bygges ut med konsentrert bebyggelse ligger over marin grense, mens den marine grensen deler feltet avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, BFS1. Mulig marin leire er imidlertid registrert vest for Hvalsveien og dekker ikke eiendommen. Geotekniske undersøkelser ble utført før 2.gangsbehandling av planforslaget av Arkimedum jfr. rapport datert 13.11.2023. I gravepunkt 5 nede ved krysset fant de ca 1,5m med organisk jord over fjell. Berget er flisig (forvitret). Det ble ikke funnet leire i gropa. Områdestabiliteten ble vurdert av Innlandet GeoTeknikk jfr. rapport datert 24.11.2023. Følgende er gjort følgende konklusjon: *«I vest ved veien planlegges omlegging av tilkomstvei, etablering/omlegging av G/S vei og arbeider med bekk og kulvert. COWIs hydrauliske analyse for Loeshagen boligområde (COWI, 2022) viser at dagens tilstand innebærer risiko for oppstuvning av vann og risiko for erosjon og redusert stabilitet. Dette er i utgangspunktet tiltak som faller i tiltakskategori K1 iht. veilederen (NVE, 2020), med krav til sikkerhet som vist i kap. 2.2. Noen sonderinger og evt. prøvetagning i området vil kunne avklare hvorvidt det er kvikkeleire/sprøbruddsmateriale i grunnen eller ikke.*



Basert på datagrunnlaget ser man at det er områder langs veien, ved tiltaksområdet, med en viss løsmassemekthet. Det er grunt berg på begge sider (ikke risiko for sideveis utbredelse), og området ligger tett opp mot marin grense. Det er ikke observert erosjon som vil kunne utløse skred i lavereliggende terreng som vil kunne utvikle seg retrogressivt inn mot tiltaksområdet. Utredningen avsluttes.

Det anbefales det at det utføres geoteknisk prosjektering av tiltaket slik at lokal stabilitet og sikkerhet mot erosjon ivaretas. Vannholdige masser og vann på avveie vil kunne gi en betydelig stabilitetsreduksjon.

Krav til sikkerhet kan tilfredsstilles med «ikke forverring» (for eksempel bruk av lette masser) eller beregning av tilstrekkelig sikkerhet. Det anbefales å gjøre gode stabilitetsvurderinger med tverrfaglig samarbeid ifm. prosjekteringen pga. arbeid i bekk og risiko for erosjon/vann på avveie».

Før tiltak kan igangsettes skal også lokalstabiliteten ved Hvalsveien være vurdert og dokumentert, overvannsledninger/kulverter skal dimensjoneres til å håndtere 200-års flom og behov for tiltak for å hindre erosjon skal være vurdert.



Løsmasser: Grunnen består ifølge NGU av forvittringsmateriale. (Løsmasser dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Tykkelsen er mer enn 0,5 m.)

Radon: Ifølge NGU ligger planområdet i et område hvor det er registrert særlig høy radonaktomhet – aktsomhetsgrad 3.

Alle boliger skal være forberedt for evakuering av Radon-gass. Bebyggelsen må utformes slik at en unngår forhøyde verdier av radongass innendørs, jf. gjeldende teknisk forskrift.

Forskriftens kap. 13 Inneklima og helse, §13-5. Radon, stiller krav til sikring av boliger mot radonkonsentrasjon over 200 Bq/m³ og temaet analyseres således ikke ytterligere.



Erosjon: I følge Nibio's -gårdskart er det liten erosjonsrisiko innenfor planområdet.

Ledninger

Vann:

Hovedvannforsyningen til Haugsbygd/Viul går ved siden av planområdet. Denne er gammel og dimensjonen her bør ifølge kommunen økes som følge av blant annet krav om brannvann. Ledningen bør økes fra 100mm til 160mm pø/pvc ledning ved bruk av cracking.



Avløp:

Ifølge merknad til oppstartsvarsel fra Ringerike kommune, landbruk og VAV påpekes det at flere husstander i og rundt planområdet har utilfredsstillende avløpsløsning. Avløp fra feltet bør knyttes til avløpskum nr 69689 i Hillehaguveien.

Strøm:

Ringeriks-Kraft Nett har ifølge merknad til oppstartsvarsel noe lavspent i og rundt planområdet. De gjør oppmerksom på bl.a. at minste horisontale avstand fra jordkabel (høyspent/lavspent) til nærmest punkt på bygning er 2.0 meter. Se utsnitt kap.6.14. Lavspentlinjene må erstattes av jordkabel og i tillegg må det etableres strømforsyning til de nye planlagte boligene.

6.16 Støyforhold

Den nye bebyggelsen vil ligge ca 120m fra Hvalsveien som er registrert med en forholdsvis lav ÅDT på 500. Ny bebyggelse vil også ligge noe skjermet til bak eksisterende bebyggelse.

I og med at tiltaket vil medføre økt trafikk i krysset Hvalsveien/Knestanggata og at naboer har uttrykt bekymring for økt støy som følge av dette, så er det gjennomført en støyanalyse for å belyse virkningen av den tilførte trafikken og behov for eventuelle avbøtende tiltak. Støytiltak skal gjennomføres der støyberegningene viser at bebyggelsen har støynivå over gjeldende grenseverdier i støyretningslinjene T-1442/21. Jfr. støyrapport utført av MjøsPlan AS, datert 10.05.2023, ligger eksisterende boligbebyggelse utenfor gul støysone og det vil ikke være behov for avbøtende tiltak. Tilført trafikk vil medføre lite støysjenanse for naboeiendommene.

6.17 Luftforurensing

Støv/luftforurensning:

Miljødirektoratets «Fagbrukertjeneste for luftkvalitet» viser bl.a. at det ikke er spesielt store luftforurensinger i området. (Jfr. Årsmiddelverdier for Ringerike - reg. 2017-2021).

-Årsmiddelkonsentrasjon av PM10/svevestøv: 5,9 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av PM10 er satt til 25 µg/m³ i forurensningsforskriften).

-Årsmiddelkonsentrasjon av NO₂/nitrogendioksid: 3,6 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av NO₂ er satt til 40 mikrogram per kubikkmeter (µg/m³) i forurensningsforskriften.)

-Årsmiddelkonsentrasjon av PM_{2,5}/ fint svevestøv: 3,7 µg/m³. (Grenseverdien for årsmiddel av PM_{2,5} er satt til 15 µg/m³ i forurensningsforskriften).

Tiltak mot luftforurensning kan generelt sett ifølge miljøstatus.no bl.a. være:

«For å begrense spredning av svevestøv fra anleggsplasser kan vasking av maskiner og hjul før utkjøring på vei, støvavsug med rensing og påsprøyting av vann bidra positivt.

For veier kan påføring av befuktet salt binde opp støvpartikler som er avsatt på eller ved veibanen. Bør kombineres med renhold. Lavere fartsgrenser reduserer også nivået av svevestøv både fordi det genereres mindre støv, men også fordi lavere fart gir mindre turbulens fra kjøretøyene, noe som igjen gjør at mindre støv virvles opp i lufta og spres. I tettbebygde områder med redusert fart bør man bruke grus eller strøsand uten finstoff. Det reduserer produksjonen av svevestøv.

Lokale tiltak rettet mot utslipp av NO₂ er først og fremst rettet mot å redusere trafikkmengden. Dette kan gjøres gjennom ulike tiltak som bidrar til å redusere biltrafikken og fremme myke trafikanter og kollektivtrafikken».

Tilrettelegging med sykkelparkeringer og ladepunkter for elbiler vil også bidra til mer miljøvennlige transportvalg, og dermed også reduksjon av NO_x- og CO₂-utslipp.

6.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risikomatrise, alle relevante forhold skal vurderes

Rasfare:

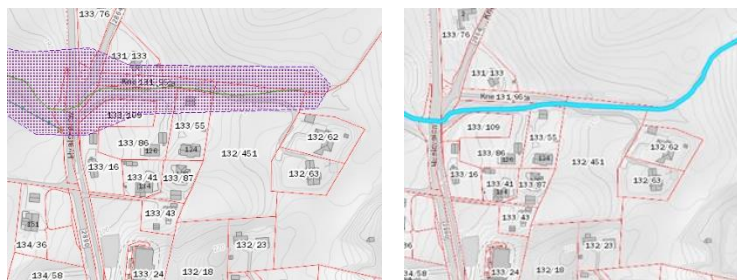
Ifølge NGU og NVE's kartbaser er det ikke registrert noen skredfare i området.

BFS1 ligger utenfor arealet som er registrert med mulig marin leire, men den marine grensen krysser likevel gjennom dette feltet.

Geoteknisk vurdering av områdestabiliteten ble gjennomført før 2.gangsbehandling av planforslaget. Arkimedium gjennomførte grunnundersøkelser jfr. rapport datert 25.10.2023 og Innlandet Geoteknikk har vurdert områdestabiliteten jfr. rapport datert 24.11.2023. Bestemmelser er som følge av dette innlemmet for å sikre at nødvendige tiltak prosjekteres og gjennomføres i henhold til anbefalingene. Herunder gjelder dokumentasjon på geoteknisk vurdering av lokalstabiliteten ved Hvalsveien, prosjektering av kulverter/stikkrenner, samt omlegging og erosjonssikring av bekk.

Flomfare

Planområdet ligger delvis innenfor NVEs aktsomhetsområde for flom, da en bekk krysser planområdets nordre grense og adkomstvei. Terrenget heller også mot planområdet, både fra sør og øst, og blokkerte vannveier, manglende overvannshåndtering kan påvirke både ny og eksisterende bebyggelse.



Hydraulisk analyse, gjennomført av Cowi, rapport datert 11.04.2022, viser mer i detalj flomfaren langs adkomstveien og over Knestanggata og Hvalsveien jfr. utsnitt fra rapporten t.h.



Det innlemmes bestemmelser som stiller krav til utarbeidelse av en helhetlig teknisk plan for VA.

Av VA-planen skal håndtering av overvann fremgå samt løsning for bekkeløp. Bekken skal erosjonssikres og alle kulverter og overvannsledninger skal dimensjoneres til å håndtere en 200 års flom. Kantsonene langs bekken skal ivaretas i størst mulig grad. Flomfarsone H320 er innlemmet i plankartet i henhold til den hydrauliske analysen. Overvannshåndteringen skal sikre at tiltaket ikke medfører økt avrenning fra planområdet. Det sikres at både hydraulisk analyse og teknisk tegning for overvannshåndtering blir lagt til grunn for valg av løsninger gjennom bestemmelsene. VA-planen skal fremlegges kommunen for godkjenning før tiltak kan igangsettes.

Vind

Planområdet er ikke spesielt vindutsatt. Primært er det den nordvestlige vinden som er dominerende for området, og ifølge eKlima så overstiger vindhastigheten sjelden 10 m/s. (jfr. illustrasjon punkt 5.4.)

Støy

Den nye bebyggelsen vil ligge ca 120m fra Hvalsveien som er registrert med en forholdsvis lav ÅDT på 500. Ny bebyggelse vil også ligge noe skjermet til bak eksisterende bebyggelse. Med bakgrunn i kommunens kartinnsynsløsning «Støysoner – vegtrafikk», så er ikke planområdet berørt av hverken gul eller rød støysoner. Det antas således at trafikken fra fylkesveien ikke vil påvirke planområdet negativt.



Luftforurensing og forurensing i grunnen:

Miljødirektoratets «Fagbrukertjeneste for luftkvalitet» viser bl.a. at det ikke er spesielt store luftforurensinger i området. (Jfr. Årsmiddelverdier for Ringerike - reg. 2017-2021). Temaet er ytterligere beskrevet i punkt 5.16.

Grunnforurensning:

Ifølge NGU ligger planområdet i et område hvor det er registrert særlig høy radonaktomhet – aktsomhetsgrad 3. Bebyggelsen må utformes slik at en unngår forhøyde verdier av radongass innendørs, jf. gjeldende teknisk forskrift. Forskriftens kap. 13 Inneklima og helse, §13-5. Radon, stiller krav til sikring av boliger mot radonkonsentrasjon over 200 Bq/m³.

Beredskap og ulykkesrisiko

Hovedvannforsyningen til Haugsbygd/Viul går ved siden av planområdet. Denne er gammel og dimensjonen her bør økes som følge av blant annet krav om brannvann. Ledningen bør ifølge kommunen økes fra 100mm til 160mm pe/pvc ledning ved bruk av cracking.

Det er for øvrig en forutsetning at byggene brannprosjekteres etter gjeldende teknisk forskrift og plan- og bygningsloven.

Brann- og redningstjenestens «Retningslinjer vedrørende tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap» skal også legges til grunn.

6.19 Analyser/utredninger

Kulturminner:

I 2019 ble det gjennomført en arkeologisk registrering av området. Rapport er vedlagt planmaterialet og funn er hensyntatt i planforslaget. Fylkeskommunen har vurdert disp. fra kulturminnelovens §3 i forbindelse med at planen ble lagt ut til offentlig ettersyn. Følgende fellesbestemmelse er lagt til punkt 3.2 jfr. merknaden fra Fylkeskommunen: «...*De seks automatisk fredete kulturminnene, id 266117, som er markert som Bestemmelsesområde #1 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk undersøkning*».

Sol-/skyggeanalyse:

Sol-/skyggeanalysen viser at bebyggelsen vil kaste mest skygge inn mot naboeiendommene i vest ved vår-/høstjevndøgn på morgenen.

Biologisk mangfold:

Ecofact har gjennomført en vurdering av det biologiske mangfoldet i planområdet, rapport datert 19.10.2023. Det ble funnet en rødlisteart, Ask og flere fremmedarter. Følgende fellesbestemmelse er innlemmet for å sikre rett håndtering:

Bestemmelse 3.4:

«Askestrær skal bevares der det er mulig.

Ved gravning eller flytting av masser som inneholder fremmede arter oppført i Artsdatabankens fremmedartsliste, skal massene håndteres lokalt slik at plantene ikke spres til nye steder, eller deponeres i varig deponi.

Ved bortkjøring av masser skal:

- massene dekkes godt under transport*
- jord fra bil, maskiner og utstyr fjernes før disse tas i bruk andre steder*
- massene leveres til godkjent varig deponi / mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall»*

Hydraulisk analyse:

Hydraulisk analyse ble gjennomført av Cowi, jfr. rapport datert 11.04.2022.

Resultat: *«Analysen viser at ved en flomsituasjon, dagens kulverter under Knestanggata og Hvalsveien har ikke tilstrekkelig kapasitet og vil gå fulle. Vannet vil renne ut fra bekkeløpet og Knestanggata vil fungere som flomvei. Deler av vannet vil bli ført med kulvert under Hvalsveien og overskudd vil renne over veien i lavpunktet. Loeshagen boligområde ligger utenfor flomsonen og utbyggingen vil ikke påvirke dagens flomforhold. Pga. stor helning i terrenget kan det oppstå vannhastigheter opp til 1.5 m/s. En må vurdere om skråningene mot bekken og Knestanggata, samt utløpet fra kulverten under Hvalsveien og skråningen hvor flomveien krysser Hvalsveien er tilstrekkelig sikret med hensyn til mulige erosjonsskader. Den nye adkomstveien blir også oversvømt ved større flommer, men dette skal ikke medføre noe vesentlig flomfare i forhold til dagens situasjon».*

Oversvømmelse av veien: *«Ved en stor flomhendelse blir Knestegata oversvømt. Dagens kulvert (300mm) har ikke tilgjengelig kapasitet og vannet vil renne ut fra bekkeløpet ut på gaten. Slik situasjon vurderes som lite farlig, da dette vil oppstå som en kortvarig hendelse...»*

Det foreslås videre i rapporten at dagens kulverter renses. Den nye kulverten for veien som krysser bekken bør ha minimum størrelse på 500mm for å sikre bra kapasitet.

Faresone H320 er innlemmet i plankartet og tilhørende bestemmelser skal sikre at den hydrauliske analysen og tekniske tegninger utarbeidet av Cowi legges til grunn ved valg av løsninger innenfor sonen. Bestemmelser skal videre sikre at alle kulverter og overvannsledninger dimensjoneres til å håndtere en 200 års flom samt at bekken erosjonssikres.

Geoteknisk vurdering:

Geotekniske grunnundersøkelser er gjennomført av Arkimedum jfr. vedlagt rapport datert 13.11.2023. Områdestabiliteten ble vurdert av Innlandet GeoTeknikk jfr. rapport datert 24.11.2023. Følgende vurdering ble gjort: *«I vest ved veien planlegges omlegging av tilkomstvei, etablering/omlegging av G/S vei og arbeider med bekk og kulvert. COWIs hydrauliske analyse for Loeshagen boligområde (COWI, 2022) viser at dagens tilstand innebærer risiko for oppstuvning av vann og risiko for erosjon og redusert stabilitet. Dette er i utgangspunktet tiltak som faller i tiltakskategori K1 iht. veilederen (NVE, 2020), med krav til sikkerhet som vist i kap. 2.2. Noen sonderinger og evt. prøvetagning i området vil kunne avklare hvorvidt det er kvikkleire/sprøbruddsmateriale i grunnen eller ikke.*

Basert på datagrunnlaget ser man at det er områder langs veien, ved tiltaksområdet, med en viss løsmassemekthet. Det er grunt berg på begge sider (ikke risiko for sideveis utbredelse), og området ligger tett opp mot marin grense. Det er ikke observert erosjon som vil kunne utløse skred i lavereliggende terreng som vil kunne utvikle seg retrogressivt inn mot tiltaksområdet. Utredningen avsluttes.

Det anbefales det at det utføres geoteknisk prosjektering av tiltaket slik at lokal stabilitet og sikkerhet mot erosjon ivaretas. Vannholdige masser og vann på avveie vil kunne gi en betydelig stabilitetsreduksjon.

Krav til sikkerhet kan tilfredsstilles med «ikke forverring» (for eksempel bruk av lette masser) eller beregning av tilstrekkelig sikkerhet. Det anbefales å gjøre gode stabilitetsvurderinger med tverrfaglig samarbeid ifm. prosjekteringen pga. arbeid i bekk og risiko for erosjon/vann på avveie»

Bestemmelse er innlemmet for sikre at geoteknisk vurdering av lokal stabilitet og av behov for tiltak for å hindre erosjon blir gjennomført og dokumentert. Krav til erosjonssikring er også ivaretatt i bestemmelsene.

Konklusjon:

«Tomten som skal bebygges ligger på ca kote 205 – 211 i område med forvitret leirskifer med gradvis overgang til fast fjell. Under topplaget av matjord er det på deler av tomten fyllmasser av fast og tørr leire, overliggende forvitret fjell med overgang til fast fjell.

Tomten ligger over marin grense, og utredning etter NVE veileder 1/2019 er ikke aktuelt

Det er særlig høy aktsomhetsgrad for radon.

Konklusjoner

- Tomten er ikke skredutsatt*
- Tomten er ikke flomutsatt*
- Utgravede masser av leirskifer skal ikke benyttes i bærelag under bygg*
- Alle boligbygg skal sikres mot radon*
- Grunnforhold er gode for planlagte boligbygg*

For innledende beregninger kan RIB forutsette:

- Seismisk Grunntype A*

- Tillatt såletrykk i bruddgrense $q \leq 250$ kPa

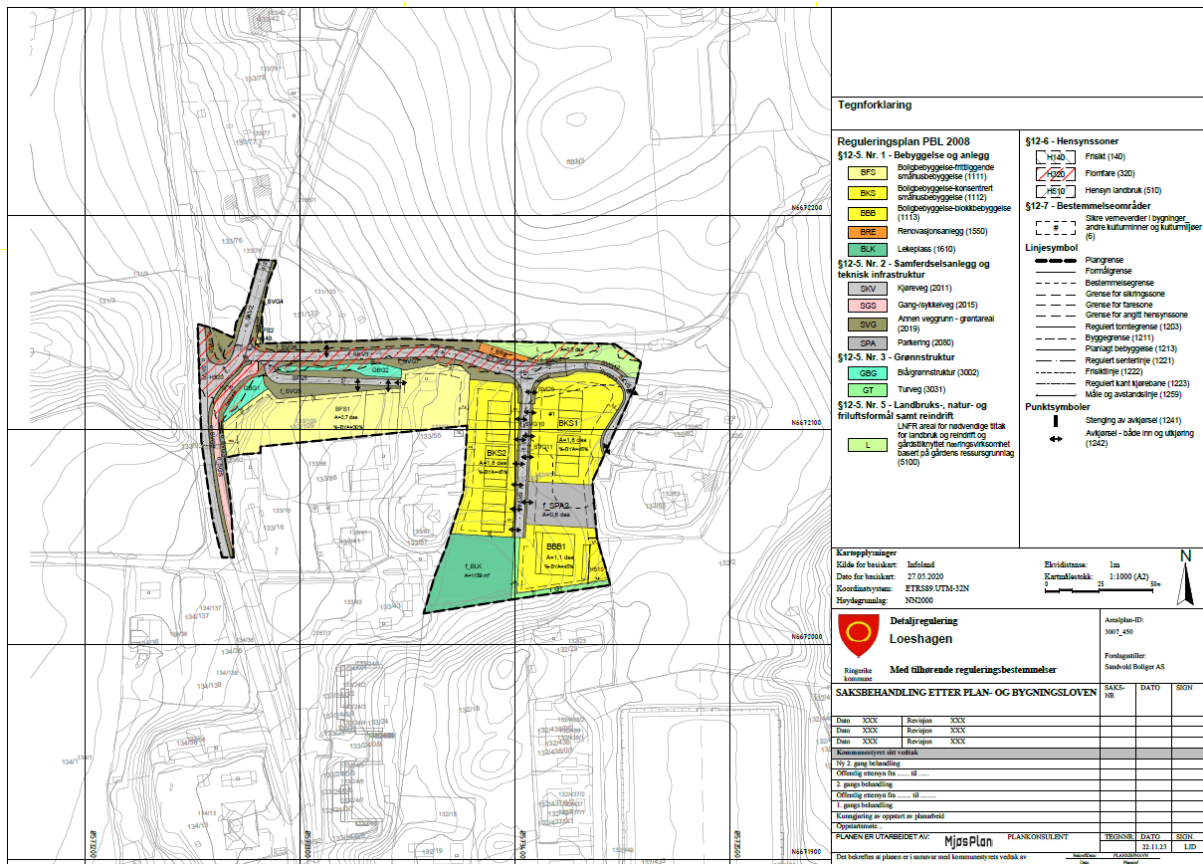
I gravepunkt 5 nede ved krysset fant vi ca 1,5m med organisk jord over fjell. Berget er flisig (forvitret). Det ble ikke funnet leire i gropa. Tiltaket ligger under marin grense, men i område med stort sett fraværende mulighet for marin leire (se fig 3). Planlagte tiltak med forlengelse av gangvei og ombygging av adkomstvei kan utføres uten særskilte sikringstiltak.»

7. Beskrivelse av planforslaget

7.1 Planlagt arealbruk

7.1.1 Reguleringsformål

Plankart:



Arealtabell:

Arealformål	Areal (m ²)
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)	2692,2
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BFS2)	23,4
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)	1779,4
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS2)	1753,5
1113 - Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB1)	1077,4
1550 - Renovasjonsanlegg (f_BRE)	88

1610 - Lekeplass (f_BLK)	1159
Sum areal denne kategori:	8573
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (o_SKV1)	395,8
2011 - Kjøreveg (o_SKV2)	473,1
2011 - Kjøreveg (f_SKV3)	780
2011 - Kjøreveg (f_SKV4)	250
2011 - Kjøreveg (SKV5)	234,7
2011 - Kjøreveg (SKV6)	202,3
2015 - Gang-/sykkelveg (o_SGS)	302
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG1)	210,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG2)	148,6
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG3)	154,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (o_SVG4)	70,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG5)	272,7
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG6)	434,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG7)	518,7
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG8)	30,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG9)	49,8
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG10)	62,5
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (f_SVG11)	62,4
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG12)	44,7
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (SVG13)	65,5
2080 - Parkering (f_SPA1)	76,7
2080 - Parkering (f_SPA2)	627,3
Sum areal denne kategori:	5467,8
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3002 - Blå/grønnstruktur (GBG1)	164
3002 - Blå/grønnstruktur (GBG2)	192,4
3031 - Turveg (f_GT)	180,3
Sum areal denne kategori:	536,8
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m²)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (L)	526,1
Sum areal denne kategori:	526,1
Totalt alle kategorier: 15103,7	

7.1.2 Arealregnskap - utnyttelse

Arealregnskapet viser maksimal regulert utnyttelse.

	Feltnavn	Maks. m ² BRA og maks. m ² BYA
Ny bebyggelse og anlegg		
	BFS1	%BYA = 30%
	BKS1	%BYA = 45%
	BKS2	%BYA = 45%
	BBB1	%BYA = 45%

7.1.3 Arealregnskap - omdisponering

I saker som berører dyrka/dyrkbar jord, innmarksbeite eller skogsareal:

Det skal lages et arealregnskap som viser omdisponering av fulldyrka areal, overflatedyrka areal, innmarksbeite, skogsareal fordelt på høg, middels og lav bonitet samt dyrkbart areal. Arealregnskapet må også vise hvilke arealformål de ulike arealtypene omdisponeres til.



Arealregnskapet under viser omdisponering av areal som berører dyrka og dyrkbar jord eller skogsareal.

		Areal Dekar 1 desimal	Arealtype
Skog	Høg bonitet	0,8 daa	Lauvskog
	Middels bonitet		
	Lav bonitet		
	SUM	0,8 daa	ARTYPE 30
Dyrka jord	Fulldyrka jord	7,9 daa	ARTYPE 21
	Overflatedyrka jord		ARTYPE 22
	Innmarksbeite		ARTYPE 23
	SUM	7,9 daa	
Dyrkbar jord	<Oppgi ARTYPE>		
	SUM		

Tabellen under viser hvilke arealformål den dyrka og dyrkbare jorda det omdisponeres til.

(Dette gjelder areal som ikke tidligere er regulert til andre formål enn landbruk, og brukes blant annet i KOSTRA-registrering. Dersom dyrka og dyrkbar jord som tidligere er regulert til annet formål enn LNFR blir tilbakeført til LNFR, skal dette oppgis.)

Arealformål	Dyrka jord Dekar 1 desimal	Dyrkbar jord Dekar 1 desimal
Boligbebyggelse BKS1, BKS2 og BBB1	(3,4 daa + 1,1 daa) 4,5 daa	
Boligbebyggelse BFS1	1,1 daa	
Fritidsbebyggelse		
Næringsbygg/virksomhet		

Offentlig eller privat tjenesteyting		
Andre bygg og anlegg – Lekeplass - del av BLK	0,9 daa	
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, <i>del av SKV3 (Snuhammer), SKV4, SPA2 og SVG.</i>	1,3 daa	
Grønnstruktur <i>GT</i>	0,1 daa	
Golfbane		
Forsvaret		
LNFR der landbruk er utelukket		
LNFR spredt bebyggelse (bolig, fritid eller næring)		
Bruk og vern av sjø og vassdrag		
Kombinasjoner av hovedformål		
SUM	7,9 daa	

7.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

7.2.1 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - BFS (1111)

BFS1 omfatter deler av eksisterende boligeiendommer.

BFS2 omfatter frisisone. Bebyggelse innenfor sonen er ikke tillatt.

BFS1 skal utvikles med frittliggende småhusbebyggelse i inntil to etasjer pluss evt. sokkel i form en enebolig eller en tomannsbolig. Tillatt takform er pulttak, saltak eller flatt tak.

Minst 2 biloppstillingsplasser skal etableres på egen grunn tilknyttet den enkelte bolig. Minst en biloppstillingsplass skal være i garasje/carport.

For BFS1 er maks tillatt utnyttelse satt til %BYA=30%

Maks mønehøyde: 9m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde: 7,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 5,5m.

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng der dette er mulig. Det skal legges vekt på prinsippet om universell utforming for adkomst til boliger og utearealer i størst mulig grad.

Fyllinger/skjæringer inntil 1,5 meter tillates der det er hensiktsmessig. Ved oppføring av støttemur høyere enn 1,5 meter skal det legges opp til en trappet løsning.

7.2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse - BKS (1112)

BKS1-2 skal utvikles med konsentrert småhusbebyggelse i inntil to etasjer og i form av rekkehus og/eller kjedehus. Tillatt takform er pulttak, saltak eller flatt tak.

Innenfor BKS1 tillates det oppført inntil 4 boenheter. Minst 2 biloppstillingsplasser skal etableres på egen grunn tilknyttet den enkelte bolig. Minst en biloppstillingsplass skal være i garasje/carport.

Innenfor BKS2 tillates det oppført inntil 6 boenheter. Minst 2 biloppstillingsplasser skal etableres på egen grunn tilknyttet den enkelte bolig. Minst en biloppstillingsplass skal være i garasje/carport.

Maks tillatt utnyttelse er satt til %BYA=45%

Maks mønehøyde: 9m over gjennomsnittlig planert terreng.

Maks gesimshøyde: 7,5m over gjennomsnittlig planert terreng.

For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 5,5m.

Maks tillatt kotehøyde innenfor BKS1 er 216 moh.
Maks tillatt kotehøyde innenfor BKS2 er 215,5 moh

Bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng der dette er mulig. Det skal legges vekt på prinsippet om universell utforming for adkomst til boliger og utearealer i størst mulig grad. Fyllinger/skjæringer inntil 1,5 meter tillates der det er hensiktsmessig. Ved oppføring av støttemur høyere enn 1,5 meter skal det legges opp til en trappet løsning.

7.2.3 Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse - BBB (1113)

Innen felt BBB1 tillates oppføring av 1 lavblokk med maks 9 boenheter. Blokkene kan etableres med inntil 3 etasjer. Det skal installeres heis i blokkene

Tillatt takform er flatt tak.

Maksimal tillatt utnyttelse i prosent bebygd areal (% BYA) er % BYA=45%.

Maks gesimshøyde: 10m over gjennomsnittlig planert terreng. Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates etablert inntil 2,0m over tillatt gesimshøyde.

For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 5,5m.

Maks tillatt kotehøyde innenfor BBB1 er 219 moh.

Biloppstillingsplasser for beboerne skal dekkes innenfor felt f_SPA2.

For boenheter med inntil 80m² BRA skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet.

For boenheter med over 80m² BRA skal det settes av 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

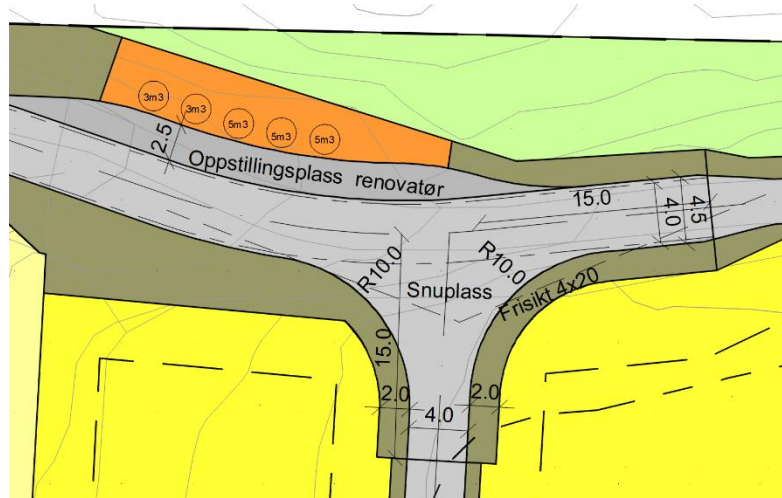
7.2.4 Renovasjonsanlegg (BRE)

Det er avsatt et fellesareal til renovasjon for alle beboere innenfor planområdet. Arealet er lagt til utkanten av feltet med snumulighet i kryss, og er således lett tilgjengelige for renovatør og hvor det ikke vil være behov for å kjøre helt inn på feltet.

Det er tatt høyde for nedgravd løsning, j.fr. 5 m³ på restavfall, papir og plast og 3 m³ på matavfall og glass/metall. Det går ca 30-35 boenheter på et anlegg. Standard beregning er 140 l pr. boenhet på rest, papir og plast, og 60-80 l på mat og glass/metall. Det er avsatt minst 4m² til hver beholder.

Renovasjonsløsning skal ellers være i henhold til gjeldende forskrift «Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune tilsluttet Hadeland og Ringerike avfallsselskap AS, Ringerike kommune, Buskerud».

Hver beholder trenger ca. 4m². Utsnittet t.h. illustrerer avsatt renovasjonsareal med plassering av 3x5m³ og 2x3m³.



7.2.5 Lekeplass (BLK)

Felles lekeareal for beboere innfor hele planområdet, utgjør ca 1159 m² totalt. Ca 61m² pr boenhet.

Lekearealet er plassert sør i området av hensyn til både trafiksikkerhet, solforhold og tilgjengelighet. Boligene vil med denne plasseringen ligge innenfor en avstand på ca. 50 meter.

Lekeplassen skal utformes med grønne universelt utformede overflater og inneholde bl.a lekeapparater som huskestativ, sandkasse og sittebenk. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle. Arealet er forholdsvis romslig, og det vil være mulig å tilrettelegge med aktiviteter/møteplasser som passer både små og store.

Lekearealet skal ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis innen planområdet, eller innen uke 28 påfølgende sommer.

7.2.6 Kjøreveg (SKV)

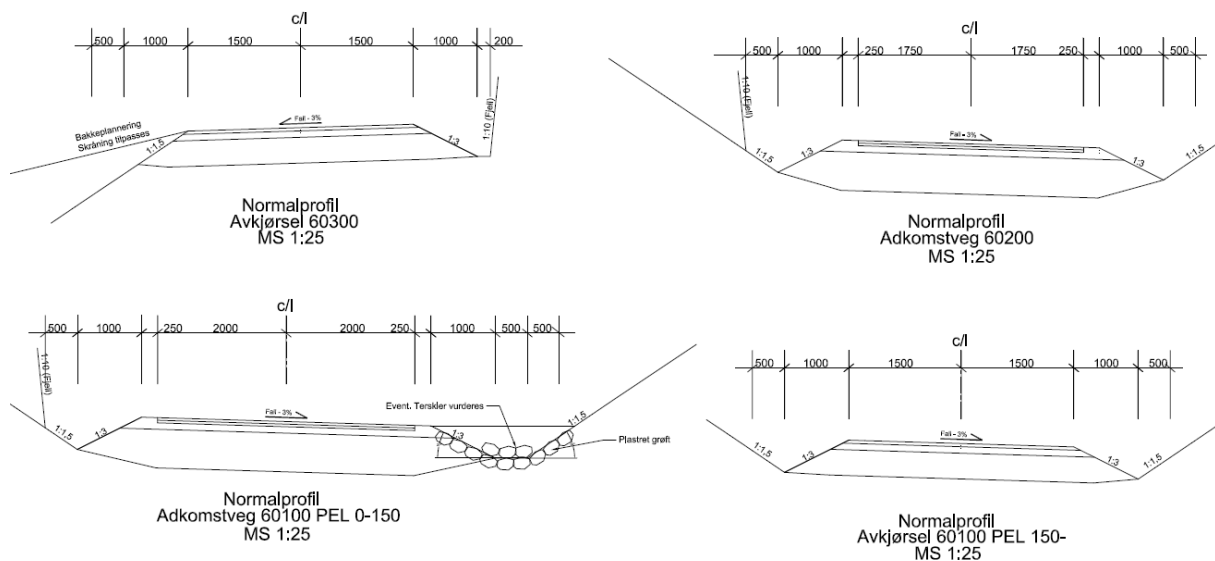
- o_SKV1 er offentlig og del av eksisterende fylkesvei 2890.
- o_SKV2 er offentlig og del av eksisterende fylkesvei 2864.
- f_SKV3 er felles atkomstveg for alle beboere innenfor planområdet samt tilstøtende eiendommer.
- f_SKV4 er felles atkomstveg for alle beboere innenfor BKS1-2 og BBB1.
- SKV5-6 er private adkomstveger.

For SKV3 skal total veibredde være min. 8,5 meter inkl. grusskulder og grøfteareal. Veien skal ha asfaltert bredde på min. 4 meter. I enden av veien, krysset SKV3/SKV4 skal det tilrettelegges for snuplass til renovatør.

For SKV4 skal total veibredde være min. 6m inkl. grøfteareal. Veien skal ha en asfaltert bredde på min. 3,5 meter.

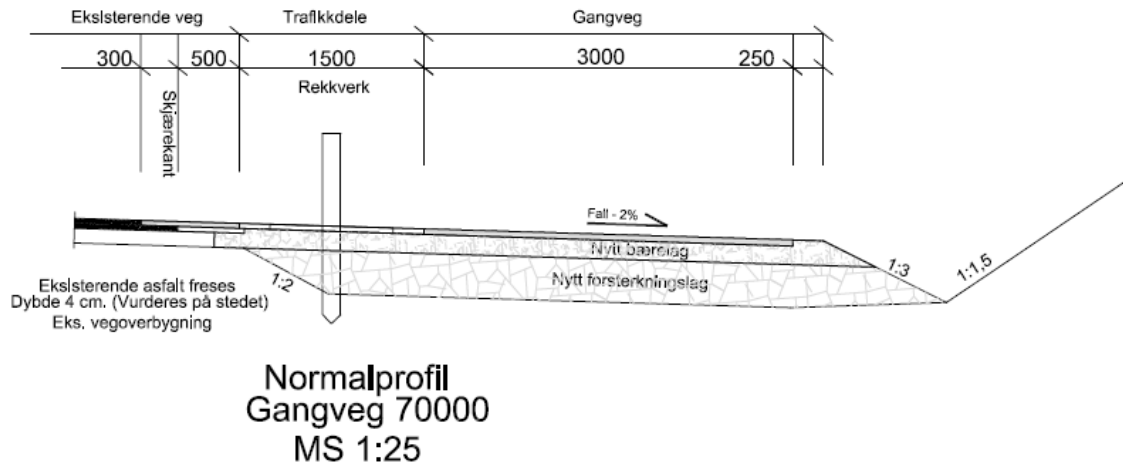
For SKV5-6 skal total veibredde være min. 5 meter inkl. skulder og grøfteareal. Kjørebanebredden skal være min. 3m med grus- eller asfaltdekke.

Utsnittene under viser normalprofilene for de ulike veiene jfr. teknisk plan utarbeidet av Cowi, datert 07.10.2022.



7.2.7 Gang- og sykkelveg (SGS)

Det skal etableres og videreføres en offentlig gang- og sykkelvei langs fv. 2890 som vist på plankart. Gang- og sykkelvegen reguleres med bredde minimum 3,25 meter + sideareal jf.r. teknisk plan utarbeidet av Cowi, datert 07.10.2022.



7.2.8 Annen veggrunn – grøntanlegg (SVG)

SVG1-13 skal ivareta vegens vedlikeholdssoner med bl.a. skråninger, grøfter, snøopplag og tekniske installasjoner. o_SVG1-4 er offentlige arealer tilknyttet offentlig vei. Innenfor SVG3, SVG5 og SVG7 tillates det plassert pumpestasjon samt erosjonssikring av bekk. Bekkens funksjon skal sikres og det skal tilstrebes ivaretagelse av bekkens kantvegetasjon og biologisk mangfold.

7.2.9 Parkering (SPA)

Feltet f_SPA1 er felles for alle beboere innenfor planområdet og skal fungere som oppstillingsplass for renovatør.

Innenfor feltet f_SPA2 skal det etableres felles parkeringsplass for beboere innenfor felt BBB1 i henhold til kommunens gjeldende parkeringsforskrift.

For boenheter med inntil 80m² BRA skal det settes av 1 biloppstillingsplass pr. boenhet. For boenheter med over 80m² BRA skal det settes av 1,5 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Minst en av parkeringsplassene skal utformes for bevegelseshemmede.

Det skal tilrettelegges med ladepunkter for el-biler.

7.2.10 Blågrønnstruktur (GBG)

Arealene GBG1-2 er avsatt til blågrønnstruktur.

Arealene skal omfatte deler av sidearealene til bekkeløpet. Innenfor GBG1 tillates det plassert eller evt. delvis plassert pumpestasjon samt erosjonssikring av bekk. Det er utover dette ikke tillatt med inngrep utover nødvendig vedlikehold for å opprettholde bekkens funksjon, kantvegetasjon og biologisk mangfold.

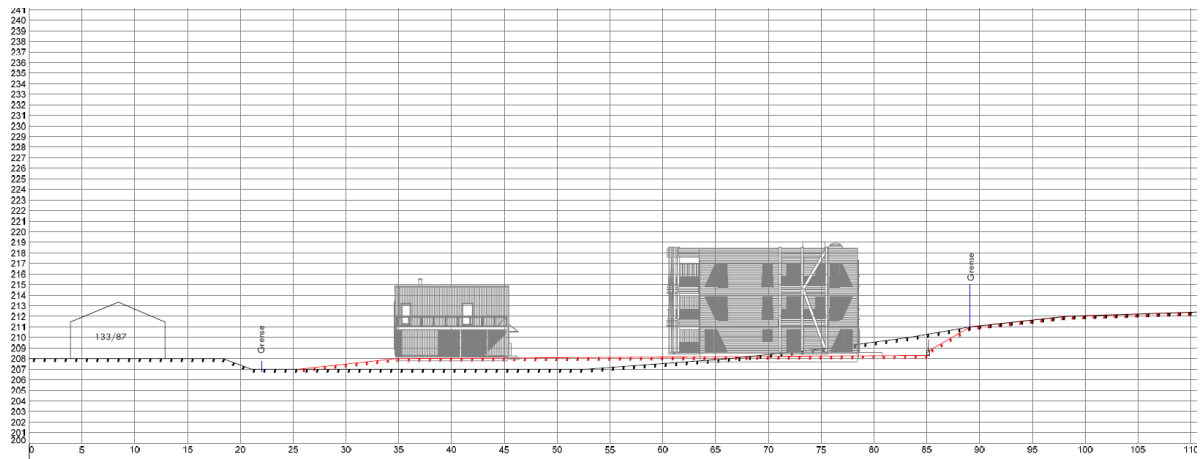
7.2.11 LNFR areal (L)

Arealet skal være del av tilstøtende jordbruksareal. Arealet omfatter også sidearealer til bekkeløpet. Det er ikke tillatt med inngrep utover nødvendig drift og vedlikehold for å opprettholde bekkens funksjon, kantvegetasjon og biologisk mangfold.

7.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Snittet under viser forholdene ved lavblokka lengst sør i området.



7.3.1 Bebyggelsens høyde

Maks mønehøyde over gjennomsnittlig planert terreng: BKS1-2/BFS1 - 9m.

Maks gesimshøyde over gjennomsnittlig planert terreng: BKS1-2/BFS1 – 7,5m. / BBB1 - 10m.

Takoppbygg for teknisk rom og heissjakter tillates etablert inntil 2,0m over tillatt gesimshøyde for blokka.

Ark med bredde under 1/3 av hovedtaket regnes ikke med ved fastsetting av gesimshøyde.

Ved ensidig pulttak skal høyeste gesims betraktes som mønehøyde.

For underordnede bygninger er maks gesimshøyde 3,5m og maks mønehøyde 5,5m.



I utsnittet over vises siktforholdet mellom den planlagte bebyggelsen og eksisterende eiendom i øst.

7.3.2 Grad av utnytting

For felt BFS1 er maks tillatt %BYA=30%
For felt BKS1-2 er maks tillatt %BYA=45%
For BBB1 er maks tillatt %BYA=45%

7.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det legges til rette rekkehus/boliger i kjede på BKS1-2, totalt 10 boenheter.
For blokkbebyggelsen på BBB1 legges det til rette for maks 9 boenheter.

7.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Boligfeltet vil kunne appellere til mennesker i ulike livsfaser, både eldre, barnefamilier, par og nyetablere, men det er mest nærliggende å tenke at nærheten til fotballbanen og skolene vil tiltrekke flest barnefamilier. Fleksible planløsninger kan tilpasses den enkeltes behov og det legges til rette for heis i blokka.



7.5 Parkering

Det legges opp til at parkering skal dekkes på egen grunn for boligene på BKS1-2/BFS1 med minst 2 biloppstillingsplasser, mens det for BBB1 skal etableres en felles parkeringsplass innenfor f_SPA2. J.fr. parkeringsforskrift skal hver boenhet med et BRA t.o.m. 80m2 ha minst 1

biloppstillingsplass og 2 sykkelparkeringer. For boenheter over 80m² skal det avsettes 1,5 biloppstillingsplasser og 2 sykkelparkeringer.

Innenfor SPA2 skal i tillegg minst 1stk av parkeringsplassene utformes for bevegelsehemmede.

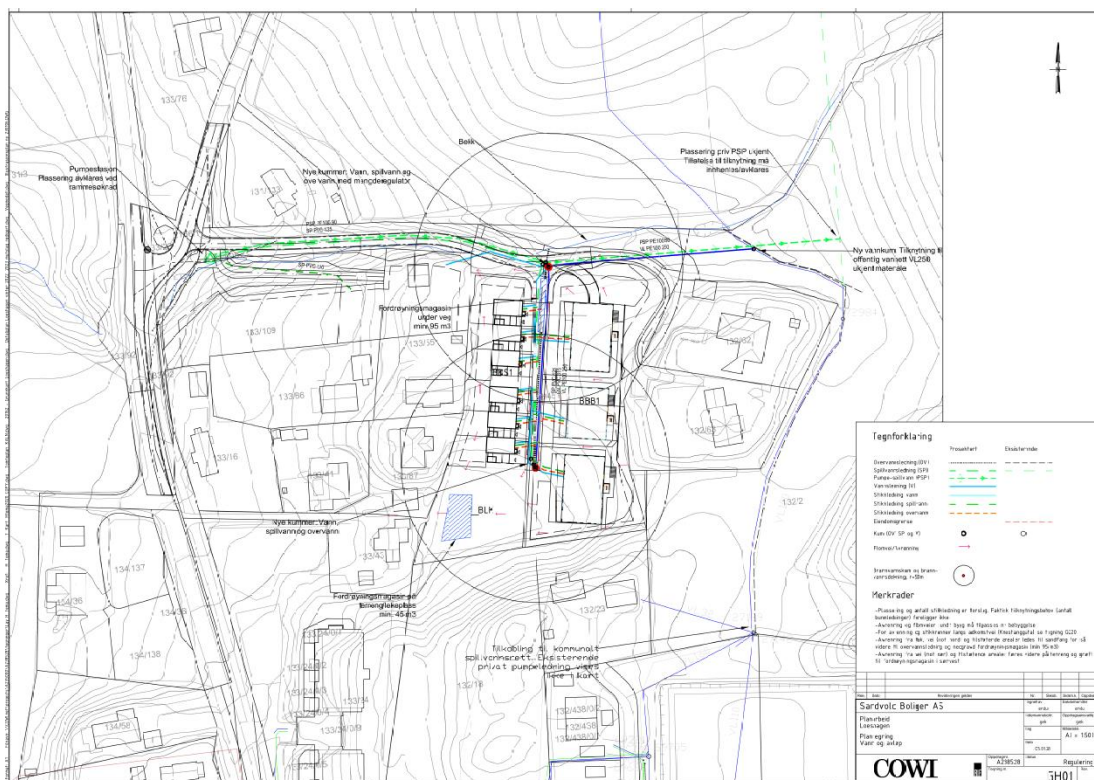
7.6 Tilknytning til infrastruktur

VA:

Kommunal hovedvannledning ligger nær planområdet østre grense og det er naturlig å tenke tilknytning til denne ledningen. Ifølge kommunen må imidlertid vannledningen oppgraderes, og bør få økt dimensjonen fra 100mm til 160mm pe/pvc ledning ved bruk av cracking. Videre har flere husstander i og rundt planområdet utilfredsstillende avløpsløsning hvor det er registrert slamavskillere på flere av de omkringliggende eiendommene. Avløp fra feltet bør knyttes til avløpskum nr 69689 i Hillehaugveien.

Teknisk plan for vann og avløp, inkl. løsning for overvannshåndtering, skal for øvrig fremlegges kommunen for godkjenning før igangsettingstillatelse kan gis.

VAO-notat er utarbeidet av Cowi og vedlagt planforslaget. Utsnittet under er hentet fra plantegningen for VA og viser bl.a. forslag til tilknytning til kommunalt VA-nett: *(Bebyggelsen og antall boenheter som denne VA-planen har tatt utgangspunkt i, har i ettertid blitt endret fra bl.a. tre blokker til en. Fra ca. 50 boenheter til ca. 19 boenheter):*



EL:

Det har vært dialog med Ringerikskraft som opplyser at det strekker seg lavspente luftkabler over planområdet og at disse må legges i bakken. Det kan også bli behov for trafo. Tiltakshaver vil se på løsning i samarbeid med strømleverandør og bestemmelser er innlemmet for å sikre plassering av en evt. trafo.

7.7 Trafikkløsning

7.7.1 Kjøreatkomst

Fra Hvalsveien vil adkomsten til ny boligbebyggelse gå via Knestanggata. Parkering vil skje i tilknytning til hver bolig som småhusbebyggelsen og i felles parkeringsplass for beboerne i blokka.

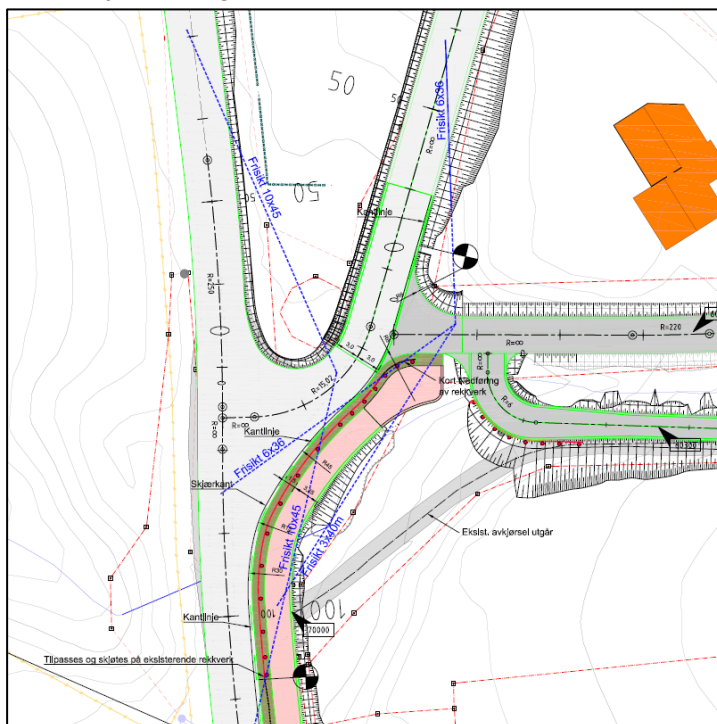
For renovatør legges det opp til et felles renovasjonspunkt i utkanten av feltet hvor det også er regulert inn snuplass.

7.7.2 Utforming av vegger

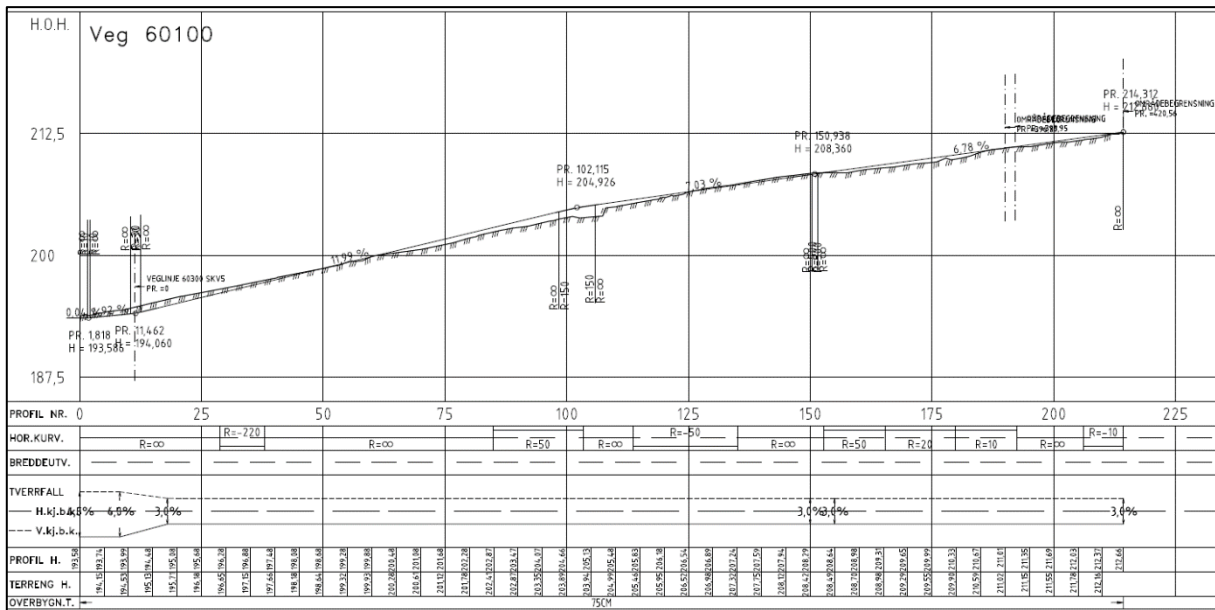
Adkomstveier og kryssløsning jfr. tekniske tegninger utarbeidet av Cowi.



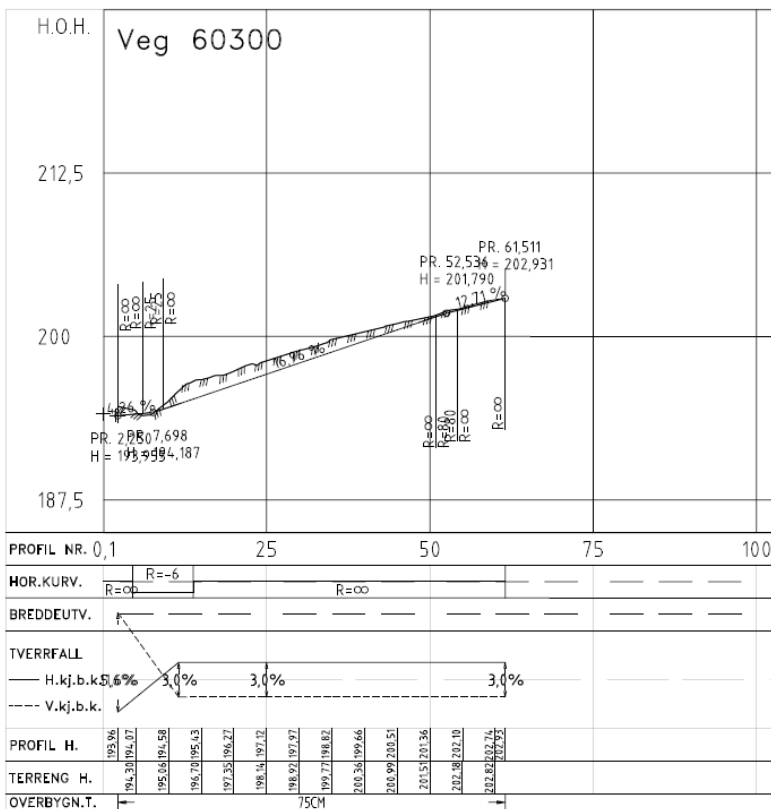
Kryssløsning



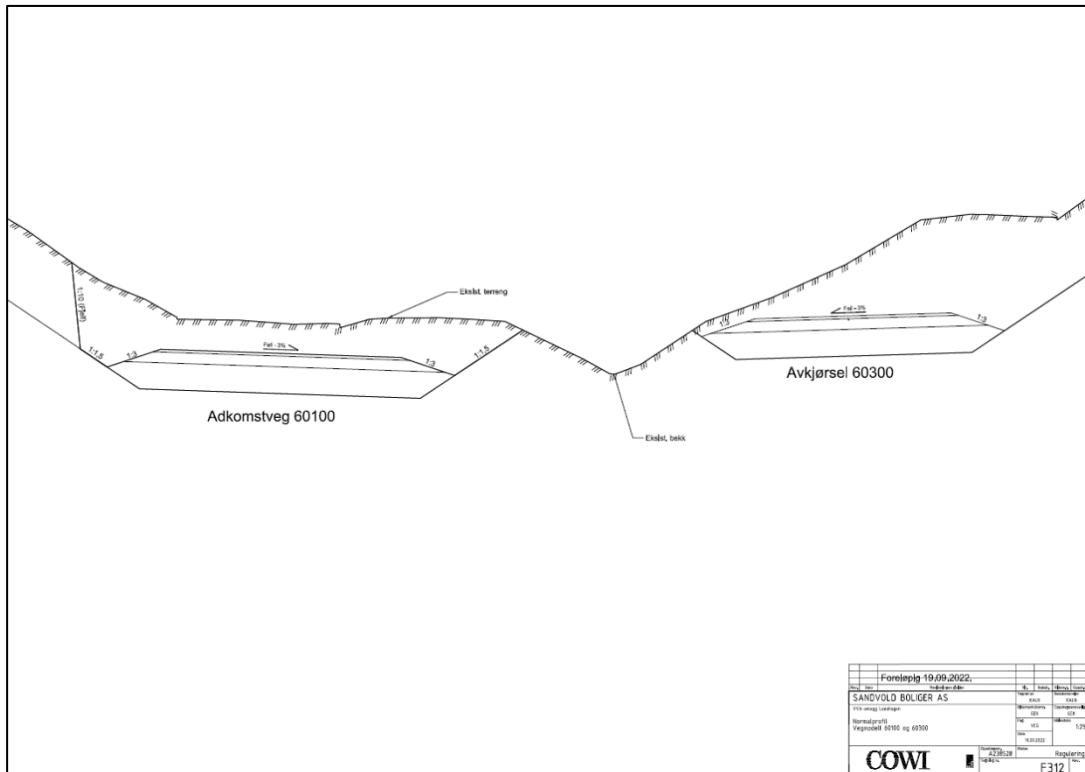
Lengdeprofil av hovedadkomst SKV3



Lengdeprofil av adkomst nabo – SKV5



Normalprofil SKV3 og SKV5.



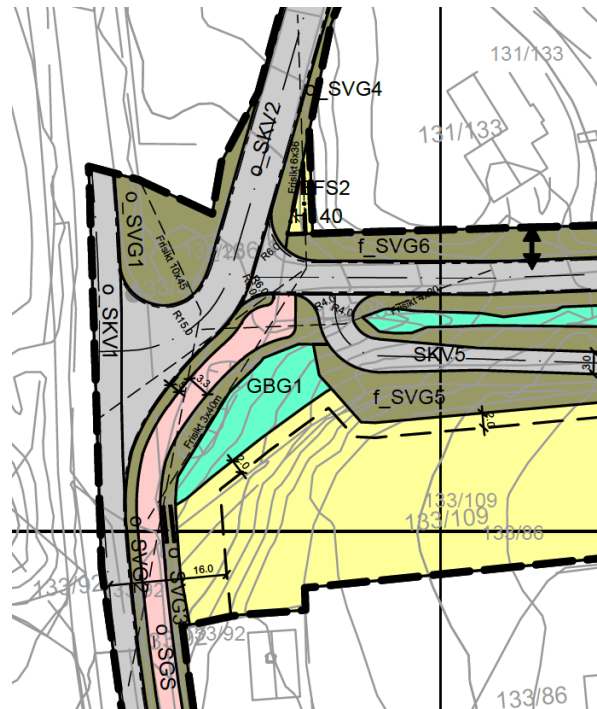
For adkomstveien SKV3 er stigningen den første delen fra krysset noe brattere enn det som er beskrevet i håndbok N100. Grunnen til at dette er gjort er fordi man ikke vil gå for mye inn i terrenget, noe som vil gi en brattere adkomst videre mot selve boligfeltet (veg 60100/SKV3) og til den private vegen 60300 (SKV5). Det legges ikke opp til kommunal overtakelse av adkomstveiene da bredden avviker fra veinormalen med 0,5m. Av hensyn til sidearealene LNF/dyrka mark, bekk m.m. er veibredden noe smalere enn det som er gitt i kommunens veinorm. Det har også vært viktig å holde terrengutslagene innenfor plangrensa og utenfor den dyrka marka i nord.

Adkomstveien SKV4 vil være forholdsvis flat og tilfredsstillende kravene til veibredde for «felles avkjørsel» med 4m regulert bredde inkl. skulder. Sidearealene er imidlertid regulert med 1m bredde mot vegnormens 1,5m. Byggegrensen langs SKV4 satt 7m fra senter veg / 4m fra formålsgrensen.

Det er regulert inn ny avkjøring SKV5 til BFS1 og øvrige tilstøtende eiendommer. Dagens avkjørsel fra Hvalsveien stenges. Veibredden til privat adkomstvei SKV5 er regulert i henhold til kommunens veinorm – Veitype «felles avkjørsel», 3m. Men, her vil også stigningen på 16.96% overstige kravet på 12,5% som er gitt i veinormen. Avviket på stigningen har ikke vært mulig å unngå ved flytting av avkjørselen.

Adkomstvei SKV6 vil fortsette å være som den er i dag.

Krysset SKV1/SKV2 er strammet opp litt med GS-veg. Krysset er søkt løst i henhold til en prinsippsskisse som ble utarbeidet i forbindelse med tidligere dialoger mellom Cowi og SVV. Tilhørende GS-veg er videreført langs Hvalsveien. Det er en busstopp nær krysset i dag ifølge bussrutene til Brakar, men denne er lite synlig og dårlig markert, og skal derfor utbedres. Når det gjelder busstopp og gang- og sykkelveiløsninger krever fylkeskommunen at byggeplantegninger må godkjennes av dem før gjennomføring. En slik bestemmelse må fremgå av reguleringsplanen. Plassering av bussholdeplass skal vurderes når fylkeskommunen får oversendt detaljerte byggeplantegninger. De foreslår derfor at det reguleres gang- og sykkelvei hele veien og at det ikke reguleres bussholdeplass separat, og at tilrettelegging for et stoppested for buss sikres i bestemmelsene. Med bakgrunn i dette er stoppested for buss ivare tatt gjennom planbestemmelsene.



7.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Etablert gang- og sykkelforbindelse videreføres langs Hvalsveien og frem til avkjøringen til nytt felt, SKV3. I tillegg legges det opp til en snarvei langs jordet fra planområde og frem til fotballbanen. Bruksrettigheter er her sikret gjennom en skriftlig avtale. Smettet mellom SKV4 og snarveien skal etableres langs søndre plangrense og er sikret med eget areal i plankartet, GT.

7.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Planområdet vil få felles adkomstvei med øvrige tilknyttede boliger i området (SKV3). Kommunen vil ikke overta veier som er avviker fra kommunens veinormaler. Evt. lyssetting vil skje i samarbeid med entreprenør. SKV4 vil være felles adkomstvei for nye beboere på felt BKS1-2 og BBB1.

7.8 Planlagte offentlige anlegg

Eksisterende offentlige veier/kryss SKV1-2 med sidearealer, samt ny GS-veg skal være offentlig. Tekniske tegninger av kryss med GS-veg er godkjent av fylkeskommunen pr. e-post 17.11.2022.

7.9 Miljøoppfølging

Byggeteknikken, byggemetoden og driftsmetoder vil være iht. dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode. Det skal legges til rette for lading av el-bil og el-sykel og oppvarming med strøm. I tillegg vil småhusbebyggelsen ha tilgang på skorstein, noe som gir mulighet for bruk av bioenergi. Videre vil nærheten til GS-vegen og snarveien til fotballbanen bidra til å redusere behovet for bil.

7.10 Universell utforming

Planen underkastes PBL §20-1 for søknadspliktige tiltak. Teknisk forskrift danner grunnlaget for alle søknadspliktige tiltak innen planområdet. I dette gjelder da også regler for tilgjengelig- og brukbar bolig. Det er stilt krav til at minst 50% av boligene innenfor planområdet skal være universelt tilgjengelige. Blokka skal ha heis og det vil således være gode muligheter til å dekke kravet.

7.11 Uteoppholdsareal

Innen planområdet er det avsatt arealer til felles lek og opphold på ca. 1159 m² (f_BLK).

Lekearealet ligger skjermet til med gode solforhold. Arealet skal utformes med grønne universelt utformede overflater og skal inneholde bl.a. lekeapparater som huskestativ, sandkasse og sittebenk. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle.

Lekearealene skal ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis, eller innen uke 28 påfølgende sommer.

Lekearealet tilsvarer ca. 61m² pr. boenhet. Dette tilfredsstiller kravet til lekeplasser på 25m² pr. bolig. Det vil videre være naturlige lekemuligheter i egen hage for småhusbebyggelsen og på felles uteoppholdsarealer for blokkbebyggelsen. Det er også svært kort avstand til fotballbanen som ligger godt under 100m fra planområdets søndre del.

Det er regulert inn et smett som leder ut til jordet i øst. Fra smettet og frem til kunstgressbanen legges det til rette for at randsonen til jordet skal kunne benyttes som sti/snarvei. Snarveien er ikke innlemmet i planforslaget, men grunneier stiller seg positiv til løsningen og bruksretten er derfor signert og skal tinglyses.

Hver boenhet innenfor BKS1-2 skal ha tilgang på minst 100m² privat uteoppholdsareal. Inntil 30% kan dekkes på balkong, terrasse el.l. Hver bolig skal etableres med balkong, terrasse/takterrasse el.l.

Innenfor BBB1 skal det tilrettelegges med minst 25m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Hver boenhet skal i tillegg ha tilgang på minst 11m² privat uteoppholdsareal på terrasse/balkong, platting el.l. Totalt minimum 36m² MUA pr. boenhet (Jfr. illustrasjonsplanen vil det bli tilgang på ca. 338m² med felles uteoppholdsarealer vest og sør for blokka. Dette gir ca. 37,5m² pr. enhet. Den minste balkongen er på ca. 11m². Minste uteoppholdsareal pr boenhet vil derfor i praksis ligge på ca. 48,5m².)

Arealet avviker med dette noe fra kommuneplanens bestemmelser som sier 50m² pr. boenhet for boligkomplekser. I og med at fortettingen er ønsket fra kommunen har det sammen med øvrige krav til innhold som parkering, lekeplass, smett, hellinger osv. ikke vært mulig å oppnå mer MUA innenfor formålet BBB1. Forslagsstiller mener imidlertid at behovet for uteoppholdsarealer vil være godt dekket til tross for avviket, da kvaliteten på arealene vil være av god kvalitet (flatt og solrikt) samtidig som blokka ligger tett på lekeplassen (BLK). Det er også gode turmuligheter og kort avstand til fotballbanen. I og med at lekeplassen er forholdsvis stor, vil det også her være gode muligheter for tilrettelegging av ulike aktiviteter og møteplasser tilpasset både små og store. Bestemmelsene angir kun et minimumsinnhold av hva som skal inn der.

Før igangsettingstillatelse kan gis er det stilt krav til utomhusplan som bl.a. skal vise møbleringen av lekeplassen og at ferdigstillelse av lekeplassen må skje før det kan gis brukstillatelse.

7.12 Landbruksfaglige vurderinger

I følge NIBIOs gårdskart j.fr. punkt 7.1.3. så vil ca. 7.9 daa med dyrkbar jord omdisponeres. Arealet fremstår som et inneklemt areal mellom eksisterende bebyggelse og er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Matjordlaget skal flyttes til tilstøtende jorde i øst, og matjorda som flyttes vil således være av tilnærmet samme kvalitet mot mottaksarealet.

Jordvernplan er vedlagt planforslaget.

7.13 Kollektivtilbud

Det er kort vei fra planområdet til bussholdeplassen «Loeshagen» som ligger nær krysset Hvalsveien/Knestanggata. Busstoppet skal utbedres/plasseres i samarbeid med fylkeskommunen. Det er innlemmet bestemmelser som skal sikre dette.



7.14 Kulturminner

Det er registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Buskerud fylkeskommune har gjennomført den arkeologiske registreringen av området. Med bakgrunn i dette ble kulturminnene innlemmet som bestemmelsesområde #1 i plankartet og med ønske om å få dispensasjon fra kulturminneloven §3. Fylkeskommunen var positive til å gi dispensasjon fra kulturminneloven. Bestemmelsen knyttet til bestemmelsesområdene var midlertidige og vil fastsettes i henhold til Riksantikvarens krav til bestemmelser etter at søknad om dispensasjon er godkjent. Etter at planforslaget nå har vært ute til offentlig ettersyn, er korrekt bestemmelse jfr. merknad fra fylkeskommunen innlemmet i planbestemmelsene.

7.15 Sosial infrastruktur

Planen legger til rette for boliger som er attraktive for mennesker i ulike livsfaser. Med nærhet til både fotballbane og skole vil dette være en fin lokasjon for barnefamilier. Planforslaget legger til rette for en nærlekeplass plassert sør på feltet, og som vil kunne fungere som møteplass for både de yngre og de eldre. Det er planlagt for en snarvei langs jordekanten til fotballbanen. Barna vil således kunne ferdes trygt mellom bolig og bane, noe som vil gjøre banen lettere tilgjengelig og bidra til økt aktivitet. Området knyttes også til etablert gangforbindelse langs Hvalsveien, og denne kan benyttes helt frem til skolen. Skoler og barnehager er omtalt i punkt 6.12.

7.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er ikke tatt initiativ til utbyggingsavtale enda, men dialog på dette vil bli etablert. Tiltakshaver har hatt noe dialog med Teknisk VA. Det jobbes med en løsning som kan komme flere beboere til gode.

Cowi har utarbeidet en VAO-plan, 05.01.2023 og et VAO-notat, 05.01.2023 for området som følger planforslaget. Foreslåtte løsninger innebærer her ny 150 m med Ø250 VL og to kummer med brannvannsuttak. Stikkledninger og eventuelt sprinkelanlegg tilknyttes i samme kum. Spillvann fra planområdet må pumpes til offentlig spillvannnett. Plassering av pumpestasjon forslås nær avkjørsel i vest.

J.fr notatet er det flere husstander i umiddelbar nærhet av planområdet som skal ha fått pålegg om tilknytning til offentlig spillvannsledning. Det er anledning å dimensjonere spillvannspumpe og spillvannsledning med tanke på dette. I det henseende kan det være hensiktsmessig om pumpestasjon og ledning overtas av Ringerike kommune. Sanering av kloakk fra nærliggende eiendommer er imidlertid ikke anliggende for utviklingen av Loeshagen..

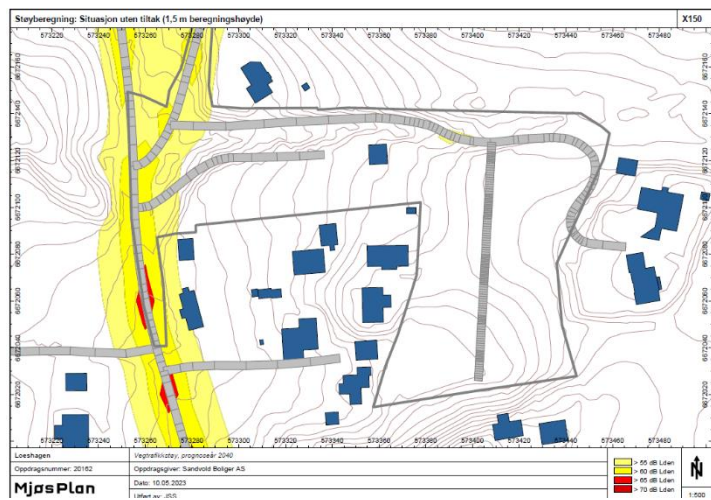
7.17 Plan for avfallshenting/søppelug

Det legges opp til felles renovasjonspunkt nær adkomstvei i utkanten av feltet med tilhørende snuplass. Det legges til rette for nedgravd løsning. Vegen er utvidet forbi renovasjonsarealet, slik at det er mulig å foreta en trafikksikker forbikjøring samtidig som renovatør kan jobbe uforstyrret.

7.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

7.18.1 Støy, støv og lukt:

Støy: Tiltaket vil medføre økt trafikk i krysset Hvalsveien/Knestanggata og opp privatveien. Naboer har uttrykt bekymring for økt støy som følge av dette. Med ca 19 nye enheter rettet mot barnefamilier, så antas det at mertrafikken i området kan ligge på opptil 95 turer i døgnet. Jfr. støyrapport utført av MjøsPlan AS, datert 10.05.2023, ligger imidlertid eksisterende bebyggelse utenfor gul støysone og det vil derfor ikke være behov for spesielle avbøtende tiltak.



Støv: Asfaltering og jevnlig rengjøring av adkomstvei eller eventuelt salting av grusvei. Beholde vegetasjon i randsonene og/eller utarbeide en plan for nyplanting.

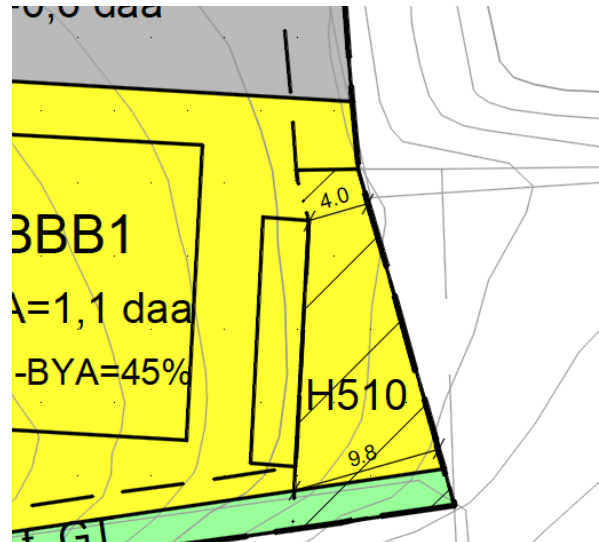
Byggherre må sørge for gode rutiner ved utførelse av arbeid som kan gi støv og overholde anbefalte grenser for bygge- og anleggs-støy (T-1442). Kommunen som tilsynsmyndighet bør påse at gjeldende krav og føringer blir overholdt.

Lukt: Det innlemmes ingen spesielle tiltak knyttet til evt. lukt fra landbruket. Hvordan lukten brer seg, vil avhenge av både vindretning og temperaturer, men generelt sett vil lukt i perioder ikke være til å unngå i landbruksnære områder. Mot nord vil imidlertid adkomstveien og LNF-arealet (L) som inneholder bekk o.l. utgjøre en naturlig buffer mot boligformålet. Med unntak av en mindre åpning i sørøst, skjermes østsiden av hellingen og eksisterende boligtomter. I sørøstre hjørne vil avstanden mellom den planlagte blokkbebyggelsen og eiendomsgrensen til 132/2 ligge på over 10m pga bl.a. terrengforholdene i dette hjørnet. I tillegg er det innlemmet en

hensynssone for landbruk (H510) som skal bidra til å sikre vegetasjonsskjerming. I tillegg vil boden plasseres mellom blokk og hensynssone.

Flom:

Det er innlemmet faresone for flom H320 i plankartet jfr. Hydraulisk analyse datert 11.04.2022 og tilhørende bestemmelser som sikrer at analysen og tekniske tegninger utarbeidet av Cowi legges til grunn for valg av løsninger.



7.18.2 Arkeologisk registrering

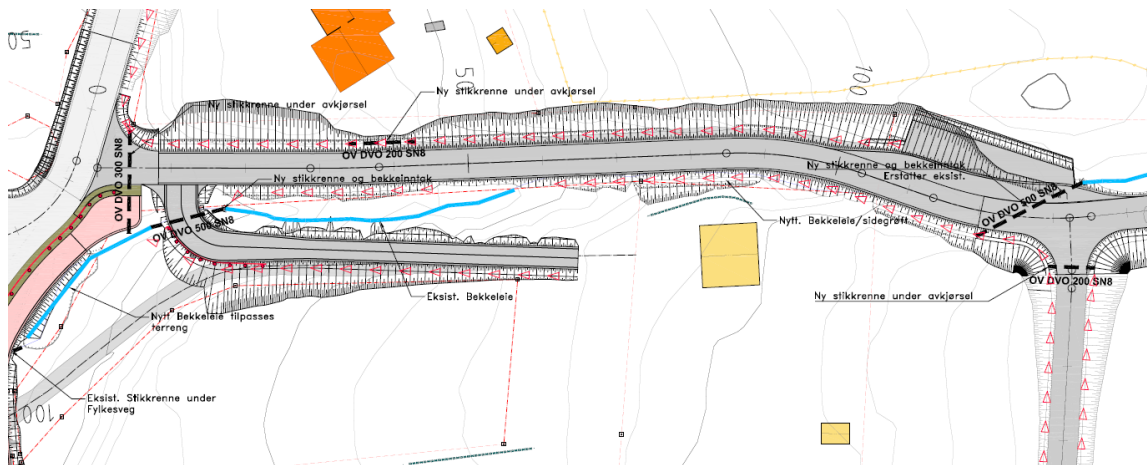
Tiltak: Arkeologisk registrering er gjennomført og funn blir ivarettatt i planforslaget. Rapport er vedlagt planmaterialet. Det vil bli søkt om dispensasjon fra kulturminneloven, da kulturminnene med sine sikringssoner dekker store deler av eiendommen og begrenser utbyggingen i stor grad.

7.18.3 Flom/urbanflom

Tiltak: Rekkefølgebestemmelser som sikrer utarbeidelse- og godkjenning av teknisk plan for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder løsning for overvannshåndtering. Cowi har utarbeidet en VA-plan og et VA-notat, som bla. foreslår fordrøyningsmagasin på terreng på lekeplassen og under adkomstveien SKV4. Det foreslås også nye stikkrenner/kulverter til bekk under veiene. For øvrig skal eksisterende bekk og kantvegetasjon ivaretas så langt dette lar seg gjøre. Krav til erosjonssikring av bekk er lagt inn i bestemmelsene. *(Bebyggelsen og antall boenheter som denne VA-planen har tatt utgangspunkt i, har i ettertid blitt endret fra bl.a. tre blokker til en. Fra ca. 50 boenheter til ca. 19 boenheter).*



Utsnittet under viser planen for overvannshåndtering langs veiene (Cowi, Tegning G220, datert 14.11.2022). Herunder fremgår justeringer av bekkeløpet og planlagte stikkrenner.



Andre mulige tiltak:

Grønne tak, infiltrasjon av takvann på grønne arealer, infiltrasjonssone/-grøft, regnbed, dammer, kjørbare arealer m/infiltrasjon (grus, åpen betongstein etc).

For veier kan overvannet ledes til infiltrasjonsgrøfter eller infiltrasjonssoner i sidearealene. Vedlikehold av grøfter og stikkrenner.

7.18.4 Ulykke som følge av anleggstrafikk

Tiltak: Sikkerhet i anleggsfasen skal ivaretas gjennom løpende HMS arbeider i de ulike prosjekterings- og utførelsesfasene. Kvaliteten på dette arbeidet er ivaretatt i Byggherreforskriften. Videre skal nødvendige sikringstiltak gjennom hele anleggsfasen være vurdert og beskrevet i SHA-plan (Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø). Det innlemmes rekkefølgebestemmelse som skal sikre alternativ skolevei i anleggsfasen. Valgt løsning skal vedlegges byggesøknad.

7.18.5 Natur/biologisk mangfold

Etter 1.gangsbehandling av planforslaget ble det gjennomført en biologisk vurdering av planområdet av Ecofact, jfr. rapport datert 19.10.2023. Det ble funnet en rødlisteart, Ask og flere fremmedarter. Bestemmelse 3.4 er innlemmet for å sikre rett håndtering.

7.18.6 Grunnforhold

Grunnundersøkelser ble gjennomført av Arkimedium før 2.gangsbehandling av planforslaget jfr. vedlagt rapport datert 13.11.2023.

Innlandet GeoTeknikk har videre vurdert områdestabiliteten i rapport datert 24.11.2023 hvor følgende vurdering ble gjort: «I vest ved veien planlegges omlegging av tilkomstvei, etablering/omlegging av G/S vei og arbeider med bekk og kulvert. COWIs hydrauliske analyse for Loeshagen boligområde (COWI, 2022) viser at dagens tilstand innebærer risiko for oppstuvning av vann og risiko for erosjon og redusert stabilitet. Dette er i utgangspunktet tiltak som faller i tiltakskategori K1 iht. veilederen (NVE, 2020), med krav til sikkerhet som vist i kap. 2.2. Noen sonderinger og evt. prøvetagning i området vil kunne avklare hvorvidt det er kvikkleire/sprøbruddsmateriale i grunnen eller ikke.

Basert på datagrunnlaget ser man at det er områder langs veien, ved tiltaksområdet, med en viss løsmassemekthet. Det er grunt berg på begge sider (ikke risiko for sideveis utbredelse), og området ligger tett opp mot marin grense. Det er ikke observert erosjon som vil kunne utløse

skred i lavereiggende terreng som vil kunne utvikle seg retrogressivt inn mot tiltaksområdet. Utredningen avsluttes.

Det anbefales det at det utføres geoteknisk prosjektering av tiltaket slik at lokal stabilitet og sikkerhet mot erosjon ivaretas. Vannholdige masser og vann på avveie vil kunne gi en betydelig stabilitetsreduksjon.

Krav til sikkerhet kan tilfredsstilles med «ikke forverring» (for eksempel bruk av lette masser) eller beregning av tilstrekkelig sikkerhet. Det anbefales å gjøre gode stabilitetsvurderinger med tverrfaglig samarbeid ifm. prosjekteringen pga. arbeid i bekk og risiko for erosjon/vann på avveie.»

Bestemmelse er innlemmet for sikre at geoteknisk vurdering av områdestabiliteten ved Hvalsveien blir gjennomført. Krav til dimensjonering av overvannsledninger/kulverter som tåler 200-års flom samt erosjonssikring av bekk er også ivaretatt i bestemmelsene.

7.19 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser gjøres gjeldende for planen:

Rekkefølgebestemmelser

2.1 Før rammetillatelse

Før rammetillatelse kan gis skal det foreligge følgende:

- Skolekapasitet skal være dokumentert.
- Beskrivelse av ivaretagelse av matjord jf. 3.3 og massehåndtering og naturkvaliteter jf. 3.4.
- Redegjørelse for dokumentasjonskrav jf. 4.1.
- Beskrivelse av estetikk og omgivelseskvalitet jf. 4.5.

2.2 Før igangsettingstillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- Redegjørelse for dokumentasjonskrav jf. 4.2.

2.3 Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse skal følgende være komplett opparbeidet:

Lekeareal skal ferdigstilles før første brukstillatelse kan gis innen planområdet, eller innen uke 28 påfølgende sommer.

Tilrettelegging for renovasjonsbil

GS-veg inkl. løsning for busstopp skal være ferdigstilt.

Det skal være avklart eventuelle behov for støytiltak for tilstøtende naboeiendommer. Støytiltak skal gjennomføres der støyberegningene viser at bebyggelsen har støy nivå over gjeldende grenseverdier i støyretningslinjene T-1442/21.

Parkeringsplass(er) tilhørende omsøkte bolig(er) skal være ferdig opparbeidet.

For BBB1 skal hele parkeringsplassen f_SPA2 være ferdig opparbeidet før første brukstillatelse kan gis innenfor feltet.

For BFS1 skal avkjøring som i plankart er markert med stenging av avkjørsel være sanert.

Tiltak for å hindre erosjon i forbindelse med bekken, og kulverter med dimensjonering for 200 års flom skal være ferdig opparbeidet, j.f 4.2.1.

Bekken langs adkomstvei SKV3 skal være erosjonssikret.

8. Konsekvensutredning

Planen faller ikke inn under tiltak som må konsekvensutredes jf. forskrift om konsekvensutredning

9. Virkninger/konsekvenser av planforslaget



9.1 Overordna planer

Planforslaget er i tråd med overordna kommuneplan, hvor planområdet er avsatt til boligbebyggelse.

9.2 Landskap

Utbyggingen vil ikke påvirke landskapet nevneverdig. Dette begrunnes med den noe skjermede beliggenheten mellom eksisterende bebyggelse, samtidig som planområdet ikke ligger spesielt høyt og ruvende til i terrenget. Bebyggelsen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse med småhusbebyggelsen mot nord og vest, og blokkbebyggelsen mot terrengstigningen i sørøst. Ved å beholde eller plante ny vegetasjon i randsonene, vil fjernvirkningen også dempes noe.

9.3 Stedets karakter

Planforslaget vil ikke bryte med stedets karakter da det også finnes nærliggende blokkbebyggelse i området fra før. Bebyggelsen vil samsvare godt med omgivelsene og fremstå som del av et naturlig skille mot landbruksarealene.

9.4 Byform og estetikk

Planområdet inngår i et prioritert tettsted hvor nærmeste by er Hønefoss. Boligfeltet vil bli del av et større etablert boligfelt bestående av både eldre og nyere boligtyper.

Det tillates således ulike taktyper, noe som vil muliggjøre tilpassinger til både det tradisjonelle og det noe mer moderne uttrykket. Dette vil stå i stil med den øvrige bebyggelsen i området. Boligene er tenkt plassert slik at sol-/skyggeforholdene blir minst mulig endret for nabobebyggelsen (Se bl.a. vedlagt sol-/skygge diagram).



Illustrasjonene over viser mulig bebyggelse – kjede/rekkehus t.v. og lavblokk t.h.

9.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planforslaget kommer i konflikt med automatisk freda kulturminner. Det legges opp til søknad om disp. fra kulturminneloven, da kulturminnene legger beslag på en større del av byggbart areal. Det har vært dialog med fylkeskommunen som stiller seg positive til å gi dispensasjon fra kulturminneloven, og etter førstegangsbehandling og offentlig ettersyn ble forslaget til bestemmelse fra fylkeskommunen lagt til i planbestemmelsene.

9.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

De viktigste §§ i Naturmangfoldloven som blir berørt er §§ 8-12.

§8. (kunnskapsgrunnlaget)

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfoldet.

Vurdering:

§ 8 er oppfylt. Offentlig tilgjengelige baser som Naturbase, Artsdatabanken, NVE atlas, Skog og landskap m.fl. er benyttet for å sjekke om det foreligger spesielt viktige registreringer i området. Arkeologisk registrering er foretatt av Buskerud fylkeskommune og tiltak i forbindelse med funn er innlemmet i planforslaget. Ecofact har vurdert det biologiske mangfoldet og funn ivaretas gjennom bestemmelser.

Det kan forekomme mangelfulle opplysninger for området fordi det ikke har vært spesielt undersøkt mhp naturmangfold, men det antas at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig til å avgjøre at tiltaket ikke vil gi vesentlige skader på naturmangfoldet. For å sikre eventuelle funn av rød- eller svartlistede arter i anleggsperioden, så innlemmes det bestemmelser som skal sikre rett handlingsmønster.

§ 9. (føre-var-prinsippet)

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

Vurdering:

§ 9 er oppfylt. Kunnskapen om dette området vurderes å være god nok, vedr. de naturverdier som finnes innenfor plan- og influensområdet.

§ 10. (økosystemtilnærming og samlet belastning)

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Vurdering:

Tiltaket vil ikke medføre noen ekstra belastning på naturtyper eller økosystem. Ecofact har vurdert det biologiske mangfoldet og funn ivaretas gjennom bestemmelser. Jorda er opprinnelig benyttet til landbruksformål og er således bearbeidet. Arealet er også avsatt til boligformål i kommuneplanen.

§ 11. (kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Vurdering:

Tiltakshaver har det økonomiske ansvar for å ta vare på de naturkvaliteter som finnes i området, innenfor de rammer som utbyggingen gir.

§ 12. (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

Vurdering:

Byggeteknikken og byggemetoden vil være i hht dagens standard og vurderes dermed som miljømessig gode. Alternative driftsmetoder, teknikker og utforming ansees om uaktuelt.

9.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planforslaget får ingen konsekvenser for eksisterende rekreasjonsområder, da eiendommen opprinnelig har vært benyttet til jordbruksformål. Planområdet tilfører området både et regulert lekeareal og smett/snarvei til fotballbanen.

9.8 Uteområder

Plasseringen av lek og uteoppholdsareal vil ligge skjermet til sør i planområdet. Alle beboere vil ha kort avstand til lekeplassen i tillegg til eget privat uteoppholdsareal. Lekeplassen er forholdsvis romslig, og det vil være mulig å etablere aktiviteter og møteplasser tilpasset ulike aldersgrupper. Kunstgressbanen/fotballbanen ligger under 100m fra planområdet, og vil bidra til å dekke behov for ballaktiviteter sammen med bl.a. skolens uteområder.

9.9 Trafikkforhold

Da nær 19 nye husstander skal benytte seg av adkomstveien, vil dette medføre en mertrafikk til området på ca 95 turer i døgnet (snitt 5 turer pr. boenhet). Det legges opp til en utbedring av avkjørselen fra Knestanggata, samtidig som gangforbindelsen langs Hvalsveien videreføres frem til samme avkjørsel. Det legges videre til rette for at randsonen til tilstøtende jorde kan benyttes som sti/snarvei frem til kunstgressbanen.

Planområdets nærhet til etablert gangforbindelse, bussforbindelse, skole, kunstgressbane og butikk, vil bidra til å redusere behovet for bilbruk.

Lyssetting på området vil skje i samarbeid med entreprenør.

9.10 Barns interesser

Barn er ivaretatt i planforslaget med egnet lekeplass, samt trafikksikre gangforbindelser som leder mot fotballbanen og skolen.

9.11 Sosial infrastruktur

Ifølge kapittel 6.12 vil det på sikt kunne bli kapasitetsproblemer på skole og barnehage. Om det tas utgangspunkt i at gjennomsnittstallet for antall fødte barn for en kvinne i Norge ligger på 1,53, så kan det antydes at planområdet vil kunne huse omkring 30 barn ved oppføring av 19 boenheter.

9.12 Universell tilgjengelighet

Lekeklassen skal utformes med grønne universelt utformede overflater. Ved valg av lekeapparater skal det legges vekt på at barn med nedsatt funksjonsevne skal kunne delta i leken, men også at de kan gi utfordringer til alle. Det skal også legges vekt på prinsippet om universell utforming for adkomst til boliger og utearealer i størst mulig grad. Fellesarealer på bakkeplan tilrettelegges for bevegelseshemmede. Min. femti prosent (50 %) av boenhetene skal være utformet som tilgjengelige boenheter. Blokkbebyggelsen vil ha heis, og det vil således være gode muligheter til å dekke kravet.

9.13 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget kan påvirke lavspentluftledninger som krysser sentralt gjennom planområdet. Noe lavspent i bakken nær eiendomsgrensene kan også påvirkes av utbyggingen. Det blir behov for tett dialog med strømleverandør for sikre tilknytningen og avklare behov for kabelpåvisning og evt. flytting av eksisterende luftledninger. Plassering av evt. trafo er sikret gjennom bestemmelsene.

9.14 ROS

Følgende temaer er analysert i egne analyseskjema:

Flom i bekk/urbanflom: Utbyggingen kan medføre økt flomfare ved at terrenget endres og det blir flere tette flater. Dette skal imidlertid ivaretas gjennom plan for overvannshåndtering. Bekkeløpet ivaretas med bl.a. stikkrenner/kulvert under adkomstveiene, erosjonssikring og kantvegetasjonen skal ivaretas så langt som mulig. Det legges også opp til fordrøyningsmagasin i grunnen, både på lek og under SKV4. Flomfarsone H320 er innlemmet i henhold til den hydrauliske analysen og bestemmelser skal sikre at hydraulisk analyse og teknisk tegning for overvann legges til grunn ved valg av løsninger for veg og bekk.

Støy/støv: Det ble gjennomført en støyanalyse som bl.a. viser virkningen den tilførte trafikken får for naboeiendommene. Jfr. støyrapport utført av MjøsPlan AS, datert 10.05.2023, ligger all eksisterende bebyggelse utenfor gul støysone og det er konkludert med at det ikke vil være behov for spesielle avbøtende tiltak.

Anleggsulykke: I anleggsperioden vil ulykker som følge av anleggstrafikk kunne inntreffe. Planområdet ligger nær eksisterende bebyggelse som anleggstrafikken må passere ved kjøring til og fra anleggsområdet. To eiendommer som grenser til planområdets østside må krysse planområdet og benytte samme adkomstvei som anleggsmaskinene i anleggsperioden. Sikkerheten må ivaretas gjennom bl.a. byggherreforskriften §9.

Hydraulisk analyse, geoteknisk vurdering og vurdering av biologisk mangfold er gjennomført av fagkyndige i løpet av planprosessen og rapporter vedlagt planforslaget. Øvrige temaer er ellers omtalt i sjekklisten.

9.15 Jordressurser/landbruk

Planforslaget medfører nedbygging av dyrket mark. Det legges opp til at matjord innenfor planområdet flyttes til tilstøtende jorde i øst. Det er utarbeidet en jordvernplan som skal legges til grunn, samt innarbeidet bestemmelser som skal sikre rett håndtering.

9.16 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp: Planforslaget medfører behov for oppgradering av hovedvannledningen som ligger øst for planområdet. Avløpspumpe skal etableres og tilknyttes kommunalt avløp. Tanken er å legge ledning med selvføll ned mot krysset hvor det etableres en pumpestasjon. Fra pumpestasjonen pumpes avløpet opp til kommunal ledning. Løsning for vann og avløp sikres gjennom VA-plan.

Trafo: Eventuelt behov for trafo skal avklares med strømleverandør. Det innlemmes bestemmelse som sikrer at en eventuell trafo kan plasseres utenfor byggegrensene og uavhengig av formålsgrenser.

9.17 Masseforvaltning og massebalanse

Overskuddsmassene skal i størst mulig grad gjenbrukes. Matjorda skal imidlertid håndteres i henhold til jordvernplan datert 10.11.2022. Matjorda skal nyttes på tilstøtende jorde i øst.

Matjordlaget har en tykkelse på inntil 20cm, men det er også noe fjell i dagen i området og volumet vil således være noe lavere enn det som er antydnet i beregningene under.

Volumet som kan bli aktuelt å flytte over til mottaksarealet vil være følgende:

-Matjord fra området med mindre god jordkvalitet ca. $3900\text{m}^2 \times 0,20\text{m} = 780\text{m}^3$

-Matjord fra området med svært god jordkvalitet ca. $1800\text{m}^2 \times 0,20\text{m} = 360\text{m}^3$

9.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen utover det som eventuelt avtales gjennom utbyggingsavtaler. Dagens offentlige vegger forutsettes videreført som offentlige, noe som også vil gjelde for ny GS-veg.

9.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget medfører ingen konsekvenser for mulige næringsinteresser i området.

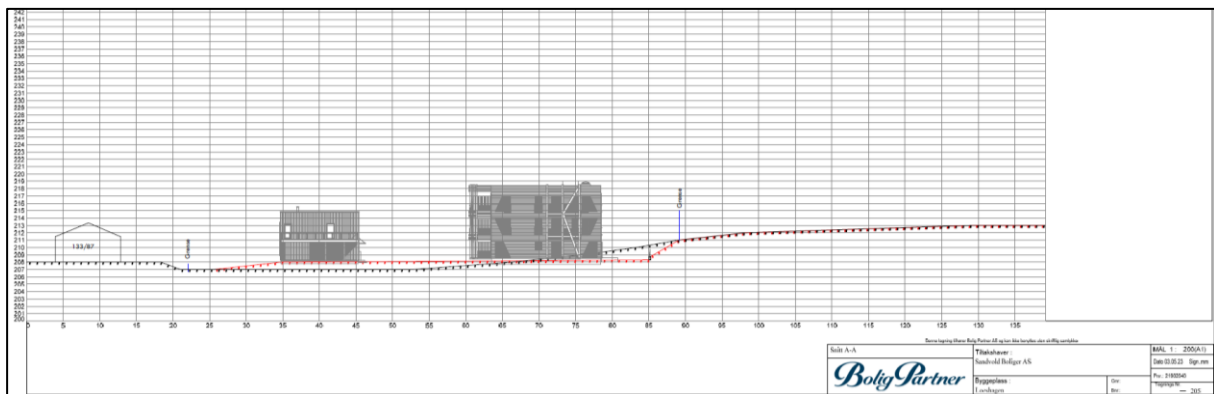
9.20 Interessesamsetninger

Interessesamsetningene vil naturlig kunne knyttes til naboer som tidligere har grenset til et åpent areal, og som nå får nye naboer tett på med tilhørende trafikk, evt. endringer i sol-/skyggeforhold, innsyn, utsikt m.m. Det har imidlertid vært møter og dialog med noen av naboene samt politikerne for å finne frem til en god løsning for både planområdet og omgivelsene.

Utsnittene under viser forholdet mellom naboene og den nye bebyggelsen.



Snitt ved som viser fremtidig situasjon ved lavblokka:



Interessesamsetninger kan også knyttes til kulturminnene som forutsettes fjernet samt omdisponering av dyrket mark.

9.21 Avveining av virkninger

Planforslaget medfører en fortetting i et allerede etablert sentralt boligområde. Bebyggelsen skal tilpasse seg den øvrige bebyggelsen til nærliggende boligfelt. Konsekvensene for naboer blir i form av økt trafikk på felles adkomstveg og noe redusert utsikt. Adkomstveiene vil få tilført trafikk fra inntil 19 nye husstander. Beboere som tidligere grenset til et jorde, vil nå grense til et nytt boligfelt med mange nye beboere.

Planforslaget er i h.h.t. kommuneplanens samfunnsdel som ønsker bl.a. en boligutvikling som styrker sentrum, både i Hønefoss by og i de prioriterte lokalsamfunna som bl.a. Haugsbygd. Planområdet ligger sentralt til i Haugsbygda. Fortetting i et eksisterende boligområde er positivt i den forstand at man utvikler de boligfeltene som er og kan benytte eksisterende infrastruktur, samtidig som nye utbygginger gjerne medfører oppgraderinger av infrastruktur og lekearealer som alle i nærområdene kan nyte godt av.

10. Innkomne innspill

10.1 Merknader

Varsel om oppstart for dette planarbeidet ble sist varslet 22.04.2022. Merknadene og merknadsvurderingen ligger vedlagt plandokumentene.

Det har vært varslet oppstart av planarbeid for dette prosjektet ved tre tidligere anledninger. Ordinær varsling, varsling tilknyttet utvidelse av plangrense og ny varsling på grunn ny utbygger og endring i behov.

Merknadene omfatter følgende tema etter ordinær varsling:

-Ringerike kommune – landbruk og VAV: Ønker fokus på behandling av matjorda, vann-, avløp- og overvannshåndtering, gangvei og trygg skolevei.

-Fylkesmannen i Buskerud: Ønker fokus på støyutredning tilknyttet tilført trafikk, lekeplass, tygg skolevei, landskapshensyn/estetikk, miljøvennlige energiløsninger, forholdet til naturmangfoldloven,

universell utforming og ROS-analyse.

-Buskerud fylkeskommune: Stiller krav om arkeologisk registrering.

-SVV: ønsker utbedring av adkomstvei og utkjøring/kryss, sikring av friskt, evt. gjennomføringsavtale og trafikkanalyse. Ny adkomst for tilstøtende eiendom. Byggegrenser for fylkesvei, 3m til annen veggrunn langs fylkesveger, forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter, direkte veg til fotballbanen og overvannshåndtering.

-NVE: Viser til generelle forhold som må ivaretas som flom, erosjon, skred, vassdrags- og grunnvannstiltak og energianlegg.

-Ringeriks kraft (RIK): Informerer om at de har lavspent i og rundt området og krav til byggeavstander fra jordkabler. De viser også til gjeldende tilknytning-/lveringsvilkår og endringer/flyttinger av anlegg.

-Ellen Sofie Aasheim: Trafikkarlig, lite oversiktlig adkomst/kryss, mye trafikk på tidspunkter for henting og levering i nærliggende barnehage, bekymret for støy på hennes eiendom tilknyttet mertrafikken fra utbyggingen.

-Hans Christian Bjerkteit og Guro Thea Skurdal: Informerer om at planen inkluderer deler av deres eiendom og at den ikke er eid av forslagsstiller. De ber om at dette endres.

-Asle Fjelldal: Ber om at adkomstvei utbedres, byggehøyde på maks 7,5m av hensyn til sol og utsikt. Ønker også at det bygges kun eneboliger og/eller tomannsboliger.

Merknadene omfatter følgende tema etter varsling om utvidet plangrense:

-Fylkesmannen i Oslo og Viken: Viser til tidligere innspill. I tillegg ønsker de bekekløften og at det skal tas særlig hensyn langs vassdrag. Områder av verdi for friluftsliv, landskap og biologisk mangfold bør innarbeides som del av grønnstrukturen. Dette må utredes og ivaretas i størst mulig grad.

-NVE: Viser til tidligere innspill.

-Hadeland og Ringerike Avfallsselskap AS: Renovasjonsområder må legges til grunn. Felles oppstillingsplass i utkanten av området. Viser til at nedgravd løsning er bedre enn tradisjonell løsning med tanke på estetikk og lukt.

-Ellen Sofie Aasheim: Ønsker at Knestanggata 11, gnr/bnr 131/3 holdes utenfor planområdet og ønsker ikke å avgi noe av sin tomt.

-Loeskollen Boligsameie v/Erik Myrvoldhaug: Viser til økt trafikk i området pga barnehagen og ønsker fartsdempere på strekningen der dette mangler. Det bør legges ny asfalt på GS-vegen langs Hvalsveien.

-Johan Loeshagen: Vedkommende forstår ikke hvorfor eiendom 133/86 og 133/109 skal inngå i planområdet.

-Alf Magne Aaskjær: Viser til tidligere orientering og befarings av grunneier, og viser til at eksisterende adkomst til 133/55 fra Rv181 har gode siktsoner. De mener ny adkomst for dem vil bli vesentlig lenger og skape store ulemper for dem. De stiller også spørsmålsteget til om avsatt areal er stort nok til å romme adkomst både til nytt felt og for dem. Det må også settes opp forstøtningsmurer. De ønsker ikke å avse areal til utvidelse av adkomstvei.

-Silje Schau: Er kritisk til utvidelsen av planområdet og ber om et oppklaringsmøte. Schau mener informasjonen som er gitt er vanskelig å forstå. De har store trær som grenser til Knestanggata og en hekk som skjerner for innsyn, disse må ikke røres.

-SVV: Viser til tidligere innspill.

-Buskerud fylkeskommune: Nevner kulturminnene i nærområdet og viser til undersøkelsesplikten vedr. plansaker.

Merknadene omfatter følgende tema etter varsling om ny oppstart 09.09.2021:

-Statsforvalteren i Oslo og Viken: Matjorda må sikres for videre matproduksjon, andre transportformer enn privatbil og restriktiv parkeringspolitikk, trafikk sikre adkomster/traffikksikker skolevei, lekearealer i forhold til sol- og støyforhold, ønsker at vassdrag/randsonen utredes og ivaretas i størst mulig grad, vektlegging av prinsippene om universell utforming for leke- og uteoppholdsarealene, boligsosiale hensyn, klimahensyn og energieffektivisering / miljøvennlige løsninger, ROS-analyse må gjennomføres, overvannshåndtering.

-Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA): Generell info - HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen og må inkluderes i reguleringsplanene. Dette gjelder avsetting av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold. Det er Renovasjonsforskriften som regulerer krav til vei og fremkommelighet. HRA opplyser ellers om krav til tilgjengelighet, nedgravde renovasjonsanlegg og kapasitetsberegninger.

-Styret i Loeskollen: Ønsker å bli holdt orientert om evt. endringer i prosjektet. Bekymret for trafikken i området.

-Brakar v/Johan Sigander: Sikker inn-/utkjøring, snarvei fra planområdet til busstoppet Vangsveien. Mener det bør være universell utforming på snarveien og forlenget ned til Harehaugveien.

-Ellen Sofie Aasheim: Bekymret for økt trafikk, støyskjerming og evt. andre tiltak. Behov for støttemur el.l. Ønsker dialog og evt. befarings.

-Asle Fjelldal:

Ønsker reduksjon av antall boenheter, ingen blokk og krav til høyder og taktyper. Videre ønsker Fjelldal at bredden på adkomstveien blir såpass bred at to biler kan møtes samt utbedring av kryssløsning. Det stilles spørsmålstegn til hvorfor planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanen, da han mener dette skulle vært LNF i henhold til det som ble formidlet i sin tid under planprosessen med kommuneplanen.

Ønsker at planoppstart behandles på nytt.

Merknadene omfatter følgende tema etter varslings om ny oppstart 22.04.2022:

-Statsforvalteren i Oslo og Viken:

Statsforvalteren mener det er fornuftig med en høy arealutnyttelse ut fra den sentrumsnære beliggenheten. Planområdet er på ca. 15,4 dekar og det bør derfor være grunnlag for å føre opp tre blokker slik det vises til i kunngjøringen og samtidig ivareta kravene til gode og tilstrekkelige utearealer. Statsforvalteren har oppsummert de nasjonale og viktige regionale interessene som de mener er relevante for planarbeidet i tidligere innspill datert 21. september 2021. Den varslede endringen endrer ikke på dette, men de vil vise til at over en dobling av antall boenheter vil sette krav til større behov for utearealer og lekeplasser for barn og unge. Selv om området grenser til fotballbane og til skole lenger i sør, er det viktig at krav til lekeareal blir løst innenfor planområdet. Dette gjelder spesielt for de minste, hvor bevegelsesradiusen er mindre.

Statsforvalteren vil gjenta at de forutsetter at den dyrka marka blir tatt vare på for nydyrking eller jordforbedring i nærområdet. Ellers vises det til en merknad i saken som de har fått kopi av, hvor det settes spørsmålstegn ved hvordan og når dette arealet med dyrka mark ble tatt inn i kommuneplanens arealdel som byggeområde for bolig. Statsforvalteren forutsetter at kommunen kan gi et svar på dette og at dette fremgår av dokumentasjonsunderlaget til planforslaget.

Det vises videre til nasjonale og regionale føringer for jordvern og viktigheten av at den dyrka marka blir sikret til matproduksjon. Ut fra Statsforvalteren sine kartbaser er området avsatt til byggeområde, og de forholder seg enn så lenge til dette.

Utover dette vises det til Statsforvalterens forrige høringsinnspill fra september 2021.

-Viken fylkeskommune

-Fylkeskommunen henviser til Husbankens veileder; Gode boligområder.

Veilederen har egentlig 3 viktige mål som er viktig å legge vekt på:

- *Boliger skal ha god kvalitet og være funksjonelle og god byggeskikk skal stimuleres*
- *Bærekraftig utvikling skal vektlegges gjennom miljøvennlig nybygging, god fortetting utbedring og god forvaltning av boligmassen.*
- *Godt bomiljø skal til vektlegges gjennom attraktive fellesarealer, grønne lunger lekemuligheter og trygge trafikkforhold.*

-Når det legges opp til parkering under bakken forutsetter det regulering i to plan. Det vil være en forutsetning for gjennomføring av planen.

-Planleggingen og denne type fortetting bryter noe med det er som tradisjonelt ligger av boliger i dette området. Spørsmålet er om det er nødvendig med en så drastisk fortetting som dette her. Det bør foretas sol/skygge analyser med tanke på å skape gode uteoppholdsarealer.

- Dersom det er nødvendig for å få til ei utbygging, kan det søkes om dispensasjon fra kulturminneloven for de kulturminnene som vil bli berørt. Kulturminnelokaliteten må da tegnes inn på plankartet som et bestemmelsesområde. Fylkeskommunen vil avgjøre om det kan gis dispensasjon, og eventuelt hvilken bestemmelse som skal knyttes til bestemmelsesområdet i forbindelse med at planforslaget blir sendt på offentlig ettersyn.

Dersom det lar seg gjøre å bevare kulturminnene i planen ved at arealformålet der kulturminnene ligger er forenelig med vern av kulturminner, bes det om at lokaliteten og dens sikringssone blir båndlagt etter kulturminneloven, underlagt en hensynssone D, sosikode H730.

-Det må utarbeides en trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet som redegjør for trafikkgenerering til området og trafikk ut i kryss med fv. 2864 Knestanggata og fv. 2890 Hvalsveien.

Det er positivt at adkomstveien til gbnr. 133/86 og 133/55 knyttes til det nye boligfeltets adkomst, for å kunne sanere dagens løsning mot fv. 2890 Hvalsveien som ansees for å være lite trafiksikker.

-Fylkeskommunen gjør oppmerksom på at alle Vikens fylkesveier reguleres etter Statens vegvesens veinormaler. Kryss mellom fv. 2864 Knestanggata må reguleres med utforming og frisikt som beskrevet i Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming og Statens vegvesens håndbok V121 (veileder).

-Det må fremgå av reguleringsbestemmelse at det i frisiktsonene ikke er tillatt med busker, gjerde eller andre sikthindre med høyde over 0,5 m over vegbanen til fylkesvegen.

-Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. Det er positivt at det skal sikres en løsning for gående og syklende langs østsiden av fv. 2890 Hvalsveien/fv. 2864 Knestanggata fra eksisterende gang- og sykkelvei frem til avkjørsel til planområdet. Det opplyses at det i tillegg planlegges en intern snarvei/skolevei fra planområdet langs gbnr. 132/23.

-Det må utarbeides teknisk detaljplan for alle tiltak på/langs fylkesvegen etter Statens vegvesens håndbok R700 Tegningsgrunnlag. Teknisk detaljplan skal oversendes Viken fylkeskommune for vurdering før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Byggeplan for tiltak som berører fylkesveien skal godkjennes av Viken før tiltakene igangsettes. Det må stå i reguleringsbestemmelsene at byggeplan for samferdselstiltakene og gjennomføringsavtale for tiltak på/langs fylkesveien skal være godkjent av Viken fylkeskommune før kommunen kan gi igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Oppfylling langs vegen kan ha betydning for områdestabiliteten i området og kan påføre vegen setninger. Dersom det skal fylles opp langs vegen må det utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer at tiltaket ikke vil påvirke fylkesvegen.

-Krav til sykkelparkering i planområdet bør utformes som minimumskrav, mens parkeringskrav for bil utformes som makskrav.

-Overvann må håndteres lokalt inne på egen tomt. Det kan ikke påregnes påslipp av overvann til fylkesveienes overvannsledningsnett.

-Samferdsel i Viken fylkeskommune har ingen ytterligere merknader til varsel om planoppstart, men vi forbeholder oss retten å komme med eventuelle merknader ved offentlig ettersyn.

-Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA):

HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen og må inkluderes i reguleringsplanene. Dette gjelder avsetning av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold.

-Statens vegvesen:

Generell kommentar - For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan.

Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riksvegen må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen før tiltak kan iverksettes.

-Styret i Loeskollen v/ Erik Myroldhaug:

Informerer om økt trafikk langs vegene samtidig som nye felt i nærområdet inkl. Loeshagen vil bidra til en ytterligere økning av trafikkbelastning og støy.

Boligsameiet ber derfor om at følgende tiltak blir iverksatt:

- Fartsgrensen på Hvalsveien fra krysset Harehaugveien til krysset Knestanggaten settes til 30 km/t. I tillegg at det opparbeides flere fartsdumper slik at denne grensen kan bli overholdt.

- Nåværende asfalt på sykkel/gangvei på den samme veistrekningen er på de fleste steder i ferd med å gå i oppløsning. Det bes derfor om at det blir lagt ny asfalt på denne strekningen.

-Ellen Sofie Aasheim:

Aasheim er sterk motstander av økningen av antall boenheter som går fra 21- til 50 nye boenheter. Den nye planen vil ha enda større negative konsekvenser for hennes eiendom 131/133.

Det vises til Aasheim sin e-post per 21/9-21 og hennes bekymringer er enda større nå, samtidig som synspunktene og spørsmålene er de samme. Det nye forslaget vil øke trafikken i enda større grad og bli svært trafikkfarlig for dem og i et allerede farlig veikryss.

Støy fra så mange biler, tett på deres bolig vil også forringe bokvaliteten betraktelig og dette er en fortvilet situasjon for vedkommende.

Det bes om at tidligere innsendte synspunkter inkluderes i denne tilbakemeldingen.

-Ecit Law Advokatfirma AS på vegne eierne av Knestanggata 1 og 3:

Det har gjentatte ganger blitt etterspurt en avklaring med hensyn til når Loeshagen ble avsatt til boligformål, og saksbehandlingen i tilknytning til dette. Eierne av Knestanggata 1 og 3 mener det må bringes klarhet i den formelle delen av saken.

Naboene kan akseptere om man går tilbake til opprinnelig plan med én boligblokk på maksimalt tre etasjer i det sørøstre hjørnet.

Utbygger må pålegges utbedring av vei og veikryss mellom Knestanggata og Hvalsveien, og pålegges tiltak med håndtering av bekk langs vei.

-Bodil Marie Aaskjær og Alf Magne Aaskjær:

Aaskjær orienterer om historikken i saken tilknyttet sanering av adkomstvei.

-Johan Loeshagen:

Loeshagen bemerker at han i henhold til ny plan får ny innkjøring og vei til sin eiendom 133/86. Han tar det som en selvfølge, at den nye veien opp til seg blir utført og bekostet av utbygger og at den blir bygget etter lovlige normer i henhold til bredde og stigning. Vedlikehold og snøbrøyting av veien videre opp til det planlagte byggefeltet blir administrert og bekostet av utbygger og sener av beboere på feltet.

11. Avsluttende kommentar

Planforslaget legger opp til blandet type bebyggelse for å kunne tilby boliger for folk i forskjellige aldre og forskjellig livssituasjon. Ulike interesser er søkt ivaretatt på best mulig måte med bl.a. å sikre tilgang til etablering av snarvei til fotballbanen langs jordekanten, lekeplass, renovasjon tilrettelagt for nedgravd løsning i utkanten av boligfeltet samt VAO-plan som skal bidra til å finne en god løsning for både eksisterende og nye beboere i området. Bekken ligger langs adkomstveien i dag og vil bli noe berørt av nye adkomstveier. Det er imidlertid avsatt blågrønnstrukturformål enkelte steder i tillegg til sidearealene til veiene som skal bidra til å ivareta bekkeløpet og kantvegetasjonen så som langt som mulig. Bekken må imidlertid legges i rør der den krysser under veiformålene og en forskyvning av adkomstvei SKV3 vil medføre noe mindre areal til bekkens kantvegetasjon.

Planforslaget er i henhold til i kommuneplanens arealdel som har avsatt området til boligformål. Kommunen ønsker økt fortetting og utearealer med god kvalitet. En fortetting på denne eiendommen vil være i tråd med arealstrategien, som er en del av kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 30.09.2021. Arealstrategien legger føringer for arealutviklingen i kommunen. Det er lite utviklingsareal i Haugsbygd sentrum, og for å dempe videre press på naturområder og dyrka mark er det fornuftig med en høy arealutnyttelse, noe som er spesielt viktig i sentrumsnære områder.