

Ringerike kommune

Reguleringsavdelingen

PLANBESKRIVELSE

Plan-ID 498

Del av Permobaikken nord

Endring etter forenklet prosess



Forslagsstiller: Sandvold Boliger AS

1. Innholdsfortegnelse

1. Innholdsfortegnelse	2
2. Innledning.....	3
2.1 Hensikten med planen.....	3
2.2. Organisering av utredningsarbeidet	4
2.3. Formelt grunnlag for konsekvensutredning	4
2.4. Behandlingsprosess – og videre saksgang	4
3. Dagens situasjon.....	4
3.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse	4
3.2. Topografi, vegetasjon og solforhold	5
3.3. Eksisterende bebyggelse/plan	5
3.4. Kulturminner.....	6
3.5. Trafikkforhold, støy og byggegrense mot Fv2884.	6
3.6. Miljøforhold.....	6
3.7. Lek	6
4. Beskrivelse av endringer/planforslaget	7
4.1. Rammer og krav gitt i forslag til plan med bestemmelser	7
4.2. Tiltakets forhold til overordnede rammer og føringer:	8
4.3. Beskrivelse av tiltaket	10
5. Konsekvenser av endringer/planforslaget	12
5.1. Konsekvenser for naboer	12
5.2. Konsekvenser for lek/uteområder	12
5.3. Konsekvenser for renovasjon.....	12
5.4. Konsekvenser for VA.....	12
5.5. Konsekvenser for utnyttelsen.....	12
5.6. Konsekvenser for energi og miljø.....	12
5.7. Konsekvenser for nærmiljø.....	12
5.8. Konsekvenser for friluftsliv	13
5.9. Konsekvenser for naturmiljø og landskapsbilde.....	13
5.10. Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø	13
5.11. Konsekvenser for naturressurser	13
5.12. Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	13

2. Innledning

2.1 Hensikten med planen

Gjeldende plan for Del av Permobakken nord 0605 44-10, ble vedtatt 23.05.2002.

Formålet med planen vil være å legge til rette for oppføring av to lavblokker med tilhørende anlegg på eiendom Gnr. 148, Bnr. 335. I tillegg ønskes endret bestemmelser for eiendommen. Utbygging av foreslåtte leiligheter gjøres i tett samarbeid med Ringbo BBL som er tomteeier. Boligene vil bli tilbudt boligbyggelagets medlemmer og eventuelt andre som ønsker å anskaffe seg bolig i prosjektet. Ringbo legger opp til at mulige leilighetskjøpere som i dag har eldre enebolig skal kunne kjøpe seg inn i et borettslag med lettstelte og universelt utformede boliger. Det er etablert en finansieringsordning i samarbeid med Sparebank 1 RH hvor boligkjøpere vil kunne begrense sitt kapitalutlegg til halve verdien av den nye boligen. Den øvrige halvdelen av boligverdien vil i utgangspunktet være et avdragsfritt lån i 20 år. Kjøper kan i denne perioden begrense sin kostnad på denne delen av finansieringen til månedlige rentekostnader. For kjøpere som har anledning til å nedbetale sin andel av fellesgjelden så vil det bli tilrettelagt for det. Finansieringsløsningen som p.t. tilbys (med en rente på 1,49 %) gjør det på denne måten mulig også for de med begrenset pensjon å kunne kjøpe seg inn i en lettstelt leilighet. Dette vurderes å være kostnadsbesparende for driften av de kommunale tjenestene i området. Samarbeidet med Ringbo i prosjektet er videre med å sikre langsiktig, trygg og god forvaltning av borettslaget som vil bli etablert.

Hensikten med en planendring, er å muliggjøre oppføring av to- lavblokker, bestående av 9 leiligheter hver som gir totalt 18 boenheter. Gjeldende plan legger opp til eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse med inntil 12 boenheter. Planendringen gir en økning på 6 enheter og fordrer nødvendige justeringer i plankart og bestemmelser.

Avhengig av brukergruppe og behov på kort og lang sikt, må hvert enkelt byggeprosjekt individuelt vurdere implementeringsnivå for velferdsteknologi.

Jfr. Helsedirektoratet.no er velferdsteknologi først og fremst «*teknologisk assistanse som bidrar til økt trygghet, sikkerhet, sosial deltakelse, mobilitet og fysisk og kulturell aktivitet, og styrker den enkeltes evne til å klare seg selv i hverdagen til tross for sykdom og sosial, psykisk eller fysisk nedsatt funksjonsevne. Velferdsteknologi kan også fungere som støtte til pårørende og ellers bidra til å forbedre tilgjengelighet, ressursutnyttelse og kvalitet på tjenestetilbudet.*» Velferdsteknologiske løsninger kan i mange tilfeller forebygge behov for tjenester eller innleggelse i institusjon.

2.2. Organisering av planarbeidet

Sandvold Boliger AS er forslagstiller og MjøsPlan er fagkyndig i arbeidet med planendringen.

2.3. Formelt grunnlag for konsekvensutredning

Tiltaket er vurdert i henhold til Plan- og bygningslovens (PBL) kapittel 4” *Generelle utredningskrav*”, jf. §4-1 *Planprogram* og §4-2 *Planbeskrivelse og konsekvensutredning, med tilhørende forskrift*. Tiltaket er av begrenset omfang og faller ikke inn under kategoriene for tiltak som kreves konsekvensutredning etter forskriften. Tiltaket er derfor vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter forskriften.

2.4. Behandlingsprosess og videre saksgang

Det vises til politisk behandling i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltningen den 11.10.2021, samt behandling i Formannskapet 27.10.2021, sak 104/21. Det ble vedtatt å anbefale oppstart av planarbeid for endring etter forenklet prosess av plan 44-10 Del av Permobaikken nord.

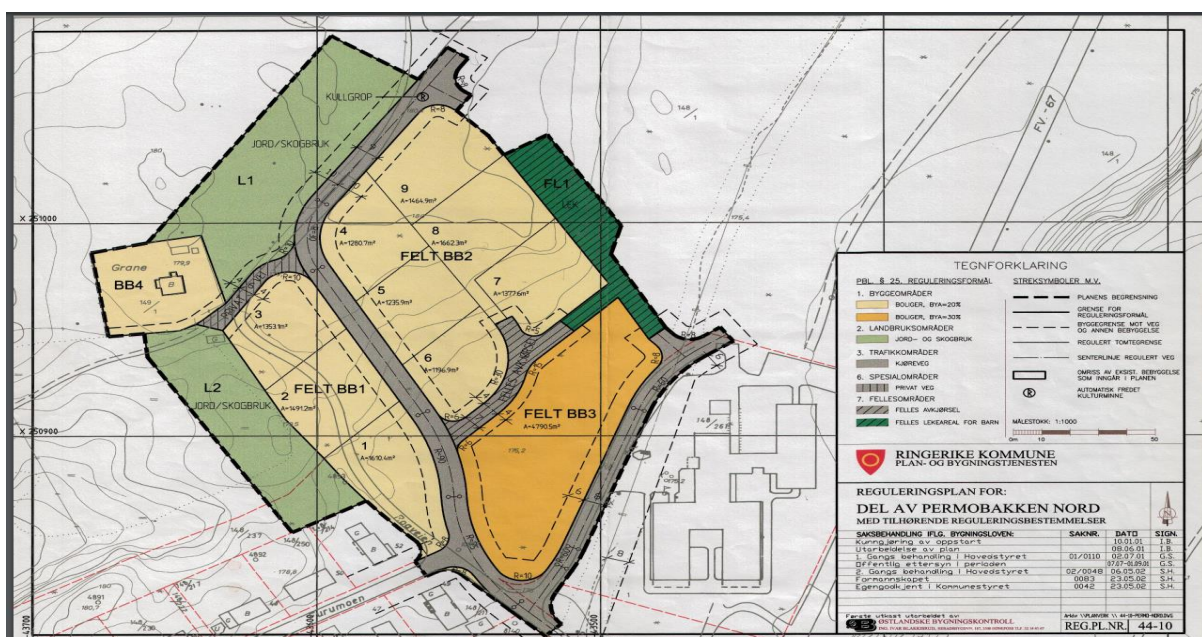
Ferdig utarbeidet endringsforslag varsles berørte parter og overordnede myndigheter. Det varsles ikke oppstart i avisen og det sendes heller ikke ut oppstartsvarsel til berørte parter og myndigheter.

3. Dagens situasjon

3.1. Beliggenhet, avgrensning og størrelse

Planområdet utgjør ca. 4,8 daa og ligger på Sokna i Ringerike kommune. Området befinner seg ca. 1 km nord for Sokna skole. Nærmeste nabo er Sokna syke- og aldershjem. Planendringen omfatter kun eiendom 148/335 med et areal på 4790 m².

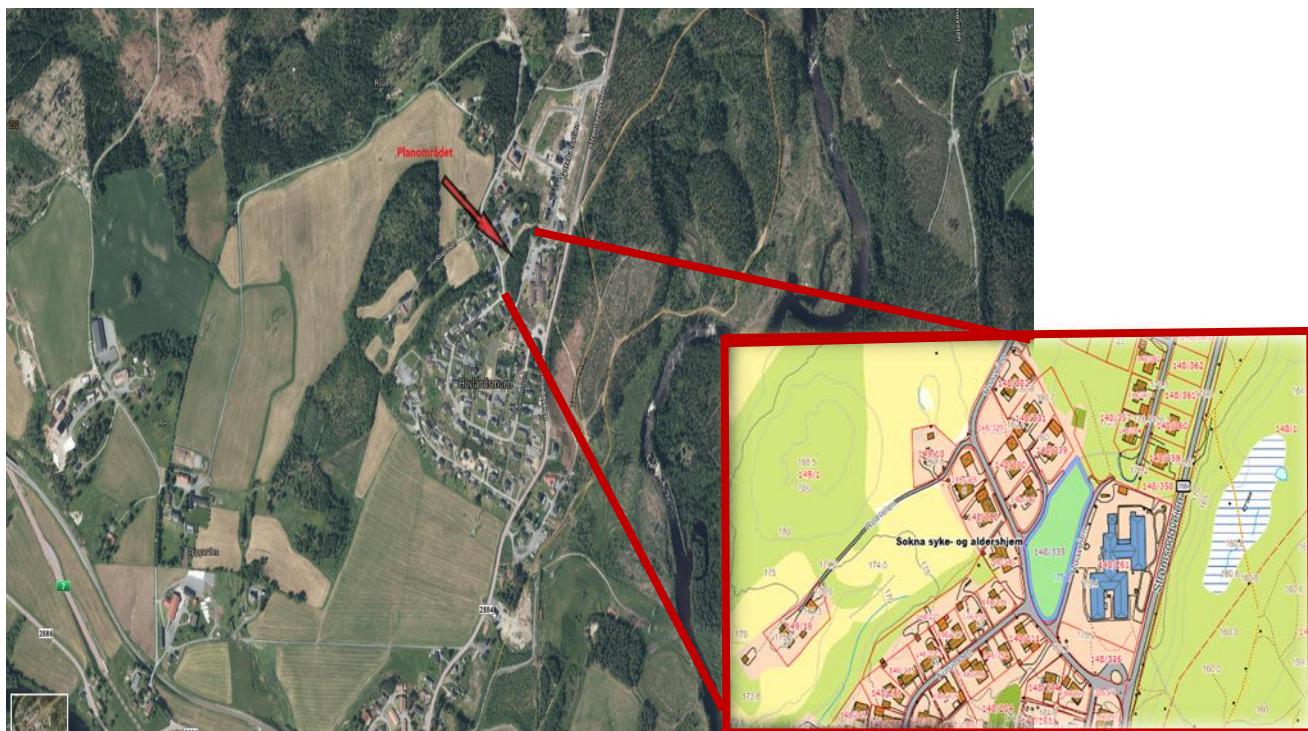
Området er avsatt til boliger og er benevnt BB3 i gjeldende plan. Adkomst til området er fra Fylkesvei 2884, og inn Roaveien.



Figuren viser gjeldende plan. Området som skal endres er felt BB3.

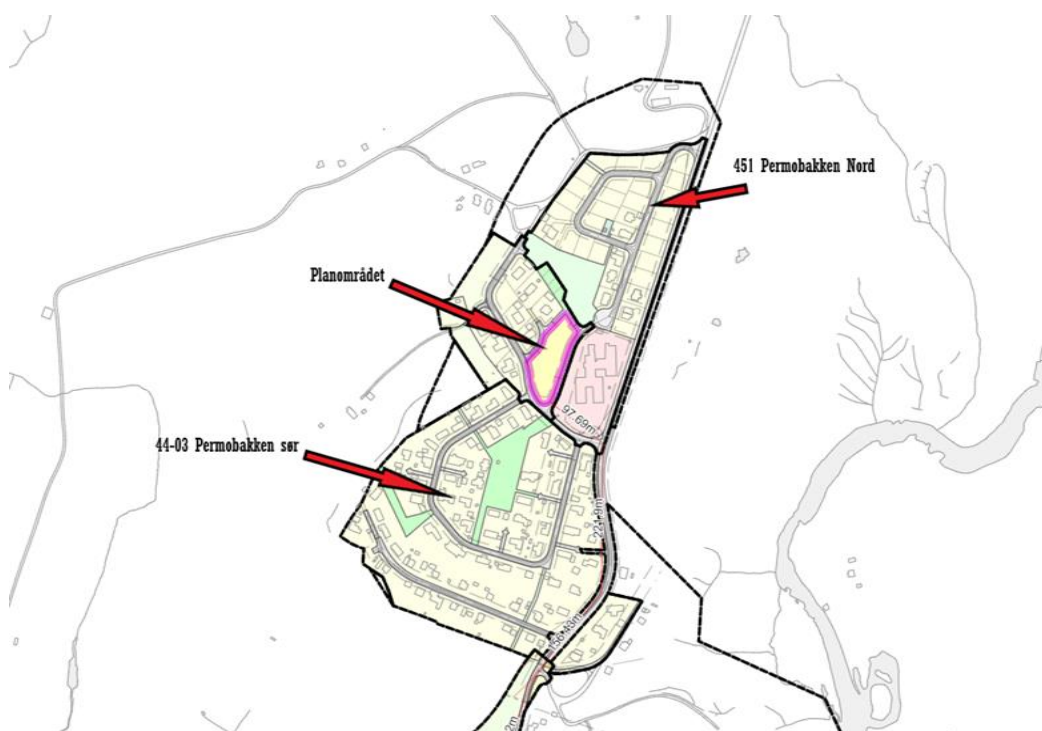
3.2. Topografi, vegetasjon og solforhold

Tomtene ligger sørøst i planområdet. Terrenget er flatt og har en kotehøyde på ca. 176 moh. Tomten fremstår som en liten skogteig med godt utsyn og gode solforhold.



3.3. Eksisterende bebyggelse/plan

Eiendom 148/335 er per i dag ikke bebyggt. Området rundt planendringen er utbyggt og består for det meste av eneboliger, foruten Sokna syke- og aldershjem som ligger øst for planområdet.



I eksisterende plan er følgende begrensninger angitt:

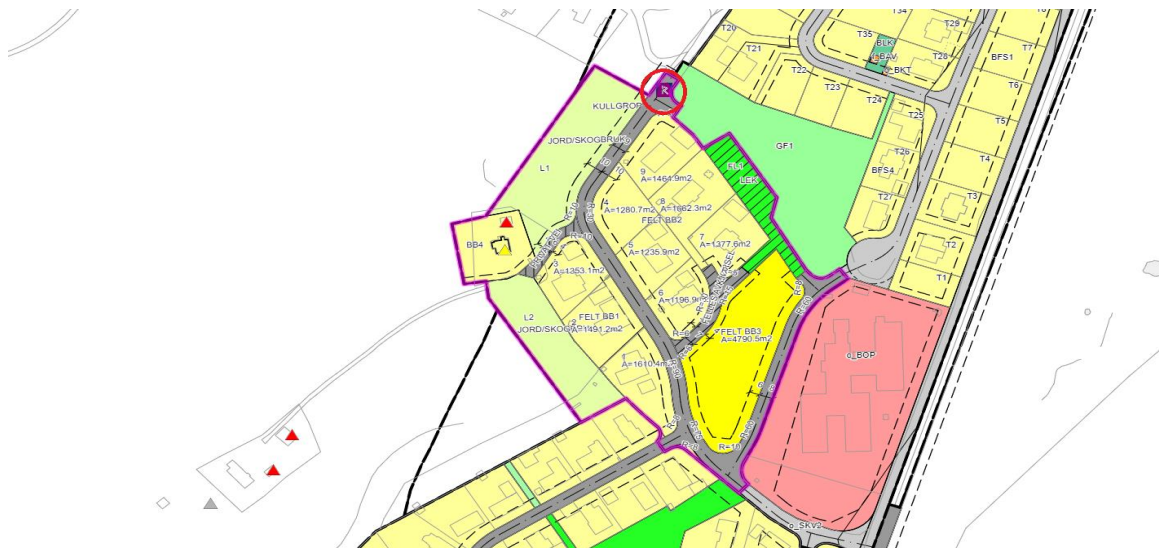
Felt BB3: Tillatt %-BYA = 30%

Mønehøyden skal være maks. 8,5 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Gesimshøyde skal være maks. 5,5 m over samme. Kommunen kan tillate tak oppbygg med større gesimshøyde på inntil 1/3 av den aktuelle fasadens lengde. For garasje er maksimal byggehøyde 3,5 m for gesims og 5,0 m for møne. Bygningene skal ha saltak eller valmet tak, med takvinkel mellom 22 - 45 grader.

3.4. Kulturminner

Ifølge offentlig tilgjengelige kartdatabaser, er det ikke registrert automatisk fredete kulturminner på aktuell eiendom. Det er registrert et automatisk fredet kulturminne nord-vest i gjeldende plan.



3.5. Trafikkforhold, støy og byggegrense mot Fv2884.

Området har avkjøring fra Fylkesvei 2884, og inn Roaveien.

Dagens situasjon videreføres, da den totale belastningen ikke kan sies å øke nevneverdig. Eiendommen ligger ikke innenfor støysoner fra Fylkesvei 2884, ei heller spesielle byggegrenser.

I vedtaket fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltningen den 11.10.2021, samt behandling i Formannskapet 27.10.2021, sak 104/21, ble det fattet å legge inn rekkefølgebestemmelse med krav om etablering av et trygt krysningspunkt av fylkesveien mellom planområdet og Sokna skole.

Det foreslås å etablere et tilrettelagt krysningspunkt av Fylkesveien med lyskilde og fartsreducerende tiltak. På denne måten kan myke trafikanter – skolebarn – krysse veien trygt og fortsatt benytte lysløypa på østsiden av planområdet ned til skolen.

3.6. Miljøforhold

Det er ingen forurensende virksomheter registrert innenfor området som ønskes endret.

3.7. Lek

Det er avsatt to lekearealer for BB1 og BB2, f_LEK2 og f_LEK3. I gjeldende plan er det i tillegg avsatt et felles lekeområde, f_LEK1, tett på for alle beboere innenfor planområdet.

4. Beskrivelse av endringer/planforslaget

4.1. Rammer og krav gitt i forslag til plan med bestemmelser

1. *Endring av type bebyggelse*

I gjeldende plan er område BB3 avsatt til eneboliger eller konsentrert småhusbebyggelse med inntil 12 boenheter. I og med det er ønskelig å bygge to lavblokker kan ikke dette formålet videreføres.

Formålet vil dermed bli endret tilpasset lavblokk. Antall boenheter tilpasset ny bebyggelse er endret til totalt 18 boenheter. Tilhørende formål som parkering, renovasjon, lek, blågrønnstruktur og vegetasjonsskjerm er innlemmet, og det gjeldende felt BB3 er blitt delt i to med feltnavnene BB1 og BB2.

Tidligere BB1, BB2 og BB4 har fått endret feltnavnene til BF1, BF2 og BF3.

2. *Oppjustering av maksimal %-BYA og byggehøyder, samt takform*

Med bakgrunn i bebyggelsen som planlegges oppført er det nødvendig å øke %-BYA for eiendom 148/335, felt BB1/BB2. Det er også nødvendig å øke byggehøyder for felt BB1/BB2. Dette for å kunne tilby en gunstig og attraktiv boligløsning, samtidig som kravene til parkering ivaretas.

Det vil foreslås en endring fra %-BYA=30% til %-BYA=40% for delfelt BB1/BB2.

Det vil foreslås en endring fra maksimalt 5,5 m gesimshøyde til maksimalt 10 m gesimshøyde over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Det vil også foreslås endring av takform fra saltak eller valmet tak med takvinkel mellom 22 – 45 grader til flatt tak.

3. *Parkering*

Parkeringsdekning skal være som angitt i kommunal forskrift eller overordnet plan. For felt BB1/BB2 skal minst én parkeringsplass for bil være i garasje/carport.

Felt f_P1 skal være felles parkeringsplass for BB1 og BB2. I følge gjeldende kommunal parkeringsforskrift skal det minimum legges til rette for to biloppstillingsplasser for boenheter over 80 m² og én biloppstillingsplass pr. boenhet under 80 m². Minimum to biloppstillingsplasser skal tilrettelegges som HC-parkering.

I tillegg skal det tilrettelegges for én sykkelparkering for boenheter under 60 m² og to sykkelparkeringer for boenheter over 60 m². Minimum én parkeringsplass for sykkel innen hvert av feltene BB1 og BB2 skal være dimensjonert for HC-sykkel/transport-sykkel.

Felt f_P2 skal være forbeholdt renovatør og fungere som oppstillingsplass ved henting av avfall på felt f_RA.

4.2. Tiltakets forhold til overordnede rammer og føringer

Lek

Det er innlemmet to nye lekeplasser, f_LEK2-3, som skal fungere som nærlekeplass for de minste på felt BB1 og BB2. Arealet gir minimum 25 m² lekeområde pr. boenhet. Det er også avsatt et større areal til lek i gjeldende plan, f_LEK1. Dette arealformålet videreføres. I tillegg er det også avsatt lekearealer i andre gjeldende planer i området.

Renovasjon

Renovasjon er en del av infrastrukturen på lik linje med vei og parkering. Dette sikres ved at det settes av eget areaformål med navn f_RA. HRA er rådført med tanke på løsning. Det er lagt til rette for nedgravd/delvis nedgravd løsning, 3x5 m³ og 2x3 m³. Normalt vil dette kunne dekke 30-35 boenheter.

Det settes av egen parkeringslomme, f_P2, til henting for renovatør langs adkomstveien. Dette gjør at oppdraget utføres uten konflikt med den øvrige trafikken.

Parkering

Utsnittet under er hentet fra «Forskrift om parkering, Ringerike kommune, Buskerud».

§ 3. Boligformål				
1. Følgende krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkering gjelder:				
Boenhets størrelse	Bil			Sykkel
	Senterområde i kommuneplan	Annet byggeområde i kommuneplan	Annet område	Alle soner
Opp til 60 m ² BRA	1,0	1,0	1,0	1,0
Fra 60 til 80 m ² BRA	1,0	1,0	2,0	2,0
Over 80 m ² BRA	1,0	2,0	2,0	2,0

Antall parkeringsplasser skal sees i sammenheng med bruksarealet. Det legges til rette for 29 parkeringsplasser.

Dette dekker f.eks. åtte boenheter under 80 m² og ti boenheter over 80 m², hvor det vil være rom for at en gjesteparkering kan etableres.

Alternativt vil det kunne dekke parkering for ti boenheter under 80 m² og åtte boenheter over 80 m², og mulighet for å etablere tre gjesteparkeringer. Det settes videre en bestemmelse om at minimum én parkeringsplass for bil pr. boenhet skal etableres i garasje/ carport.

Behovet for sykkelparkeringer vil ligge på ca. 28 p-plasser, hvorav to av disse skal være tilrettelagt for HC/transport. Sykkelparkering dekkes innenfor feltene BB1/BB2.

VA

Vann-/avløpsanlegg bygges etter kommunalteknisk standard. Vann- og avløp forutsettes knyttet til kommunalt nett. Overvann forutsettes å bli ivaretatt internt på feltene BB1/BB2, samt innenfor felt f_BG1, blågrønn struktur.

Trafikkforhold

Området har avkjøring fra Fv2884 og videre inn Roaveien.

Planendringen vil tilføre de nevnte veiene noe ekstra trafikk som følge av tilretteleggingen for seks ekstra boenheter. Grovt regnet vil det medføre en trafikkøkning på ca. 24 ekstra turer pr. døgn ved et intervall på ca. 4 turer pr. døgn: 6 x 4 = 24.

Det legges inn et rekkefølgekrav i planbestemmelsene om at krysningspunkt av fylkesveien skal være etablert før brukstillatelse kan gis for boliger i feltene BB1 og BB2, ref. behandling og vedtak av sak 104/21 i Formannskapet 27.10.2021, punkt 3.5. Trafikkforhold, støy og byggegrense mot Fv2884.

Velferdsteknologi

Det politiske vedtakspunktet om at prosjektet skal tilrettelegge for velferdsteknologi, ivaretas ved installasjoner av heis i blokkene. Videre legges det til rette for HC-parkering for bil og oppstillingsplasser for handicap/transportsykler. Avhengig av brukergruppe og behov på kort og lang sikt, må hvert enkelt byggeprosjekt individuelt vurdere implementeringsnivå for velferdsteknologi utover dette.

4.3. Beskrivelse av tiltaket

Behovet for en planendring kommer som følge av økt etterspørsel etter boliger i området, og man ser derfor et behov for å kunne tilby flere og ulike boligtyper.

I kommunens planstrategi 2020-2023 er et av de viktige målene for å imøtekomme fremtidens vekst, å kunne tilby varierte boliger. Ringerike kommune har definert Sokna som et prioritert lokalsamfunn som kan transformeres.

Det er foreslått en økning av %-BYA for å kunne tilby kunden en god bolig- og parkeringsløsning. Krav til parkering vil være i henhold til gjeldende bestemmelser og antall biloppstillingsplasser vil avhenge av boenhetens BRA. Det tilføyes i bestemmelsene at minimum én parkeringsplass for bil pr. boenhet skal løses i garasjer eller carporter.



Illustrasjonsplanen under viser mulig løsning. Endelig løsning for felt BB1 og BB2 vil først fremkomme ved byggesøknad.



Figur – Illustrasjon som viser forslag til mulig løsning. Denne er ikke fattsatt. NB! Er ikke endelig planløsning.

5. Konsekvenser av endringer/planforslaget

5.1. Konsekvenser for naboer

Tiltaket vil medføre en liten økning i trafikk. Økningen ansees imidlertid som forholdsvis beskjeden om man ser trafikken i sammenheng med øvrig trafikk. Det antas at dette ikke vil få nevneverdige store konsekvenser for naboene.

5.2. Konsekvenser for lek/uteområder

Tilførselen av ekstra boenheter antas å ikke få nevneverdige konsekvenser for lekeområdet. Det legges til rette for nye nærlekeplasser for BB1 og BB2 på feltene f_LEK2-3.

5.3. Konsekvenser for renovasjon

Det blir et ekstra stopp for renovatør, da det legges opp til et felles renovasjonspunkt for alle boenheter innenfor felt BB1 og BB2. Arealet er nær adkomsten og parkeringen til feltet som tidligere nevnt under punkt 4.2, Renovasjon. Det tilrettelegges parkeringslomme for renovatør, felt f_P2, langs adkomstveien f_KV2. Snuplass er ivaretatt i gjeldende plan innerst i veien.

Det er lagt til rette for nedgravd/delvis nedgravd løsning, 3x5 m³ og 2x3 m³ som normalt vil kunne dekke 30-35 boenheter:

- 5 m³ på restavfall, papir og plast
- 3 m³ på matavfall og glass/metall.

Standard beregning er 140 l pr. boenhet på rest, papir og plast, og 60-80 l på mat og glass/metall. Det er avsatt minst 4 m² til hver beholder.

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

5.4. Konsekvenser for VA

Tiltaket vil ikke medføre konsekvenser for vann og avløpssystemet foruten tilknytning av seks ekstra enheter.

5.5. Konsekvenser for utnyttelsen.

I gjeldende plan er %-BYA=30%. For felt BB1 og BB2 ansees det som nødvendig å øke %-BYA til 40%. Dette dekker da to lavblokker + to biloppstillingsplasser pr. boenhet.

5.6. Konsekvenser for energi og miljø

Endringen antas ikke å medføre nevneverdige konsekvenser for energi og miljø. Boligene oppføres iht. gjeldende teknisk forskrift. Alle boliger større en 50 m² som selges eller leies ut skal energimerkes i henhold til norsk regelverk. Det er eier /selger som står ansvarlig for dette.

5.7. Konsekvenser for nærmiljø

Arealet som ønskes endret, er i gjeldende plan avsatt til boliger. Endringen medfører en mindre fortetting ved tilførsel av seks ekstra boenheter og noe større omkrets på boligbebyggelsen i forhold til det som er regulert i dag.

Konsekvensene for nærmiljøet vil primært bestå i noe økt trafikk.

5.8. Konsekvenser for friluftsliv

Tiltaket vil ikke medføre konsekvenser for friluftsliv.

5.9. Konsekvenser for naturmiljø og landskapsbilde

Tiltaket vil ikke medføre ytterligere konsekvenser for naturmiljø og landskapsbilde.

5.10. Konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø

Tiltaket vil ikke medføre konsekvenser for kulturminner og kulturmiljø. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor området som ønskes endret.

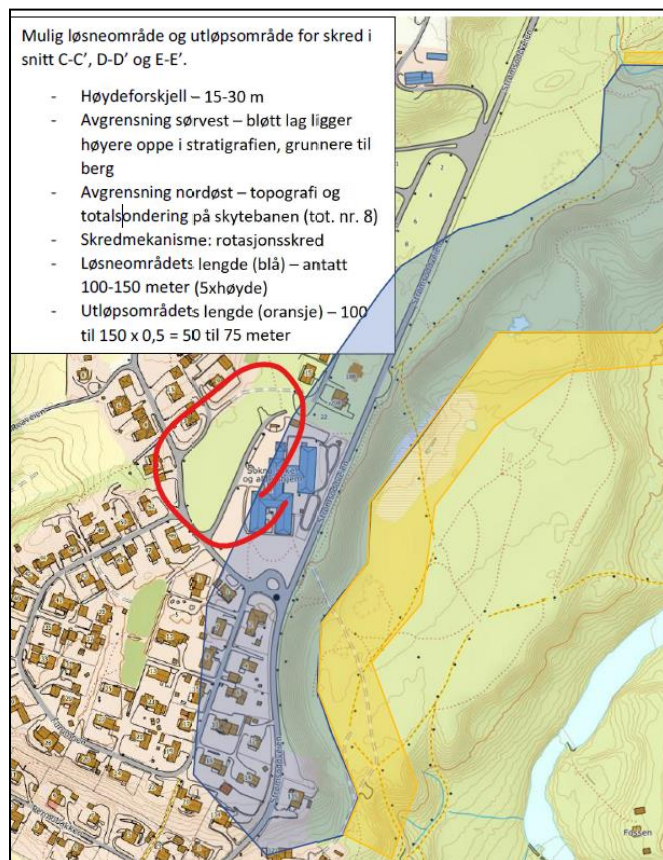
5.11. Konsekvenser for naturressurser

Tiltaket vil ikke medføre ytterligere konsekvenser for naturressurser.

5.12. Risiko- og sårbarhetsanalyse

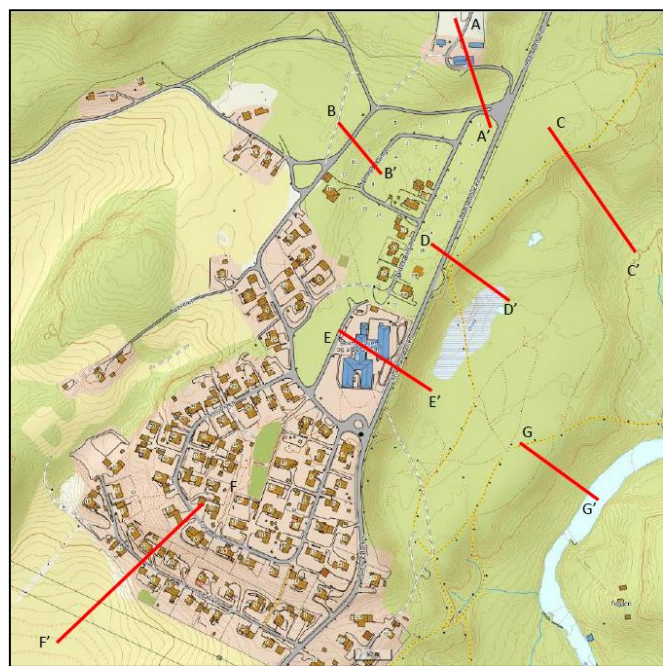
ROS-analysen har avdekket at planområdet ligger innenfor et område hvor faren for ustabile grunnforhold eller utglidning ikke kan utelukkes. Det må derfor gjøres nærmere geologiske undersøkelser for å bedømme om det foreligger en reell fare for dette.

Innlandet Geoteknikk AS har gjennomført grunnundersøkelser og vurdert områdestabiliteten på oppdrag fra Permobakken AS, jfr. rapport datert 01.03.2022. Det konkluderes med at det planlagte boligfeltet ligger i et mulig løснеområde/utløpsområde for kvikkleireskred, men at områdestabiliteten er beregnet og konkludert med å være tilfredsstillende iht. krav i TEK 17 §7-3, og NVE-veileder 1/2019.



I figur 19 i rapporten (utsnitt øverst t.h.) vises mulig løsnakeområde (blå) og utløpsområde (oransje) for skred i de kritiske snittene, jfr. figur 9 i rapporten (utsnitt nederst t.h.).

Det er i tillegg til rapporten sendt en henvendelse til Geoteknikk i januar 2023 for å få bekreftet at området for planendringen er stabilt. Geoteknikk bekrefter at områdestabiliteten skal være ok da feltet ligger utenfor kartlagte



løsneområder/utløpsområder, og godt utenfor influensområdet til skråningene.

Vedlegg:

- 1- Plankart
- 2- Planbestemmelser
- 3- Illustrasjonsplan
- 4- ROS-analyse
- 5- Geoteknisk rapport 01.03.2022
- 6- Dialog med Innlandet Geoteknikk

Dato: 08.02.2023, Hønefoss
Sandvold Boliger AS
v/Henning Gulbrandsen

Revidert av Ringerike kommune
Reguleringsavdelingen
20.02.2023