



# RINGERIKE KOMMUNE

## VURDERING AV UTTALELSER TIL VARSEL OM PLANENDRING ETTER FORENKLET PROSESS 498 Detaljregulering for Del av Permobaikken nord

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 10.05.2023

Kommentert av kommunedirektøren 15.05.2023

### Liste over uttalelser

Nr.	Navn	Dato
1	Statens Vegvesen (SVV)	17.03.2023
2	Statsforvalteren i Oslo og Viken	31.03.2023
3	Viken Fylkeskommune	04.04.2023
4	Ringerike Boligstiftelse v/ Audun Mjøs	30.03.2023
5	Eiendomsforvaltning, Ringerike kommune v/ Mariann Hallingby	14.03.2023
6	Andreas Bull-Tornøe	07.03.2023
7	Ringerike Boligstiftelse v/ Audun Mjøs	07.03.2023
8	Andres Lundesgaard	21.03.2023
9	Arild Gjerdbakken	17.03.2023
10	Britt Helen Juvet Lian	20.03.2023
11	Gry-Anita Nymoën Lian	20.03.2023
12	Heidi Raaen Strømsodd	07.03.2023
13	Ingar Skjønhaug	08.03.2023
14	Jukka Aarne J. Nytorp	17.03.2023
15	Sven Kristoffersen	20.03.2023
16	Helge Lian	28.03.2023
17	Oddvar Krangnes	30.03.2023
18	Liv Kastet	31.03.2023
19	Toril Solli	28.03.2023
20	Permobaikken Vel v/ Emil Ottosen, Sokna Utvikling v/ Marius Skinnes	22.03.2023
21	Katrine og Stian Roa	22.03.2023
22	Sven Kristoffersen	20.03.2023
23	Jensen Bygg -Team AS v/ Thomas Lian	18.03.2023
24	Per Krangnes	31.03.2023
25	Marianne Berggaard Breili	31.03.2023

Oppsummering av uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
<p><b>1. Statens Vegvesen (SVV)</b></p> <p>Ingen merknader til foreslått planendring</p>	<p>Ok.</p>	<p>Statens Vegvesen har ingen merknader til planendringen, da den ikke berører riksvei.</p>
<p><b>2. Statsforvalteren i Oslo og Viken</b></p> <p>Som det går frem av oversendelsen vil endringen medføre noe økt trafikk til området ved å åpne opp for flere boenheter. I tillegg vil endringen medføre høyere bygg som vil bli mer synlig i landskapsbildet ved Sokna.</p> <p>Vi har vurdert planforslaget ut fra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på oversendt informasjon har vi ingen konkrete merknader til endringsforslaget. Vi vil likevel anbefale at det sikres god medvirkning utover vanlig nabovarsling, med tanke på at endringen av planen åpner opp for en type bebyggelse som bryter med dagens bygningsmiljø i området og hva som er vedtatt for utviklingen av dette området.</p> <p>Når det gjelder den geotekniske rapporten som følger saken, ser vi at stabiliteten vurderes til å være tilfredsstillende i henholdt til krav i byggeteknisk forskrift (TEK17) og veileder fra NVE for et flertall av de planlagte boligene, men at det er krav til videre dokumentasjon for noen av tomtene. Vi vil understreke at vi ikke har vurdert det faglige i den geotekniske rapporten og forutsetter at NVE som fagmyndighet eventuelt kontaktes ved behov for veiledning om kravene. Vi vil likevel vise til at eventuelle nødvendige tiltak for å stabilisere byggegrunnen bør avklares i reguleringsplanen og ikke skyves til byggesak. Vi ber om at dette følges videre opp i eventuelt samråd med NVE.</p>	<p>Varslingsbrev er sendt til naboer og andre berørte. Ringerike boligstiftelse ba om bl.a. sol-/skyggeanalyse etter mottak av varsel, noe som ble utarbeidet og ettersendt.</p> <p>Forslagsstiller har mottatt mange innspill til forslaget hvor det primært er misnøye med planer om høyere bebyggelse og flere enheter.</p> <p>Forslagsstiller har prioritert å innhente bekreftelse på den geotekniske situasjonen for feltet som ønskes endret.</p>	<p>Medvirkning er gjennomført ved å sende forslag til endring av plan til direkte berørte naboer, velforening og andre foreninger i lokalområdet. Det er gitt mulighet til å uttale seg til endringsforslaget. Mange har sendt inn uttalelser. Disse kommenteres senere i dette dokumentet.</p> <p>Vedlagt endringsforslaget er en bekreftelse fra geotekniker på at grunnstabiliteten er tilfredsstillende for det aktuelle området.</p>

<p><b>3. Viken Fylkeskommune</b></p> <p><u>Avdeling for kommunale planer:</u> Reguleringsplanen er vedtatt og endringen som foreligger nå skal være i tråd med gjeldene standarder. Det legges opp til boligbebyggelse med en økning i %BYA og gesimshøyde, noe som vil føre til en økning i antall bruksenheter og økt trafikk til området. Det planlagte boligområdet ligger i tilknytning til Sokna som er satt av som et tettsted i Ringerikes kommuneplans samfunnsdel. Omkringliggende bebyggelse er boligområde og Sokna syke- og aldershjem. Det ønskes å vedta endring i henhold til pbl §12-14 andre ledd, da endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen og heller ikke berører viktige natur og friluftsområder. Vi er enige i vurderingen at dette kan gjøres ved enklere prosess. Vi ber om at våre merknader angående samferdsel hensyntas og har utover dette ingen konkrete merknader.</p> <p><u>Samferdsel:</u> Det er foreslått en ny rekkefølgebestemmelse 2.2.6 om tilrettelagt krysningpunkt for gående, uten at det er nærmere spesifisert hvor på fylkesveien krysningpunktet er tenkt plassert. Dersom kommunen ønsker å videreføre rekkefølgebestemmelsen må fylkeskommunen ha en byggeplan for tiltaket. Det bør også sikres en trygg tilkomst til et eventuelt krysningpunkt.</p>	<p>Kommunen må besvare forholdene rundt krysningpunktet.</p> <p>Det er i Formannskapetets behandling tatt inn en forutsetning om at det etableres et trygt krysningpunkt av Fylkesveien mellom planområdet og Sokna skole. Dette skal være etablert før brukstillatelse kan gis. I Formannskapetets behandling av saken ble det også tatt inn et punkt der gang- og sykkelvei langs Fylkesveien mellom Strømsoddbygda og Sokna legges inn som prioritert tiltak ved neste mulighet for innspill til Handlingsplan for samferdsel i Viken.</p>	<p>Fylkeskommunen er enig i vurderingen om at planendringen kan gjennomføres som forenklet prosess.</p> <p>Planbestemmelsene punkt 2.2.6 slår fast at «Før brukstillatelse kan gis for boliger på feltene BB1 og BB2, skal krysningpunkt av fylkesveien mellom planområdet og Sokna skole være etablert og sikret med lyskilde og fartsreducerende tiltak.»</p> <p>Etter fylkeskommunens anbefaling tilføyes følgende: «Utforming og etablering av krysningpunkt skal skje i samråd med fylkeskommunen.»</p>
<p><b>4. Ringerike Boligstiftelse v/ Audun Mjøs</b></p> <p>Styret i stiftelsen har drøftet forslaget og vurdert tilsendt sol-/skyggeanalyse. Den planlagte blokkbebyggelsen vil medføre negative virkninger for sykehjemmet,</p>	<p>Sol-/skyggediagram viser at blokkene ikke vil kaste skygger langt utenfor egen eiendom, gitt at plassering og utforming av blokkene blir tilnærmet lik</p>	<p>Innspillet om sol- og skyggeforholdene for sykehjemmet er kommentert godt nok av forslagstiller.</p>

<p>som har flere leiligheter og felles uteplass på siden som vender mot den søndre blokka. Blokka vil hindre ettermiddagssol og sannsynligvis medføre en del uønsket innsyn. Vi mener at gjeldende reguleringsplan med lavere bebyggelse og valmet tak gir langt mindre sjenanse for sykehjemmet.</p> <p>Vi vil også påpeke at krysset mellom Roaveien og Strømsoddveien allerede er trafikkfarlig og ikke egnet for større trafikkbelastning. Biler på Strømsoddveien har vikeplikt for biler som kommer fra Roaveien, men dette overholdes sjelden. Vi frykter at økt trafikk vil medføre alvorlige trafikkulykker i krysset.</p>	<p>illustrasjonene det er tatt utgangspunkt i. Mot sykehjemmet vil det på sommeren først være rundt klokka 18.00 på kvelden at noe av det nærmeste uteoppholdsarealet blir påvirket, men dette gjelder langt i fra alt uteoppholdsarealet til sykehjemmet.</p> <p>Lavblokken vil ha inngangspartiet sitt mot sykehjemmet, men terrasser og oppholdsrom vil være på vestsiden. Utsikten fra boligene vil således primært være vestvendt, og forslagsstiller mener derfor at innsynet mot sykehjemmet vil være begrenset.</p> <p>I og med at det er tenkt lavblokker med heis her, er det naturlig å tenke at det vil være flere eldre som vil bosette seg, og nærheten til sykehjemmet vil bidra positivt til at flere eldre kan bo hjemme lenger. Et godt samspill mellom eldre beboere i blokkene og sykehjemmet med f.eks. sosiale samlinger på sykehjemmet, vil være positivt for både livskvaliteten og bokvaliteten i området.</p> <p>Det er i Formannskapetets behandling tatt inn en forutsetning om at det etableres et trygt krysningspunkt av Fylkesveien mellom planområdet og Sokna skole. Dette skal være etablert før brukstillatelse kan gis.</p> <p>I Formannskapetets behandling av saken ble det også tatt inn et punkt der gang- og sykkelvei langs Fylkesveien mellom Strømsoddbygda og Sokna</p>	<p>Punkt 2.2.6 i planbestemmelsene slår fast at det skal etableres fartsreducerende tiltak i forbindelse med sikkert krysningspunkt av fylkesveien.</p>
---	---	---

	<p>legges inn som prioritert tiltak ved neste mulighet for innspill til Handlingsplan for samferdsel i Viken.</p> <p>Forslagsstiller viser også til at den eldre delen av befolkningen øker betydelig og i 2030 vil det for første gang være flere eldre enn barn i Norge og i 2040 vil kommunen ha dobbelt antall innbyggere over 80 år.</p> <p>At stadig flere innbyggere vil trenge helsetjenester fremover, byr på flere utfordringer. Dette kan løses ved å bygge flere sykehjemsplasser, men dette koster penger og tar tid å få bygget. I tillegg til byggetid- og kostnad, vil hver eneste sykehjemsplass koste kommunen minst 1 million kroner pr. år å drifte. Noe av løsningen må derfor bli at flere blir boende lenger i sin egen boenhet. Bor man i egen leilighet nær kommunens helsetilbud, er alt vel og bra, men mange bor «på bygda» og langt unna dette tilbudet. I dette tilfellet vil lavblokkene ligge tett på et eksisterende sykehjem, noe som vil være svært positivt både for kommunen og de eldre som måtte bosette seg her.</p>	
<p><b>5. Eiendomsforvaltning Ringerike kommune v/ Mariann Hallingby</b></p> <p>Ingen merknader til tiltaket.</p>	Ok.	Ok.
<p><b>6. Andreas Bull-Tornøe</b></p>	Ok.	Ok.

Bull-Tornøe har kun bekreftet mottak av varsel.		
<b>7. Ringerike Boligstiftelse v/ Audun Mjøs</b>  Audun Mjøs ba om perspektivtegninger/Sol-/skyggetegninger. Se ellers punkt 4. for merknad.	Sol-/skyggetegninger ble sendt over til Mjøs 17.03.2023.	Ok.
<b>8. Andres Lundesgaard</b>  Lundesgaard viser til at han fortsatt står som hjemmelshaver. Området bør overskjøtes før tiltak settes i gang.	Ok, tas til etterretning.	Ok.
<b>9. Arild Gjerdbakken</b>  Gjerdbakken stiller seg svært positiv til planen og håper prosjektet iverksettes så snart som mulig.	Ok. Positivt.	Ok.
<b>10. Britt Helen Juvet Lian</b>  Oppsummert – innsigelser som følge av endringsplanen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Omregulering fra opprinnelig plan påklages med forslag til reduserte boenheter</li> <li>• Blokkbebyggelse er ikke estetisk passende med øvrig bebyggelse i område.</li> <li>• 3 etg. høye blokker vil skjerme for utsyn og solforhold for omkringliggende naboeiendommer</li> <li>• Omlegging av innkjøring til boligområdet må endres</li> <li>• Økning av trafikk til/fra boligområde og langs fylkesveien vil gi konsekvenser for myke trafikanter og gangvei må etableres.</li> </ul>	Forslagsstiller mener 3 etasjer/ 10 meter møne/gesimshøyde ikke vil avvike vesentlig fra dagens bestemmelser som tillater 8,5 meter mønehøyde. «Normalen» etter plan- og bygningsloven er 9 meter.  Lavblokkene vil også utføres i tre og vil materialmessig stemme godt inn med småhusbebyggelsen. Flate tak bidrar til at man oppnår en lavere totalhøyde på bebyggelsen mot det som ville vært tilfelle med saltak/valmtak samtidig som man får utnyttet volumet til boliger. Uteområdene er romslige og luftige, og det god plass mellom den eksisterende bebyggelsen på nabotomtene og de planlagte lavblokkene.	Kommunedirektøren har vurdert en økning på seks boenheter, fra tolv i gjeldende plan til atten i endringsforslaget, som akseptabel for dette området.  Forslagstillers kommentar til maksimal tillatt byggehøyde er utfyllende og forklarende.  Innkjøring til de nye boligene er lagt via kommunal vei. Innkjøringen til sykehjemmet er privat.  Det politiske vedtaket i Formannskapet Strategi og plan, sak 104/21, slår fast at det skal etableres et sikkert krysningsspunkt mellom planområdet og Sokna skole. Krysningsspunktet skal være sikret med lyskilde og fartsreducerende tiltak.

	<p>Sol-/skyggediagram som har blitt utarbeidet i etterkant av varslingen viser at blokkene ikke vil kaste skygger langt utenfor egen eiendom, gitt at plassering og utforming av blokkene blir tilnærmet lik illustrasjonene det er tatt utgangspunkt i.</p> <p>Forslagsstiller ønsker avkjøring som vist i plankart. Evt. krav til flytting må kommunen avgjøre.</p> <p>Forslagsstiller mener endringene ikke medfører så stor økning i antall boenheter og trafikk i forhold til hva opprinnelig plan ville medført. Evt. gangveg for generell trafikkøkning i området må være kommunalt/fylkeskommunalt ansvar.</p> <p>I Formannskapetets behandling av saken ble det tatt inn et punkt der gang- og sykkelvei langs Fylkesveien mellom Strømsoddbygda og Sokna legges inn som prioritert tiltak ved neste mulighet for innspill til Handlingsplan for samferdsel i Viken.</p>	<p>Videre skal gang- og sykkelvei fra Sokna sentrum langs fylkesveien mot Strømsoddbygda spilles inn som prioritert tiltak til Handlingsplan for samferdsel i Viken.</p>
<p><b>11. Gry-Anita Nymoan Lian</b></p> <p><u>Kommunal saksbehandling</u></p> <p>Kommunen oppgir at de vil behandle forslaget etter forenklet prosess.</p> <p>Hvis dette skal være mulig må enkelte vilkår i Plan og bygningsloven være oppfylt. Dette er tydelig definert i §12-14. Her må det foreligge en saksbehandlingsfeil.</p> <p>I denne saken er følgende vilkår ikke oppfylt:</p> <p>“at endringene ikke går utover hoveddrammene i planen”.</p> <p>I tillegg krever en slik prosess at før det treffes slikt vedtak, skal saken</p>	<p><u>Kommunal saksbehandling</u></p> <p>Forslagsstiller mener endringene ikke går utover hoveddrammene i planen, da formålet fortsatt er konsentrert boligbebyggelse.</p> <p>Naboer og berørte er varslet med brev som pålagt, og det er dette varselet Nymoan Lian her har fått anledning til å uttale seg om. Det er noe forskjell i varslingsrutinene når man varsler om endringer og når man varsler om oppstart jfr. ordinær planprosess.</p>	<p><u>Kommunal saksbehandling</u></p> <p>Kommunedirektøren har vurdert at endringen ikke går ut over hoveddrammene i planen. Det vises til at kommunens overordnede myndighet, Viken fylkeskommune, er enig i denne vurderingen, se punkt 3. I følge KMDs rundskriv H-6/17, datert 30.06.2017, om endringer i Plan- og bygningsloven, slås det fast at det ved en enklere prosess også kan være mulig å endre arealformål.</p>



<p>forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.</p> <p>I dette tilfelle har ingen berørte parter fått anledning til å uttale seg.</p> <p><u>Boligmangel</u></p> <p>Det oppgis følgende: «Behovet for en planendring kommer som følge av økt etterspørsel etter boliger i området»</p> <p>Dette medfører ikke riktighet. I så fall bør denne etterspørselen fint kunne dekkes innenfor dagens reguleringsbestemmelser. Felt BB3 kan bygges ut med hele 12 boenheter.</p> <p>Eksisterende byggefelt 451 Permobakken Nord har fortsatt 19 ledige tomter som ikke bebygde. I tillegg finnes det andre ubebygde tomter i bygda.</p> <p><u>Velferdsteknologi</u></p> <p>Det angis at dette er ivaretatt med heis. Dette er feil.</p> <p>Heis er regulert i TEK 17 og er et UU krav for byggverk med 3 eller flere etg.</p> <p><u>Verdiforringelse</u></p> <p>De nærmeste naboene vil kunne få en verdiforringelse av sine eiendommer med denne type byggverk i nærhet til sine boliger.</p> <p><u>Sol/skyggeforhold.</u></p> <p>Vi er sterkt imot endring av reguleringsplan, vi vil miste all morgen/ formiddagssol og få en betydelig verdiminnsking på vår tomt som er nærmeste nabo. Det vil å bli ett meget stort og sjenerende bygg å ha så nært.</p> <p>Innsikt.</p>	<p><u>Boligmangel</u></p> <p>Forslagsstiller mener utviklingen av området vil bidra til at området blir mer attraktivt ved at det kan tilbys andre boligtyper som vil dekke andre boligbehov enn det en ene- eller tomannsbolig vil gjøre. Planområdet slik det er regulert i dag består av flere tomter som ikke blir solgt, da den ikke treffer markedet i stor nok grad.</p> <p><u>Velferdsteknologi:</u></p> <p>Heis bidrar til at beboere kan bo hjemme lenger og økt mobilitet. Øvrig velferdsteknologi vil være avhengig av beboernes livssituasjon, ønsker og behov. Det vil være fleksibilitet i forhold leilighetens størrelse, og slik sett kan man enklere sørge for en boligstørrelse/romstørrelse som kan imøtekomme nødvendige løsninger ved spesielle behov.</p> <p><u>Verdiforringelse:</u></p> <p>Forslagsstiller mener utviklingen av området vil bidra til at feltet vil fremstå som mer komplett og ferdig. Dette vil ikke nødvendigvis bety verdiforringelse av naboeiendommene. Et godt utbygd og variert boligfelt</p>	<p>Berørte parter har fått anledning til å uttale seg til endringsforslaget, og mange har sendt inn uttalelser. Overordnede myndigheter har også sendt hørings svar. Temaene som er kommet frem er blitt vurdert, slik det går frem av dette dokumentet.</p> <p><u>Boligmangel</u></p> <p>Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er ikke en boligform som er egnet for alle. Det er behov for større variasjon i boligtyper på Sokna.</p> <p><u>Revidering av reguleringsbestemmelser.</u></p> <p>Reguleringsbestemmelser kan endres som del av et planarbeid. Denne planendringen betyr at man endrer reguleringsbestemmelsene. Da er det ikke forskjellsbehandling i forhold til de gjeldende bestemmelsene, men nye rammer for den delen av planen endringen gjelder.</p>
--	--	---



Et byggverk på hele 10 meter vil gi beboerne i disse byggene et uforholdsmessig stort innsyn til vårt hus og uteareal. Dette gjelder også alle de andre nærmeste naboene.

#### Vegetasjonsskjerm

Det er ikke angitt høyde, tetthet og faktisk skjermingsfunksjon.

#### Revidering av reguleringsbestemmelser.

Det er heller ikke rettfærdig å endre reguleringsbestemmelse både når det gjelder gesimshøyde og takutforming. Det legges opp til et helt totalt forandret utseende i forhold til hva som er bygget her fra før og hva alle andre som har bygget her oppe har måttet forholde seg til, det er ikke likebehandling. Vi ber om at alle involverte forholder seg til gjeldene reguleringsbestemmelse som tillater inntil 12 boenheter, med gesimshøyde 5,5 m og saltak/valmet tak. Går man vekk i fra dette vil det settes opp et bygg som ikke passer inn her i det hele tatt.

#### Trafikkbelastning og sikker gangvei.

Det vil å påvirke trafikkmengde og vil gi en enda større risiko for alle myke trafikanter, våre barn har i dag en DÅRLIG og uoversiktlig skolevei. Innkjøring er lagt opp til å skje fra stikkvei KV2, dette vil bli en vesentlig økning på en vei som ikke er stor nok til det, den bør legges på samme vei som innkjøring til Sokna Omsorgssenter.

#### Revidering av reguleringsbestemmelser

Å endre eksisterende bestemmelser vil få så store negative konsekvenser at jeg ber kommunen få prosessen tilbake der den må være.

Det eneste som er nevnt i mottatte dokumenter om konsekvenser for naboer er at det vil medføre en liten

kan være vel så interessant for kjøpere å bosette seg i som et ensartet felt forbeholdt kun en type boligbehov. Utbygger er også interessert i at tiltaket skal fremstå som pent og attraktivt, også sammen med omgivelsene.

#### Sol-/skyggeforhold:

Etter varsling ble det utarbeidet et sol-/skyggediagram på forespørsel fra Ringerike boligstiftelse som viser hvordan skyggene vil falle på gitte tidspunkter gjennom dagen ved de ulike årstidene. Diagrammet viser at skyggene stort sett vil holde seg innenfor eget felt og ikke påvirke nabobebyggelsen spesielt negativt. Det vil stort sett være sykehjemmet som får noe skygge kastet på deler av sitt uteoppholdsareal på kveldstid sommer.

#### Vegetasjonsskjerm:

Vegetasjonsskjermen vil på sikt bidra til bedre skjerming mot både innsyn og utsyn enn det et ordinært gjerde vil gjøre. Vanlig regelverk vil være gjeldende i forhold til høyder og frisikt. Utover det er ikke vegetasjonsskjermen spesielt regulert med tanke på naboforholdene utover at den vil bidra til å øke kvalitet og trivsel på uteoppholdsarealene. En hekk oppleves også ofte som mer «lun» og skjermende for naboene.

#### Revidering av reguleringsbestemmelser:

<p>økning i trafikk. Dette viser tydelig hvordan utbygger ønsker å bagatellisere de enorme konsekvensene naboene egentlig får. Håper Ringerike kommune gjennomskuer dette.</p> <p>De som skal bygge på omtalte tomt må følge gjeldende reguleringsbestemmelser slik alle andre har gjort før dem.</p> <p>Her er det regulert med inntil 12 boenheter og det er det ingen som har innsigelser mot.</p> <p>«likhet for loven» gjelder forhåpentligvis også i Ringerike kommune.</p>	<p>At takformen er flat på blokkbebyggelse bidrar til lavere høyder og mindre ruvende bebyggelse. Litt variasjon av boligtyper i et boligområde mener forslagsstiller er positivt. At man kan tilby leiligheter nær sykehjemmet vil også være bra for de som vil bo hjemme lengst mulig og samtidig ha nærhet til hjemmehjelp og/eller aktivitetstilbud som ofte tilbys ved sykehjemmene.</p> <p>Bebyggelsen vil fortsatt oppføres i tre, som omkringliggende bebyggelse og vegetasjonen vil på sikt bidra til å skjerme og dempe virkningen.</p> <p>Lian nevner at gesimshøyden endres fra 5,5m til 12m. I og med at man som regel regner mønehøyde som høyeste gesims for flate tak og pulttak, så må man se differansen mellom gjeldende mønehøyde kontra foreslått gesimshøyde på lavblokkene, da de ikke har møne. Differansen her vil være fra 8,5m til 10m, altså kun 1,5m høydeforskjell fra det som er gjeldende i dag. I Plan og bygningsloven er hovedregelen 9m mønehøyde om annet ikke er fastsatt i plan.</p> <p>Forskjellen for naboene i forhold til om det bygges 12 eller 18 boenheter, fordelt på to 6-mannsboliger eller to 9-mannsboliger, vil ikke være spesielt stor. Det er mye rom igjen rundt Sett i forhold til sol-/skyggeanalysen som tidligere er nevnt, så vil</p>	
---	---	--

	<p>heller ikke høyden påvirke solforholdene spesielt, og blokkenes fotavtrykk vil bli forholdsvis lite med et areal på totalt ca. 627 m2 fordelt på to bygninger innenfor et felt som i vedtatt plan er på hele 4790 m2.</p> <p><u>Trafikkbelastning og sikker gangvei:</u></p> <p>Forslagsstiller mener ikke at en økning med 6 boenheter i forhold til det vedtatt plan er mye. Grovt regnet vil 12 enheter tilføre området en mertrafikk på 60 turer i døgnet (5 turer pr boenhet), mens 18 enheter vil tilføre området en mertrafikk på 90 turer i døgnet. Ved å oppføre lavblokker som normalt vil tiltrekke seg mindre familier, eldre og/eller førstegangskjøpere, så vil trafikken naturlig ligge noe lavere enn dette, da behovet for bil og flere kjøreturer vil være større for større familier.</p>	
<p><b>12. Heidi Raaen Strømsodd</b></p> <p>Har kun bekreftet mottak av varsel og nevnte at om det er noe mer så må man si fra.</p>	<p>Har kun bekreftet mottak av varsel og nevnte at om det er noe mer så må man si fra.</p>	<p>Ok.</p>
<p><b>13. Ingar Skjønhaug</b></p> <p>Vedlegg punkt 1:</p> <p>I tillegg til å sikre krysningspunkt av fylkesveien bør man se på hele «gangveiløsningen» fra det nye boligfeltet ovenfor Sykehjemmet og frem til Sokna skole. Dette er i vedlegg 1 anvist med rød linje.</p> <p>Hele denne «stien» eksisterer i dag og benyttes flittig av gående. I midlertid bør strekningen få nye markeringer/skilt og en generell enkel oppgradering spesielt nåværende gangvei på ca. 40 m. Toppen av bakken bør «flates» ut</p>	<p>I Formannskapets behandling av saken ble det tatt inn et punkt der gang- og sykkelvei langs Fylkesveien mellom Strømsoddbygda og Sokna legges inn som prioritert tiltak ved neste mulighet for innspill til Handlingsplan for samferdsel i Viken.</p>	<p>Planbestemmelsene punkt 2.2.6. er endret. Det er tatt inn at trafikkisikker skolevei skal sikres i samråd med kommunen. Innspillet kan tas med videre for vurdering ved en eventuell utbyggingsavtale.</p>

<p>slik at bakken blir mindre bratt. På hver side av «stien» kan eksempelvis kantsteiner benyttes som støttemur.</p> <p>Vedlegg punkt 2:</p> <p>Biltrafikk fra gammel og ny bebyggelse øker i omfang. Veien fra bebyggelsen bør «strekkes» ut slik at den treffer fylkesveien mer rettvinklet enn i dag.</p>		
<p><b>14. Jukka Aarne J Nytorp</b></p> <p>Nytorp er imot dette prosjektet. Han mener slike blokkhus ikke passer inn i nærmiljøet i denne sjarmerende bygda.</p>	<p>Ok. Forslagsstiller mener imidlertid at tiltaket vil kunne stemme godt inn i området på grunn av nærheten til blant annet sykehjemmet. Blokkene vil også bidra til at flere generasjoner kan bo i området lenger.</p>	<p>Se punkt 10, svar til Britt Helen Juvet Lian.</p>
<p><b>15. Sven Kristoffersen</b></p> <p>Merknad jfr. Britt Helen Juvet Lian.</p>		<p>Se punkt 10, svar til Britt Helen Juvet Lian.</p>
<p><b>16. Helge Lian</b></p> <p>Bygningstype:</p> <p>Endring av opprinnelig reguleringsplan for området – del av Permobakken Nord. Det er gjort avvik fra opprinnelig plan med 2 boligblokker med 3 etasjer. Endring av boligtype harmonerer ikke med de bestemmelser som er gjeldene for området og vil være svært avvikende fra øvrig bebyggelse. Sykehjemmet, som nærmeste nabo i øst, har en etasjes lav bebyggelse. Naboer i nord/vest er eneboliger 1 etasje, med unntak av noen med 1 ½ etasje. Gjeldene plan av område er avsatt til småhusbebyggelse for 12 boenheter og må opprettholdes.</p> <p>Det er ikke ønskelig med en bygningsendring til to 3. etasjes blokker, og disse vil i tillegg skjerme for lys- og solforhold til omkringliggende bebyggelse.</p>	<p>Viser til sol-/skyggediagrammet som viser at planlagt bebyggelse ikke vil påvirke sol-/skyggeforholdene til naboene ved gitt plassering og volum. Forslagsstiller har forståelse for at naboene reagerer på 3 etasjer, men mener likevel at dette vil være en fornuftig løsning for feltet, også med tanke på nærheten til sykehjemmet. Høyde på bebyggelsen vil i praksis bare skille 1,5m, fra 8,5m møne i gjeldende plan til 10m i forslag til endring.</p>	<p>Se punkt 11, svar til Gry-Anita Nymoene Lian.</p> <p>Vedrørende gang- og sykkelvei viser Kommunedirektøren til at Formannskapet Strategi og plans behandling av denne i saken, sak 104/21. Der ble det fattet et vedtak om at gang- og sykkelvei langs Fylkesveien mellom Strømsoddbygda og Sokna legges inn som prioritert tiltak ved neste mulighet for innspill til Handlingsplan for samferdsel i Viken.</p>

<p>Innkjøring til boligene:</p> <p>Innkjøring til boligene er planlagt fra fylkesvei og inn Roaveien og gjennom 2-3 veikryss inne i boligområdet. For å begrense trafikkbelastningen anbefales det å legge innkjøringen til boligområdet fra stikkvei som går inn til Sokna omsorgssenter for å unngå trafikk gjennom 2 veikryss inn i boligområdet.</p> <p>Gang- og sykkelvei</p> <p>Selv om dette ikke er utbyggers ansvar, men påhviler Ringerike kommune og Viken Fylkeskommune. Ringerike kommune som behandlingsinstans for byggesaken må bidra til en løsning av gang- og sykkelvei for myke trafikanter før videre utvidelse/utbygging av Permobakken Nord.</p>	<p>Veien inn til Sykehjemmet eies av Boligstiftelsen og vil kreve tinglyst veirett. Vi må forholde oss til kommunale veier.</p> <p>Det er i Formannskapetets behandling tatt inn en forutsetning om at det etableres et trygt krysningsspunkt av Fylkesveien mellom planområdet og Sokna skole. Dette skal være etablert før brukstillatelse kan gis.</p> <p>Kommunen må svare i forhold til gang- og sykkelvei, men i Formannskapetets behandling av saken ble det tatt inn et punkt der gang- og sykkelvei langs Fylkesveien mellom Strømsoddbygda og Sokna legges inn som prioritert tiltak ved neste mulighet for innspill til Handlingsplan for samferdsel i Viken.</p>	
<p><b>17. Oddvar Krangnes</b></p> <p>Som en av de nærmeste naboer er jeg helt imot endring av opprinnelig plan. I dette området hører det ingen steds hjemme med lavblokker med inntil 10 meters høyde, med flatt tak! Dette er i strid med gjeldene reguleringsbestemmelser. Her skal det oppføres bygg av tilsvarende størrelse og form som allerede oppførte boliger. Slike lavblokker hører hjemme i sentrumsnære steder like ved butikker, legekontor, etc., og ikke på landet.</p> <p>Inntil 10 meter høye lavblokker så nære vil føre til dårligere utsyn/solforhold for oss som er nærmeste naboer. I tillegg vil det bli</p>	<p>Viser til sol-/skyggediagrammet som viser at planlagt bebyggelse ikke vil påvirke sol-/skyggeforholdene til naboene ved gitt plassering og volum. Unntaket vil være noe uteareal til sykehjemmet. Forslagsstiller har forståelse for at naboene reagerer på 3 etasjer, men mener likevel at dette vil være en fornuftig løsning for feltet, også med tanke på nærheten til sykehjemmet. Høyde på bebyggelsen vil i praksis bare skille 1,5m. Fra 8,5m</p>	<p>Reguleringsbestemmelser kan endres som del av et planarbeid. Denne planendringen betyr at man endrer reguleringsbestemmelsene. Da er det ikke forskjellsbehandling i forhold til de gjeldende bestemmelsene, men nye rammer for den delen av planen endringen gjelder.</p>

<p>større innsyn inn i hager, mer biltrafikk og boligene til oss nærmeste naboer vil kunne bli mindre verdt.</p> <p>Jeg forventer at kommune/politikere tar hensyn til alle ulemper dette vil medføre og bestemmer at utbygger må følge gjeldene reguleringsbestemmelser/opprinnelig plan.</p>	<p>møne i gjeldende plan til 10m i forslag til endring.</p> <p>At man kan dekke ulike boligbehov på feltet betyr at flere kan bo i området lenger.</p>	
<p><b>18. Liv Kastet</b></p> <p><u>Kommunal saksbehandling:</u></p> <p>Kommunen oppgir at de vil behandle forslaget etter forenklet prosess.</p> <p>Hvis dette skal være mulig, må enkelte vilkår i Plan og Bygningsloven være oppfylt.</p> <p>Dette er tydelig definert i §12-14. Her må det foreligge en saksbehandlingsfeil.</p> <p>I denne saken er følgende vilkår ikke oppfylt:</p> <p>.. at endringene ikke går ut over hoveddrammene i planen.</p> <p>I tillegg krever en slik prosess at før det treffes slike vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.</p> <p>I dette tilfelle har ingen berørte parter fått anledning til å uttale seg.</p> <p>Det oppgis følgende: «Behovet for en planendring kommer som følge av etterspørsel av boliger i området».</p> <p>Dette kan ikke være riktig, fordi det er fremdeles 19 ledige tomter som ikke er bebygd på eksisterende byggefelt 451 Permobakken Nord, i tillegg finnes flere andre ubebygde tomter rundt om i bygda, bla:</p>	<p>Se punkt 11, svar Gry-Anita Nymoene Lian</p>	<p>Se punkt 11, svar Gry-Anita Nymoene Lian.</p> <p>Frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse er ikke en boligform som er egnet for alle. Det er behov for større variasjon i boligtyper på Sokna.</p>

Roatunet: Det er innlevert forslag fra Wilhelm Blystad om boligområde med rundt 30 tomter, i forlengelse av det eksisterende feltet Permobakken Nord.

Det står også ett tomt boligfelt mellom Pukerudhagen og Skraperud. Her er det også allerede asfaltert vei/gangvei.

Vann- og kloakkledninger er lagt i bakken, og strømtilførsel er gjort klar ved tomtegrensene.

På bakgrunn av dette bør antall boenheter som allerede er regulert til felt BB3 være tilstrekkelig nok.

#### Estetikk:

Denne type byggverk som legges fram i forslaget, hører overhode ikke hjemme på et allerede etablert boligfelt med småhusbebyggelse. Disse byggverkene skiller seg markant ut i størrelse og utseende. De avviker totalt i fra all annen bebyggelse i området.

Eksisterende reguleringsbestemmelse (datert 2002.05.23) gir tydelige føringer for hvordan vi som bor på «feltet» i dag kan utnytte vår tomt, samt valg av hustype, møneretning, takform.

Dette vil da si ved å bygge to store boligblokker, vil det absolutt senke verdien på nærliggende eiendommer.

Vi kan ikke se noen god grunn for at man skal endre reguleringsbestemmelser i et godt innarbeidet boligfelt hvor ALLE andre har klart å følge bestemmelsene.

Det må jo nevnes at det er dypt urettferdig at de siste utbyggerne på området, skal få legge føringer på hva som skal bygges. Da er det jo ikke behov for en reguleringsplan i utgangspunktet.

For oss virker det som det kun er økonomiske motivasjon bak endringene.



Verdiforringelse:

Det er ikke i tvil at vi som bor rundt dette området, vil få en verdiforringelse av våre eiendommer med denne type byggverk i nærheten til eiendommene våre.

Innsyn

Et byggverk på hele 10 meter, vil gi de nærmeste beboerne et fryktelig stort innsyn til våre hus og utearealer.

Dette vil oppleves invaderende og sjenerende.

Sol- og skyggeforhold

Det er ingen tvil om at et bygg på 10 m, vil gi oss en forringet kvalitet på solforholdene, kontra hva et bygg på 5,5 m vil gjøre.

Kjørevei o-KV1:

Det oppgis som adkomstvei for boligområde på felt BF1 og deler av BF2. Dette er feil. Hele felt BF2 benytter denne veien.

Vegetasjonsskjerm:

Det er ikke angitt høyde, tetthet og faktisk skjermingsfunksjon.

Trafikkbelastning:

Det er oppgitt at økt trafikkbelastning er minimal. Dette er feil.

En økning fra 12 til 18 boliger gir et tillegg på inntil 30 biler pr. dag ifølge beregningsmodell fra Statens Vegvesen.

Innkjøringen er lagt opp til å skje fra stikkvei KV2, dette vil medføre en vesentlig økning av biler på en vei som overhode ikke er stor nok til det. Det er ikke fysisk mulig at to biler kan møtes på stikkvei KV2. Den er ikke 7 m bred som det kommer fram på plankartet. Det er ingen tvil om at

<p>veien bør legges på samme vei som innkjøringen til Sokna Omsorgssenter, som er en allerede eksisterende vei som er bred nok for mye trafikk.</p> <p><u>Gangvei:</u></p> <p>Dette temaet har vært en gjenganger i mange år. Barna som bor på hele byggefeltet, har en generell dårlig og uoversiktlig skolevei. Det å øke trafikken inn på feltet, vil ikke gjøre skoleveien noe bedre.</p> <p><u>Revidering av reguleringsbestemmelser:</u></p> <p>Intensjonen med å ha reguleringsbestemmelser er å gi forutsigbarhet og like forutsetninger for alle.</p> <p>Vi håper med denne uttalelsen, at det blir sett at det er mye større konsekvenser for naboene enn kun «litt økt trafikk», som det står nevnt i mottatt dokument.</p> <p>Vi føler sterkt at konsekvensene er bevisst bagatellisert av utbygger.</p> <p>Vi er ikke imot utbygging av tomten, altså inntil 12 boenheter som tomten er regulert for.</p> <p>Men at noen kan forholde seg til helt andre regler og får «go» for det, oppleves som fryktelig urettferdig, nærmest en overkjøring.</p>		
<p><b>19. Toril Solli</b></p> <p><b>Trafikkbelastning</b></p> <p>En økning fra 12 til 18 boenheter vil gi en vesentlig økning av trafikken inn på boligfeltet og da særlig Roaveien.</p> <p>Roaveien har fra byggefeltets opprinnelse vært en del av Soknas turveinett. Den er en del av den populære «Blystadrunnen» som er en av Soknas mest benyttede turvei gjennom lang tid.</p>	<p>Trafikkbelastning:</p> <p>Forslagsstiller mener ikke at en økning med 6 boenheter i forhold til det vedtatt plan er mye. Grovt regnet vil 12 enheter tilføre området en mertrafikk på 60 turer i døgnet (5 turer pr boenhet), mens 18 enheter vil tilføre området en mertrafikk på 90 turer i døgnet. Ved å oppføre lavblokker som normalt vil trekke seg mindre familier, eldre</p>	<p>Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.</p>

<p>Som pensjonist er dette en turvei jeg benytter mange ganger i uka. Roaveien er også hovedadkomst for myke trafikanter til andre turområdet som Brøgåsen og til skiløyper på «Blystadjordet».</p> <p><b>Boligblokker</b></p> <p>Å etablere høye boligblokker i et godt etablert byggefelt passer ikke inn. De høye blokkene vil skille seg ut både i størrelse og estetikk. Nybygg på denne tomten må følge krav til byggverk som er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser. Det har jo alle vi andre forholdt oss til.</p> <p><b>Innkjøring til boligene</b></p> <p>For å begrense trafikkbelastning og farlige situasjoner inn på Roaveien bør innkjøring til boligene være felles med sykehjemmet. Det må være en mye bedre løsning.</p>	<p>og/eller førstegangskjøpere, så vil trafikken naturlig ligge noe lavere enn dette, da behovet for bil og flere kjøreturer vil være større for større familier.</p> <p><b>Boligblokker</b></p> <p>Forslagsstiller mener 3 etg / 10 m møne/gesimshøyde ikke vil avvike vesentlig fra dagens bestemmelser som tillater 8,5 m mønehøyde. «Normalen» etter plan- og bygningsloven er 9 m. Lavblokkene vil også utføres i tre og vil materialmessig stemme godt inn med småhusbebyggelsen. Flate tak bidrar til at man oppnår en lavere totalhøyde på bebyggelsen mot det som ville vært tilfelle med saltak/valmtak samtidig som man får utnyttet volumet til boliger. Uteområdene er romslige og luftige, og det god plass mellom den eksisterende bebyggelsen på nabotomtene og de planlagte lavblokkene.</p> <p>Innkjøring til boligene:</p> <p>Veien inn til Sykehjemmet eies av Boligstiftelsen og vil kreve tinglyst veirett. Vi må forholde oss til kommunale veier.</p>	
<p><b>20. Permobaakken Vel v/ Emil Ottosen</b></p> <p><b>Sokna Utvikling v/ Marius Skinnnes</b></p> <p><b>Generelt</b></p> <p>Permobaakken Vel og Sokna Utvikling ønsker etablering av nye boliger og nye byggefelt velkommen til bygda vår. I eksisterende byggefelt er det sterkt ønskelig at beboerne blir involvert i</p>	<p><u>Planforslaget</u></p> <p>Forslagsstiller ønsker å utvikle tomten på en slik måte at dette kan bli et attraktiv alternativ til eneboligbebyggelsen i området. Tiltaket vil tilføre området variasjon og</p>	<p><u>Planforslaget</u></p> <p>Kommunedirektøren ser at planendringen vil gi en annen type bebyggelse enn den som finnes i området i dag. Det er likevel behov for varierte boligtyper på Sokna, da</p>

<p>beslutninger som får konsekvens for, og påvirker deres nærmiljø.</p> <p><b>Planforslaget</b></p> <p>Planforslaget inneholder to boligblokker som av størrelse og omfang krever endrede reguleringsbestemmelser. I et eksisterende byggefelt og nærmiljø som har helt annen type bebyggelse vil ikke dette planforslaget innordne seg omkringliggende bebyggelse og steds karakter.</p> <p>Intensjonen med reguleringsbestemmelser er å gi forutsigbarhet og like forutsetninger for alle.</p> <p>Foreslåtte tiltak vil skille seg stort ut både estetisk og i størrelse og er derfor ikke ønskelig. For nærmeste naboer vil dette også bli ekstra belastende.</p> <p>Vi ber utbygger og Ringerike kommune forholde seg til gjeldende reguleringsbestemmelser som tillater inntil 12 boenheter, med gesimshøyde 5.5 m og saltak/valmet tak.</p> <p><b>Kommuneplan</b></p> <p>Viser til kommuneplanens samfunnsdel, arealstrategi 2021-2030</p> <p>2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene.</p> <p>b. Kommunen skal i sin planlegging sikre en utvikling innenfra og ut og effektiv arealutnyttelse. Fortetting og transformasjon skal skje i de mest sentrale områdene først. Fortetting og transformasjon skal gjøres på en måte som gir gode kvaliteter på byrom og bomiljø.</p> <p>Vi kan ikke se at planforslaget er i tråd med de overordnede føringene i samfunnsdelen.</p> <p><b>Forenklet prosess</b></p> <p>Viser til mottatt varselbrev der det står følgende: Det er vurdert at</p>	<p>muligheter for flere enn det gjeldende plan legger til rette for. Med tanke på nærheten til sykehjemmet vil denne boformen også kunne bidra til at flere eldre kan bo hjemme lenger.</p> <p>Forslagsstiller mener 3 etg / 10 meter møne/gesimshøyde ikke vil avvike vesentlig fra dagens bestemmelser som tillater 8,5 meter mønehøyde.</p> <p>«Normalen» etter plan- og bygningsloven er 9 meter. Høyeste gesims på pulttak/flate tak er normalt å regne for møne. Differansen fra gjeldende bestemmelser vil være 1,5 meter.</p> <p>Kommuneplan:</p> <p>Forslagsstiller mener at endringene i planen ikke strider imot overordnet plan</p> <p>Forenklet prosess:</p> <p>Forslagsstiller mener endringene ikke går utover hoveddrammene i planen. Det er fortsatt konsentrert boligbebyggelse som ønskes oppført. Høydedifferansen vil være 1,5m, ikke 4,5m fra gjeldende plan. Forskjellen for naboene i forhold til om det bygges 12- eller 18 boenheter, fordelt på to 6-mannsboliger eller to 9-mannsboliger vil ikke utgjøre store forskjeller. Trafikk vil tiltakene på dette feltet skape uansett. Blokkenes fotavtrykk vil også bli forholdsvis lite med et areal på totalt ca. 627.m2 fordelt på to bygninger</p>	<p>småhusbebyggelse ikke er egnet for alle. Dette området ligger innenfor arealstrategiens ytre sentrumssone av Sokna, og blokkbebyggelsen vil ligge i en ende av boligområdet, nært til Sokna alders- og sykehjem, som også har et større bygningsvolum enn det som ellers finnes i området.</p> <p><u>Forholdet til kommuneplanen</u></p> <p>Kommunedirektøren er klar over at planendringen ikke er i tråd med føringen i arealstrategien om fortetting i de mest sentrale områdene først. Området ligger ikke i indre sentrumssone av Sokna, men er likevel innenfor ytre sentrumssone.</p> <p>Det prinsipielle spørsmålet om fortetting med lavblokker i dette området ble behandlet politisk av formannskapet Strategi og plan som vedtok oppstart av planendringen for blokkbebyggelse i sak 104/21.</p>
--	--	---

<p>vilkårene i denne saken er oppfylt. Dersom det kommer uttalelse av vesentlig betydning, vil kommunen vurdere om saken må behandles som en ordinær endring av reguleringsplan.</p> <p>Ringerike kommune tar sikte på å behandle forslaget som endring etter forenklet prosess.</p> <p>I flg. PBL §12-14 er det da 3 vilkår som må være oppfylt.</p> <p>Vi mener følgende ikke er oppfylt i dette tilfelle:</p> <p>.. at endringene ikke går utover hoveddrammene i planen.</p> <p>I mottatt planforslag endres bl.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• • BYA fra 30% til 40%</li> <li>• • Gesimshøyde fra 5,5m til 10m</li> <li>• • Fra saltak/valm til flatt tak</li> <li>• • Antall boenheter fra 12 til 18 enheter</li> </ul> <p>Vi mener innholdet i mottatt planforslag er en vesentlig endring og ikke kan behandles som en forenklet prosess.</p> <p><b>Innkjøringsvei til boligene</b></p> <p>Innkjøring til boligene fra Roaveien er angitt fra stikkvei merket KV2. For å ta ned belastningen inn på KV1 foreslår vi at dette endres slik at innkjøringen til tomtene blir fra stikkvei felles med sykehjemmet.</p> <p><b>Krysning av fylkesveien</b></p> <p>At det etableres en fartsreducerende kryssing av fylkesveien med god belysning, er et forslag vi støtter.</p>	<p>innenfor et felt som i vedtatt plan er på hele 4790 m2.</p> <p><b>Innkjøring:</b></p> <p>Veien inn til Sykehjemmet eies av Boligstiftelsen og vil kreve tinglyst veirett. Vi må forholde oss til kommunale veier.</p> <p>Kryss fra fylkesvei: Det er i Formannskapetets behandling tatt inn en forutsetning om at det etableres et trygt krysningsspunkt av Fylkesveien mellom planområdet og Sokna skole. Dette skal være etablert før brukstillatelse kan gis.</p>	
<p><b>21. Katrine og Stian Roa</b></p> <p><b>Estetikk</b></p> <p>Denne type byggverk som legges frem i forslaget hører overhodet ikke hjemme på et allerede etablert boligfelt med småhus bebyggelse. Disse byggverkene skiller seg markant ut både i størrelse og i utseende. De avviker totalt ifra all annen bebyggelse i området.</p>	<p>Se punkt 11, svar Gry-Anita Nymoene Lian.</p>	<p>Se punkt 11, svar Gry-Anita Nymoene Lian.</p>

Eksisterende reguleringsbestemmelser (datert 2002.05.23) gir tydelige føringer for hvordan vi som i dag bor på «feltet» kan utnytte vår tomt samt valg av hustype, møneretning, takform. Dette vil da si at ved å bygge to store boligblokker vil absolutt senke verdien på nærliggende eiendommer, og vi kan ikke se noen god grunn for at man skal endre reguleringsbestemmelser i et godt etablert boligfelt hvor ALLE andre har klart å følge bestemmelsene. Det må jo også nevnes at det er dypt urettferdig at de siste utbyggerne på området skal få legge egne føringer på hva som skal bygges, da er det jo ikke behov for en reguleringsplan i utgangspunktet. For oss virker det som om det kun er en økonomisk motivasjon bak endringene.

### **Verdiforringelse**

Det er ikke tvil om at både vi og de nærmeste naboene vil få en verdiforringelse av våre eiendommer med denne type byggverk i nærhet til eiendommene våre.

### **Innsikt**

Et byggverk på hele 10 meter vil gi beboerne i disse byggene et fryktelig stort innsyn til vårt hus og uteareal. Det er ubehagelig at de skal kunne sitte på terrassene sine høyt der oppe og se ned i hagen vår. Det er heller ingen tvil om at å ha to så store bygg, så nære, vil være fryktelig sjenerende. Dette gjelder også alle de andre nærmeste naboene våre.

### **Sol/skygge forhold**

Det er jo overhodet ingen tvil om at ett bygg på 10 meter vil gi oss en forringet kvalitet på solforholdene, kontra hva ett bygg på 5,5 meter vil gjøre.

### **Kjørevei o\_KV1**

Den oppgis som adkomstvei for boligområdet på felt BF1 og deler av BF2. Dette er feil. Hele felt BF2 benytter denne veien.

### **Vegetasjonsskjerm**

Det er ikke angitt høyde, tetthet og faktisk skjermingsfunksjon.

### **Trafikkbelastning**

Det oppgis at økt trafikkbelastning er minimal. Dette er feil. En økning fra 12 til 18 boliger gir et tillegg på inntil 30 biler per dag iflg. beregningsmodell fra Statens vegvesen. Innkjøringen er lagt opp til å skje fra stikkvei KV2, dette vil medføre en vesentlig økning av biler på en vei som overhodet ikke er stor nok til det. Det er ikke fysisk mulig at to biler kan møtes på stikkvei KV2, den er ikke 7m bred som det kommer frem i plankartet deres. Det er ingen tvil om at veien bør legges på samme vei som inn kjøring til Sokna Omsorgssenter, som er en allerede eksisterende vei som er bred nok for så mye trafikk.

### **Gangvei**

Dette temaet har vært en gjenganger i mange år. Barna som bor på hele byggefeltet, har en generelt dårlig og uoversiktlig skolevei. Det å skal øke trafikken inn på feltet vil ikke gjøre skoleveien noe bedre.

### **Revidering av reguleringsbestemmelser**

Intensjonen med å ha reguleringsbestemmelser er å gi forutsigbarhet og like forutsetninger for alle. Vi håper med denne uttalelsen at det blir sett at det er mye større konsekvenser for naboene enn kun «litt økt trafikk» som det står nevnt i mottatt dokument. Vi føler sterkt at konsekvensene er bevisst bagatellisert av utbygger. Den gang vi valgte å bosette oss, tok vi det for gitt at alle som bygger ut på



<p>området må forholde seg til reguleringsplanen. Vi er ikke imot utbygging på tomten, altså inntil 12 boenheter som tomten er regulert for, men at noen kan forholde seg til helt andre regler enn hva andre må. Vi opplever det som fryktelig urettferdig at «siste utbygger» kan gjøre akkurat som det passer seg.</p>		
<p><b>22. Sven Kristoffersen</b></p> <p><u>Kommunal saksbehandling</u></p> <p>Kommunen oppgir at de vil behandle forslaget etter forenklet prosess. Hvis dette skal være mulig må enkelte vilkår i Plan og bygningsloven være oppfylt. Dette er tydelig definert i §12-14. Her må det foreligge en saksbehandlingsfeil. I denne saken er følgende vilkår ikke oppfylt:  .. at endringene ikke går utover hoveddrammene i planen.  I tillegg krever en slik prosess at før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.  I dette tilfelle har ingen berørte parter fått anledning til å uttale seg.</p> <p><u>Boligblokker</u></p> <p>Eksisterende reguleringsbestemmelser( datert 2002.05.23) har gitt føringer for hvordan vi som i dag bor på «feltet» kan utnyttet vår tomt samt valg av hustype. Husene er også organisert med utomhusplasser på bakgrunn av dette. Intensjonen med å ha reguleringsbestemmelser er å gi forutsigbarhet og like forutsetninger for alle.  Ved å tillate at siste tomt som skal bebygges skal få andre rammebetingelser enn alle oss</p>	<p>Se punkt 11, svar Gry-Anita Nymoene Lian.</p>	<p>Se punkt 11, svar Gry-Anita Nymoene Lian.</p>

andre oppleves særdeles urettferdig og uforståelig.  
Kommunen bør ha særdeles gode grunner for å endre reguleringsbestemmelser i et godt etablert boligfelt.  
I dette tilfelle virker det kun som det er utbygger sine kommersielle grunner som er lagt til grunn.  
Eksisterende bestemmelser gir mulighet for inntil 12 boenheter med en utnyttelsesgrad på 30%.  
Dette var eier av tomt kjønt med når tomt ble kjøpt.

#### Boligmangel

Det oppgis følgende: «Behovet for en planendring kommer som følge av økt etterspørsel etter boliger i området»  
Dette medfører ikke riktighet. I så fall bør denne etterspørselen fint kunne dekkes innenfor dagens reguleringsbestemmelser. Felt BB3 kan bygges ut med hele 12 boenheter.  
Eksisterende byggefelt 451 Permobakken Nord har fortsatt 19 ledige tomter som ikke bebygde. I tillegg finnes det andre ubebygde tomter i bygda.

#### Estetikk

Denne type byggverk hører ikke hjemme på et etablert boligfelt med småhus bebyggelse.  
Ved å etablere 2 store boligblokker som strider mot dagens reguleringsbestemmelser vil dette forringe kvaliteten på et allerede etablert byggefelt.  
Foreslåtte byggverk skiller seg ut i både størrelse og estetikk. De avviker all annen bebyggelse i området og stedets karakter.  
Nærmeste naboer vil få en «tribune» av terrasser mot sine uteplasser/eiendommer.  
Selv eksisterende sykehjem som er et stort byggverk fremstår som lite i forhold til foreslåtte boligblokker.

Det kan ikke være slik at en økonomisk motivasjon kan trumfe dette. Det kan umulig være kommunen sitt ønske.

#### Verdiforringelse

De nærmeste naboene vil kunne få en verdiforringelse av sine eiendommer med denne type byggverk i nærhet til sine boliger.

#### Innsikt

Et byggverk på hele 10 meter vil gi beboerne i disse byggene et uforholdsmessig stort innsyn til vårt hus og uteareal. Dette gjelder også alle de andre nærmeste naboene.

#### Sol/skygge forhold

Nærmeste naboer vil i forskjellig grad bli påvirket og få en forringet kvalitet på solforholdene. I mottatte dokumenter finnes ingen solstudier eller utomhusplan med inntegnet fasader.

#### Renovasjon

Det angis at det skal være en sentralt nedgravd renovasjonsløsning felles for alle 18 leiligheter. Det antas at en så stor ansamling av søppel vil kunne gi luktproblemer for naboene.

#### Trafikkbelastning

Det oppgis at økt trafikkbelastning er minimal. Dette er feil. En økning fra 12 til 18 boliger gir et tillegg på inntil 30 biler per dag ifølge beregningsmodell fra Statens vegvesen. Kjørevei o\_KV1 Den oppgis som adkomstvei for boligområdet på felt BF1 og deler av BF2. Dette er feil. Hele felt BF2 benytter denne veien.

#### Vegetasjonsskjerm

Det er ikke angitt høyde, tetthet og faktisk skjermingsfunksjon.

#### Gangvei

Det mangler sikker adkomst fra Permobakken ned til skole/sentrum. I kommuneplanens samfunnsdel, arealstrategi, er dette beskrevet prioritert.

#### 4. Tilrettelegging for gående og syklende

a. Kommunen skal legge til rette for sammenhengende gang- og sykkelveier i byen, tettstedene og mellom disse, samt forbindelser som knytter Ringeriksregionen sammen. Dette skal følges opp både i arealplanlegging, utbygging av gang- og sykkelveier langs kommunale veier og innspill til regionale og statlige myndigheter om tilrettelegging langs fylkes- og riksveger.

b. Strekninger som kan bidra til at mange erstatter bilkjøring med å gå eller sykle og/eller som er viktig for trygge skoleveier skal særlig prioriteres. Kartene på side 46-53 viser eksisterende, manglende og planlagt tilrettelegging for gående og syklende i Hønefoss, Haugsbygd, Heradsbygda og tettstedene.

#### Kollektivtilbud

Tilbudet fra Permobakken er så begrenset at det nærmest er fraværende.

#### Velferdsteknologi

Det angis at dette er ivaretatt med heis. Dette er feil. Heis er regulert i TEK 17 og er et UU krav for byggverk med 3 eller flere etg.

#### Sentrum

Her er det allerede etablert boligblokker i forskjellig form og fasong. Estetisk vil det her være mer

<p>naturlig og riktig at tilsvarende byggverk etableres.  Det må være i alles interesse at denne type byggverk etableres hvor det er nærhet til kollektivtransport, butikker, kafe, bensinstasjon, lege, fysioterapi osv. Fortau/gangvei opp til skole og kirke.  Kommunen har vel en generell intensjon om å bygge seg «innenfra» og ut.</p> <p><u>Revidering av reguleringsbestemmelser</u></p> <p>Å endre eksisterende bestemmelser vil få så store negative konsekvenser at jeg ber kommunen få prosessen tilbake der den må være. Det eneste som er nevnt i mottatte dokumenter om konsekvenser for naboer er at det vil medføre en liten økning i trafikk. Dette viser tydelig hvordan utbygger ønsker å bagatellisere de enorme konsekvensene naboene egentlig får. Håper Ringerike kommune gjennomskuer dette.  De som skal bygge på omtalte tomt må følge gjeldende reguleringsbestemmelser slik alle andre har gjort før dem. Her er det regulert med inntil 12 boenheter og det er det ingen som har innsigelser mot.  «Likhet for loven» gjelder forhåpentligvis også i Ringerike kommune.</p>		
<p><b>23. Jensen Bygg-Team v/ Thomas Lian</b></p> <p><u>Kommunal saksbehandling</u></p> <p>Kommunen oppgir at de vil behandle forslaget etter forenklet prosess. Hvis dette skal være mulig må enkelte vilkår i Plan og bygningsloven være oppfylt. Dette er tydelig definert i §12-14. Her må det foreligge en saksbehandlingsfeil. I denne saken er følgende vilkår ikke oppfylt:  .. at endringene ikke går utover hoveddrammene i planen.</p>	<p>Se punkt 11, svar Gry-Anita Nymoene Lian.</p>	<p>Se punkt 11, svar Gry-Anita Nymoene Lian.</p>

I tillegg krever en slik prosess at før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

I dette tilfelle har ingen berørte parter fått anledning til å uttale seg.

#### Boligmangel

Det oppgis følgende: «Behovet for en planendring kommer som følge av økt etterspørsel etter boliger i området»

Dette medfører ikke riktighet. I så fall bør denne etterspørselen fint kunne dekkes innenfor dagens reguleringsbestemmelser. Felt BB3 kan bygges ut med hele 12 boenheter.

Eksisterende byggefelt 451 Permobakken Nord har fortsatt 19 ledige tomter som ikke bebygde. I tillegg finnes det andre ubebygde tomter i bygda.

#### Velferdsteknologi

Det angis at dette er ivaretatt med heis. Dette er feil.

Heis er regulert i TEK 17 og er et UU krav for byggverk med 3 eller flere etg.

#### Verdiforringelse

De nærmeste naboene vil kunne få en verdiforringelse av sine eiendommer med denne type byggverk i nærhet til sine boliger.

#### Sol/skyggeforhold.

Vi er sterkt imot endring av reguleringsplan, vi vil miste all morgen/ formiddagssol og få en betydelig verdiminskning på vår tomt som er nærmeste nabo. Det vil å bli ett meget stort og sjenerende bygg å ha så nært.

Innsikt.

Et byggverk på hele 10 meter vil gi beboerne i disse byggene et uforholdsmessig stort innsyn til vårt

hus og uteareal. Dette gjelder også alle de andre nærmeste naboene.

#### Vegetasjonsskiern

Det er ikke angitt høyde, tetthet og faktisk skjermingsfunksjon.

#### Revidering av reguleringsbestemmelser.

Det er heller ikke rettferd å endre reguleringsbestemmelse både når det gjelder gesimshøyde og takutforming. Det legges opp til ett helt totalt forandret utseendet i forhold til hva som er bygget her fra før og hva alle andre som har bygget her oppe har måttet forholde seg til, det er ikke likebehandling. Vi ber om at alle involverte forholder seg til gjeldene reguleringsbestemmelse som tillater inntil 12 boenheter , med gesimshøyde 5,5 m og saltak/valmet tak. Går man vekk i fra dette vil det settes opp ett bygg som ikke passer inn her i det hele tatt.

#### Trafikkbelastning og sikker gangvei.

Det vil å påvirke trafikkmengde og vil gi en enda større risiko for alle myke trafikanter, våre barn har i dag en DÅRLIG og uoversiktlig skolevei. Innkjøring er lagt opp til å skje fra stikkvei KV2, dette vil bli en vesentlig økning på en vei som ikke er stor nok til det, den bør legges på samme vei som innkjøring til Sokna Omsorgssenter.

#### Revidering av reguleringsbestemmelser

Å endre eksisterende bestemmelser vil få så store negative konsekvenser at jeg ber kommunen få prosessen tilbake der den må være. Det eneste som er nevnt i mottatte dokumenter om konsekvenser for naboer er at det vil medføre en liten økning i trafikk. Dette viser tydelig hvordan utbygger ønsker å bagatellisere de enorme egentlig konsekvensene naboene egentlig



<p>får. Håper Ringerike kommune gjennomskuer dette. De som skal bygge på omtalte tomt må følge gjeldende reguleringsbestemmelser slik alle andre har gjort før dem. Her er det regulert med inntil 12 boenheter og det er det ingen som har innsigelser mot.</p> <p>«Likhet for loven» gjelder forhåpentligvis også i Ringerike kommune.</p>		
<p><b>24. Per Krangnes</b></p> <p>I forbindelse med utbygging av høyblokk så er vi sterkt imot bygging av denne. Dette vil bli til sjenanse da slike høye bygg ikke vil passe inn på et vanlig byggefelt som har en reguleringsplan med begrensning på høyde av bygg.</p>	<p>Forslagsstiller ønsker å utvikle tomten på en slik måte at dette kan bli et attraktiv alternativ til eneboligbebyggelsen i området. Tiltaket vil tilføre området variasjon og muligheter for flere enn det gjeldende plan legger til rette for. Med tanke på nærheten til sykehjemmet vil denne boformen også kunne bidra til at flere eldre kan bo hjemme lenger.</p>	<p>Se punkt 10, svar til Britt Helen Juvet Lian.</p>
<p><b>25. Marianne Berggaard Breili</b></p> <p>Utvikling på Sokna er positivt innenfor dagens gjeldende reguleringsplan for området. Dagens gjeldende reguleringsplan er regulert for 12 boenheter med tilsvarende estetikk som allerede eksisterende bebyggelse. Det foreslåtte byggverket avviker vesentlig fra øvrig bebyggelse i området og skiller seg ut i både størrelse og estetikk.</p> <p>Økning av antall boenheter fra 12 til 18 vil gi en vesentlig effekt på trafikkavviklingen i området med økt risiko for de myke trafikantene. Innkjøring til bebyggelsen bør legges i samme innkjøring som til Sokna omsorgssenter.</p>	<p>Forslagsstiller forstår synspunktene, men mener samtidig at tomten egner seg godt til denne type bebyggelse da den ligger tett på sykehjemmet som også, med unntak av høyden, har et høyere bygningsvolum. Flate tak bidrar til at man oppnår lavere en høyde på bebyggelsen når man først bygger med flere etasjer.</p> <p>Veien inn til Sykehjemmet eies av Boligstiftelsen og vil kreve tinglyst veirett. Vi må forholde oss til kommunale veier.</p>	<p>Se punkt 10, svar til Britt Helen Juvet Lian.</p>