



# RINGERIKE KOMMUNE

## PLANBESKRIVELSE 3007\_485 Detaljregulering for Veienkollen boligfelt

Utarbeidet av Tronrud Eiendom AS/Ringerike kommune, 02.02.2022 rev 24.10.2022

### 1. Sammendrag

Denne reguleringsplanen skal legge til rette for oppføring av frittliggende småhusbebyggelse ved Veienkollen i Hønefoss. Planen vil erstatte deler av reguleringsplan 3007\_133 - Område ved Veien skole.

Planområdet ligger ved Veien skole ca. 1,5 km vest for Hønefoss sentrum i Ringerike kommune. Det dekker et areal på ca. 7 dekar på eiendommene 49/322, 3049/1 og 49/1.

Reguleringsplanen er i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til bolig, og med overordnede føringer om boligbygging i sentrumsnære områder. Det er kort vei til barnehage, skoler, sentrumsfunksjoner og til kollektivtransport. Infrastruktur som vei, vann og avløp, strøm, fiber, gang- og sykkelvei ligger helt frem til planområdet. Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Veiene i området har god kapasitet, og det ligger godt til rette for trygg og sikker ferdsel for bilister og myke trafikanter til og fra boligene i planområdet.

ROS-analysen har ikke avdekket vesentlige risikoforhold. I henhold til NVE's aktsomhetskart er det ikke fare for kvikkleire i planområdet, men grunnforholdene lokalt må undersøkes nærmere i forbindelse med byggesak for å sikre tiltak mot setningsskader. Geotekniker anbefaler å prøvegrave ned til 4-5 m for å kartlegge byggegrunnen.

Området ligger godt til rette for boliger med god bokvalitet. Det er gode solforhold og tomtene ligger skjermet for nord- og vestavind. Her er det rom for privatliv og for sosialt samvær med familie, venner og naboer.

Deler av energibehovet til boligene kan dekkes med solcelleanlegg og/eller varmepumpe.

Ny reguleringsplan legger til rette for å følge de nyeste generelle reguleringsbestemmelsene i kommunens arealplan. Deler av gammel reguleringsplan oppheves som følge av ny reguleringsplan.

Det er ikke stilt krav om konsekvensutredning for denne planen. Virkninger på miljø og samfunn er kort beskrevet i planarbeidet. Sammenlignet med eksisterende reguleringsplan har den nye planen en overvekt av positive følger for samfunn og miljø.

### 2. Bakgrunn

#### 2.1 Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse som er tilpasset dagens omgivelser, regelverk og boligmarked.

#### 2.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Dagfinn Augdal, Tronrud Eiendom AS.

Fagkyndig: Ellen Grønlund, Tronrud Eiendom AS.

Plankonsulent: Maria Helene Sæther, Berntsen Plan & Oppmåling

Grunneiere: 49/322 - Tronrud Eiendom AS, 3049/1 – Ringerike kommune, 49/1 – privat.

### 2.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i denne saken, men det foreligger en reguleringsplan – 133 - område ved Veien skole – som dekker planområdet.

### 2.4 Utbyggingsavtaler

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg kan det være aktuelt med utbyggingsavtale for disse anleggene. Grensesnitt og eierforhold til VA-anlegget må avklares mellom utbygger, naboer og Ringerike kommune i forbindelse med eventuell utbyggingsavtale.

### 2.5 Krav om konsekvensutredning?

Reguleringsplanen er i samsvar med overordnet arealplan for kommunen, og den erstatter deler av en eksisterende reguleringsplan der området er regulert til småhusbebyggelse.

Detaljreguleringen har ingen vesentlige konsekvenser for natur og miljø. Arealet som skal reguleres er på ca 7 dekar. Det stilles dermed ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Virkningene av planarbeidet blir likevel kort gjennomgått i dette dokumentet, og i en risiko- og sårbarhetsanalyse.

## 3. Planprosessen

### 3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Planarbeidet vil følge de normale prosessene for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Det vil i hovedsak være mulighet for medvirkning ved planoppstart og ved offentlig ettersyn i forbindelse med førstegangsbehandling.

Planprosessen er vist i tabellform nedenfor.

Milepæl	Utført	Deltakere
Planinitiativ	06.04.2021	Forslagsstiller til Ringerike kommune
Oppstartmøte	01.09.2021	Ringerike kommune, Forslagsstiller: Tronrud Eiendom AS Fagkyndig: Tronrud Eiendom AS
Varsel om oppstart	Naboer 20.10.2021  Ringblad 25.10.2021	Det ble varslet om oppstart av planarbeidet den 20.10.2021 og 25.10.2021 i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8. Varsel om oppstart ble annonsert i Ringerikes Blad og på nettsidene til kommunen Det ble sendt varsel i form av brev til: - Ringerike kommune, reguleringsavdelingen - Statsforvalteren i Viken - Ringerikskraft AS - HRA - Telenor, Servicesenter for nettutbygging - Viken Fylkeskommune - Mattilsynet - Statens Vegvesen

		- Brakar - Berørte grunneiere, naboer og gjenboere
Informasjonsmøte - nabomøte		Det ble invitert til møte i Arnemannsveien 3 den 04.11.2021. Forslagsstiller mottok ingen påmeldinger og møtet ble derfor avlyst.
Innspill og merknader	19.11.2021	Frist for innspill ble satt til fire uker etter nabovarsel og to uker etter planlagt informasjonsmøte. Det er mottatt ni innspill til varsel om planoppstart.
Innsending av planforslag	08.04.2022	Dokumenter er sendt til Ringerike kommune for 1.gangsbehandling.
1. gangsbehandling med høring og offentlig ettersyn	18.05.2022	Høringsperiode 24.06. – 05.09.2022. Det er i løpet av perioden mottatt seks høringsuttalelser.
Merknadsbehandling	05.09.– 24.10.2022	Justeringer i planmaterialet.

## 4. Planstatus og rammebetingelser

### 4.1 Overordna planer

#### 4.1.1 Fylkeskommunale planer

I regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) er by- og stedsutvikling et viktig element mht. blant annet sentrumsnær fortetting og lokalisering av boliger slik at transportbehovet reduseres. Veienkollen boligfelt blir en del av boligbebyggelsen ved Veien skole. Det er kort avstand og god kollektivforbindelse til Hønefoss sentrum, og videre derfra med ekspressbuss eller tog. Planen er således i tråd med overordna planer. En ytterligere fortetting i planområdet er vurdert, men ikke foreslått grunnet nærheten til landbruk.

#### 4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens samfunnsdel 2019-2031. Området ligger innenfor det som er definert som ytre sentrumssoner i arealstrategien. Boligutvikling skal skje i områder med gangavstand til sentrum og i nærhet til skoler, barnehager og annet tjenestetilbud. Området ligger i gang- og sykkelavstand fra dagligvarebutikk, skole, barnehager og idrettsanlegg. Eneboliger og tomannsboliger ved Veienkollen vil være attraktivt for unge og småbarnsforeldre i etableringsfasen. Barna kan gå eller sykle til skolen på trygge gang- og sykkelveier. Det er kort vei til busstopp. I Hønefoss sentrum med omegn er det et bredt utvalg av tjenester og et godt kulturtilbud.

#### 4.1.3 Kommuneplanens arealdel

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel der området er regulert til boligformål.

## 4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan som dekker planområdet, er 3007\_133 - Området ved Veien skole - i Ringerike kommune. Ny plan tar sikte på å oppheve de delene av gjeldende plan som berører ny plan.

I kommunens arealdel 2019-2030 står det:

*Der det i eldre reguleringsplaner er regulert til boligtype «enebolig» tillates det, iht retningslinjer til § 1.3 i kommuneplanens arealdel, frittliggende småhusbebyggelse: enebolig, enebolig med sekundærleilighet på inntil 65 m<sup>2</sup> eller tomannsbolig.*

## 4.3 Tilgrensende planer

Reguleringsplanen vil grense til eksisterende plan 133 – Område ved Veien skole – vedtatt 30.10.1985.

## 4.4 Temaplaner

Relevante temaplaner for dette reguleringsområdet er bl.a.

- Folkehelsemeldingen 2012-2030
- Energi- og klimaplan for Ringerike 02.10.2010
- Hovedplan Avløp og Vannmiljø 2017 – 2027
- Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune desember 218
- Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
- Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune
- Strategi for Universell utforming 2015-2025
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
- Formingsveilederen 24.06.2021
- Veg- og gatenorm 24.06.2021
- Miljødirektoratets veileder til klima- og energiplanlegging 05.12.2019

## 4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Planforslaget er i tråd med nasjonale føringer for bostedsutvikling med foretting av boligmassen, fylkeskommunale føringer for areal og transport, og kommunale føringer for boligbygging og stedsutvikling. Relevante føringer for dette området er bl.a:

- Samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Barn og unges interesser i planlegging
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.

# 5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

---

## 5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved Veien skole ca. 1,5 km vest for Hønefoss sentrum i Ringerike kommune. Det dekker et areal på ca. 7 dekar på eiendommene 49/322, 3049/1 og 49/1.

Planområdet som utredes er et ubebygde område på ca. 5 daa i reguleringsplan 133 – Område ved Veien skole.



Avstand til Veien barneskole er 300 m langs gangvei, Veien barnehage 750 m og Veienmarka ungdomsskole 950 m. Ned til Søndre park i Hønefoss sentrum er det 2 km.



Figur 1 – Beliggenheten til planområdet for Veienkollen boligfelt - markert med blå ring.

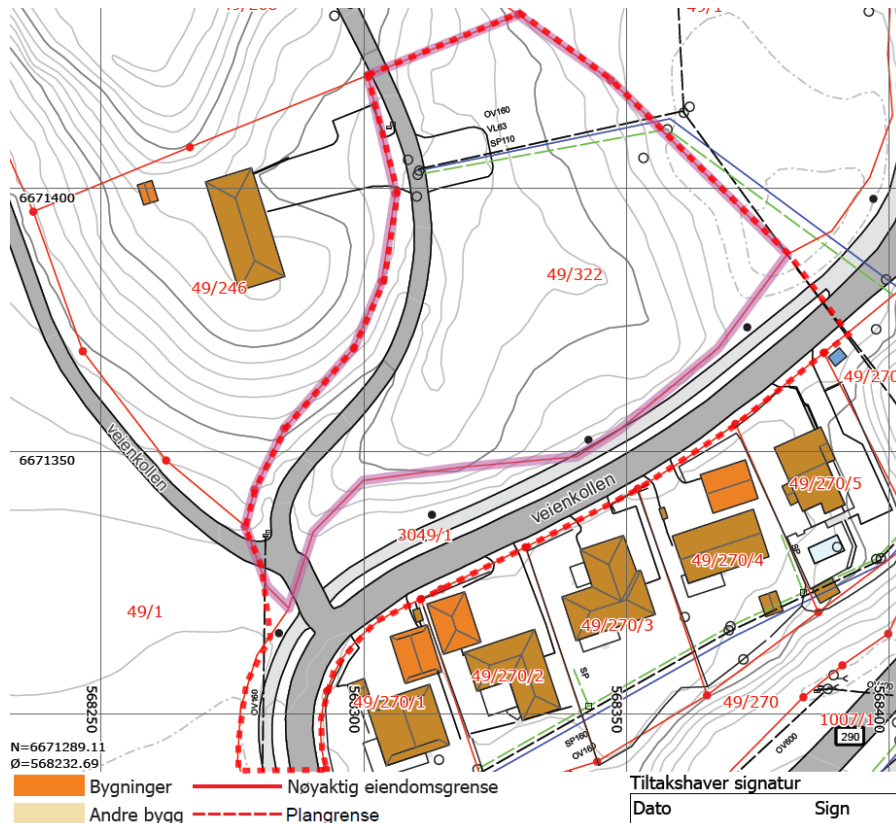






*Figur 4 - Veienkollen boligfelt - flyfoto vist med planavgrensning. Kilde: Norgeskart.no*

Grunneier av den ubebygde eiendommen 49/322 er Tronrud Eiendom AS. Planområdet strekkes seg inn på Veienkollen gnr/bnr 3049/1 som tilhører Ringerike kommune, og en liten flik av 49/1 som er privat eid.



Figur 5 – Eiendommer i reguleringsplan for Veienkollen boligfelt i Ringerike kommune.

## 5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det ubebygde arealet er et skogområde hvor det er foretatt flatehogst for noen år tilbake, og som i 2021 ble ryddet for kratt og busker. Tilstøtende arealer er eneboliger, landbruksområder og offentlig veiareal.

## 5.3 Stedets karakter

Stedet er et lite boligfelt som ligger i landlige omgivelser i randsonen mot jordbruk. Bebyggelsen er tidstypisk for eneboliger fra 80-90-tallet. Eneboligene i nærområdet er i stor grad hus over ett plan oppført i reisverk med ytterpanel i tre og med saltak eller valmtak. Noen av boligene har sokkel. Tomtene varierer i størrelse mellom 700 og 1200 m<sup>2</sup>. Litt lenger bort i gata – i Ludvig Grønvolds vei – er det en blanding av eneboliger og tomannsboliger i to etasjer oppført av Follum fabrikker på 50-60-tallet. Husene ble benyttet som gjennomgangsbolig for funksjonærer ved Follum frem til årtusenskiiftet, men er senere solgt til privatpersoner.

## 5.4 Landskap

Terrenget i planområdet består av en skråning som er bevoskt med krattskog. Skråningen har en høydeforskjell på 4-5 m opp fra Veienkollen, og det er ytterligere 4-10 m opp til boligene i Veienkollen 8-10.

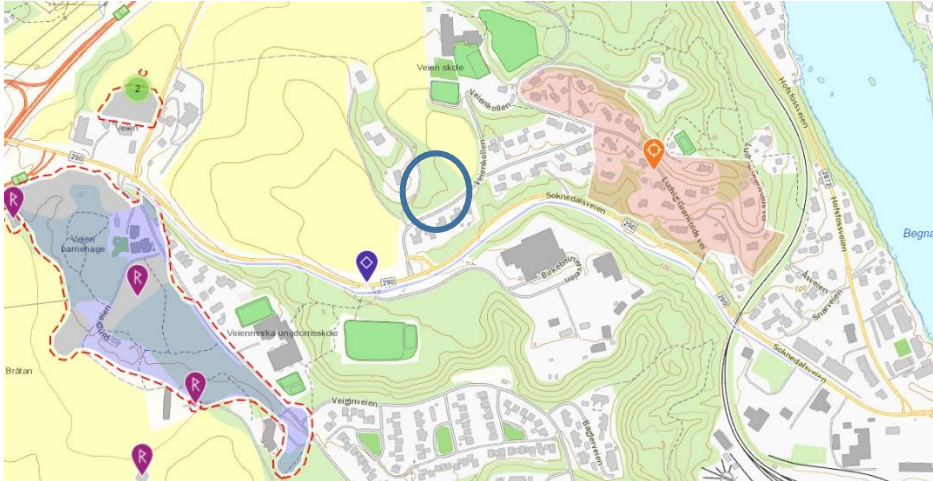
Skogen og krattet ble fjernet i 2021. Området ligger fortsatt noe skjermet til for nord- og vestavind bak det som står igjen av skog på kollen. Det er åpent mot sør og innehar gode solforhold.



Det er ikke registrert estetiske/kulturelle verdier som er særegent for planområdet, men planområdet ligger i gul sone i Formingsveilederen, som dermed vil være retningsgivende for søknadspliktige tiltak innenfor planområdet.

## 5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Oppslag i Kulturminnesøk.no viser ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet.

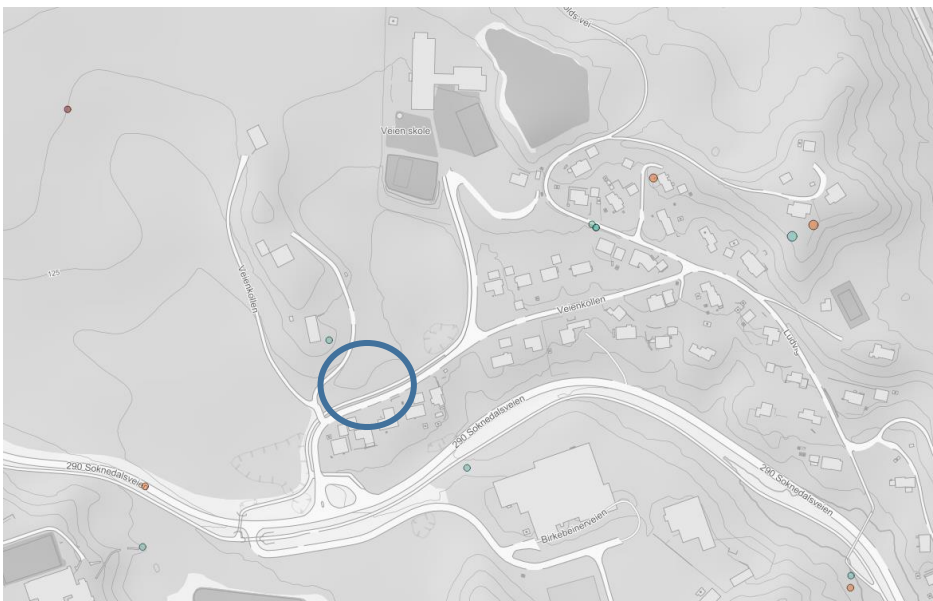


Figur 6 – Kartutsnitt fra Kulturminnesøk.no.

## 5.6 Naturverdier

Søk i artsdatabanken viser ingen truede arter eller naturressurser i planområdet. Fjerning av skog og kratt vil medføre at dyr og insekter som har opphold i området må flytte bort til skogen på naboeiendommen.

Planområdet ligger innenfor dekningsområdet til Grønn plakat for Ringerike.



Figur 7 – Kartutsnitt fra Artskart.no.

## 5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Skogen i planområdet er i liten grad benyttet som rekreasjonsområde.

## 5.8 Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser i selve planområdet siden det allerede er regulert til boligformål. Planområdet grenser i øst mot dyrka mark. Historiske flyfoto tilbake til 1947 viser at planområdet helt siden den gang har vært et område bestående av glissen skog. Skogteigen er ikke en del av et aktivt skogbruksområde. Nærområdet er tidvis utsatt for støy, lukt og støv fra landbruket. For å redusere risiko for fremtidig konflikt har det vært dialog med landbrukskontoret i forbindelse med utarbeiding av planen.

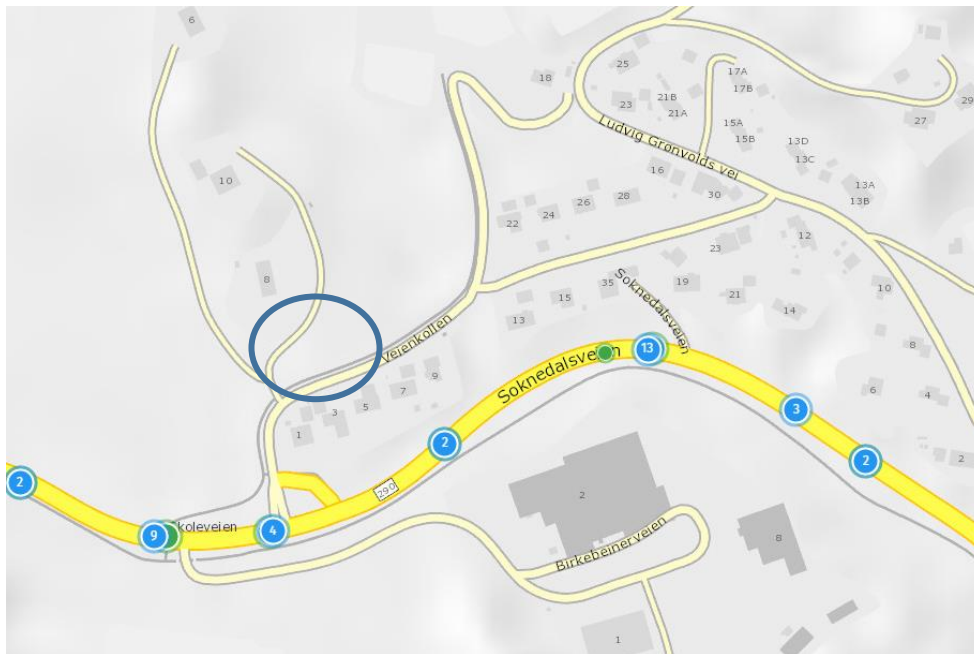
## 5.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst er fra Soknedalsveien via Veienkollen. Det er ingen vesentlige trafikkproblemer i Veienkollen ut over litt normal tett trafikk i tidsrommet skolebarna leveres og hentes.

Vegkartet til Statens vegvesen viser ingen registrerte trafikkulykker i Veienkollen. Det er registrert fire ulykker ved krysset Veienkollen - Soknedalsveien. En syklist og en mopedist har vært involvert i ulykke i tillegg til fører og passasjer i person og varebil.

Veienkollen er en lokal kommunal vei med lav fartsgrense på 30 km/t. Det er gang- og sykkelvei langs Veienkollen og Soknedalsveien med planfri kryssing i undergang i Soknedalsveien. Adkomsten kan derfor betraktes som relativt trafiksikker for bilister og myke trafikanter.

Planområdet har god tilgang til kollektivtransport. De nærmeste bussholdeplassene til planområdet er ved krysset mot Soknedalsveien. Bussen går jevnlig til Hønefoss sentrum.



Figur 8 – Trafikkulykker ved planområdet til Veienkollen boligfelt. Kilde: Statens vegvesen.

## 5.10 Barns interesser

Det er ikke funnet spor etter barnelek på eiendommen. Barna i nærområdet har gode lekeplasser ved boligene, på skoleområdet og i skogen som omkranser Follumåsen.

## 5.11 Sosial infrastruktur

Barnehage, barneskole og ungdomsskole ligger nær boligfeltet. Skolekapasitet og barnehagedekning vurderes til enhver tid av kommunen og fylket. Hønefoss og Ringerike videregående skole ligger i sentrum og har et bredt spekter for valg av utdanningsretninger.

Avstand til Hønefoss sentrum og nødetater er om lag 2 km. Det er god tilgang til helsetjenester og andre tjenesteytelser, samt til kulturtilbudet i Hønefoss.

## 5.12 Universell tilgjengelighet

Det ubebygde området er kupert og ikke tilgjengelig for alle brukergrupper.

## 5.13 Teknisk infrastruktur

VA-ledningene som ligger inne på tomte er privat og forsyner Veienkollen 8-10. Ledningene ble sannsynligvis anlagt av Follum fabrikker på 70-tallet i forbindelse med oppføring av ny direktørbolig i nr. 10. Dimensjonene på henholdsvis vann og spillvannsledninger er 63 og 110 mm. Overvannsledning på 160 mm ligger gjennom planområdet og krysser under Veienkollen.

I følge Ringerikskraft har nettstasjon C144 11/0,24 kV, rett ovenfor planområdet, ledig kapasitet på mer enn 50 kW. Høyspentnettet har god kapasitet til å forsyne boligfeltet.

Viken Fiber har bredbåndsfiber liggende frem til planområdet.

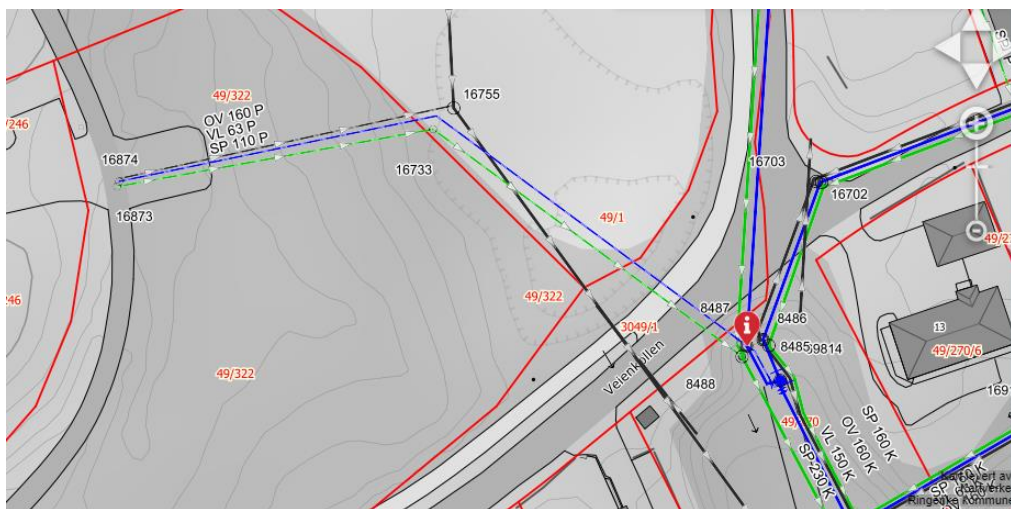




Figur 9 – Høyspentkabel og nettstasjon ved Veienkollen boligfelt. Kilde: Ringerikskraft Nett.



Figur 10 - Fiber ved planområdet til Veienkollen boligfelt. Kilde: Viken Fiber AS.

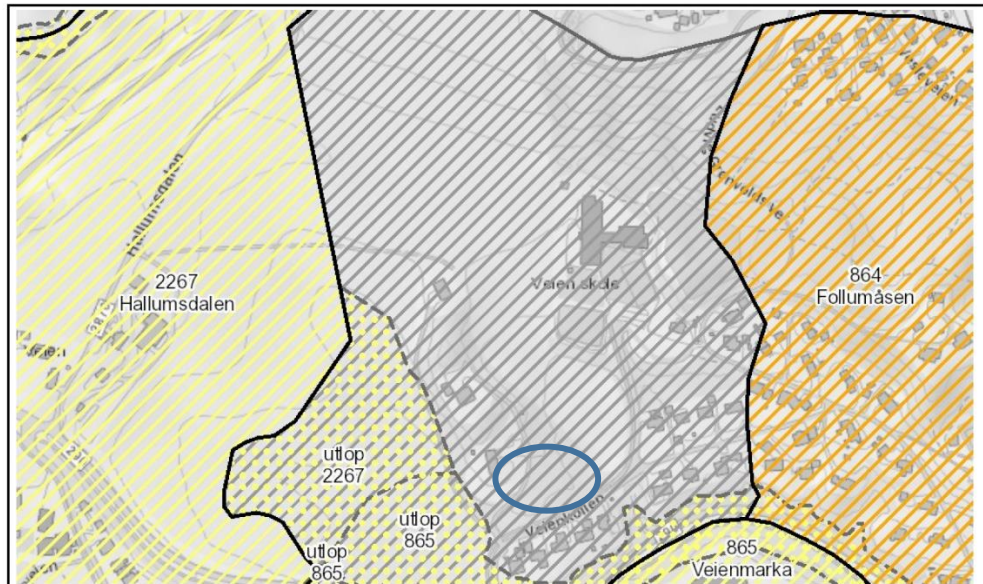


Figur 11 - Eksisterende infrastruktur over og under bakken – vei, vann, avløp og overvann ligger frem til planområdet.



## 5.14 Grunnforhold

Det er gjennomført grunnundersøkelser i nærområdet i forbindelse med prosjektet FRE16-Ringeriksbanen. I henhold til NVEs aktsomhetskart ligger området utenfor aktsomhetssoner for ras og skred.



Figur 12 – NVEs aktsomhetskart viser at eiendommen ligger utenfor områder med sprøbruddmateriale (kvikkleire). Kilde: NVE atlas.

Av faktaarket til området framgår det at det er «ikke fare for områdeskred». Videre står det «Detaljkartlegging av sona Follumåsen ifb. reguleringsplan Ringeriksbanen E16 prosjektet i 2018. Det ble påvist at det ikke er sprøbruddmateriale i borrepunkt 5G16003 og 5G16004, ref. datarapport FRE-00-A-91001, rev 01A, og dette området ble dermed fjernet som kvikkleiresone.» De to gule markeringene i kartet under viser området hvor det er boret uten å påtreffe kvikkleire.

Utløpssonen for kvikkleireskred fra sør dekker Soknedalsveien. Utløpssone for mulig kvikkleireskred fra vest stopper mot kollen. Utbyggingsområdet der det kan bygges boliger ligger dermed utenfor utløpssone til kvikkleireskred.

NVE har i sin høringsuttalelse gjort oppmerksom på at en liten del av den eksisterende veien Veienkollen og gang- og sykkelveien helt sør i planområdet er omfattet av utløpssone for kvikkleireskred. Her er det lagt inn hensynssone i plankartet, med tilhørende bestemmelse om det det ikke er lov å legge til rette for aktiviteter som medfører varig opphold innenfor sonen.



Figur 13 – Grunnundersøkelser utført ifb med FRE16. Borepunkt er vist med gult.

Historisk flyfoto viser at det er fylt opp med masser inntil skråningen ned mot jordet en gang på 50-60-tallet i forbindelse med et kommunalt deponi, og ved opparbeidelse av tomte til Veien skole. Det kan synes som om skogsveien tidligere gikk opp gjennom et dalsøkk som nå er fylt opp. Gata Veienkollen ligger på en fylling i dette dalsøkket. Fyllingen vil være med på å stabilisere grunnforholdene på eiendommen 49/322. Avfallsdeponiet fra etterkrigstiden vil dermed virke stabiliserende på skråningen ned mot jordet.

Terrenget i området viser ingen spor etter tidligere ras eller utglidninger.



Figur 14 – Flyfoto fra 1959 viser vei og kommunal fylling på østsiden av planområdet. Skogsveien går fra Soknedalsveien opp i retning der Veien skole ligger i dag. Kilde: 1881.kart.



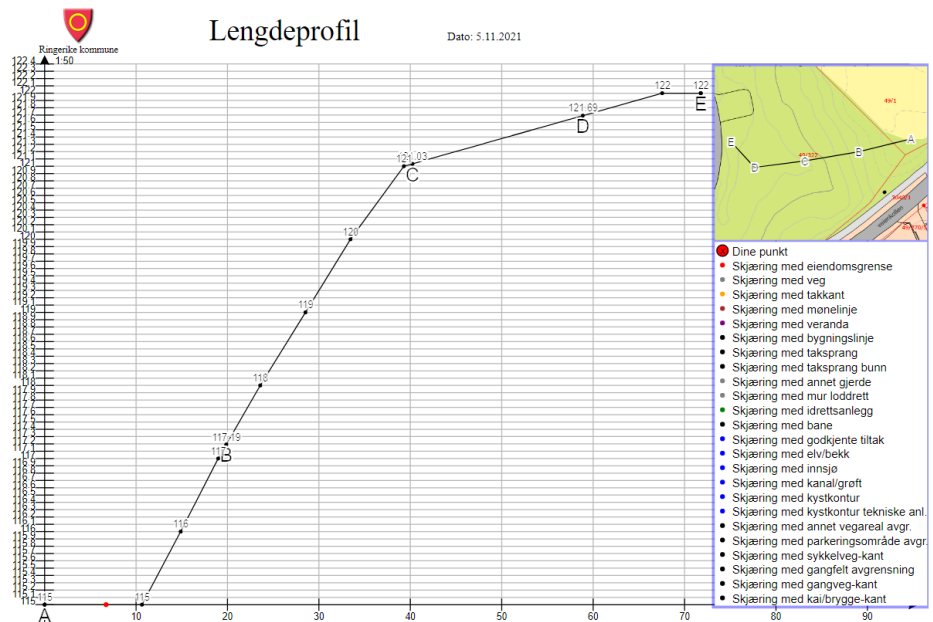


Figur 15.1 –Kommunal fylling på nabotomta er registrert som forurenset grunn, her vist med lilla felt. Kilde: Ringerike kommune. kart.

En god del masser er tatt ut fra området under opparbeidelsen av Veienkollen og stikkveien opp til nr 8-10.



Figur 16 – Flyfoto fra 1967 viser fylling langs veien og der jordet ligger i dag. Kilde: 1881.kart. Høydeforskjellen i området er omtrent 7 m. Det er ikke registrert setningskader i eksisterende boliger i området, men siden de nye tomteene ligger i en skråning med løsmasser må grunnforholdene lokalt utredes i forbindelse med prosjektering og bygging.



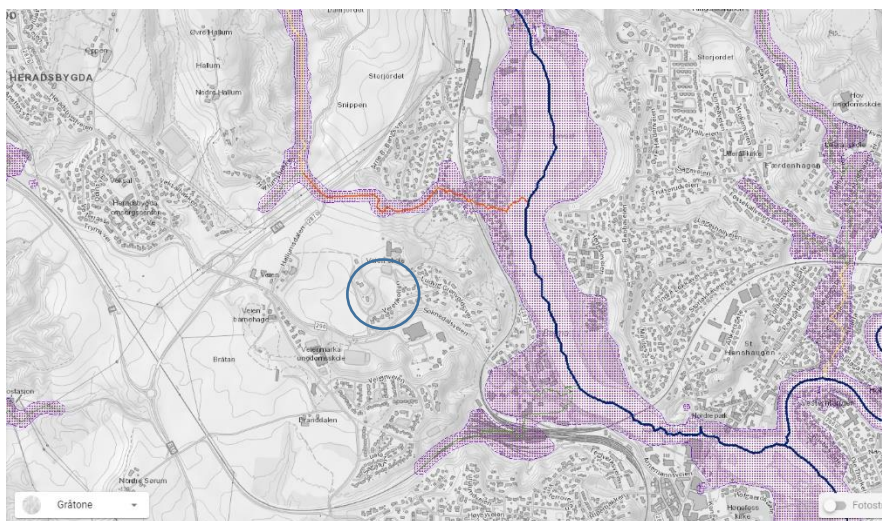
Figur 17 –Kartsnitt som viser stigning og høydeforskjell fra åkeren og opp planområdet. Kilde: Ringerik.kommune.kart.no.

Geotekniker var på befaring 29.10.2021. Han anbefaler å prøvegrave ned til en dybde på 4-5 m for å kartlegge grunnforholdene. Forslagsstiller mener dette kan legges inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene og utføres mest effektivt i forbindelse med geoteknisk prosjektering.

Det er ikke registrert forurenset grunn på planområdet. Planområdet for boligbygging har bestått av skog helt frem til i dag. Kommunal fylling fra 40-50 tallet ligger på nabotomta.

### 5.15 Flom

NVE aktsomhetskart for flom viser at det ikke er flomfare i planområdet.



Figur 18 – NVEs aktsomhetskart viser at eiendommen ligger utenfor områder med flomfare. Kilde: NVE atlas.

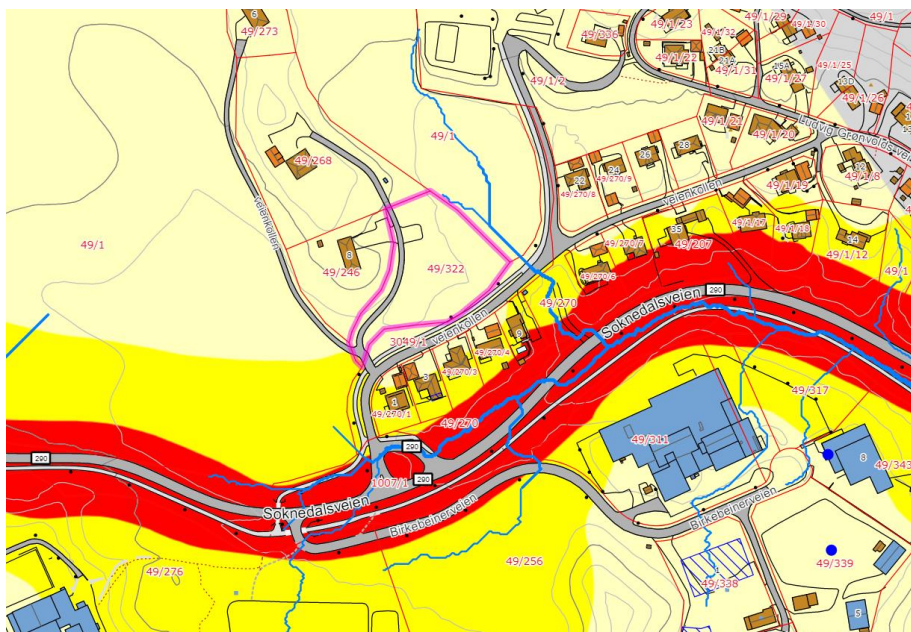
### 5.16 Støyforhold

Planområdet ligger mellom 80 og 150 m fra fylkesvei 290 - Soknedalsveien.



Støy fra biltrafikk ligger utenfor gul sone som angir grensenivået for tiltak. Mellom planområdet og veien er det boliger og vegetasjon som i tillegg skjermer for trafikkstøyen.

Planområdet er periodevis utsatt for støy fra jordbruksdrift på nabetomt. Dette håndteres ved hjelp av en hensynssone mellom jordet og bebyggelsen i planen.



Figur 19 – Støysoneskart for trafikkstøy fra fylkesvei 290 Soknedalsveien i planområde Veienkollen boligfelt. Kilde: Statens vegvesen kart.

### 5.17 Luftforurensing

Luftkvaliteten i området er god. Det er ingen kjente kilder til luftforurensning ut over det som er normalt i utbygde områder. Næringsvirksomheten ved Leiv Vidar har ingen utslipp til luft. Jordbruksdrift på nabetomt gir tidvis senket opplevelse av luftkvalitet i form av støv og lukt. Dette håndteres ved hjelp av en hensynssone mellom jordet og bebyggelsen i planen.

### 5.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Risikonivået i området kan betraktes som lavt. Det er ikke identifisert vesentlige risikoforhold med hensyn til utbygging i dette området. Den kommunale fyllingen fra 40-50 tallet ligger på naboeiendommen. Det er derfor av den grunn liten risiko for forurensninger, metangass eller setninger i bakken inne i planområdet.

### 5.19 Næring

Det er ingen eksisterende næring inne i planområdet. Nærmeste industribedrift er Leiv Vidar som ligger på andre siden av Soknedalsveien.

### 5.20 Analyser/utredninger

Følgende utredninger/beskrivelser er utført i forbindelse med denne planprosessen:

Vedlegg 1: Notat om vann og avløp samt overvann utført av Tronrud Eiendom AS

Vedlegg 3: Notat om grunnforhold ved Veienkollen utført av Tronrud Eiendom AS

## 6. Beskrivelse av planforslaget

### 6.1 Planlagt arealbruk

#### 6.1.1 Reguleringsformål

Det planlegges for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende arealer for vei og renovasjon.



Figur 20 – Planområdet til ny reguleringsplan – 485 Veienkollen boligfelt. Kilde: Norgeskart.no.

Byggegrenser langs kommunale og private veier er vist i plankartet.



Figur 21 – Planområdet vist i plankart til ny reguleringsplan – 485 Veienkollen boligfelt

### 6.1.2 Arealregnskap - utnyttelse

Arealregnskapet skal inneholde maksimal regulert utnyttelse.

Tabell 1 – Areal etter formål for reguleringsplan 3007\_485 Veienkollen boligfelt i Ringerike.

Kode	Arealformål	Felt-navn	Antall	Areal m <sup>2</sup>
1111	Frittliggende småhusbebyggelse	BFS	1	4 545
1550	Renovasjonsanlegg	f_BRE	1	40
2011	Kjørveg	o_SKV1, f_SKV2-3, SKV4-5	5	2156
2015	Gang- og sykkelvei	o_SGS1-2	2	560
2019	Annen veggrunn – grøntareal	f_SVG1-2	2	291
5110	Landbruksformål	LL	1	93
<b>Sum</b>			<b>12</b>	<b>7685</b>

## 6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

### 6.2.1 Reguleringsformål 1

Bebyggelse og anlegg (§12-5 nr. 1)

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
- Renovasjon (1550)

**Feltbetegnelse**

BFS

f\_BRE

### 6.2.2 Reguleringsformål 2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

- Kjørveg (2011)

o\_SKV1

- Kjøreveg (2011) f\_SKV2-3
- Kjøreveg (2011) SKV4-5
- Gang- og sykkelvei (2015) o\_SGS1-2
- Annen veggrunn – grøntareal (2019) f\_SVG1-2

### 6.2.3 Reguleringsformål 3

Hensynssoner (§12-6)

- Sikringssone - frisikt H140\_1-4
- Buffersone mot landbruk H510

### 6.2.4 Reguleringsformål 4

Landbruk (§12-5 nr.5)

- Landbruk (5110) LL

## 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

### 6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bygninger innenfor planområdet skal ha maksimal gesimshøyde på 7 m og maksimal mønehøyde på 9 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Garasjer innenfor planområdet skal ha maksimal mønehøyde 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

### 6.3.2 Grad av utnytting

Maks utnyttingsgrad er satt til 30% BYA for planområdet.

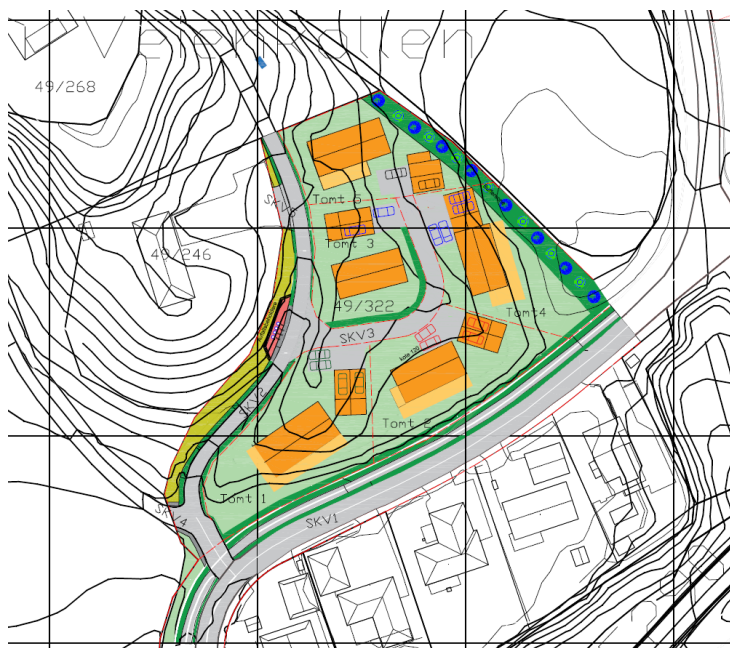
### 6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m<sup>2</sup> næringsarealer

Ingen

### 6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges for frittliggende småhusbebyggelse – eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet på inntil 65 m<sup>2</sup>. Tomt 1, 2 og 4 kan bebygges med tomannsbolig. Illustrasjonsplan for Veienkollen boligfelt viser enebolig på tomt 3 og 5, og tomannsbolig på tomt 1, 2 og 4.





Figur 22 – Forslag til situasjonsplan for reguleringsplan Veienkollen boligfelt

#### 6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Utbyggingsarealet har gode solforhold. Området ligger lunt og skjermet til i et etablert boligområde. Det er god plass innenfor feltet, plassforhold og det har samtidig korte avstander til aktiviteter og offentlige tjenester.

Tomtene åpner for gode uteområder. Det blir god plass til barnevogner, sykler og biler nær inngangspartiet. Avstand til felles lekeplasser på Veien Barneskole er kun 300 meter.

Eneboligtomtene kan skjermes for innsyn og ivareta privatlivet. Samtidig er det kort vei til naboer, skole og sentrum for sosialt samvær.

Estetikk og materialbruk må ivaretas i byggesak. Nye boliger skal harmonere med øvrig bebyggelse.

Boligfeltet vil være attraktivt for folk i alle faser av livet, og sammen med det etablerte boligområde vil det bli en naturlig aldersfordeling. Flere av tomtene er relativt flate med god tilgjengelighet og med muligheter for utgang fra boligene rett ut på bakkenivå.

Boligfeltet ligger utenfor gul støvsone fra biltrafikken i Soknedalsveien, og det legger til rette for å få gode boliger og utearealer med lekeområder.

Det er kort vei til skole, idrettsanlegg, rekreasjon og sentrumsfunksjoner. Myke trafikanter kan trygt ferdes til og fra boligområdet. Fra Veienkollen er det gode veiforbindelser i alle retninger, godt med gang-/sykkelveier, og busstopp rett ved. Det er i år 2022 ikke gangavstand til butikk.

Det er store grøntarealer i nærområdet. Det er flere turveier og gang- og sykkelveier som innbyr til rekreasjon i retning Veigin og i retning Follum. Turstier og turveier går delvis i skog og utmark, og delvis i bebygde områder. På Kilemoen, som ligger ca 5 km fra planområdet, er det store fine turområder. Hønefoss er omkranset av fjell og fjorder og alt ligger godt til rette for et aktivt friluftsliv, alt innenfor en avstand på 10-15 km.

Veienkollen og Veigin utgjør sammen med Heradsbygda et nærområde/grend med egen skole, idrettslag, musikkorps og mange andre felles aktiviteter som til sammen gir lokal tilhørighet. I Hønefoss med omegn er det et rikt kulturtilbud og godt utbygde tjenester innenfor de fleste områder.

## 6.5 Parkering

Parkeringsdekning skal for dette området minst være som angitt i kommunal forskrift. Parkering kan etableres i garasje, carport eller som biloppstillingsplass i tilknytning til egen bolig.

Tabellen under viser krav til antall parkeringsplasser iht §3 i parkeringsforskriften i Ringerike kommune pr 2022.

Tabell 2 –Krav til antall parkeringsplasser iht §3 i parkeringsforskriften for Ringerike kommune.

Boenhetens størrelse BRA m <sup>2</sup>	Krav til antall p-plasser for «annet byggeområde» i kommuneplan	
	Bil	Sykkel
< 80 m <sup>2</sup>	1	2
> 80 m <sup>2</sup>	2	2

Det avsettes plass til sykkelparkering og handicap/transportsykler inntil hver bolig.

## 6.6 Tilknytning til infrastruktur

VA-ledninger som ligger inne på området er private og tilknyttet kommunalt nett ved Veienkollen.

Vannledningen har en dimensjon på 63 mm som normalt er tilstrekkelig til å forsyne inntil 30 boliger. Spillvannsledning har dimensjon 110 mm og overvann 160 mm. For å oppfylle tekniske krav til slukkevann legges det opp til ny brannkum i boligfeltet. Ut fra hoved- og grenledninger anlegges det stikkledninger inn til hvert bygg.

VA-anlegget prosjekteres mer i detalj i byggesak.

Fremtidig grensesnitt mellom privat og kommunalt eierskap til vannledningene må avklares i eventuell utbyggingsavtale.

Strømforsyning kan hentes fra nettstasjon ved Veienkollen 8. Effektbehovet til 5-8 boenheter er på om lag 70 kW, og det er tilstrekkelig med ledig kapasitet i nettstasjonen ifølge nettselskapet Føie. Nettstasjonen kan oppgraderes dersom man ønsker 400 VAC til nye boliger.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde til fjernvarmen. Det kan derfor være aktuelt med solcelleanlegg og varmepumper istedenfor skorstein og vannbåren gulvvarme. Krav om skorstein i småhus er foreslått tatt ut av ny TEK. Valg av løsning for energiforsyning besluttes i forbindelse med prosjektering og byggesak.

Bredbånd kan tilkobles fibernettet som ligger frem til planområdet.



Figur 23 – Mulig tilkoblingspunkt for fiber til Veienkollen boligfelt



Figur 24 –Tilkoblingspunkter for strøm til Veienkollen boligfelt

## 6.7 Trafikkløsning

### 6.7.1 Kjøreatkomst

Planen er å benytte eksisterende kjøreveg som går opp til nr. 8 og 10. Tilknytning til hovedvegnettet er via Veienkollen og fylkesvei 290 – Soknedalsveien.

### 6.7.2 Utforming av veger

Adkomst planlegges med avkjøring fra Veienkollen og opp den private stikkveien som i dag fører til nr 8 og 10. Veien er asfaltert og dagens veibredde beholdes. Møteplasser faller naturlig i avkjøringer langs veien. Veien har moderate stigningsforhold på det meste av strekningen. I kortere strekninger har veien en stigning på mellom 9-10%. Snuplass for renovasjonsbiler vil være ved nr. 10 slik som i dag. Lastebiler for øvrig kan snu ved innkjøring til boligene. Det planlegges med felles innkjøring (f\_SKV3) til tomtene i planområdet.

### 6.7.3 Snøopplag

Det legges opp til at grøntareal (f\_SVG1) vil fungere som snøopplag på vinterstid. I tillegg kan området mellom internveier og byggegrensene innenfor boligformålet BFS benyttes til snøopplag. Her kan hekk og andre planter ikke plantes nærmere veien enn 1,5 meter.



#### 6.7.4 Krav til samtidig opparbeidelse

Det stilles ingen krav om samtidig bygging, men all vesentlig ny infrastruktur som veier, gatelys, vann, avløp, overvann, fiber og strømforsyning bør opparbeides samtidig.

#### 6.7.5 Varelevering

Varelevering vil være i begrenset omfang siden det ikke er næring eller arbeidsplasser inne på planområdet. Den eksisterende stikkveien legger godt til rette for trygg og sikker varelevering under byggeperioden og senere.

#### 6.7.6 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er god tilgjengelighet og det ligger godt til rette for trygg og sikker ferdsel for gående og syklende i planområdet. Sikkerheten til myke trafikanter ivaretas med lav fartsgrense på stikkveien opp fra Veienkollen. Gang- og sykkelveinettet er godt utbygd i nærområdet og med en sammenhengende trase til skolen og ned til sentrum. Det er moderate stigninger langs gang- og sykkelveiene, også i den planfrie kryssingen av Soknedalsveien. Største stigningsforhold vil være på en kort strekning opp stikkveien.



Figur 25 – Infrastruktur til planområdet i Veienkollen. Bildet viser planfri kryssing under fylkesveien vest for planområdet, medgang- og sykkelvei frem til planområdet bak til venstre i bildet. Foto: google maps.

#### 6.7.7 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Adkomst inn til området vil være via Veienkollen, som er en kommunal vei, og opp veien som i dag fører til nr 8 og 10. Stikkveien vil være privat der drift og vedlikehold kan organiseres i et veilag.



Figur 26 – Infrastruktur til planområdet i Veienkollen. Adkomstvei til eiendommene. Foto: google maps.

## 6.8 Planlagte offentlige anlegg

Grensesnitt og eierskap for vann og avløp må avklares med kommunen i forbindelse med byggesak. Vannledning og brannkum bør være i kommunalt eie. Løsning for strømforsyning og fiber bestemmes i forbindelse med byggesak.

## 6.9 Miljøoppfølging

Det er ikke noe som tilsier behov for miljøoppfølgingsplan ut fra foreliggende kunnskap.

## 6.10 Universell utforming

Universell utforming er sikret gjennom kommunens planbestemmelser, og vil bli ivaretatt så langt det lar seg gjøre og er hensiktsmessig i denne planen. Bygninger og utomhusområder som er tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper. Det ligger godt til rette for å bygge bolig med alle hovedfunksjoner på ett plan.

## 6.11 Uteoppholdsareal

Boligtomtene vil ha plass til gode uteoppholdsarealer. Det er inntatt bestemmelse i planen som stiller minimumskrav til uteoppholdsareal (MUA). Krav til uteoppholdsareal er 200 m<sup>2</sup> for eneboliger og 150 m<sup>2</sup> for tomannsboliger. Det er for øvrig godt med lekearealer ved skolen og rikelig med plass til friluftaktiviteter i nærområdet på Veien.

Det legges opp til at uteområdene opparbeides med plen og beplantning.

## 6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet er i dag regulert til boligformål. Planområdet grenser opp til landbruksområder og grensesnittet ivaretas i planbestemmelsene. En buffersone på fem meter med beplantning legges inn langs tomtene som grenser til jorden mot øst. Denne skal bidra til å senke potensiell konflikt som kan oppstå mellom landbruksinteresser og beboere grunnet støv, luft og støy fra jordbruket.

## 6.13 Kollektivtilbud

Det er busstopp ved Soknedalsveien som er i gangavstand fra boligfeltet. Planforslaget vil ikke føre til behov for endring i busstopp eller kollektivtilbudet.

## 6.14 Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom det i forbindelse med bygg- og anleggsarbeid likevel blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og Viken fylkeskommune varsles umiddelbart.

## 6.15 Sosial infrastruktur

Planområdet har god beliggenhet med kort vei til busstopp. Det er kort avstand til idrettsanlegg, barnehage, barneskole og ungdomsskole. I et område som ligger så sentrumsnært, og i tillegg har ulike fasiliteter i umiddelbar nærhet vil det ikke være behov for å opparbeide mer sosial infrastruktur i forbindelse med planforslaget.

## 6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planen er å legge nye VA-ledninger fra kum nedenfor Veienkollen. Eventuelt påslipp av overvann til kommunalt nett må avklares i en påslippsavtale før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av bygninger. I tillegg må det legges frem ny vannledning til brannkum som plasseres slik at avstand blir mindre enn 50 m til nærmeste angrepspunkt på boligene.

Ut fra grenledningene legges det stikkledninger inn til hvert bygg.

I vedlegg 1 er kapasitet på VA-ledninger og håndtering av overvann utredet til nivå på dette stadiet i planprosessen. Utredningene konkluderer med at det er god kapasitet på VA-ledninger til dette boligfeltet.

Det er lagt inn bestemmelse i planen som sier at overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Det skal redegjøres for løsning for overvann i forbindelse med byggesøknaden.

## 6.17 Plan for avfallshenting

Avfallsdunker plasseres på bakken i gangavstand til boligene, og det legges opp til at renovasjonsbiler kan snu ved nummer 10 slik som i dag.

Arealer for felles renovasjon (f\_BRE) er avsatt på plankartet for boligene innenfor feltet. Avfallsdunker kan skjermes og bygges inn. Det tillates etablert støttemur i tilknytning til felles renovasjon som følge av skrånende terreng. Dette for å sikre muligheten for å etablere renovasjon på det regulerte arealet.



## 6.18 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det er et lavt risikonivå med liten sannsynlighet for farlige og uønskede hendelser knyttet til planforslaget.

ROS-analysen har ikke avdekket vesentlige farlige forhold utenom det som er normalt i bebygde områder.

## 6.19 Rækkefølgebestemmelser

### 6.19.1 Før rammetillatelse

Dersom kommunen skal overta tekniske anlegg skal teknisk plan for veg, vann og avløp fremlegges kommunen for godkjenning før rammetillatelse kan gis.

### 6.19.2 Før igangsettingstillatelse

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det kan dokumenteres forskriftsmessig brannvannforsyning, og at adkomst for utrykningskjøretøy tilfredsstiller brannvesenets krav.

Dersom VA-anlegg eller andre tekniske anlegg skal føres gjennom tidligere kommunal fylling på naboeiendommen gnr/bnr 49/1, skal det foreligge godkjent tiltaksplan før gravearbeidene her kan igangsettes.

Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid skal det foreligge avtale med kommunen om påslipp til overvannsledning.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det foreligger geoteknisk dokumentasjon om ivaretagelse av krav til grunnforhold og sikkerhet mot skred iht. TEK 17 §7-3. Det skal utføres prøvegraving ned til en dybde på 4-5 meter for å kontrollere grunnforholdene. Dokumentasjonen må gjøre rede for en massebalanse som viser at det ikke er tilført større mengde masse enn mengden som er fjernet fra planområdet, samt gjøre rede for eventuelle avbøtende sikringstiltak.

### 6.19.3 Før brukstillatelse

Det kan ikke gis brukstillatelse for bygninger før teknisk infrastruktur, kjøreveier og løsning for overvannshåndtering og renovasjon er opparbeidet.

## 7. Konsekvensutredning

---

Det stilles ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning etter som utbyggingsarealet er i samsvar med kommunens arealplan.

## 8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

---

### 8.1 Overordnede planer

Dette er en reguleringsplan som erstatter deler av en eksisterende plan. Planen er i tråd med kommunens arealdel og har ingen konsekvenser for denne eller andre overordnede planer.

## 8.2 Landskap

Planområdet ligger i en skråning som er bevokst med busker og kratt. Flyfoto fra området - helt tilbake til 1947- viser at det har vært skog i dette området i de siste 80 årene. Skogen ble hogd i 2008 og ryddet på nytt i 2021. Det ubebygde området vil naturlig nok endres fra en skogteig til et boligfelt. Boligbygging vil gi et mer åpent landskap enn om skogen skulle vokse til igjen. Skråningen har en høydeforskjell på 5-6 m, og det er ytterligere 2-4 m opp til boligen i Veienkollen 8. Med en BYA på 30 % vil det fortsatt være rom for mye grøntområder med plen, trær og busker på tomtene. Det vil bidra til å dempe virkningen på landskapet.

## 8.3 Stedets karakter

Planområdet vil ikke endre karakter med den nye planen sammenlignet med eksisterende plan. Området vil fortsatt være avsatt til eneboliger og tomannsboliger. Nye boliger skal tilpasses strøkets karakter. Tilpasning kan løses via stedstypiske materialvalg, fargevalg, takvinkler og andre bygningselementer.



Figur 27 – Landskap ved planområdet for Veienkollen boligfelt. Kilde: google maps.

## 8.4 Estetikk

Planområdet ligger på et nivå litt høyere enn dagens boliger og kan nærmest betraktes som et eget lite felt. Det åpner opp for en variert arkitektur tilpasset dagens boligmarked med ulike takformer og fasader. Ny bebyggelse kan derfor være forskjellig fra dagens bebyggelse som i hovedsak er enetasjes hus fra 80-90 tallet. Det vil være positivt med variasjon i arkitektur og størrelser på boligene. Planen er å legge ut tomter for salg. Det er derfor ikke utarbeidet fasadetegninger for ny bebyggelse.

For bygninger i nærområdet er takgeometri med ulike former for skråtak et gjennomgående trekk. Det er derfor lagt inn bestemmelse i planen som tillater ulike typer skråtak, herunder saltak, valmet tak, pulttak eller andre variasjoner av skrånende tak med opplett eller arker. Takvinkel skal være på minst 12 °.





Figur 28 – Byggestiler i nabolaget til planområdet Veienkollen boligfelt. Kilde: google maps.no.



Figur 29.1 – Byggestiler i nabolaget til planområdet Veienkollen boligfelt. Kilde: google maps.no.

## 8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planen vil ikke ha noen innvirkning på kulturmiljø eller verneverdige forhold. Dersom det underveis i utbyggingen blir funnet kulturminner skal arbeidet stanses og myndigheter varsles.



## 8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Området er allerede regulert til boligformål. Boligbygging i dette området har ingen vesentlige konsekvenser for Naturmangfoldet. Sammenlignet med et ubebyggt område vil fjerning av skog være negativt for insekter, fugleliv og som gjemmede for rådyr. Noen trær bør reetableres for å gi oppholdssted for fugler og insekter. Beplantning i hensynssonen langs jordet vil ivareta noe av naturmangfoldet.

## 8.7 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Nye boliger i dette området vil ikke ha konsekvenser for rekreasjon. Planområdet ligger innenfor området som dekkes av Grønn plakat. Her er grøntområdet klassifisert som et område med en del verdi, men siden planområdet tidligere er regulert til bolig vil ikke ny reguleringsplan ha konsekvenser for grøntområdet. Tomter for ene- og tomannsboliger sammen med buffersone vil opprettholde det grønne uteområdet. Det er i tillegg relativt store grøntområder i nærområdet.

## 8.8 Uteområder

Nye boliger har lav byggehøyde og vil dermed kaste lite skygge internt på feltet. Boligene vil ligge så lavt i terrenget at de ikke påvirker solforholdene ved dagens boliger. Krav til maksimal høyde på boligene og en fornuftig avstand mellom husene vil sørge for gode solforhold ute. Solforholdene i planområdet må ivaretas i byggesak.

## 8.9 Trafikkforhold

Inntil åtte nye boenheter vil ikke påvirke trafikkforholdene i nevneverdig grad. Med 3,5 turer pr boenhet og maksimalt 8 boliger og 2 sekundærenheter vil trafikkmengde øke med ca 28 biler i døgnet.

Det er mest trafikk ved skolestart og skoleslutt i krysset Veienkollen-Sokndalsveien. Siden barna i nye boliger kan gå til og fra skolen vil ikke biltrafikken til nye boliger påvirke trafikkmengden ved skolestart og slutt.

Økt trafikk på Veienkollen og i krysset ved Soknedalsveien vil være tilnærmet lik som utbygging i henhold til eksisterende plan.

Trafikkforholdene for skolebarn som benytter gang- og sykkelvei vil endres med økt trafikk ut fra stikkvei på Veienkollen.

## 8.10 Barns interesser

### Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for barn og planlegging

Sandlekeplasser ivaretas av uteområder ved boligene. Ved skolen er det gode arealer for lek og idrett. Boligfeltet ligger nært til grøntområder med de mulighetene det gir til barns lek og rekreasjon.

Gang- og sykkelvei helt til frem til butikk og skole er trygt og sikkert for alle uansett alder.

Det er ingen spor etter barns lek i det arealet som planlegges bygd ut.

Samlet sett ligger alt til rette for at barns interesser og rettigheter blir godt ivaretatt i denne reguleringsplanen, og at det vil være positivt for småbarnsfamilier å bosette seg i dette området.

### 8.11 Sosial infrastruktur

Ifølge oversikter fra kommunen er det plass til flere barn i barnehager og flere elever i grunnskolene ved Veien. Hønefoss videregående skole er ny fra 2015 og Ringerike videregående skole ble oppgradert i 2021. Planen utløser derfor ingen nye behov for offentlig utbygging.

### 8.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet og nye boliger kan være positivt med hensyn på tilbudet av boliger som kan utformes med universell utforming.

### 8.13 Energibehov – energiforbruk

Nye boliger har vesentlig lavere energibruk enn eldre boliger og vil gi et positivt bidrag til redusert energibruk.

Deler av energibehovet til boligene kan dekkes med solcelleanlegg og/eller varmepumpe.

### 8.14 ROS

Viser her til separat ROS-analyse.

#### **Sammendrag**

ROS-analyse er utført i forbindelse med reguleringsplan for Veienkollen boligfelt i Ringerike. Metode for analysen er hentet fra DSBs veileder for ROS-analyser i reguleringsplaner.

Sjekkliste for ROS-analyser er gjennomgått og det er ikke avdekket vesentlige risikoforhold som krever videre utredninger. Konklusjon fra ROS-analysen er at planområdet er godt egnet til boligformål og at planen ikke medfører endringer i risiko- og sårbarhetsforhold for befolkning, natur og miljø i området.

Det er ikke behov for å legge inn sikkerhetssoner i reguleringsplanen.

Følgende forhold som er avdekket i planarbeidet og i ROS-analysen må ivaretas under prosjektering og utførelse:

- Det kan være leirholdig grunn med fare for setningskader. Dette må ivaretas under geoteknisk prosjektering av nye boliger.

### 8.15 Jordressurser/landbruk

Planen har ingen konsekvenser for jord- og skogressurser siden området er regulert til boligformål. Området berører hverken dyrka eller dyrkbar mark. Den medfører ingen konsekvenser for dagens landbruk og skogbruk i området. For å redusere konflikt mot landbruk legges det inn en buffersone mot jordet i østre kant av feltet. Buffersonen skal beplantes med busker og annen stedegen vegetasjon som ivaretar skjerming mot landbruket. Beplantningen bør ikke overstige 2 meter i høyde.

### 8.16 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløpsledninger er lagt frem til området og har tilstrekkelig kapasitet. Kommunalt renseanlegg for spillvann har tilstrekkelig kapasitet og vil utnyttes bedre med flere boliger tilkoblet.

For å oppfylle tekniske krav til slukke vann legges det opp til ny brannkum i området.

Høyspentnettet og nettstasjonen har god kapasitet. Dersom nye boliger ønsker 400 VAC spenning må trafo byttes. Kostnader for ombygging eller ny nettstasjon dekkes da av anleggsbidrag.

Fiber bredbånd ligger frem til planområdet.

### 8.17 Masseforvaltning og massebalanse

Det vil være behov for tilkjøring av drenerende masser til kjørearealer og til byggegroper. Massebalansen skal være slik at mengden bortkjørte masser skal tilsvare mengde tilført masse. Stedlige masser kan gjenbrukes i planområdet eller fraktes bort og benyttes som fyllmasser.

### 8.18 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Reguleringsplanen har små konsekvenser for kommunen. Den vil bidra positivt mhp skatteinngang og utnyttingsgrad av eksisterende infrastruktur. Vi ser ingen direkte negative sider siden planen ikke utløser investeringer i kommunale skoler og kommunal infrastruktur.

### 8.19 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt bosetting gir økt aktivitet, et positivt bidrag til kollektivtrafikk og større kundegrunnlag for næringsdrivende generelt i distriktet.

### 8.20 Interessesmotsetninger

Det er ikke identifisert vesentlige interessesmotsetninger i forbindelse med ny reguleringsplan. Sammen med landbrukskontoret i Ringerike kommune er det gjort vurderinger rundt interessekonflikter mellom landbruk og bolig. Nærhet til landbruk er en av grunnene til at området foreslås regulert til frittliggende boliger med et begrenset antall nye boenheter. En buffersone mot jordet vil hjelpe til med å redusere eventuell konflikt med landbruket.

### 8.21 Avveining av virkninger

Ny reguleringsplan er tilpasset dagens regelverk, standarder og boligmarked. Den har ingen negative konsekvenser sammenlignet med eksisterende reguleringsplan. Samlet sett er det positivt med en ny reguleringsplan.

Det vil være positivt med nye tomter for ene- og tomannsboliger i denne delen av Ringerike.

Gang- og sykkelavstand til kollektivtransport, skole og sentrum er positivt for barn og voksne som flytter inn.

Planen berører ingen kulturminner og ingen rødliste- eller svartlistearter.

Det vil være en negativ virkning for fugler og insekter som holder til i krattskogen. De må sannsynligvis finne seg andre tilholdssteder.

Det er positivt at alt av infrastruktur ligger helt fram til tomta.

Endringer i landskapet og i nabolaget kan oppleves som negativt for dagens beboere i nærområdet. Samtidig kan det være positivt at det skjer noe i nabolaget, og det å få nye naboer og venner.



## 9. Innkomne innspill

---

### 9.1 Merknader

Selve oppsummeringen og kommentarene til innspillene oversendes i et eget dokument som legges ved saksframlegget av saksbehandler, som også fyller inn rådmannens kommentarer i det samme dokumentet.

Det er mottatt innspill og merknader fra totalt ni offentlige instanser og naboer.

Fra offentlige instanser er det i hovedsak generelle innspill til infrastruktur, tilrettelegging for renovasjon og brannvesen, samt til sikkerhet og naturfarer.

Naboer og FAU ved skolen har gitt innspill på overvannshåndtering og grunnforhold. De har innspill til overvannshåndtering og avrenning ned på åkeren. I tillegg ønsker de å få utredet grunnforholdene siden dette har vært en sak i forbindelse med utvidelse av parkeringsplass på skolen.

Både offentlige instanser og naboer har gitt innspill på landskap, arkitektur og estetikk.

## 10. Avsluttende kommentar

---

Planforslaget er i tråd med overordnede planer, og har samlet sett mange positive sider sammenlignet med dagens reguleringsplan. En ny reguleringsplan for dette området vil legge til rette for tomter som kan bebygges med nye moderne boliger i et attraktivt og barnevennlig boområde.

Det er ikke avdekket risiko eller farer som tilsier at planforslaget må stoppes.