



Ringerike
kommune

Planbeskrivelse

Detaljregulering for Ringkollveien 78

Plan ID 3305 – 493

1. Sammenheng	4
2. Bakgrunn	4
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3 Tidligere vedtak i saken	4
2.4 Utbyggingsavtaler	4
2.5 Krav om konsekvensutredning?	4
3. Planprosessen	5
3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	5
4. Planstatus og rammebetingelser	5
4.1 Overordna planer	5
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	6
4.3 Tilgrensende planer	6
4.4 Temaplaner	6
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
5.1 Beliggenhet	8
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	8
5.3 Stedets karakter	9
5.4 Landskap	9
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	10
5.6 Naturverdier	11
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	11
5.8 Landbruk	12
5.9 Trafikkforhold	12
5.10 Barns interesser	13
5.11 Sosial infrastruktur	13

5.12 Universell tilgjengelighet	13
5.13 Teknisk infrastruktur	14
5.14 Grunnforhold	14
5.15 Luftforurensing	15
5.16 Støyforhold	16
5.17 Risiko- og sårbarhet	16
5.18 Analyser/utredninger	16
6. Beskrivelse av planforslaget	17
6.1 Planlagt arealbruk	17
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	17
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	18
6.4 Boligmiljø/ boligkvalitet	19
6.5 Parkering	19
6.6 Trafikkløsning	19
6.7 Planlagte offentlige anlegg	21
6.8 Miljøoppfølging	21
6.9 Universell utforming	22
6.10 Uteoppholdsareal	22
6.11 Støy	22
6.12 Landbruksfaglige vurderinger	22
6.13 Kollektivtilbud	23
6.14 Kulturminner	23
6.15 Sosial infrastruktur	23
6.16 Tilknytning til infrastruktur	24
6.17 Flomfare	28
6.18 Plan for avfallshenting	28
6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	28

7. Konsekvensutredning	28
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget	29
8.1 Overordna planer.....	29
8.2 Landskap	29
8.3 Stedets karakter	29
8.4 Byform og estetikk	29
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	29
8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	30
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	30
8.8 Trafikkforhold	30
8.9 Barns interesser	30
8.10 Sosial infrastruktur	30
8.11 Universell tilgjengelighet	31
8.12 Energibehov – energiforbruk	31
8.13 Jordressurser/landbruk.....	31
8.14 Teknisk infrastruktur.....	31
8.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen	31
8.16 Konsekvenser for næringsinteresser.....	31
8.17 Interessemotsetninger	31
8.18 Avveining av virkninger	32
8.19 ROS	32
9. Innkomne innspill.....	33
9.1 Merknader.....	33
10. Avsluttende kommentar	33

1. Sammendrag

På vegne av J.K. Utvikling AS fremmer Berntsen plan og oppmåling AS reguleringsplanforslag, for eiendommene 103/102 og 329 i Haugsbygd i Ringerike kommune. Eiendommene ligger i et eksisterende boligområde, langs FV 2862 Ringkollveien. Arealet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting på eiendommen 103/102. Det planlegges for utbygging av fortau langs Ringkollveien mot nordøst, med gangforbindelse til Apalveien/Bånttjernveien, og videre mot eksisterende gang- og sykkelveinett.

Eksisterende bolig, garasje og uthus på eiendommen skal rives, og erstattes av *to* eneboliger og *to* tomannsboliger. Det planlegges for totalt *seks* boenheter innenfor planområdet.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting på eiendommen 103/102. Det planlegges for utbygging av fortau langs Ringkollveien mot nordøst, med gangforbindelse til Apalveien/Bånttjernveien, og videre mot eksisterende gang- og sykkelveinett.

Eksisterende bolig, garasje og uthus på eiendommen skal rives, og erstattes av *to* eneboliger og *to* tomannsboliger. Det planlegges for totalt *seks* boenheter innenfor planområdet.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller: J.K. Utvikling AS

Fagkyndig: Berntsen plan og oppmåling AS

Grunneier: Johnny Karlsen

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Planen utløser foreløpig ikke behov for utbyggingsavtaler.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning og anses ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskriften § 6 første ledd bokstav b. Tiltaket ligger i et eksisterende boligområde som i kommuneplanens arealdel er avsatt til nåværende boligbebyggelse, og reguleringen følger opp kommuneplanens arealstrategi om fortetting innenfor etablerte områder.

Planen faller heller ikke inn under virkeområdet for konsekvensutredning etter forskriftens § 8 første ledd. Det planlegges et begrenset omfang av ny boligbebyggelse (seks boenheter) og etablering av fortau langs Ringkollveien. De samlede virkningene vurderes som moderate og håndterbare innenfor de analysene som allerede er gjennomført, herunder ROS-analyse, fagnotat VAO og veg, støyvurdering og naturmangfoldaglig vurdering.

Det konkluderes derfor med at planforslaget kan behandles uten krav om konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Oppstartsmøte ble avholdt 02.03.2022, og det ble varslet oppstart av planarbeidene i tråd med plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-3 og 12-8, 04.10.2022. Varsel om oppstart ble annonsert i Ringerikes blad 08.10.2022, og ble samtidig lagt ut på nettsidene til Ringerike kommune.

Følgende berørte parter og offentlige myndigheter ble varslet direkte:

Offentlige myndigheter

- Statsforvalteren i Oslo og Viken
- Viken fylkeskommune
- Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)
- Statens vegvesen (SVV)

Berørte parter

- Ringeriks-Kraft AS
- Hadeland og Ringerike avfallsselskap (HRA)
- Telenor kabelnett
- Brakar
- Syklistenes landsforening Ringerike
- Viken fiber

Frist for å komme med merknader til planarbeidene var 04.11.2022. Totalt ble det mottatt *seks* merknader ved oppstartsvarsling. Sammendrag og kommentarer av merknadene følger planforslaget.

Første utvidelse av planområdet ble varslet 09.05.2023, med frist for innspill 30.05.2023. Planområdet ble utvidet med ca. 30m² langs Ringkollveien mot nordøst, for å sikre tilstrekkelig plass til frisktlinjer. Utvidelsen ble varslet til nærmeste naboer og Viken fylkeskommune, og det ble mottatt *én* merknad. Sammendrag og kommentarer av merknaden følger planforslaget.

Andre utvidelse av planområdet ble varslet 06.05.2025, med frist for innspill 30.05.2025. Planområdet ble utvidet med 536m² i tilknytning til eksisterende reguleringsplaner i øst, for å sikre gangforbindelse til Apalveien/Banntjernveien, og videre mot eksisterende gang- og sykkelveinett. Det ble mottatt *to* merknader. Sammendrag og kommentarer av merknadene følger planforslaget.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordna planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Buskerud, Akershus og Østfold ble slått sammen til Viken fylkeskommune 01.01.2020, og ble oppløst med virkning fra 01.01.2024 hvor Buskerud, Akershus og Østfold ble tilbakeført til egne fylkeskommuner. Det ble ikke utarbeidet samlede planer for Viken fylkeskommune. I regional plan for areal og transport i Buskerud (2018-2035) er by- og stedsutvikling et viktig element mht. blant annet sentrumsnær fortetting, og lokalisering av boliger slik at transportbehovet reduseres. Dette vil si at Buskerud ønsker fortetting av boliger som er sentrumsnære, og lokalisert med god tilgang til kollektivtransport.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030, omfatter kommunens arealstrategi. Ett av målene i arealstrategien er kompakt by- og tettstedsutvikling for å redusere press på utbygging av naturområder og dyrka mark, redusere transportbehov, mm. arealutvikling i Haugsbygd er avgrenset sone grense for langsiktig vekst. Det fremgår av oppstartsmøtereferat at planområdet ligger innenfor sone for langsiktig vekst.

Det fremgår av samfunnsdelen at allerede utbygde områder skal vurderes, før det åpnes opp for nye områder. Kommuneplans samfunnsdel bygger på reduksjon av transportbehov, og tilrettelegging for gang- og sykkel, som et bidrag til levende tettstedssentre.

Kommuneplanens samfunnsdel legger til grunn prinsippet om utvikling by og tettsteder innenfra og ut, med tilgang til kollektivtransport og tjenestetilbud i nærhet av utviklingsområdet.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel

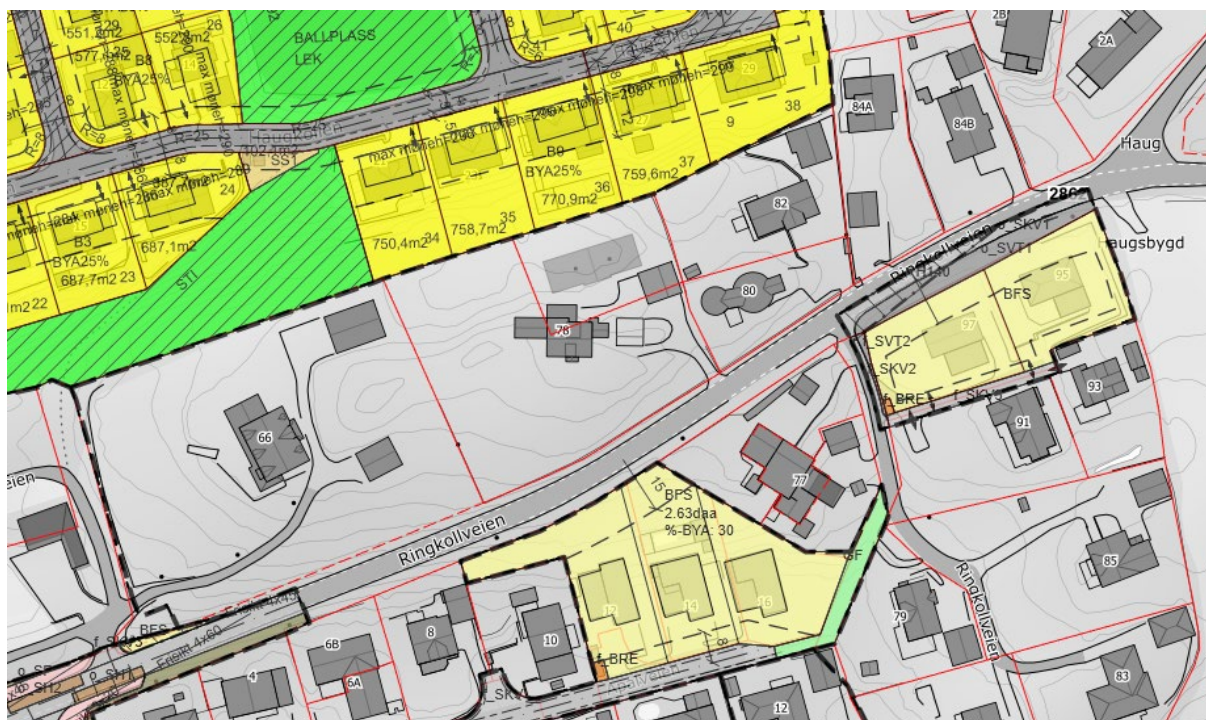
Planområdet er avsatt til *nåværende boligbebyggelse* i kommuneplanens arealdel 2019-2030.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplan for planområdet.

4.3 Tilgrensende planer

Det foreligger *tre* tilgrensede reguleringsplaner: 373 *Apalbakken*, 452 *Ringkollveien 95*, og 202-06 *Havna Hemskogen*. Reguleringsplanene omfatter boligutbygging, og er vist i figuren nedenfor.



4.4 Temaplaner

Relevante temaplaner og retningslinjer for denne reguleringsplanen er:

- Hovedplan Avløp og Vannmiljø 2017-2027
- Energi og klimaplan vedtatt 02.10.2010
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken

- Folkehelsemeldinga
- Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
- Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
- Forskrift om renovasjon for innsamling mv. av husholdningsavfall for Ringerike kommune
- Strategi for Universell utforming
- Parkeringsforskrift for Ringerike kommune

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

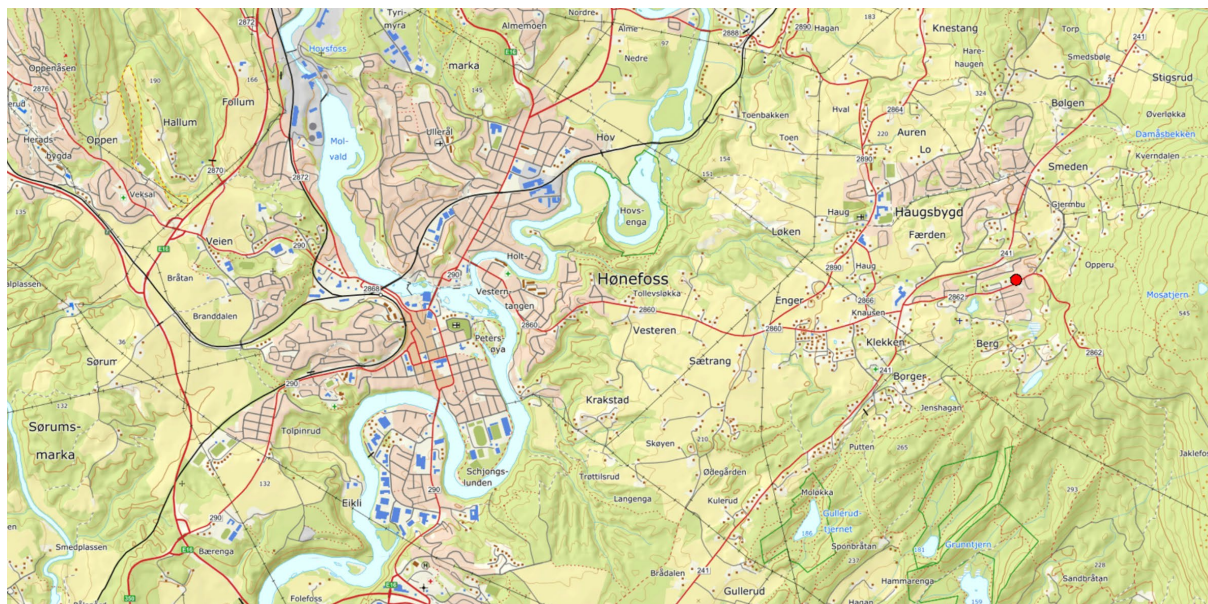
Aktuelle statlige planretningslinjer og veiledere:

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, og areal- og transportplanlegging (2014)
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Statlige-planretningslinjer-for-samordnet-bolig--areal--og-transportplanlegging/id2001539/>
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
<https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2018-09-28-1469>
- Om barn og planlegging (2008)
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-2-08/id516949/>
- Veileder om barn og unge i plan og byggesak (2021)
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/veileder-om-barn-og-unge-i-plan-og-byggesak2/id2884442/>
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/retningslinje-for-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/id2857574/>
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/t-1520-luftkvalitet-arealplanlegging/id679346/>
- Flaum- og skredfare i arealplaner (2014)
[Flaum- og skredfare i arealplaner \(NVE, retningslinje nr. 2/2011, sist revidert 22.05.2014\)](#)

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

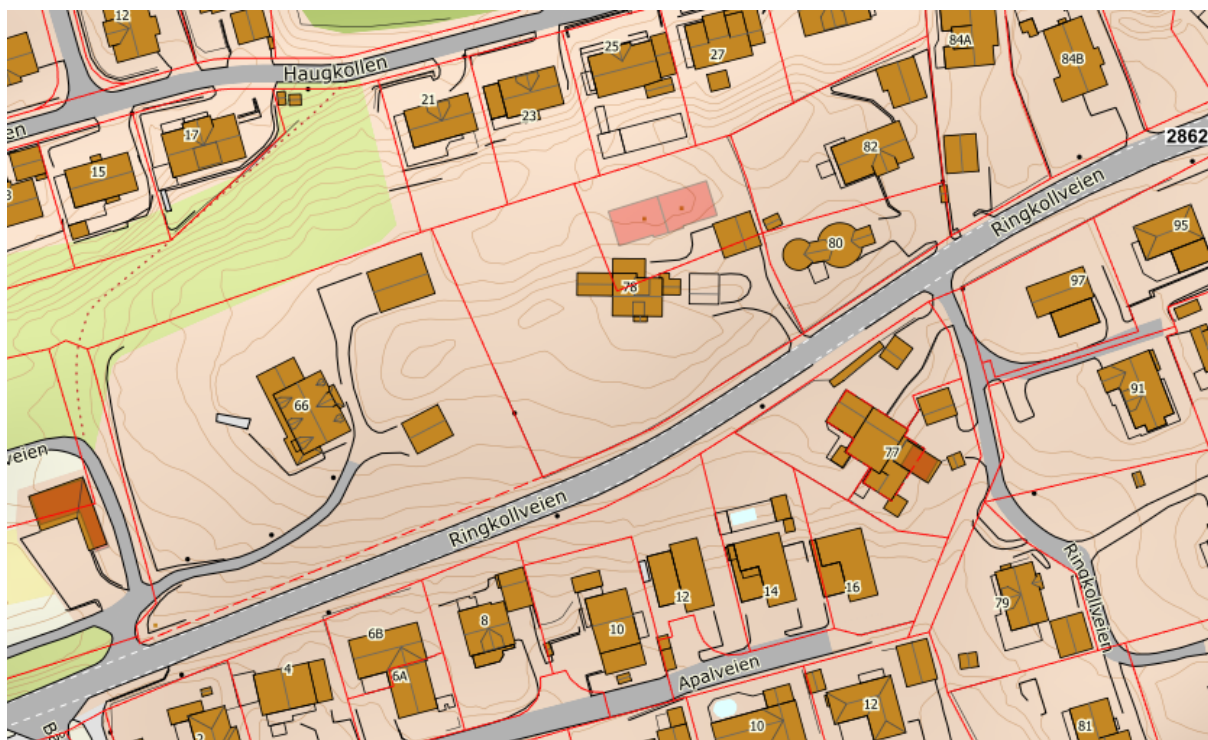
5.1 Beliggenhet

Planområdet på 4,7 daa ligger i et eksisterende boligområde, langs FV 2862 Ringkollveien i Haugsbygd (Ringerike kommune). Planområdet er avmerket med rødt i situasjonskartet nedenfor.



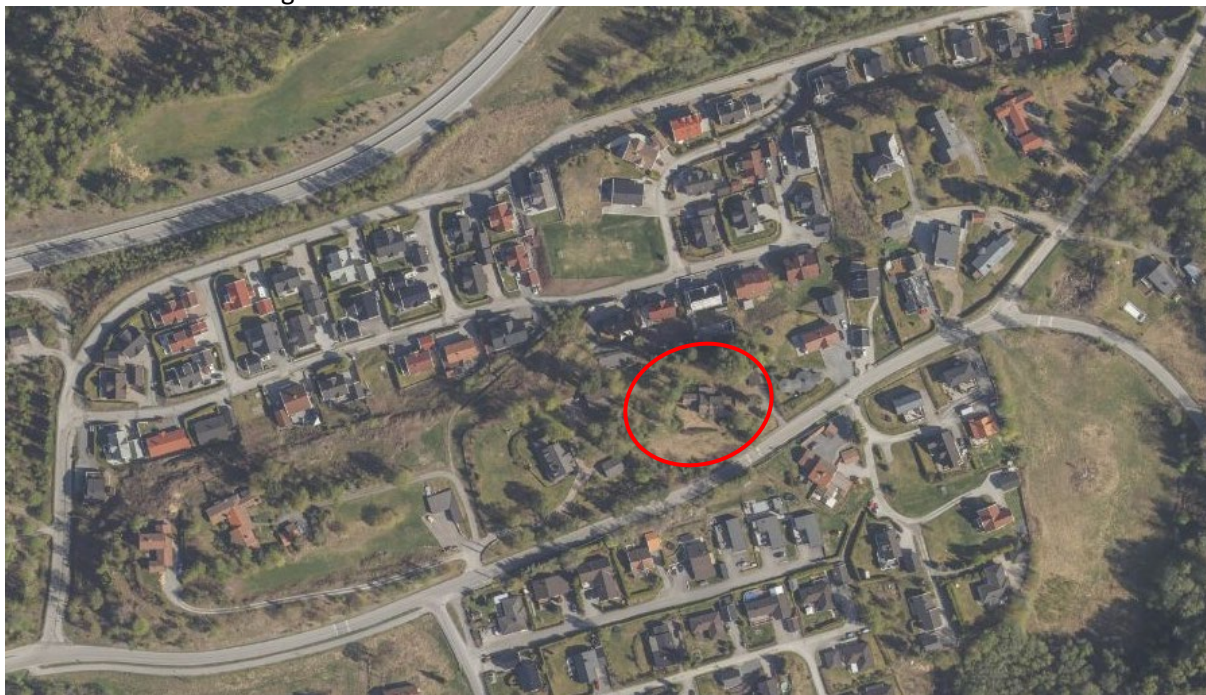
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen 103/102 er opparbeidet som frittliggende eneboligtomt, avgrenset av Ringkollveien mot sør, og ellers tilgrensende mot eksisterende boligbebyggelse. Eiendommen er bebygd med enebolig, garasje og uthus. Eiendommen 103/329 er fradelt og utbygd med én tomannsbolig.



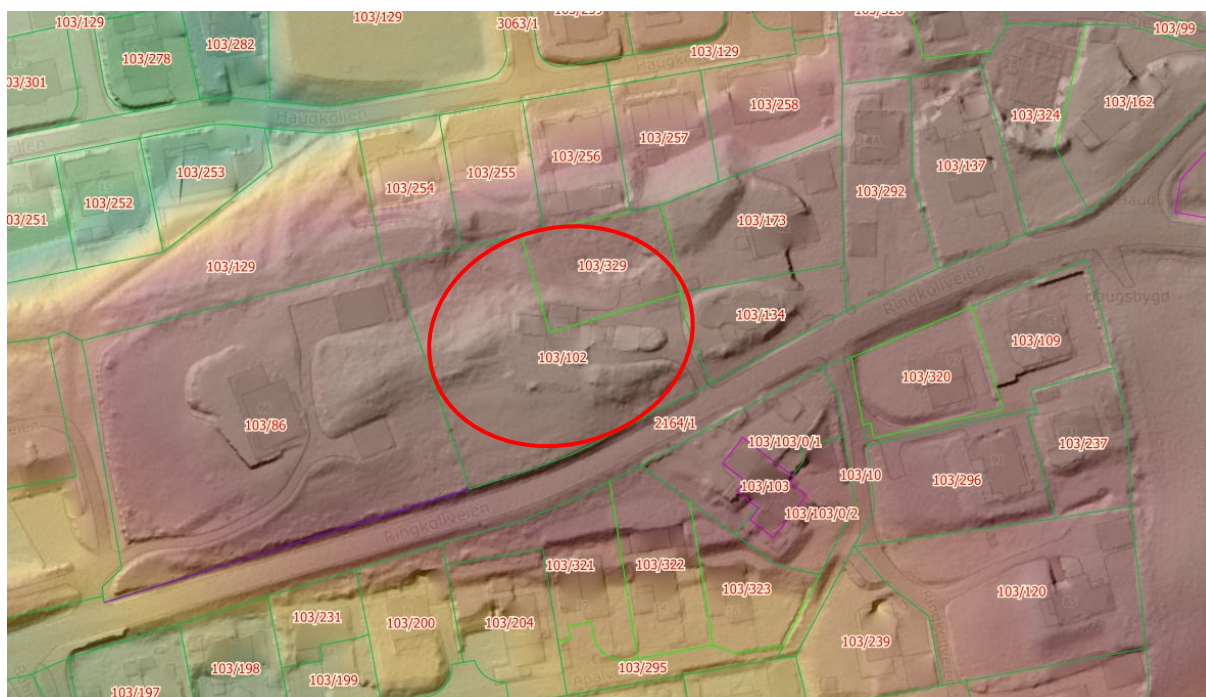
5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i et etablert boligstrøk, med frittliggende eneboligbebyggelse og opparbeida uteområder. Boligområdet ligger i umiddelbar nærhet til Ringkollen, Nordmarka og Gullerudmarka, med store sammenhengende friluftsområder.

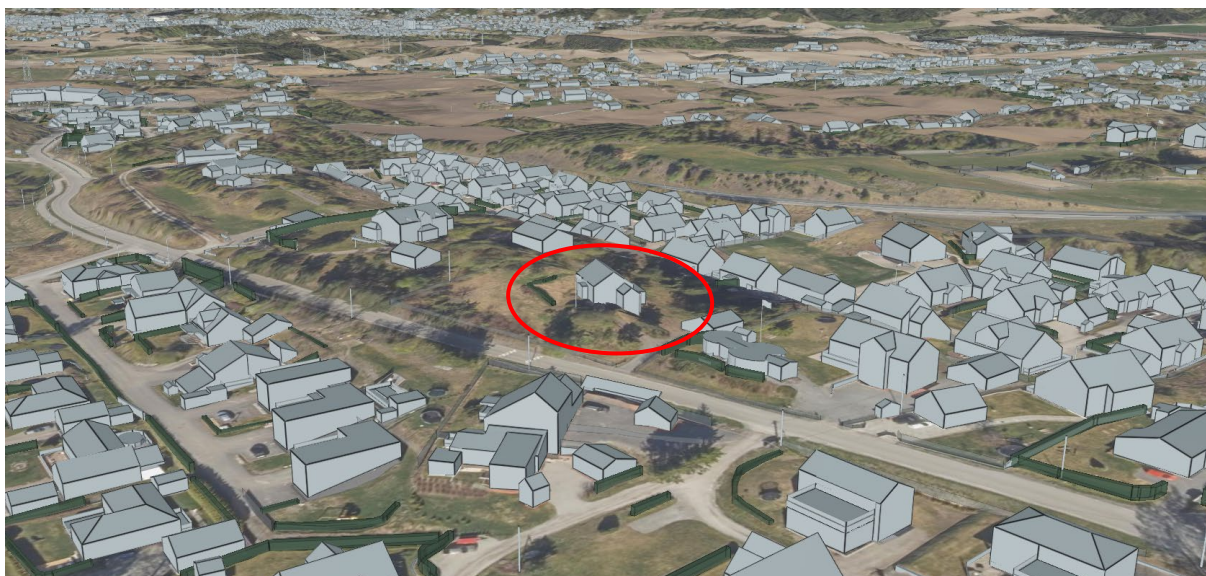


5.4 Landskap

Planområdet er småkupert, og ligger på et høydedrag langs Ringkollveien. Eksisterende bolig er plassert på tomtens høyeste punkt, med direkte adkomst fra Fylkesveien. Ny bebyggelse på eiendommen 103/329 er plassert lavere i terrenget mot bebyggelsen i boligområdet, Havna.



Eiendommen ligger åpent til i landskapet, med gode sol- og utsiktsforhold. Fra midten av planområdet faller terrenget skrått ned mot Ringkollveien i sør, og mot boligområdet i nord, som vist i terrengmodellen nedenfor.

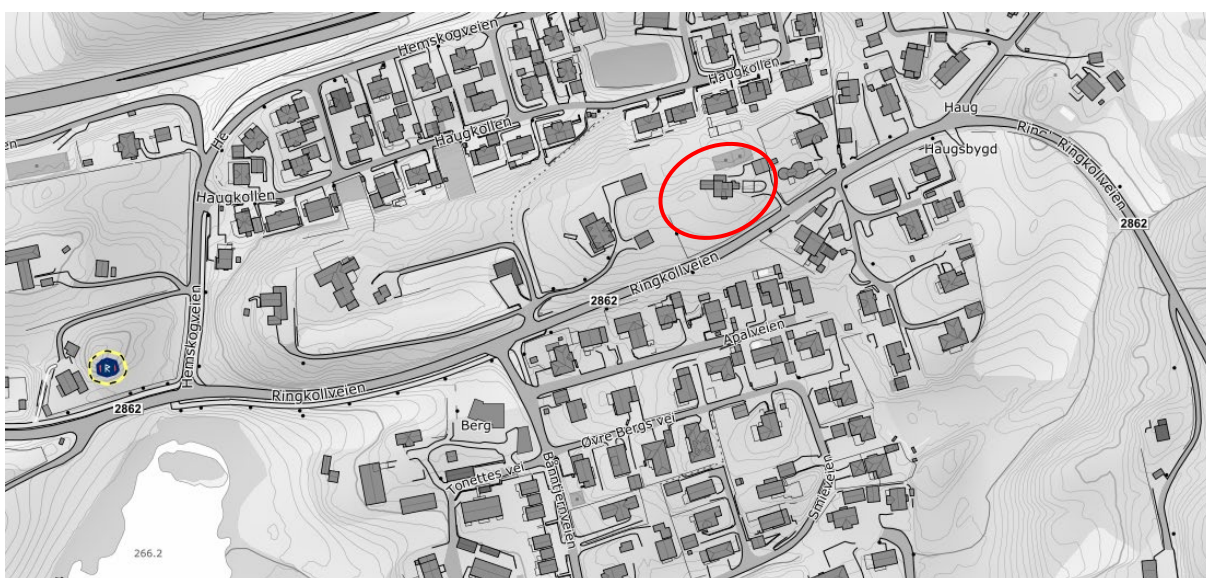


5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Haugsbygd har et rikt kulturmiljø, og det foreligger et stort antall registrerte kulturminner i området som helhet. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet, eller i umiddelbar nærhet av plangrensen.

Det er ikke registrert kulturmiljøer, freda bygninger, eller SEFRAK-bygninger i tilknytning til planområdet.

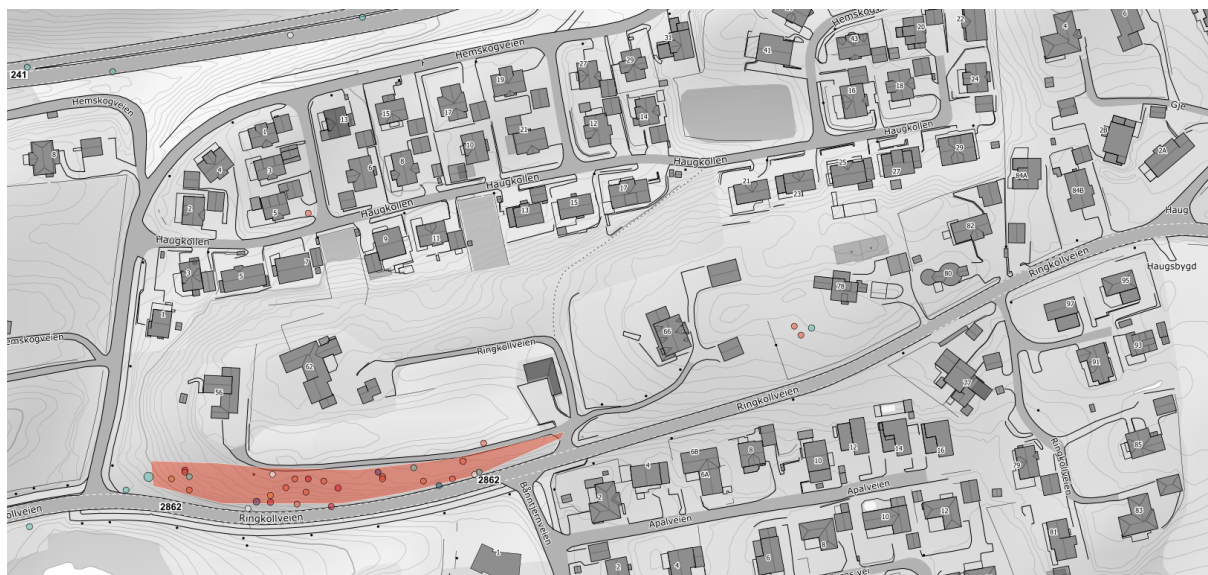
Planområdet er markert med rødt i situasjonskartet nedenfor, og nærmeste registrerte kulturminne er *Berg gravminne*, 350m mot vest for planområdet.



5.6 Naturverdier

Sweco har gjennomført en vurdering av nærområdet, for å avdekke forekomster av planten, *dragehode*. Det er ikke gjort funn av planten i tilknytning til planområdet, det er ellers vurdert at planområdet ikke berører særlig viktige naturverdier.

Nord for Ringkollveien vest for Båntjernveien er det registrert flere større forekomster av arten *dragehode*, i tillegg til flere andre truede arter som nikkesmelle og marianøkleblom. Forekomsten er vist i situasjonskartet nedenfor. Det er blitt stilt spørsmål fra Statsforvalteren i Viken hvorvidt planen vil kunne ha påvirkning på lokaliteter av *dragehode*. Arealet Statsforvalteren viser til ligger imidlertid utenfor planområdet.



5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Etter kart fra Miljødirektoratet, blir ikke eiendommen brukt for friluftsliv, eller som rekreasjonsområde. Det er registrerte friluftsområder i umiddelbar nærhet til planområdet. Mørkerødt område på situasjonskartet nedenfor illustrerer *Gullerudmarka*, registrert som *svært viktig friluftslivsområde*. Rosa område på situasjonskartet nedenfor illustrerer nærturterreng i Haugsbygd, registrert som *friluftslivsområde*.



Planområdet ligger i nærheten av Ringkollen og Nordmarka, med muligheter for idrett og uorganisert friluftaktivitet hele året. Vintertid er det tilgang til skiløyper, hoppanlegg og skitrekk. På sommertid er det friluft- og rekreasjonsmuligheter med stort nettverk av stier rundt Ringkollen og Øyandgen.

5.8 Landbruk

Planområdet berører *ikke* dyrka- eller dyrkbar mark jf. markslagskart fra NIBIO.

5.9 Trafikkforhold

5.9.1 Ringkollveien

I følge vegkart.no (NVDB) så har Ringkollveien en trafikk på 600 (ÅDT / 2024). Tungtrafikkandel er 8%. Ringkollveien er lokalvei for boligbebyggelse, og den har en ringforbindelse via Gjermundboveien og ut i Fv241 hvor det også er bussrute.

Utover det er vegen hovedforbindelsen for trafikken til Ringkollen, både for hytteeiere og friluftinteresserte. Vegen opp til Ringkollen er bom-belagt. I skisesongen går det skibuss på lørdager og søndager, og om sommeren kan du komme til Ringkollen med sykkelbussen. Vegen har en stor andel rekreasjonstrafikk som er størst i helgen. Dette er ikke sammenfallende for rushtrafikken på hverdage.

Hastighet på Ringkollveien forbi planområdet er 40km/t.

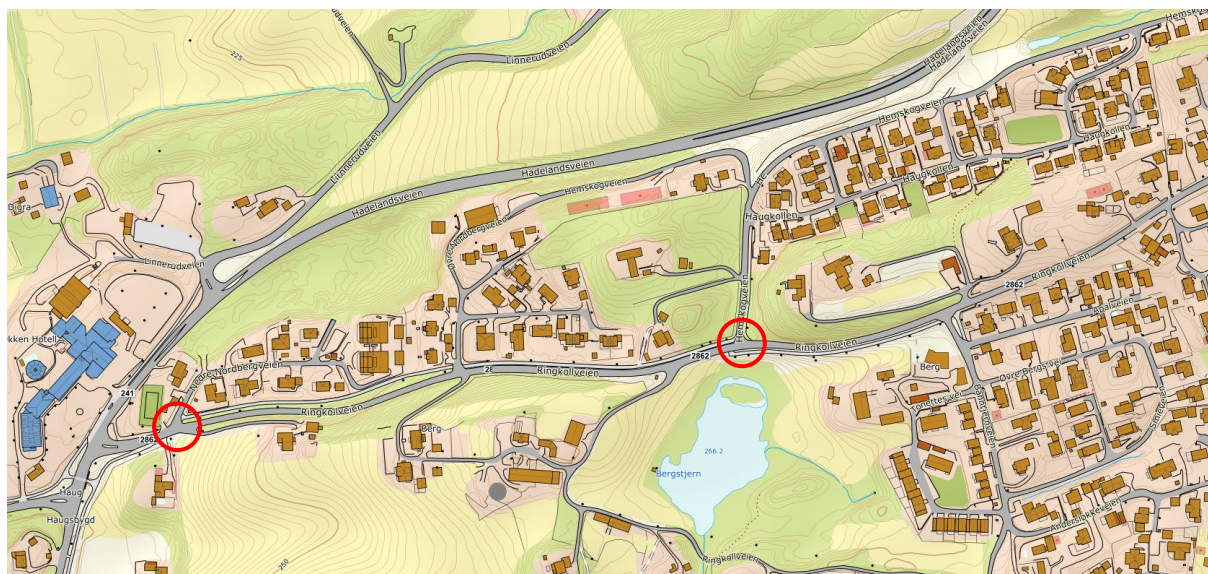
5.9.2 Hadelandsveien

Hadelandsveien er en hovedforbindelse fra Hadeland til Ringerike og mot Oslo og Drammen. I følge NVDB er trafikken 4350 nord for krysset med Ringkollveien og 5000 sør for krysset (ÅDT 2024). Tungtrafikkandel er henholdsvis 9 og 10%. Hastighet på strekningen fra Lisletta til Klekken og ca 320m forbi krysset med Ringkollveien er 50km/t.

5.9.3 Myke trafikanter

Det er langsgående fortau og gang- og sykkelvei langs Ringkollveien, fra krysset FV241 og opp til Båntjernveien. Avstand mellom Nordberg og skoleområdet er om lag 2km.

Myke trafikanter fra Nordberg krysser Ringkollveien på to punkter. Dette er nedenfor avkjøringen til Nedre Nordbergveien og ved Hemskogveien, markert med rødt i situasjonskartet nedenfor.

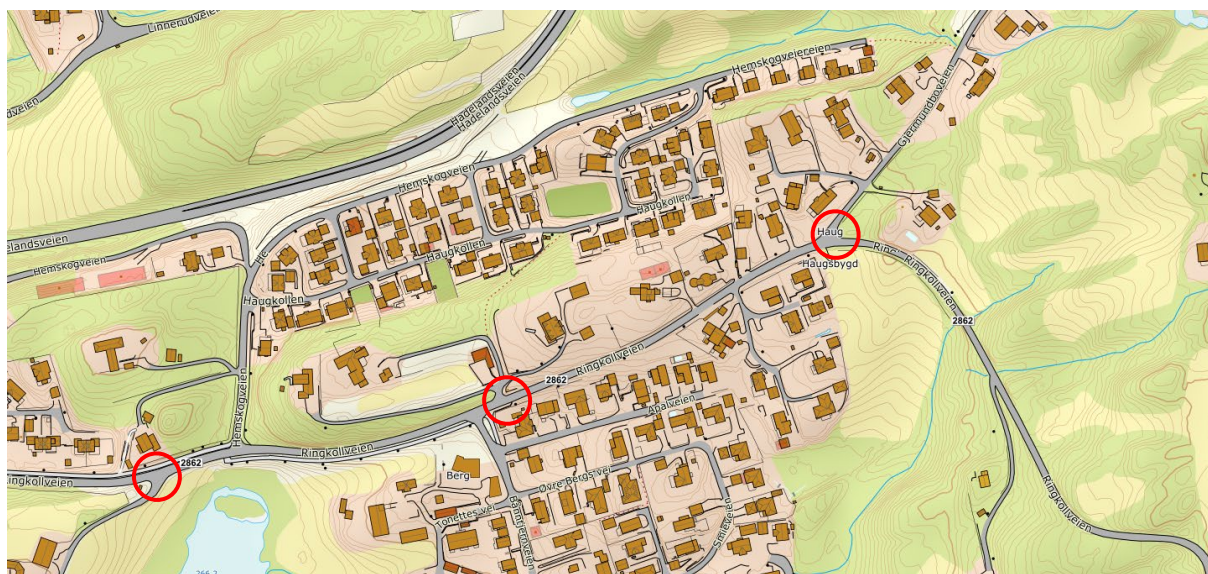


Krysningspunktene har god sikt i hver retning. Det er påpekt i fagnotat for veg at GS-kryssingen ved Nedre Nordberg med fordel kunne vært strammet opp.

5.9.4 Kollektivtrafikk

Det er *tre* busstopp langs Ringkollveien i umiddelbar nærhet til planområdet. Det er *to* bussruter med stopp langs nevnte steder, linje 221 og 223. Holdeplassene er markert med rødt i situasjonskartet nedenfor.

Det er om lag 900m ned til Hadelandsveien, hvor det er busstopp for rute 224 og flybussen til Gardermoen.



5.10 Barns interesser

For tilstøtende reguleringsplaner i *Havna Hemskogen* og *Nerbyttet* er det etablert lekeplasser med muligheter for samling på tvers av aldersgrupper.

Det er om lag 2 km til sentrum av Hagsbygd, hvor det er skoletilbud ved Vang barneskole og Hagsbygd ungdomsskole. Ved Hagsbygd sentrum finnes også uteaktivitetsområder, pumprack, og flombelyst kunstgressbane.

Det er flere private- og offentlige barnehager i Hagsbygd.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet av store sammenhengende friluftsområder i Gullerudmarka, med stinettverk til bruk for alle aldersgrupper.

5.11 Sosial infrastruktur

Kommuneplanens samfunnsdel viser til sosial bærekraft og FNs bærekraftsmål nr. 11, 3 og 4 som prioriterte områder. Kommunen ønsker utvikling i tråd med arealstrategien ved å styrke utvikling i Hønefoss, Heradsbygda og Hagsbygd, samt tettstedene. Arealutvikling skal skje på en måte som gjør at folk kan gå eller sykle i hverdagen, og bygge opp under kollektivtilbud og kollektivknutepunkt. Det skal også legges til rette for sammenhengende gang- og sykkelveier.

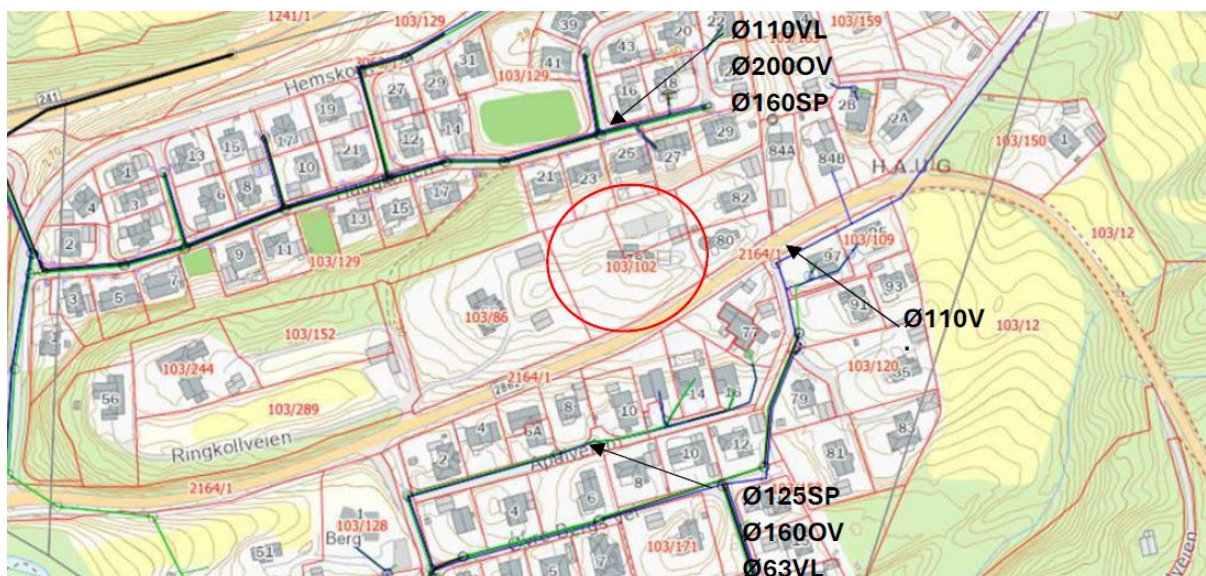
Planområdet har god tilgang til kulturfunksjoner og sosiale tjenester i Hagsbygd. Det er også mulighet for å reise kollektivt til Hønefoss sentrum. Buss 221 og 223 går til Hønefoss sentrum langs Ringkollveien, og buss nr. 223 går videre til Schjongslunden som har et stort og variert idrettstilbud. Videre går det flere busser langs Hadelandsveien. Busser 221 og 224 nord for krysset Hadelandsveien x Ringkollveien, og busser 212, 223 og 225 om man tar seg ned til Borger.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er ikke universelt tilgjengelig.

5.13 Teknisk infrastruktur

Situasjonskartet nedenfor viser eksisterende vann- og avløpsnett rundt planområdet. Eiendommene innenfor planområdet er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Spillvann er tilknyttet fra Haugkollen og vann er trolig tilknyttet via privat ledning bort til vannledning fra trykksone Gjermundbo.



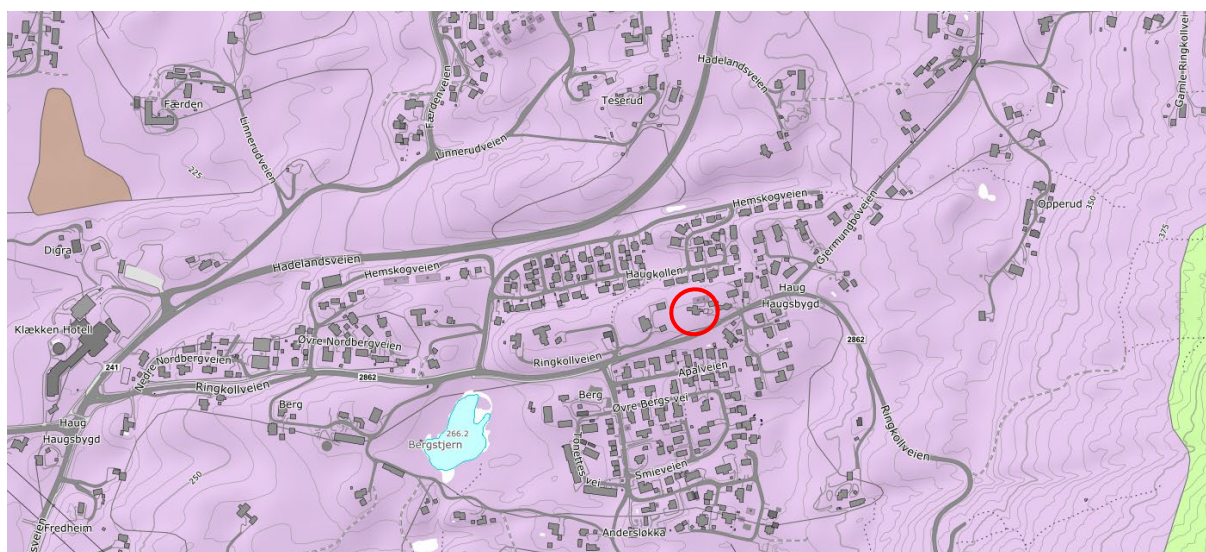
Ringkollveien 78 ligger mellom tidligere utbygd område i nord (Hemskogveien og Haugkollen) samt bebyggelse i Øvre Berg sør for Ringkollveien.

Det er utført en uttaksberegning i to kummer i området. Det er tilfredsstillende resttrykk på de to aktuelle stedene med et uttak av 20l/s i brannsituasjon. Det er tatt ut en uttakstest i kum 14373 i Ringkollveien (annen trykksone), men her er det ikke nok vann.

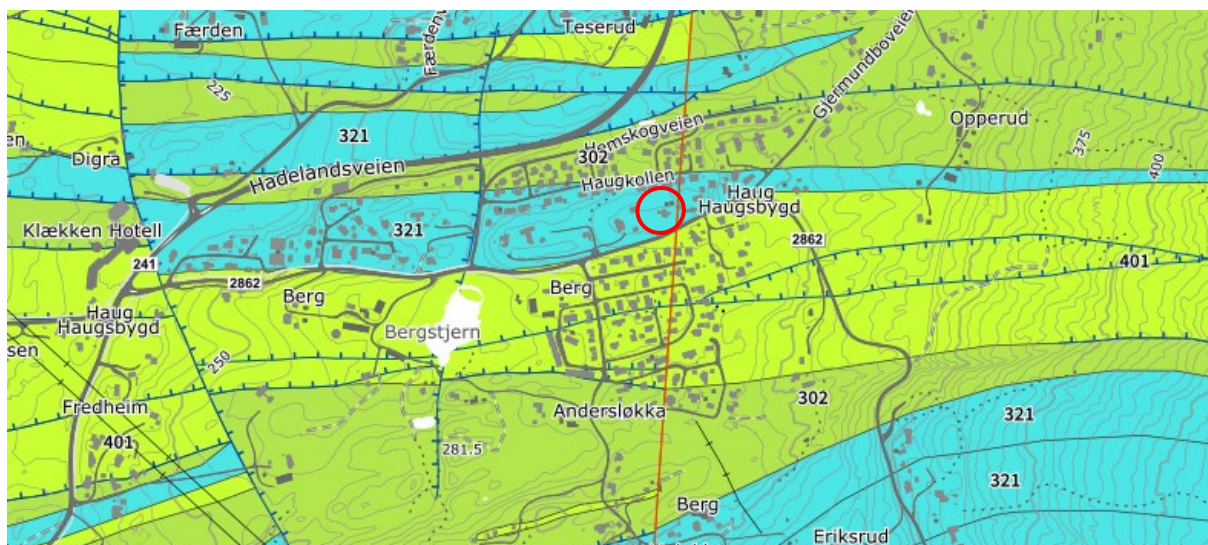
Det foreligger eget fagnotat for VAO, som beskriver vann- og avløpssituasjonen i området.

5.14 Grunnforhold

NGU-løsmassekart tilsier at det er usorterte løsmasser av varierende kornstrørrelse i området, som vist i situasjonskartet nedenfor. Materialet er dannet på stedet ved fysisk eller kjemisk nedbryting av berggrunnen. Gradvis overgang til underliggende fast fjell.



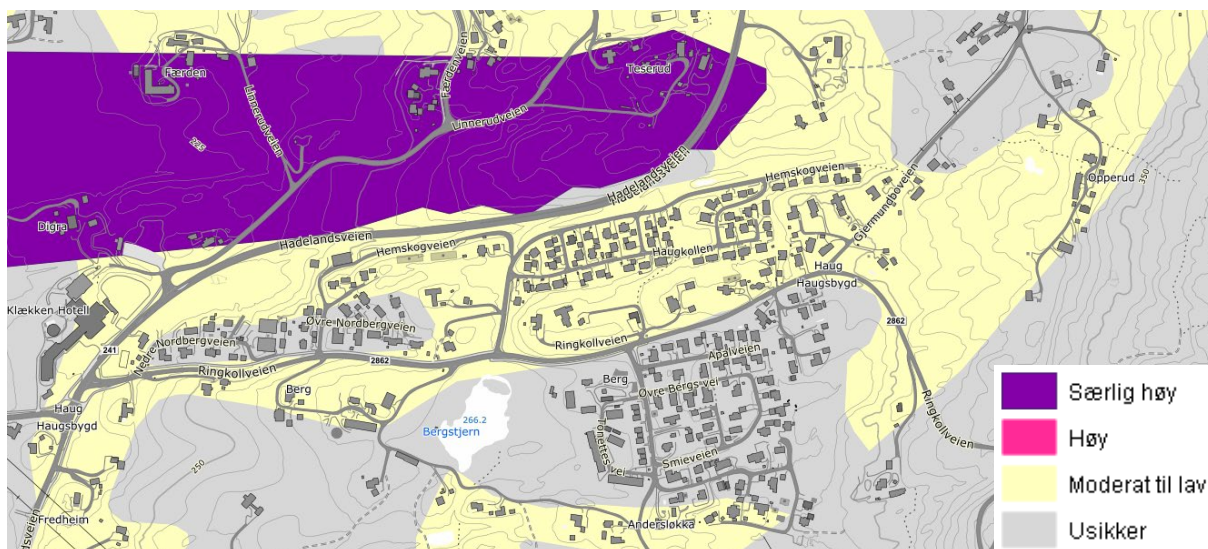
Nasjonal berggrunnsdatabase fra NGU tilsier at grunnen består av kalkstein, dolomittisk kalkstein lys grå, kalkholdig leirskifer med lag av knollekalk, jf. situasjonskartet nedenfor.



Planområdet ligger over marin grense, og det er ikke registrert fareområder for kvikkleire i grunnen. Det foreligger geoteknisk notat, for vurdering av grunnforhold og generell byggbarhet. Notatet er vedlagt planforslaget.

Det er ikke registrert fareområder for jord-, flom-, eller skredfare i tilknytning til planområdet.

Planområdet ligger i moderat til lav aktsomhetsområde for radon, jf. situasjonskart fra NGU som vist nedenfor.



5.15 Luftforurensing

Det er ikke kjent om det er utført partikkelmålinger i luften, i og rundt planområdet. Det er vurdert som lite trolig at Ringkollveien fører til vesentlige mengder luftforurensing som kan virke negativt inn på planområdet.

5.16 Støyforhold

Deler av planområdet ligger innenfor gul støysone fra Ringkollveien. Planområdet berøres ikke av vegstøy fra Hadelandsveien, som vist i situasjonskartet nedenfor.

Det er foretatt støyanalyse som ligger vedlagt planforslaget.



5.17 Risiko- og sårbarhet

Det er gjennomført en oppdatert risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen omfatter både eksisterende forhold og risikoforhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging, og danner grunnlaget for vurderinger og avbøtende tiltak i planen. ROS-analysen viser at planområdet generelt har lavt risikonivå, og at identifiserte forhold kan håndteres med avbøtende tiltak og bestemmelser i planen.

De mest relevante temaene gjelder radon, overvann i forbindelse med økt styrtregn, trafikksikkerhet for gående og syklende langs Ringkollveien, støy- og støvpåvirkning fra trafikk, samt sikkerhet ved avkjøring og anleggsgjennomføring. Tiltak for disse forholdene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, herunder krav om radonsperre, lokal overvannshåndtering (LOD), etablering av fortau langs Ringkollveien og krav til dokumentasjon i forbindelse med bygge- og anleggsfaser.

Med foreslåtte tiltak vurderes planområdet som egnet for utbyggingsformålet. Det vises for øvrig til ROS-analyse, vedlegg 2, for fullstendig vurdering.

5.18 Analyser/utredninger

- V3 Fagnotat VAO og veg
- V4 Uttaksanalyse
- V5 Illustrasjonsprosjekt
- V6 Støyanalyse
- V7 Naturmangfold
- V8 Grunnforhold

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for fortetting på eiendommen 103/102. Det planlegges for utbygging av fortau langs Ringkollveien mot nordøst, med gangforbindelse til Apalveien/Båntjernveien, og videre mot eksisterende gang- og sykkelveinett.

Arealene innenfor planområdet reguleres til *bebyggelse og anlegg*, og *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*, jf. arealtabellen nedenfor.

Arealformål	Felt navn	Areal
1111 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF1	3 568,2
1111 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF2	2,8
1550 renovasjonsanlegg	f RA	23,7
2011 kjøreveg	f KV2	303,3
2011 kjøreveg	o KV1	408,8
2011 kjøreveg	f KV3	45,6
2012 fortau	o FO1	85,9
2019 annen veggrunn-grøntareal	o AVG2	48,9
2019 annen veggrunn-grøntareal	o AVG3	65,7
2019 annen veggrunn-grøntareal	o AVG1	158,2
2019 annen veggrunn-grøntareal	f AVG4	39,7
Totalt		4 750,8

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Arealene innenfor planområdet reguleres til *bebyggelse og anlegg*, og *samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*.

Bebyggelse og anlegg

BF1 - Frittliggende småhusbebyggelse (Planlagt bebyggelse)

BF2 - Frittliggende småhusbebyggelse (Eksisterende bebyggelse)

RA - Felles renovasjonsanlegg (For planlagt bebyggelse)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

KV1 - Offentlig kjøreveg (Ringkollveien)

KV2 - Felles kjøreveg (Adkomst for planområdet)

KV3 - Felles kjøreveg (Adkomst for eksisterende bebyggelse)

FO1 - Offentlig fortau (Langs Ringkollveien)

AVG1 - Sidearealer til offentlig veg (Ringkollveien)

AVG2 - Sidearealer til offentlig veg (Ringkollveien)

AVG3 - Sidearealer til offentlig veg (Ringkollveien)

AVG4 - Sidearealer til felles veg (For eksisterende bebyggelse)

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Det planlegges for utbygging av to eneboliger og to tomannsboliger, med totalt seks boenheter innenfor planområdet.

Terrenget på utbyggingsarealet ligger høyere mot sør, mens det faller mot eksisterende bebyggelse i nord. For å unngå store terrenginngrep planlegges det for å legge avkjørsel til enhetene lengst nordøst, der terrenget er lavest. Slik sett vil en kunne få en fornuftig høyde på adkomstveien inn til ny bebyggelse, med stigningsforhold maks 5,8% fra Ringkollveien.



Høydeforskjellen innenfor utbyggingsarealet gjør også at bebyggelsen blir brutt opp, og en får to landskapsrom å forholde seg til. Det ene arealet på høyden med utsikt mot sør, og det andre arealet på flaten mot nord. Ettersom de planlagte tomtene er relativt romslige, vil det gi rom for gode lys- og solforhold for alle tomtene.

Terrenget stiger fra Ringkollveien innover på aktuell eiendom. Mht. støy- og luftforurensing fra Ringkollveien, samt miljøaspekt ved å unngå bortkjøring av masser i størst mulig grad, er det fordelaktig å beholde eksisterende terreng som vil virke som en naturlig skjerm inn mot planområdet. Det antas derfor at støy og luftforurensning ikke vil bli en stor utfordring mht. nye boliger og felles uteoppholdsarealer.



Bebyggelsen forholder seg til omgivelsene, ved å bygge videre på samme struktur, volum og utforming, men danner samtidig sitt eget bygningsmiljø. Bebyggelsen vil få en helhetlig utforming, og skal opparbeides med utearealer som gir lys og rom mellom boligene.



Maks tillatt BYA er 30%, og det tillates oppført bygg i to etasjer med flate tak. Det fastsettes dokumentasjonskrav i planbestemmelsene, som skal sikre utformingskravet for ny bebyggelse.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslaget skal sikre godt boligmiljø og bokvalitet. Hver bolig får arrondert tomt som gir godt med plass til uteoppholdsareal og lek. Kvalitet for uteoppholdsarealer sikres ved dokumentasjonskrav ved byggesøknad i planbestemmelsene, hvor det stilles krav til innhold i utomhusplan, som utforming og bruk av uteoppholdsarealer, vegetasjon, løsning for overvann mm.

Myke trafikanter skal kunne ferdes trygt i planområdet. Renovasjon blir derfor plassert i ytterkanten av planområdet slik at man unngår at søppelbiler kjører inn på området.

6.5 Parkering

Det skal avsettes to parkeringsplasser for bil pr. boenhet iht. kommunens parkeringsnorm. Det skal avsettes sykkelparkeringer pr. boenhet. Gjesteparkering løses på egen tomt.

Illustrasjonsprosjektet som følger planforslaget, tilsier at dette er løsbart innenfor rammene av planen.

6.6 Trafikkløsning

6.6.1 Beregning av ÅDT

Planen legger opp til en økning fra én til seks boenheter, med beregnet økning i ÅDT som vist nedenfor.

5 nye boliger x 4 bilturer = 20 + 600 dagens ÅDT langs Ringkollveien ≈ 620 ÅDT.

Totalt kan en forvente en nyskapt trafikk på Ringkollveien på om lag 16 kjt/d.

Fagnotatet for VAO og veg konkluderer med at økning i ÅDT ikke endrer noe for dagens fylkesveger i forhold til dimensjoneringsklasser.

6.6.2 Adkomstvei

Planforslaget legger til rette for én avkjøring til feltet fra Ringkollveien. Avkjøringen vil ligge på samme sted som eksisterende avkjøring. Avkjøringspunktet er regulert bredere enn i dag, og det er regulert frisktsoner i hver retning.

Ny adkomstvei skal tilfredsstillende dimensjoneringskrav for lastebil. Det etableres løsning for HRA, jfr. krav til HRA og brannvesenet. For interne veger vil det være tilfredsstillende med kjøremåte B grunnet lav trafikk. Jf. veg- og gatenormen til Ringerike kommune anbefales det opparbeidelse av adkomstveg med vegbredde 4,5m.

Adkomstvei med vegrbredde 4,5m vil være tilstrekkelig for fremkomlighet med brannbil og utrykningskjøretø. Brannbil kan kjøre inn i feltet, og snu mellom bebyggelsen. For å sikre snumulighet for brannbil er det i planbestemmelsene fastsatt at det *ikke* er tillatt med inngjerding eller andre faste hindringer som hindrer snumulighet for brannbil på tomt 1. Videre følger det av dokumentasjonskrav i planbestemmelsene at det ved byggesøknad for tomt 1 skal følge dokumentasjon som viser hvordan snumulighet for brannbil er ivarettatt.



6.6.3 Utforming av veger

- o_KV1 Ringkollveien reguleres med 6,0m bredde, og sidearealer på 2,0m bredde.
- o_FO1 fortau langs Ringkollveien reguleres med 2,75m bredde.
- f_KV2 adkomstvei til feltet reguleres med 4,5m bredde.

6.6.4 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det etableres gangkryssing av Ringkollveien som ikke skiltes eller merkes, fra adkomstveien KV2 til fortauet FO1 på motsatt side av veien.

Det reguleres fortau mellom Ringkollveien 78 og 97, med gangforbindelse til Apalveien, Båntjernveien, og gang- og sykkelveinett langs Ringkollveien.

Internt på utbyggingsområdet benyttes blandet trafikk da det kun etableres seks boenheter.

6.6.5 Felles atkomstveg, eiendomsforhold

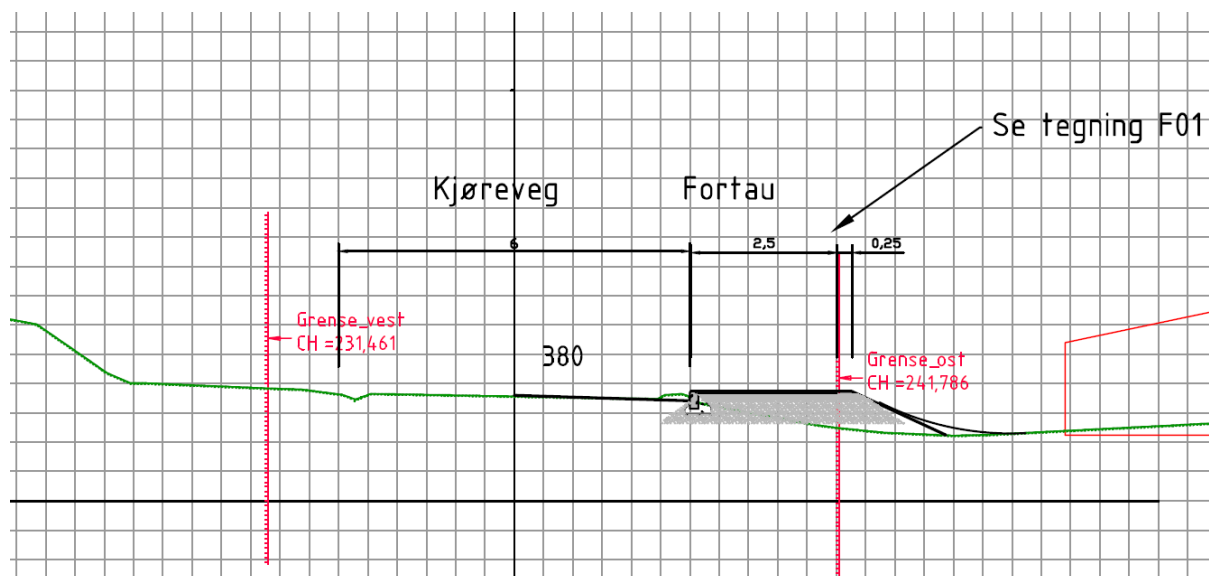
Adkomstvei, KV2 er regulert med fellesformål for eiere og brukere av veien. Det er hensiktsmessig at boligene i felt BF1 har felles ansvar for bruk, drift og vedlikehold av veien. Privatrettslige forhold reguleres ikke som del av planen.

Situasjonsplanen nedenfor viser inndeling av av tomter og fellesarealer for eiendommene 103/102 og 329.



6.7 Planlagte offentlige anlegg

Det skal etableres fortau langs FV 2862 Ringkollveien, som angitt i fagnotat for VAIO og veg. Terrengsnittet nedenfor angir plassering og utformingen av fortauet. Det er ikke planlagt for øvrige tiltak langs Ringkollveien.



6.8 Miljøoppfølging

Illustrasjonsprosjektet er utarbeidet for å tilstrebe størst mulig grad av massebalanse i anleggsfasen av prosjektet. Stedlige masser vil så langt det er mulig håndteres innenfor planområdet. Eventuelle overskuddsmasser leveres til godkjent deponi.

Det er fastsatt bestemmelser for drifts- og anleggsfase, for å sikre omgivelsene mot ulemper som følge av anleggsarbeidet.

Det tillates oppført solceller på tak, som er vurdert å ha en positiv effekt på den totale miljøbelastningen.

6.9 Universell utforming

Nye bygninger og utearealer skal følge gjeldende teknisk forskrift for universell utforming.

Ny bygningsmasse skal ha planfri adkomst fra parkeringsarealet, og alle hovedfunksjoner skal være tilgjengelig på inngangsplanet.

6.10 Uteoppholdsareal

Tomannsboliger skal sikres uteoppholdsarealer på min. 150m², i tråd med kommuneplan.

Eneboliger skal sikres uteoppholdsarealer på min. 200m², i tråd med kommuneplan.

Eksisterende vegetasjon skal søkes bevart så langt det lar seg gjøre. Det stilles ellers kvalitetskrav til uteoppholdsarealet i planbestemmelsene, for solforhold, helning, form og plassering. For å sikre kvaliteten følger det av planbestemmelsene at byggesøknad skal inneholde utomhusplan som blant viser utforming og bruk av uteoppholdsarealer, nytt- og eksisterende terreng, ny vegetasjon og vegetasjon som skal bevares.

6.11 Støy

Det er utført støyberegninger som viser at de planlagte boligene i hovedsak kan plasseres i område utenfor gul støysone, dvs. område med støynivå under 55 dB Lden i tråd med T-1442/21. Høyeste beregnede støynivå Lden ved fasade for bolig viser at boligen nærmest avkjøring til planområdet vil få støynivå som på ett punkt som tilsvarer 55 dB Lden.

For øvrig er støynivå på fasade, og for hoveddelen av uteområdene til boligene beregnet å være under 55 dB Lden, ref. situasjonskartet nedenfor. Alle boenheter vil ifølge støyberegning ha tilgang til stille side på alle sider der støynivået vil være under 55 dB Lden. Boenhetene tilfredsstiller derfor alle relevante krav om støynivå på fasader og uteområder. Det vil trolig være noe behov for støyskjerming av deler av uteområder for tomt 5, eventuelt også for tomt 4, se figur som viser gul støysone under.



6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet ligger i et eksisterende boligområde, og berører ikke dyrka- eller dyrkbar mark jfr. markslagskart fra NIBIO. Det er derfor *ikke* aktuelt å foreta ytterligere landbruksfaglige vurderinger.

6.13 Kollektivtilbud

Planforslaget vil ikke føre til behov for endring i kollektivtilbudet. Brukere av kollektivtilbudet vil kunne nyttiggjøre seg av eksisterende ruter på allerede etablerte holdeplasser.

6.14 Kulturminner

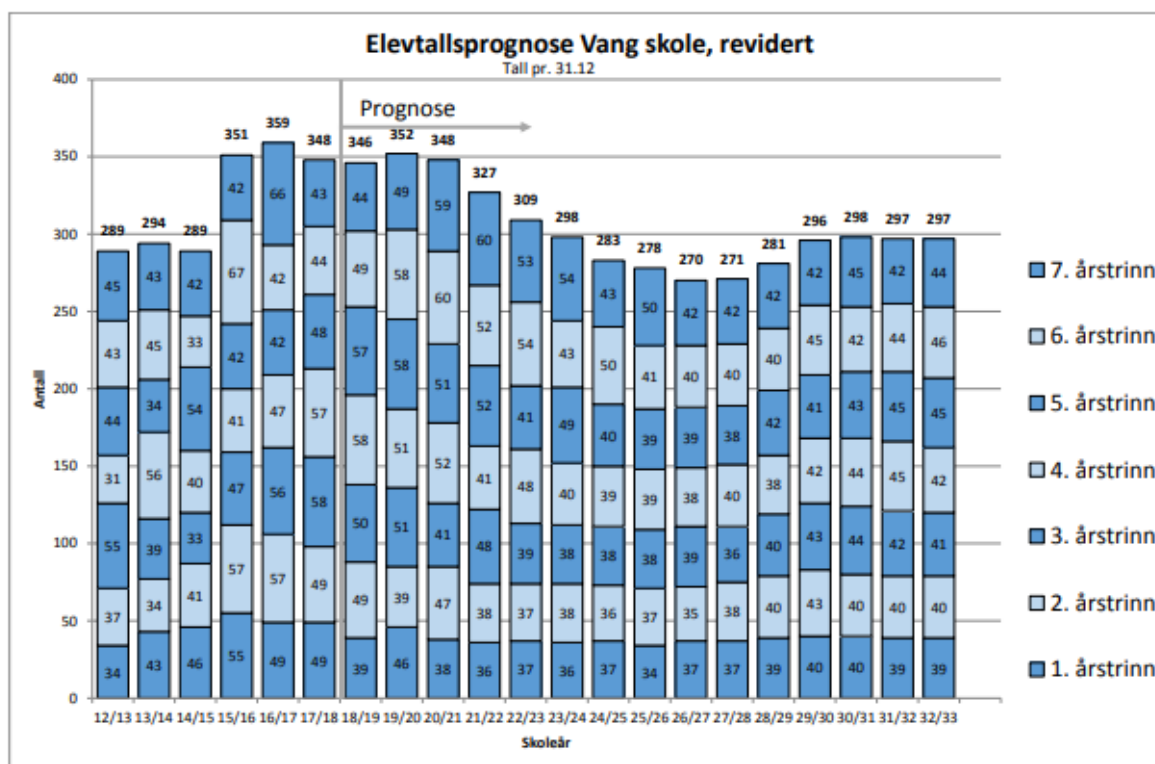
Det er redegjort for kulturminner i planområdet, og det er ikke funnet som et aktuelt tema for videre utredning. Dersom det i forbindelse med bygge- og anleggsarbeid likevel blir funnet automatisk fredete kulturminner, er det lagt inn planbestemmelse om at arbeid straks skal stanses og Fylkeskommunen skal varsles.

6.15 Sosial infrastruktur

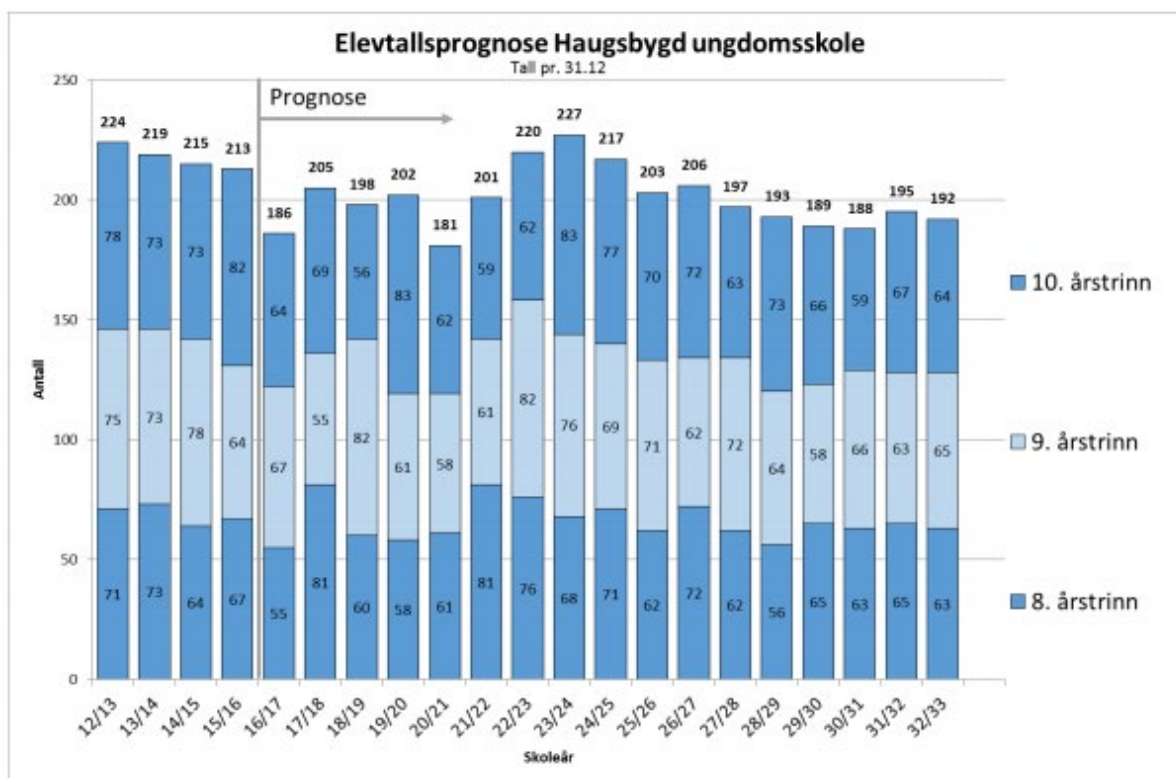
Det er om lag 2km til Vang barneskole og Haugsbygd ungdomsskole. Det forutsettes at det er skolekapasitet og barnehagedekning for de nye boenhetene som bygges, ref. elevtallsprognoser for Haugsbygd- og Vang skole. Det er lagt inn rekkefølgekrav om skolekapasitet i planbestemmelsene.

Ringerike kommune har laget en Barnehage- og skolebehovsanalyse for 2016-2030. Mht. barnehagekapasitet vil det ifølge prognosen vil det være godt samsvar mellom behov og kapasitet – dersom planlagt barnehageutbygging realiseres innover prognoseperioden.

Elevtallsprognose for Vang Skole viser at skolen vil ha et stabilt elevtall på rundt 350 elever fram til skoleåret 2021/22. Da kan skolen forvente en mindre elevtallsnedgang til under 300 elever på mellomlang sikt. Skolen har et potensiale for elevtallsvekst mot slutten av prognoseperioden.



Elevtallsprognose for Haugsbygd ungdomsskole viser et stabilt elevtallsgrunnlag på rundt 190 – 210 elever innover størstedelen av perioden jf. Barnehage- og skolebehovsanalyse 2016-2030. Det vil ikke være behov for å opparbeide mer sosial infrastruktur i forbindelse med planforslaget.



6.16 Tilknytning til infrastruktur

Tilknytning til infrastruktur er utredet som del av fagnotat for VAO og veg. Datategninger og beskrivelse følger planforslaget.

Spillvann

Avløp fra de nye boligene føres til spillvannsledning i Haugkollen, Ø160 PVC spillvannsledning. Ø160 spillvannsledning går helt ned til Ø250 hovedledning på sørsiden av Klekken Hotell. Kapasitet på eksisterende kommunale avløpsledninger nedstrøms antas å være tilstrekkelig i forhold til økt tilrenning (økt antall pe for området).

Bunnledninger fra den nye bygningsmassen samt dimensjonering må planlegges av RIV-rådgiver. Høydeforskjell mellom laveste monterte vannlås i bygning og innvendig topp hovedledning målt i påkoblingspunktet skal minimum være 90 cm. Vedlagte tekniske tegninger må anses som prinsipp, og endelig plassering av stikkledninger er ikke avklart.

Vannforsyning og brannvann

Plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter stiller generelle krav til sikkerhet, inkludert brannsikkerhet. Dette innebærer at bygg må ha tilstrekkelige tiltak for brannsikring, som inkluderer tilgang til brannvann. Preaksepterte ytelser følger av vedlagt fagnotat.

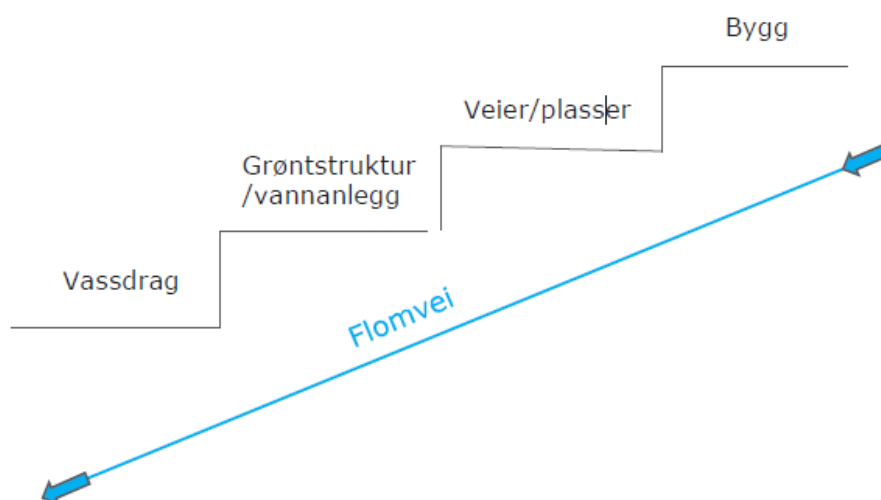
Ringkollveien 78 ligger mellom tidligere utbygd område i nord (Hemskogveien og Haugkollen) samt bebyggelse i Øvre Berg sør for Ringkollveien. Det er utført en uttaksberegning i to kummer i området: kum 63700 og 4413 (Jfr. Gemini). Det er tilfredsstillende resttrykk på de to aktuelle stedene med et uttak av 20l/s i brannsituasjon. Det er tatt ut en uttakstest i kum 14373 i Ringkolleveien (annen trykksone), men her er det ikke nok vann. Prøvepunkter er angitt i vedlagt fagnotat.

Ettersom det er mindre dimensjoner, og lengre tilknytning til eksisterende vann og avløp sør for Ringkollveien, er det beste tilknytningspunktet for vann i Haugkollen, nord for utbyggingsområdet.

Overvann

Overvannshåndteringen baseres på følgende hovedprinsipper:

- Etterstreber åpen og lokal håndtering av overvannet.
- Avrenningen fra tiltaksområdet skal ikke medføre flomproblemer nedstrøms området.
- Avrenningen fra området skal ikke forverre tilstanden i resipienten.
- Det skal tilstrebes at avrenningen fra tette flater skal ledes til, og forsinkes på terreng, samt infiltreres. Overvannssystemet må være tilpasset området topografi og plassering av bygg og infrastruktur.
- Tiltaksområdet skal ha en terrengutforming som sikrer en trygg utledning av flomvann ved ekstremvær.
- Nytt bygg tilpasses topografien og høydesettes så langt det lar seg gjøre iht. prinsippet i figuren nedenfor.



For beregning og håndtering av overvann er Retningslinjer for overvann Ringerike kommune (2018) lagt til grunn. Overvannsberegninger er gjort ved bruk av den rasjonelle metode med følgende forutsetninger:

- For nedbør legges det til grunn dimensjonerende nedbør av 25års gjentakintervann, klimafaktor på 1,4, IVF kurve fra Blindern (Oslo).
- Krav til maks påslipp til kommunal overvannsledning er 1 l/s*da.

Det er gjort beregninger for før- og etter-situasjon for å belyse konsekvenser av tiltaket. Ettersituasjonen er beregnet for dimensjonerende nedbør (25 års gjentakintervall) og flomsituasjon ved 100års gjentakintervall. Nødvendig fordrøyningsvolum er beregnet for 25 års gjentakintervall. Beregning av avrenning følger av vedlagt fagnotat.

Det foreslås å legge til rette for at lokalt overvann kan håndteres på terreng også ved ekstreme nedbørsmengder ved å legge til rette for trygge flomveier. Det anbefales at tilkomstveier utføres slik at flomvann kan ledes trygt videre i vei og veigrøfter. Bebyggelse etableres slik at de blir liggende høyere enn flomveien.

Eksisterende overflateavrenning skjer i dag via flere separate veier, og ikke gjennom ett enkelt punktutslipp. Det bør derfor tilstrebes å opprettholde flere vannveier som i dag. Det er vurdert at tiltaket ikke vil medføre inngrep i vassdrag, eller endringer i naturlig vannføring.

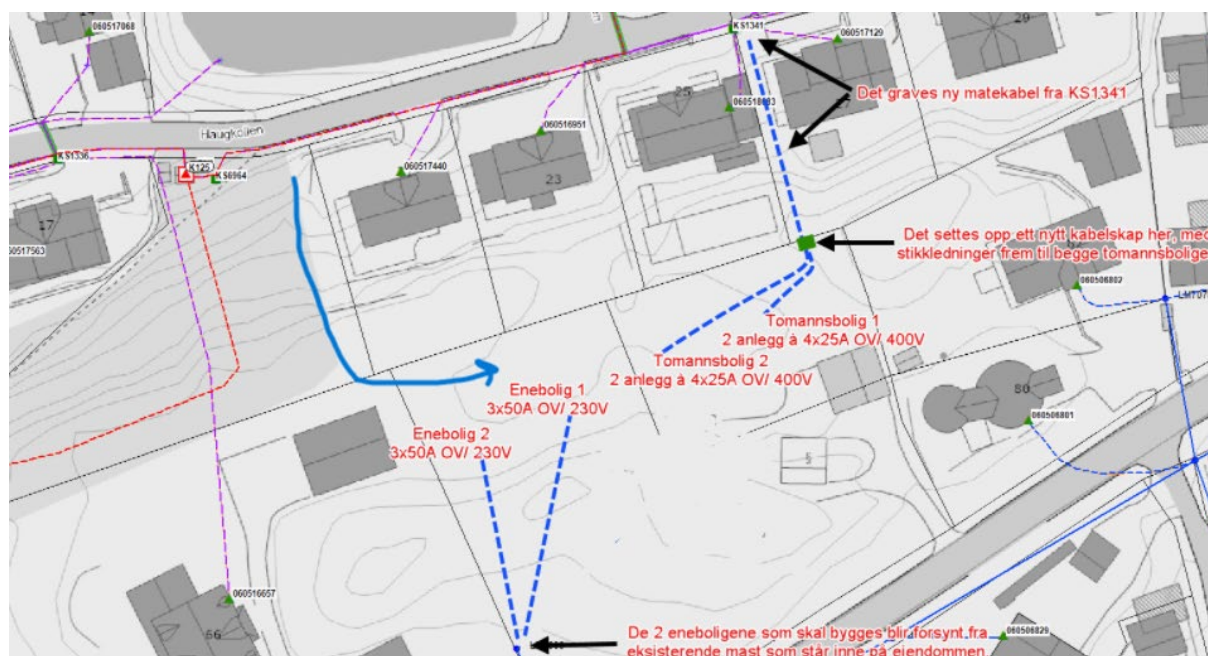
Følgende tiltak for håndtering av overvann foreslås:

- Det tilstrebes å tilrettelegge med grøntarealer med mulighet for regnbed, infiltrasjonsgrøfter, eller nedsenkete områder for åpen fordrøyning mellom byggene.
- Alt overvann fra tak, vegger og plasser skal ledes til sandfang før utslipp til overvannsledning, eventuelt via regnbed for mekanisk rensing. Sandfang er en type sedimentasjonskammer som er utformet for å fange opp faste partikler og sedimenter fra overvann før det ledes videre til overvannssystemet og/eller ut i naturen.
- Flomvann må ledes via eksisterende flomvei Ringkollveien via veigrøfter.

Elektro

Tilkobling til strømmettet avklares i videre dialog med netteier, avhengig av kraftbehov og kapasitet i anlegget. Eksisterende enebolig på 103/102, og den nye fradelte eiendommen 103/329 er tilkoblet strømmettet.

Forslag til løsning som vist i situasjonskartet nedenfor er foreløpig avklart med nettselskapet.



Fiber

Viken Fiber kan tilby hver enkelt boenhet fiberbredbånd, alternativt en kollektiv avtale, dersom boligene organiseres som et sameie. Når eksisterende bolig rives, og nye tomter bearbejdes, må man finne avslutningspunktet for eksisterende anlegg som Viken Fiber AS har på eiendommen. Punktet er kartlagt av Viken Fiber. Alternativt finner man tilknyttes ved innkjøringen til nr. 78, mot nr. 80.

Ved bygging må graver legge nye rør fra tilknytningspunktet og frem til utvendig strømskap for hver boenhet. Viken Fiber AS kan deretter skjøte nye fiberledninger med nåværende rør.

6.17 Flomfare

Planområdet ligger ikke innenfor faresone for flom. Topografien i og rundt planområdet tilsier ikke at planområdet vil kunne utsettes for flomfare.

Overvannshåndtering er beskrevet i fagnotat for VAO og veg, der avrenning fra nordre del vil gå nordover til Haugkollen via ny VA-grøft. Dette vil kunne føre til en forbedret situasjon for nabotomt. Overflatevann fra søndre del følger åpen flomvei langs Ringkollveien og videre ned til Bergstjern.

6.18 Plan for avfallshenting

Det er planlagt for felles renovasjonsløsning for boenhetene i felt BF1. Renovasjonsområdet er avsatt langs adkomstveien til feltet, i tilknytning til Ringkollveien. Løsningen er vurdert i samarbeid med HRA og Fylkeskommunen.

6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er i planarbeidet identifisert flere forhold hvor det er behov for avbøtende tiltak for å sikre en trygg og robust utbygging. Tiltakene bygger på vurderinger i revidert ROS-analyse og fagnotat VAO og veg, samt krav nedfelt i planbestemmelsene.

Overvann og nedbør

Planområdet ligger i et terreng som ved styrtregn kan gi økt overflateavrenning mot Ringkollveien. Det er derfor fastsatt krav om lokal overvannshåndtering (LOD), herunder infiltrasjon, fordrøyning og etablering av flomveier. Takvann og overflatevann skal håndteres innenfor planområdet, og avrenning skal ikke overstige naturlig avrenning før utbygging. Det skal utarbeides drifts- og vedlikeholdsplan for overvannsanlegg.

Radon

Planområdet ligger i et område med moderat til lav aktsomhet for radon. Det er derfor krav om radonsperre og tilrettelegging for radonbrønn/ventilasjon i tråd med TEK17. Dokumentasjon skal følge byggesøknad.

Trafikksikkerhet

ROS-analysen identifiserer risiko knyttet til gående og syklende langs Ringkollveien. Etablering av fortau mellom Ringkollveien 78 og 97, samt regulerte frisktsoner og forbedret adkomst, reduserer risikoen betydelig. Tiltakene følger anbefalingene i fagnotat VAO og veg.

Støy og støv fra trafikk

Støyvurderinger viser at boliger kan plasseres i hovedsak utenfor gul støysone. Der støybelastningen er høyest, foreslås lokale skjermingstiltak og plassering av stille side for oppholdsrom. Krav til skjermingstiltak og uteoppholdsarealer er innarbeidet i planbestemmelsene. Tiltak ved anleggsfase sikrer også reduksjon av støy- og støvplager.

Sikkerhet ved avkjørsel og anleggsfase

Det er innarbeidet krav til trafikksikkerhet, friskt og manøvreringsareal, samt hensyn til massetransport og trygg ferdsel ved anleggsarbeid. Tekniske planer for veg og VA skal godkjennes før igangsettingstillatelse.

Samlet vurderes de foreslåtte tiltakene som tilstrekkelige for å håndtere identifiserte risiko- og sårbarhetsforhold. Tiltakene bidrar til at planen kan gjennomføres på en trygg og hensiktsmessig måte.

7. Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning og anses ikke å utløse krav om konsekvensutredning etter forskriften § 6 første ledd bokstav b. Tiltaket ligger i et eksisterende boligområde som i kommuneplanens arealdel er avsatt til nåværende boligbebyggelse, og reguleringen følger opp kommuneplanens arealstrategi om fortetting innenfor etablerte områder.

Planen faller heller ikke inn under virkeområdet for konsekvensutredning etter forskriftens § 8 første ledd. Det planlegges et begrenset omfang av ny boligbebyggelse (seks boenheter) og etablering av fortau langs Ringkollveien. De samlede virkningene vurderes som moderate og håndterbare innenfor de analysene som allerede er gjennomført, herunder ROS-analyse, fagnotat VAO og veg, støvvurdering og naturmangfoldaglig vurdering.

Det konkluderes derfor med at planforslaget kan behandles uten krav om konsekvensutredning.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordna planer

Formålet med overordnet arealstrategi i Ringerike kommune er følgende, «... redusere transportbehov, gi mulighet for et bedre kollektivtilbud, gjøre at flere kan ha en aktiv hverdag hvor de går og sykler, bidra til levende by- og tettstedssentre og lokalsamfunn og en samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og -tjenestetilbud»

Det er vurdert at planforslaget er i tråd med formålet i arealstrategien, og at fortetting av boligområdet ikke vil ha negative virkninger/konsekvenser for overordna plan.

Planforslaget er i tråd med formålet (boligbebyggelse) i kommuneplanens arealdel, og det er vurdert at arealbruken ikke vil få virkninger/konsekvenser for overordna planer.

Virkning: Ingen virkning

8.2 Landskap

Tiltaket innebærer terrenginngrep ved etablering av byggegrop for boligene nærmest Ringkollveien samt etablering av adkomstvei. Hovedtrekkene i landskapsformen bevares, og bebyggelsen plasseres slik at eksisterende terreng mot Ringkollveien i størst mulig grad beholdes som naturlig skjerm.

Det er vurdert at landskapsbilde påvirkes av lokale terrengtilpasninger, men ingen vesentlig fjernvirkning av tiltaket som helhet.

Virkning: Liten negativ virkning

8.3 Stedets karakter

Planområdet ligger innenfor et eksisterende småhusområde og viderefører området karakter gjennom bebyggelsesstruktur, høyder og volum. Tilpasning i terreng og avgrensning mellom privat og offentlig areal er i tråd med småhusstrukturen i Haugsbygd.

Virkning: Liten/ingen virkning

8.4 Byform og estetikk

Ny bebyggelse tilpasses eksisterende bygningsstruktur gjennom volumoppdeling, høyder og plassering i terrenget. Planbestemmelsene stiller krav til dokumentasjon av utforming og materialbruk ved byggesøknad, slik at planområdet får en helhetlig og moderne karakter uten å dominere omgivelsene.

Virkning: Liten virkning

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det finnes ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet. Dersom det under anleggsarbeid avdekkes automatisk fredete kulturminner, gjelder lovens varslings- og stansplikt.

Virkning: Ingen virkning

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig, jf. NML § 8, og bygger på gjennomført naturmangfoldvurdering. Det er *ikke* registrert forekomster av dragehode, eller andre truede arter innenfor planområdet. Terreng og vegetasjon på sørsiden av Ringkollveien vurderes som mindre egnet for dragehode, og foreslått fortausløsning berører ikke kjente eller potensielle leveområder.

Tiltaket innebærer ingen endringer som vurderes å påføre naturmangfoldet risiko/skade, jf. §§ 9–12.

Virkning: Ingen virkning

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planområdet brukes ikke som rekreasjonsareal i dag. Etter utbygging vil beboerne få tilgang til private uteoppholdsarealer med gode solforhold. Planområdet ligger med nærhet til Gullerudmarka, Nordmarka og Ringkollen, som gir et bredt tilbud av frilufts- og aktivitetsmuligheter gjennom hele året.

Virkning: Positiv virkning

8.8 Trafikkforhold

Fagnotatet for veg (V3) viser at tiltaket medfører en økning på om lag 16 kjt/døgn, som er marginalt i forhold til dagens trafikkmengder. Frisikt og adkomstforhold er vurdert som tilfredsstillende.

Kommunens dialog med forslagsstiller viser at det er ønskelig å styrke trafiksikkerheten langs Ringkollveien. Det reguleres fortau mellom Ringkollveien 78 og 97, med gangforbindelse til Apalveien, Båntjernveien, og gang- og sykkelveinett langs Ringkollveien. Dette er i tråd med kommunens tilbakemeldinger, ved varsling av utvidet plangrense den 06.05.2025.

Regulering og rekkefølgekrav om opparbeidelse ansees å være i samsvar med kommuneplanens mål om trygg skolevei, og bærekraftig mobilitet.

Virkning: Positiv for myke trafikanter - Ingen negativ virkning for kjørende

8.9 Barns interesser

Barns interesser ansees ivaretatt ved at det planlegges for boliger med gode uteoppholdsarealer, og nærhet til skoler og idrettstilbud i Haugsbygd. Det skal sikres trygg ferdsel langs Ringkollveien, med gangforbindelse til boligområdene i Apalveien og Båntjernveien. Dette er i tråd med samfunnsdelens mål om trygghet, inkludering og tilgang til møteplasser for barn og unge, hovedmål 2.1 og 2.2 i kommuneplanens samunnsdel.

Ellers er det påregnelig at en stor del av barns lek, særlig i tidlig alder, vil foregå på private arealer. Etablering av seks boenheter med felles uterom/adkomst kan oppleves som en trygg måte å omgås hverandre, uten å krysse trafikkert vei.

Opprettholdelse av høydeforskjell på terreng mellom de nye boligene og Ringkollveien vil kunne virke som en naturlig støydemping, og kan også oppleves som en naturlig terskel for barn mot å ta seg fra boligene og ut på veien.

Virkning: Positiv virkning

8.10 Sosial infrastruktur

I følge barnehage- og skolebehovsanalysen vil det være god nok kapasitet på barnehager dersom planlagt barnehageutbygging realiseres innover prognoseperioden. Elevtallsprognosen viser at Vang Skole kan få en elevtallsnedgang, mens Haugsbygd ungdomsskole viser et stabilt elevtallsgrunnlag. Planforslaget legger til rette for *fem* nye boenheter totalt.

Planforslaget vil trolig hverken gi positiv eller negativ konsekvens for den sosiale infrastrukturen.

Virkning: Ingen virkning

8.11 Universell tilgjengelighet

Ny bebyggelse skal oppføres iht. gjeldene teknisk forskrift med hensyn til tilgjengelighet. Terreng og atkomst utformes slik at inngangsparti og uteområder blir tilgjengelige uten behov for nivåforskjeller.

Virkning: Positiv virkning

8.12 Energibehov – energiforbruk

Ny bebyggelse oppføres i tråd med gjeldende energikrav. Det åpnes for etablering av solenergiløsninger, som kan bidra til redusert samlet energiforbruk over tid.

Virkning: Ingen virkning

8.13 Jordressurser/landbruk

Planområdet berører ikke jordbruksarealer, dyrka- eller dyrkbar mark, og vil ikke påvirke landbruksinteresser.

Virkning: Ingen virkning

8.14 Teknisk infrastruktur

Fagnotatet (V3) viser at vann og avløp kan tilknyttes eksisterende nett via Haugkollen. Trykkforhold er innenfor akseptable verdier. Overvann kan håndteres lokalt i tråd med kommunens overvannsveileder.

Brannvann kan sikres ved bruk av eksisterende vannnett.

Det vil bli økt andel harde flater, som kan gi større avrenning fra området. Det er liten infiltrasjonsevne i grunnen, og utbyggingen vil slik sett bidra med en større magasinering av overvann ved masseutskifting under bygg og veier.

Virkning: Liten/ingen negativ virkning

8.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget medfører ikke nye kostnader for kommunal tjenesteyting. Drift og vedlikehold av fortau vil ligge til offentlig veieier.

Virkning: Ingen virkning

8.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget vil ikke få konsekvenser for næringsinteresser.

Virkning: Ingen virkning

8.17 Interessesmotsetninger

Naboer har gitt innspill knyttet til terreng, trafikk og estetikk. Faggrunnlaget viser at forholdene kan løses innenfor rammene av planforslaget.

Tidligere planer om fortau sørover lang Ringkollveien til busstopp ved Båntjernveien ville gitt negative virkninger for naboer langs veien. Fortauet ville kunne resultert i interessomotsetninger knyttet til erverv av grunn, tekniske anlegg tettere på eksisterende bebyggelse, fjerning av kantvegetasjon mot Ringkollveien, og driftsulemper tettere på bebyggelsen. Planlagt løsning med kortere fortau, og ledning av myke trafikanter vekk fra Fylkesveien er vurdert å gi færre interessomotsetninger.

Virkning: Liten negativ virkning

8.18 Avveining av virkninger

Samlet vurdering viser at planforslaget gir flere *positive* enn *negative* virkninger. De mest sentrale positive bidragene er:

- Fortetting i tråd med kommuneplanens arealstrategi
- Bedre trafikkssikkerhet
- Gode uteoppholdsarealer og bokvalitet for ny bebyggelse
- Effektiv bruk av eksisterende infrastruktur

Negative virkninger begrenser seg hovedsakelig til lokale terrenginngrep ved etablering av ny bebyggelse.

8.19 ROS

Det er gjennomført en oppdatert risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Analysen omfatter både eksisterende forhold og risikoforhold som kan oppstå som følge av planlagt utbygging, og danner grunnlaget for vurderinger og avbøtende tiltak i planen. ROS-analysen viser at planområdet generelt har **lavt risikonivå**, og at identifiserte forhold kan håndteres med avbøtende tiltak og bestemmelser i planen.

De mest relevante temaene gjelder radon, overvann i forbindelse med økt styrtregn, trafikkssikkerhet for gående og syklende langs Ringkollveien, støy- og støvpåvirkning fra trafikk, samt sikkerhet ved avkjøring og anleggsgjennomføring. Tiltak for disse forholdene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene, herunder krav om radonsperre, lokal overvannshåndtering (LOD), etablering av fortau langs Ringkollveien og krav til dokumentasjon i forbindelse med bygge- og anleggsfaser.

Med foreslåtte tiltak vurderes planområdet som egnet for utbyggingsformålet. Det vises for øvrig til ROS-analyse, vedlegg 2, for fullstendig vurdering.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader

Innspillene omhandler i størst grad hensynet til trafikksikkerhet og kvalitet på nærområdet rundt Ringkollveien. Fylkeskommunen har ikke bygd ut gang- og sykkelveinett langs Ringkollveien, og veien fungerer som ferdselsåre for gående, syklende og kjørende. Tiltak langs veien vil kunne gi stor trafikksikkerhetsgevinst. Flere naboer uttrykker skepsis til gangvei via Apalveien som eneste løsning, og ønsker at fortau eller bred skulder langs Ringkollveien prioriteres. Dette er sammenfallende med fylkeskommunens faglige merknader om utforming av tiltak på fv. 2862.

Det er også fremmet ønske om å ivareta vegetasjon, redusere innsyn og sikre estetisk gode overganger mellom offentlige og private arealer. Dette gjelder særlig berørte eiendommer i Apalveien der gangvei vurderes. Havna Vel peker på takform, plassering og VA-løsninger, og ber om hensyn til eksisterende struktur og drift av velforeningens anlegg.

Statsforvalteren og fylkeskommunen har gitt tydelige faglige føringer innen støy, naturmangfold, barns interesser og overvann, og disse er fulgt opp gjennom fagrapporter og bestemmelser i planen. NVE gir generell veiledning om flom, grunnforhold og behov for vurdering av overvann i tråd med nasjonale føringer.

Merknadene er samlet sett nyttige, og har bidratt til justeringer i planforslaget, blant annet når det gjelder trafikksikkerhet, hensyn til omkringliggende bebyggelse, tekniske løsninger og naturmangfold.

10. Avsluttende kommentar

Planforslaget legger til rette for en målrettet og bærekraftig utvikling av Ringkollveien 78, i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi. Fortetting innenfor eksisterende boligstruktur støtter kommunens mål om effektiv arealutnyttelse, styrking av etablerte lokalsamfunn og utvikling av attraktive boligområder med god tilgang til tjenester og rekreasjon. Tiltaket følger kommuneplanens arealdel, der eiendommen er avsatt til boligformål, og bidrar til å videreføre Haugsbygd som et funksjonelt og velfungerende boligområde.

Planforslaget gir gode bokvaliteter gjennom tilpasset bebyggelse, funksjonelle uteoppholdsarealer og gjennomtenkte terrengløsninger. Samtidig ivaretas hensyn til støy, naturmangfold og grunnforhold gjennom relevante fagutredninger og planbestemmelser. Dette samsvarer med kommuneplanens føringer for sunne og trygge bomiljøer, og prinsippet om at nye boliger skal ha gode fysiske og miljømessige kvaliteter.

Samlet sett vurderes planforslaget å gi en klar overvekt av positive virkninger. Negative konsekvenser begrenser seg til mindre inngrep i terreng og lokale justeringer i tilknytning til adkomst og landskap, som håndteres innenfor planens rammer. Planen fremstår som et helhetlig og realistisk grunnlag for videre utvikling av eiendommen, og bidrar på en god måte til Ringerike kommunes målsettinger om bærekraftig og stedstilpasset boligutvikling.