



RINGERIKE KOMMUNE

Miljø- og arealforvaltning, Areal- og byplankontoret

PLANBESKRIVELSE

0605_440

Detaljregulering for
Bakkeveien 7, gnr 39 bnr 42

Utarbeidet av Ole Alexander Heen, 03.07.2019

1. Sammendrag

Intensjonen med planarbeidet er å fortette omsøkte eiendom med en 8-mannsbolig med utvendig parkering. Se vedlagte skisse til situasjonsplan som viser en mulig tomteutnytting. Området er i dag avsatt til bolig.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å fortette omsøkte eiendom med en 8-mannsbolig med utvendig parkering.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller og eier av tomten er Bakkeveien 7 AS. Plankonsulent er siv.ark Ole Alexander Heen i Heen Eiendom AS.

2.3 Utbyggingsavtaler

Forslagstiller kan ikke se noen behov for utbyggingsavtaler i denne saken.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Det stilles ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger, da tomte er på mindre enn 15 daa (15 000 m²) og reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, evt. planprogram

Oppstart av planprosess ble varslet med brev og annonse i Ringblad den 24.02.2018 med frist for innspill 24.03.2018. Offentlige etater og alle naboer i området ihht. liste mottatt fra Ringerike kommune ble varslet.

Merknader er kommentert og gjengitt i vedlegg 1.

4. Planstatus og rammebetingelser (med vekt på avvik fra overordnet plan)

4.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel der eiendommen ligger som boligeiendom.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

«0605 15 S V Norderhov», vedtatt 25.09.1947. Reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan S-V Norderhov er av eldre dato og bestemmelser anses å være mangelfull/upresise. For denne reguleringsplanen skal til enhver tid gjeldene kommuneplanbestemmelser gjelde foran tilsvarende bestemmelser i reguleringsplanen.

4.3 Tilgrensende planer

«311 Boligområde på Benterud», «399 Ny skole og boligområde Benterud», «62-03 Eikli område B.» og «431 Områderegulering Hønefoss».

4.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

I forbindelse med planarbeidet har rikspolitiske retningslinjer og bestemmelser vært vurdert ihht. følgende:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
Retningslinjene er ment å synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Det settes krav til at planlegger skal ivareta arealer og anlegg av betydning for barn og unge, som skal sikres i planer der barn og unge er berørt.

Denne planen omfatter kun et lite areal, og det legges opp til 8 nye boenheter der lek vil foregå på egen eiendom, samt på offentlige lekeplasser i umiddelbar nærhet. Planområdet er et rolig boligstrøk med lite trafikk, og gangvei til sentrum av Hønefoss.

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.
Retningslinjene skal ivareta statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging, og nasjonale mål for reduksjon i utslipp av klimagasser.

Planområdet ligger i gangavstand til Hønefoss sentrum og til offentlig kommunikasjon som buss og tog. Kommuneplanen går inn for fortetting i slike strøk for å spare miljøet for forurensing.

Det bygges moderne og godt isolerte boliger ihht. dagens standard for energibesparelse. Det satses også på å etablere et estetisk og godt bomiljø som vil passe flere befolkningsgrupper.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet består av eiendom 39/42 samt Bakkeveien på Eikli. Eiendom 39/42 er på 1769 m².

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet ligger et boligområde med variert bebyggelse av eneboliger og blokker. Ny barneskole og 200 leiligheter under bygging i umiddelbar nærhet

5.3 Stedets karakter

Boligene i området er av variabel karakter fra eldre bebyggelse til ny bebyggelse hvor den nærmeste bebyggelsen er småhusbebyggelse og med skole og blokkbebyggelse mot vest.

5.4 Landskap

Landskapet er lokalt tilnærmet flatt. Planområdet består av en enebolig med hage og gårdsplass. Det er svært gode solforhold på tomten. Det finnes ingen spesielle estetiske og kulturelle verdier i planområdet som må ivaretas. Se bilde under.



Bilde: Oversiktsbilde av tomten (kilde: prospekt ved salg av eiendom 2017)

5.5 Kulturminner, kulturmiljø, naturverdier, rekreasjonsverdi, uteområder og landbruk
Planområdet har ingen kjente kulturminner, kulturmiljøer, naturverdier, uteområder eller landbruk som må ivaretas.

5.6 Trafikkforhold

Adkomsten til boligen på tomten er i dag fra Bakkeveien via Benterudgata. Dette er en kommunal vei med lite trafikk. Det er ikke noe spesiell fare for ulykkesituasjoner i området. Noe vegetasjon har vokst opp i siktlinjene i krysset Benterudgata/Bakkeveien. Busstopp begge veier i Osloveien ligger kun 350m i gangavstand fra eiendommen. Viser til vedlagte trafikkanalyse.

5.7 Sosial infrastruktur

Planområdet sokner til Benterud skole.

5.8 Teknisk infrastruktur

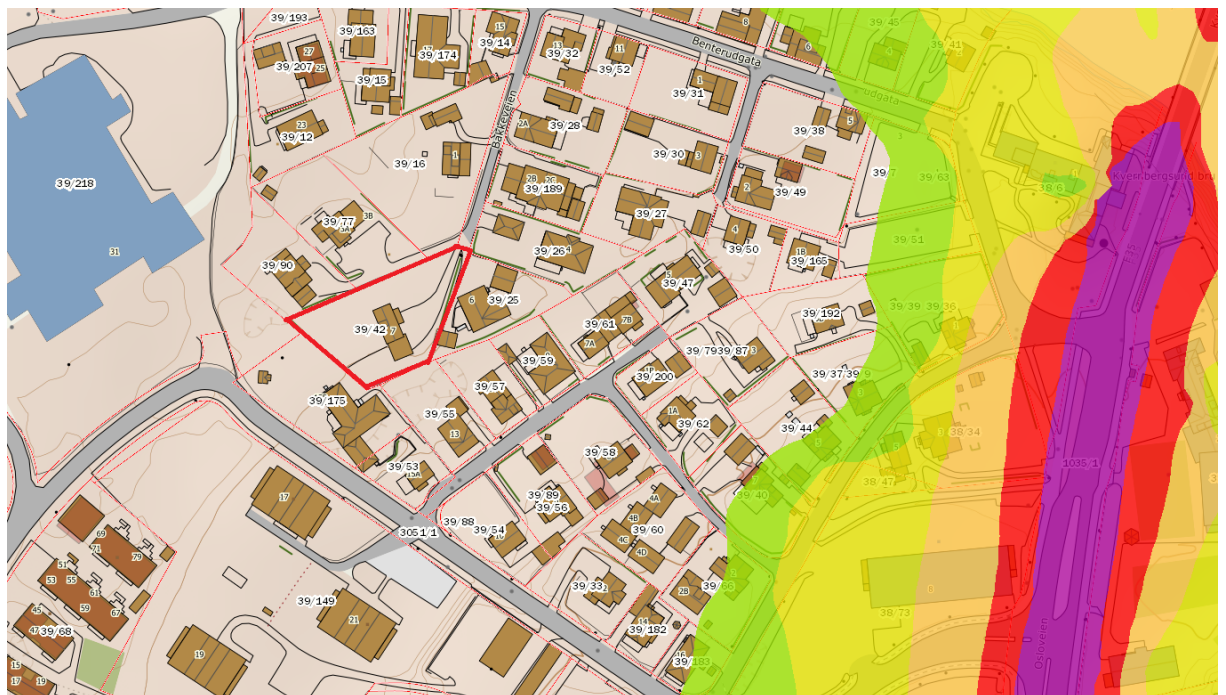
Eneboligen som i dag ligger på tomten er tilkoblet offentlig vann- og avløpsledninger i enden av Bakkeveien.

5.14 Grunnforhold

Det er ikke utført særskilte geotekniske undersøkelser av planområdet. Byggegrunnen forventes iht. NGU-kartlegging å være sandholdig grunn med leire under.

5.15 Støyforhold

Planområdet ligger i god avstand fra større hovedveier og det er dermed svært lite støy fra trafikk. Osloveien som er den mest trafikkerte gata ligger 270 meter unna i luftlinje. Planområdet er ikke støyutsatt iht. støykart hos miljøstatus.no.



Støykart (Kilde: miljøstatus.no)

5.16 Luftforurensing

Det er ingen kilder til luftforurensning i nærområdet ut over normal luftforurensning i bebygde områder. Veistøv fra Osloveien anses som største kilde, men boligen ligger i god avstand fra Osloveien.

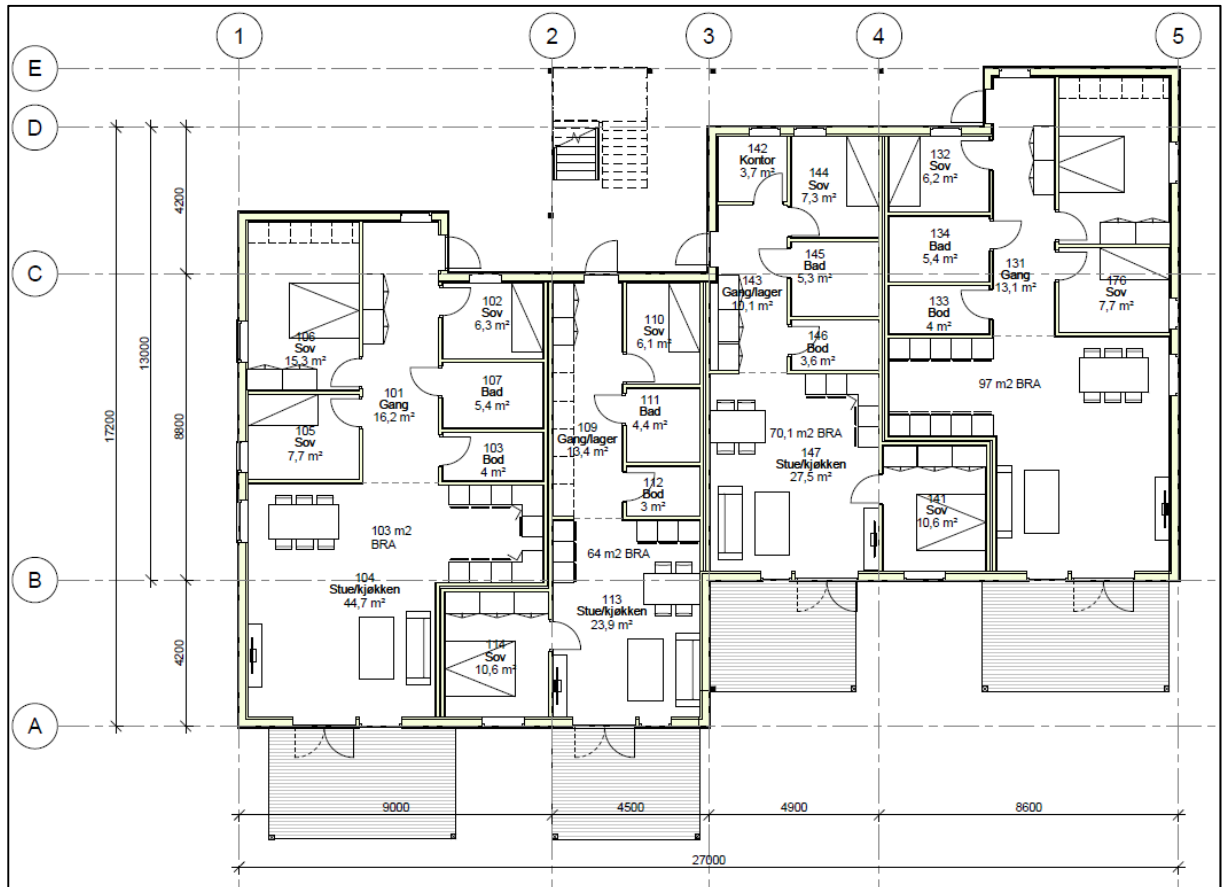
5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Viser vedlagt ROS-analyse. Det er ikke identifisert vesentlige risikoer i eksisterende situasjon.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Boligformål, leilighetsbygg på 2 etasjer med 4 leiligheter i hver etasje med størrelse 50-110 m². Leiligheter i 1. etasje utformes som tilgjengelig boenheter. Alle leiligheter får gjennomlys og vestvendte terrasser.



Plantegning

6.1.1 Reguleringsformål

Boligbebyggelse-blokkbebyggelse (BBB), lekeplass (BLK), adkomstvei (SV), gårdsplass (BGP), uteoppholdsareal (BU) og frisiktsone (H140).

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Hensikten med planarbeidet er å regulere området til boligformål med parkering. Planarbeidet skal også behandle adkomstvei, samt vurdere og belyse konsekvenser i tema som støy, forurensning, trafikkforhold, estetikk, universell utforming, sol/skyggeforhold, parkeringsløsninger.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming



Bilde: Situasjonsplan med plassering av bygg



Bilde: 3D illustrasjon av bygg



Bilde: 3D illustrasjon av bygg sett fra innkjøring



Bilde: 3D illustrasjon av bygg sett fra syd



Bilde: 3D illustrasjon av bygg sett fra vest

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde for de nye boligene skal iht. planbestemmelser ha maks gesimshøyde 8 m.

6.3.2 Grad av utnyttning

Iht. planbestemmelser kan det bebygges med maks 800 BRA innenfor areal avsatt til BBB. I tillegg kan det oppføres carport, avfallshus og boder innenfor området avsatt til BGP.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det er planlagt ett leilighetsbygg på 2 etasjer med 4 leiligheter i hver etasje.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

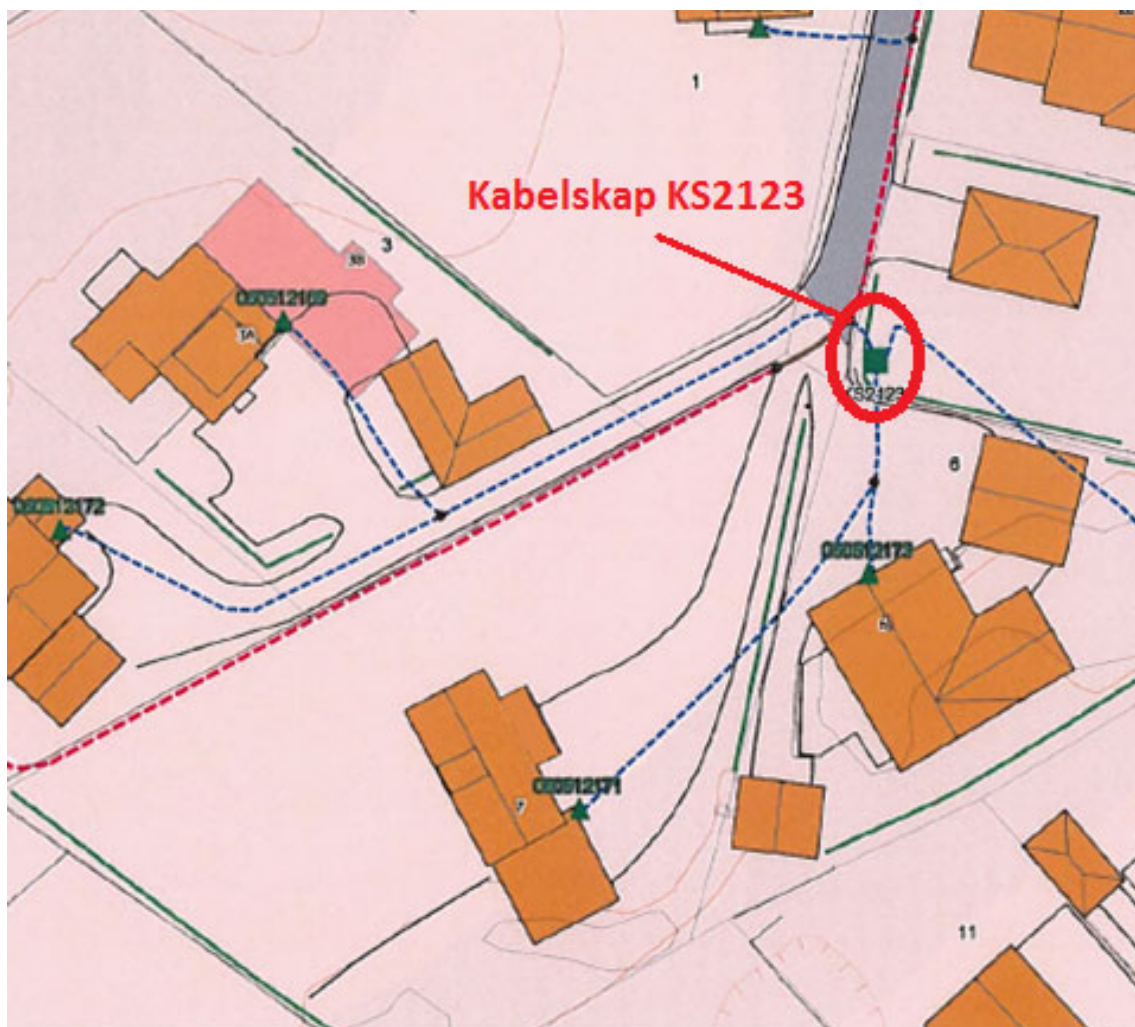
Arealet ligger i et etablert boligområde med nærhet til skole, rekreasjonsarealer, lekearealer og sentrumsfunksjoner. Det er gode solforhold på eiendommen. Se vedlagt soldiagram. Den er også lite støyuutsatt. Totaloppfatningen er at det ligger til rette for meget god bokvalitet.

6.5 Parkering

Det planlegges for 1 parkeringsplass per boenhet + 4 gjesteparkeringsplasser, totalt 12 plasser. Sentrumsbebyggelse med nærhet til offentlig kommunikasjon, skole, barnehage og sentrumsfunksjoner gjør at vi anser at dette dekker behovet for parkering. Det er avsatt 4 gjesteparkeringsplasser felles for alle leilighetene, hvorav 1 skal være HC-tilpasset. Parkering vil foregå på terreng eller i carporter.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Boligene tilkobles til kabelskap KS2123. Det er opplyst fra Ringeriks-Kraft Nett AS at det er nok strømkapasitet i trafo C132 samt frem til kabelskap KS2123 til en 8-mannsbolig. Dette kabelskapet står kun få meter fra tomtegrensen. Se kart under.



Bilde: Situasjonskart med plassering av kabelskap

6.7 Trafikkløsning

Eksisterende adkomst benyttes. Osloveien – Benterudgata – Bakkeveien. Siktlinjer må ivaretas av eiere av tomter i krysset Benterudgata/Bakkeveien.

6.7.1 Kjøreatkomst

Tilknytning til overordnet vegnett.

6.7.2 Utforming av veger

Adkomstveien til boligene er Bakkeveien som er en kommunal vei. Veien er tilnærmet flat og har i dag en bredde på ca. 3 meter, mens veieiendommen har en bredde på 5,3–7 meter. I tillegg er det en møtelomme i Bakkeveien. Viser til vedlagt trafikkanalyse.

6.7.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er god tilgjengelighet for gående og syklende. Bakkeveien har lite trafikk. Fra Benterudgata videre mot byen er det opparbeidet fortau på begge sider av vei.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Bakkeveien er kommunal eiendom.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke behov for offentlige anlegg i forbindelse med reguleringsplanen.

6.10 Universell utforming / tilgjengelighet

Leiligheter i 1. etasje utformes som tilgjengelig boenhet. Det planlegges ikke for heis til 2. etg. Uteområdet tilrettelegges for bevegelseshemmede.

6.11 Uteoppholdsareal

Det tilrettelegges for minimum 400 m² uteoppholdsareal, etter at parkering og bebyggelse er fratrukket. I planbestemmelsene foreslås det å sette krav til minimum 50 m² uteoppholdsareal per boenhet, inklusive terrasse. Arealet har flat arrondering og gode solforhold. Hver leilighet får egen terrasse. Resterende uteareal planlegges som felles uteoppholdsareal for alle boenhetene. Tomten opparbeides med plen og beplantning. Videre anleggelse av sittegrupper, beplantning og lekeplass planlegges og utføres av sameiet etter behov og ønske for fremtidige beboere. Videre er skolen med tilgjengelig lekeareal utenfor skoletiden nærmeste nabo. Det er også friområder i nærheten med Elvebredden, Sjongslunden, stadion, søndre park, og Petersøya. Eksisterende vegetasjon fjernes. Det er noen store trær på eiendommen som skygger for sol for naboeiendommene som det har kommet innspill med ønske om fjerning. Det er også fare for at disse faller med store konsekvenser for bebyggelsen i nærheten.

6.12 Kollektivtilbud

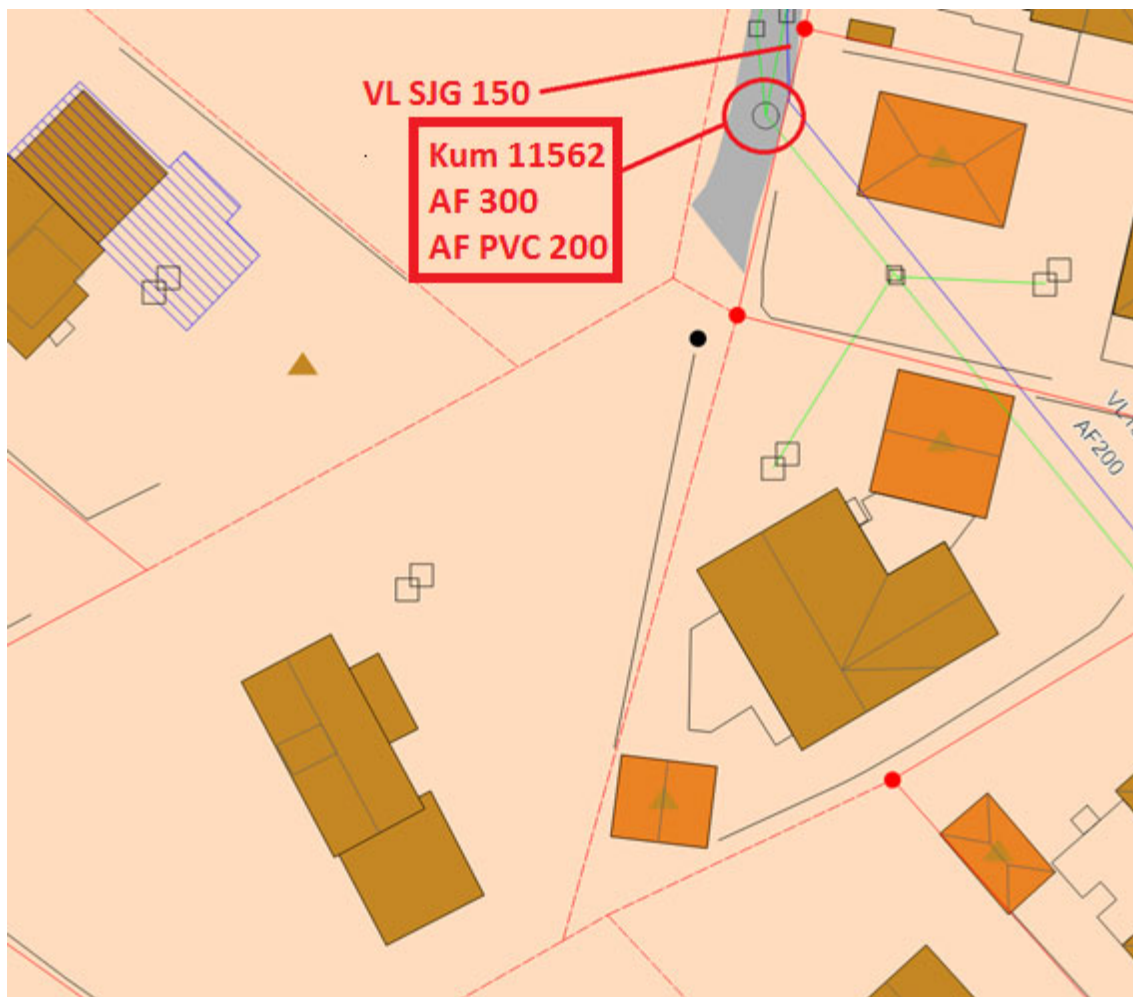
Busstopp begge veier i Osloveien ligger kun 350m i gangavstand fra eiendommen.

6.13 Sosial infrastruktur

Planområdet sokner i dag til Benterud skole som har god kapasitet. Det finnes flere barnehager i områdene rundt Bakkeveien.

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

Boligen på tomten er i dag tilknyttet offentlig vann- og avløpsledninger fra Bakkeveien. De nye boligene vil tilknyttes avløp i samme kum, 11562. Der er det både en AF 300 og en AF PVC 200. Det ligger en vannledning VL SJG 150mm i umiddelbar nærhet i Bakkeveien som kobles til. Se kart under.



Bilde: Situasjonskart med plassering av kummer for vann og avløp

6.17 Plan for avfall

Det tilrettelegges for dunker plassert i lukket avfallshus iht. retningslinjer fra HRA. Avfallshuset plasseres så nært som mulig Bakkeveien for å lette henting av avfall.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser iht. endelige planbestemmelser.

7. Konsekvensutredning

Det stilles ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger, da tomten er på mindre enn 15 daa (15 000 m²) og reguleringsplanen er i samsvar med overordnet plan.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Denne planen passer godt inn i kommunens ønske om fortetting. Ny skole som grenser inn til denne tomten og mulighet for barnefamilier å etablere seg i et nye leiligheter vil passe godt sammen. Planen ligger også nære byen, matvarebutikker og kollektivtrafikk. Planen ligger utenfor området for «sentrumsplanen». Planen vil ikke påvirke overordnede planer.

8.2 Landskap

Noen høye trær vil bli fjernet fra tomten. Dette vil bedre solforholdet for naboer. Det vil ellers ikke bli gjort vesentlige forandringer på landskapet ifm. dette planforslaget.

8.3 Stedets karakter

Området består i dag av småhusbebyggelse, men det er i nærheten både flermannsboliger, blokker og en stor skole. Småhusbebyggelsen består til dels av store eneboliger og tomannsboliger hvor en 8-mannsbolig ikke er særlig større enn enkelte av «småhusene» langs Bakkeveien. En 8-mannsbolig vil medføre en fortetting i Bakkeveien og til dels endre dens karakter, men ikke hvis hele området blir sett på som helhet.

8.4 Byform og estetikk

Forslagsstiller har foreslått en bygningskropp med flatt tak som gir bygningsmassen et moderne uttrykk. Dette står i stil med annen nyere bebyggelse i området. I tillegg planlegges det frittstående uteboder og avfallshus i samme uttrykk som hovedbygg. Dette mener vi vil føye seg inn i stedets karakter på en god måte.

Bygg med flatt tak har lavere mønehøyde enn bygg med saltak. Når solen står lavt på himmelen vil et flatt tak gi mindre skygger enn et saltak. Bygg med flatt tak har derimot høyere gesims og gir mer skygge når solen står høyt på himmelen. Midt på dagen vil bygget hovedsakelig skygge på egen eiendom og derfor ha mindre betydning for naboer enn når solen står lavt på himmelen.

Viser til vedlagt skyggediagram som viser planlagt bebyggelses virkning på sol- og skyggeforhold.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Ingen kulturminner eller verneverdi på eksisterende bygningsmasse. Planene vil ikke påvirke kulturminner, kulturmiljø eller verneverdier i området. Det ligger eiendommer med høy verneverdi i nærområdet ved Osloveien.

8.6 Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Det er ingen spesielle naturverdier på tomten. Planområdet består i dag av en enebolig med hage og opparbeidet gårds plass. Utbyggingen vil ikke påvirke det biologiske mangfoldet. Det er ikke funnet noen truede plantearter, og heller ikke forventet da planområdet har vært opparbeidet/kultivert som hage. Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning og i Artsdatabankens artskart tilsier også at det ikke finnes spesielle naturverdier på planområdet. Det er i Miljødirektoratets database heller ikke registrert noen form for økosystem, art eller naturtype som er til hinder for utbygging.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Reguleringsområdet er i dag en privat bolig med privat hage som ikke er tilgjengelig for andre enn eier. Tenkt bruk påvirker ikke rekreasjonsmuligheter i området.

8.8 Uteområder

Uteområder vil bli opparbeidet med parkering, plen og lekeplass, og påvirke omgivelsene i positiv retning. Høye trær fjernes som bedrer solforholdene til naboeiendommer.

8.9 Trafikkforhold

Adkomstvei og gangadkomster vil bli uendret, men med noe økt trafikk. Likevel godt innenfor forutsetninger for adkomstvei med fartsgrense under 30 km/t. Viser til vedlagt trafikkanalyse.

8.12 Universell tilgjengelighet

Leiligheter i 1. etasje utformes som tilgjengelig boenhet. Uteområdet tilrettelegges for bevegelseshemmede.

8.13 Energibehov – energiforbruk

Tek 17 med fleksible energiløsninger legges til grunn. Undersøkelser viser at det er nok strømkapasitet nærmeste trafo.

8.14 ROS

Gjennomgangen av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at det ikke er vesentlige risikoer forbundet med planforslag. Viser til vedlagt ROS-analyse.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Mer inntekter på eksisterende infrastruktur og legger til rette for økt skatteinnang mht. bygging av flere boenheter i kommunen.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Økt kundegrunnlag for næringsdrivende i området.

8.19 Interessesmotsetninger

Naboer ønsker ingen forandring av området, verken økt trafikk eller større bygg enn slik det allerede er på tomten.

8.20 Avveining av virkninger

Samfunnsinteresser tilsier ønske om fortetting i bynære sentrale områder som Bakkeveien. Infrastruktur, natur, landskap, bebyggelse og overordnede interesser påvirkes ikke negativt av planene. Snarere vil en fortetting medføre mer effektiv utnyttelse av disse tjenestene. Naboers ønske om ikke fortetting og økt trafikk er ikke forenlig med overordnede interesser. Totalvurderingen er at foreslåtte planendringer har en positiv effekt.

9. Inkomne innspill

Viser til vedlegg 1.

10. Sammendrag

Planforslaget bidrar til å fortette et boligområde i sentrumsområdet Hønefoss. Det er varierende størrelse på leilighetene, og de vil være tilgjengelig for ulike økonomiske samfunnsgrupper. Det er kort vei til skole og barnehage. Utfordring med adkomstvei, men dette kan løses med møtelommer, og evt. utvide veien noe.

Vedlegg:

1. Høringsinnspill – vurdering av uttalelser
2. ROS-analyse
3. Trafikkanalyse
4. Solstudie eksisterende situasjon
5. Solstudie ny situasjon