

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493
VARSLINGSDOKUMENTER

Vedlegg:

1. Varsel om oppstart
2. Kunngjøringsannonse
3. Varslingsliste
4. Naboliste
5. Innkomne merknader

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493

VARSEL OM OPPSTART

DETALJREGULERING FOR 493 RINGKOLLVEIEN 78, RINGERIKE KOMMUNE - OPPSTART AV PLANARBEID.



Forslagsstiller for planarbeidet er J.K. Utvikling AS v. Johnny Karlsen og fagkyndig plankonsulent er Berntsen plan og oppmåling AS v. Maria Helene Sæther. Hovedhensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eiendommen gnr.103 bnr.102. Arealet planlegges med frittliggende boligbebyggelse og eventuelt noe konsentrert småhusbebyggelse, samt felles lekeareal, intern fellesvei, parkering m.m. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal fjernes.

Det skal opparbeides fortau langs Ringkollveien som forlengelse av eksisterende gang- og sykkelvei. Fortau stoppes ca. ved aktuell tomts østre eiendomsgrense. Videre vil naturmangfold, bokvalitet og støy være viktige temaer i planarbeidet. Planinitiativet er i tråd med overordnet plan, og utløser ikke krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Sakens dokumenter er tilgjengelig på kommunens nettside www.ringerike.kommune.no under kunngjøringer. Hvis du har innspill til planarbeidet, kan du sende dette skriftlig til Berntsen plan og oppmåling AS post@bpoo.no, eller med post til Osloveien 10, 3511 Hønefoss. Kopi skal sendes til Ringerike kommune postmottak@ringerike.kommune.no, eller med post til PB 123 Sentrum, 3502 Hønefoss. Merk innspillet med 493 RINGKOLLVEIEN 78.

Frist for innspill er 04.11.2022. Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Caroline Sjøvaag, tlf. 92085352, e-post caroline@jkeiendom.no.

Bakgrunnen for denne kunngjøringen er krav i plan- og bygningsloven § 12-8 tredje ledd om at forslagsstiller skal kunngjøre oppstart av planarbeid. Reglene for planarbeidet er fastsatt i plan- og bygningsloven § 12-3.



RINGERIKE KOMMUNE

Til: Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE	
Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Haugsbygd, boligbygging
Eiendom (gnr./bnr.)	103/102
Forslag til plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering / ordinær endring ☐ Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess
Forslag til plannavn	Ringkollveien 78
Temaer som ønskes diskutert	- Utnyttelsesgrad - Byggegrenser - Plangrense - Trafikkstøy
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	J.K. Utvikling AS (915 834 108) Åsheimsvai 14 3530 Røyse Faktura adresse stina@karlseneiendom.no
Skjema er utfylt av	Berntsen plan og oppmåling AS v. Maria Helene Sæther
Dato for utfylling	14.12.2021

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	J.K. Utvikling AS v. Johnny Karlsen	95238700	johnny@karlseneiendom.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Berntsen plan og oppmåling AS v. Maria Helene Sæther	90402924	maria@bpoo.no
Grunneier(e)*	Johnny Karlsen	95238700	johnny@karlseneiendom.no
Andre	Stina Braathen	92634666	stina@karlseneiendom.no

* Dersom grunneier ikke møter, ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg

Hva	Merknad
☒ Planinitiativ	Se krav neste side

☒ Kart med forslag til planavgrensning	Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan
☒ Forslag til framdriftsplan for planprosessen	Se forslag til mal siste side
☒ Annet	Perspektivtegninger fra mulighetsstudie

Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

a.	Formålet med planen Formålet med planen er regulering og fortetting av eiendommen gnr.103 bnr.102 med evt. tilleggsarealer. Det er ønskelig å legge til rette for frittliggende småhusbebyggelse som er tilpasset dagens omgivelser, regelverk og boligmarked.
b.	Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet Planområdet ligger i et eksisterende boligfelt i Haugsbygd, og har boliger på alle kanter. Planen vil ikke få virkninger utenfor planområdet ut over virkninger på landskapet og at det blir flere beboere i området. Flere beboere vil blant annet gi økt trafikkmengde i Ringkollveien, som igjen vil gi økt trafikkmengde i Hadelandsveien, og krysset ved Klækken hotell.
c.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak Eksisterende bolig og garasje skal fjernes. Seks nye boliger med tilhørende garasjer ønskes oppført. Lekeareal og intern fellesvei skal også opparbeides i forbindelse med dette.
d.	Utbyggingsvolum og byggehøyder En mulighetsstudie for området er gjennomført av Mestergruppen arkitekter. Foreslåtte bygninger er i to etasjer, og alle eiendommene vil få minimum 200 m ² MUA. Det er ønskelig å skape gode fellesarealer (internvei, lekeareal og renovasjonsareal) inne i planområdet, og plasseringen av disse vil være styrende i utformingen av prosjektet. Det kan være hensiktsmessig å dele planområdet i to boligfelt med tre tomter i hvert felt. Ønsket utnyttelsesgrad for hvert felt er 30% BYA.
e.	Funksjonell og miljømessig kvalitet Nye bygg skal oppføres i henhold til de enhver tids gjeldende tekniske forskrifter (TEK17). Boligene vil få gode sol og lysforhold og fine uteområder. Felles areal for lek skal sikres i planforslaget. Størrelser og kvaliteter på lekeareal må vurderes nærmere og sees i sammenheng med omkringliggende friarealer.

	Kollektivdekningen er god, med busstopp i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger også innenfor gang og sykkelavstand til diverse fasiliteter i Haugsbygd. Herunder matbutikk, barnehage, skole, kirke m.m. Det er ingen kjente forurensninger i luft eller bakken i planområdet.
f.	Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser Det er viktig at de planlagte boligene er godt tilpasset landskap og omgivelser. Eiendommen har to platå. Terrenget ligger høyest inn mot Ringkollveien, og lavest mot nord. Det er ønskelig å plassere boligene på slik måte at en ivaretar utsiktsforhold for bakenforliggende boenheter. Store fyllinger og skjæringer forsøkes unngått. Med lekeplasser og en BYA på 30% vil det fortsatt være rom for mye grøntområder med plen, trær og busker på fellesarealer og boligtomter. Dette vil bidra til å dempe virkningen på landskapet.  <i>Hoydedata</i>
g.	Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid Det foreligger ingen gjeldende reguleringsplan på eiendommen. Forslagsstiller er ikke kjent med at det foreligger andre planprosesser i umiddelbar nærhet som vil få konsekvenser for regulering av eiendommen.
h.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet Arealet er en privat eiendom hvor det står et bolighus og en garasje. Det antas derfor at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.

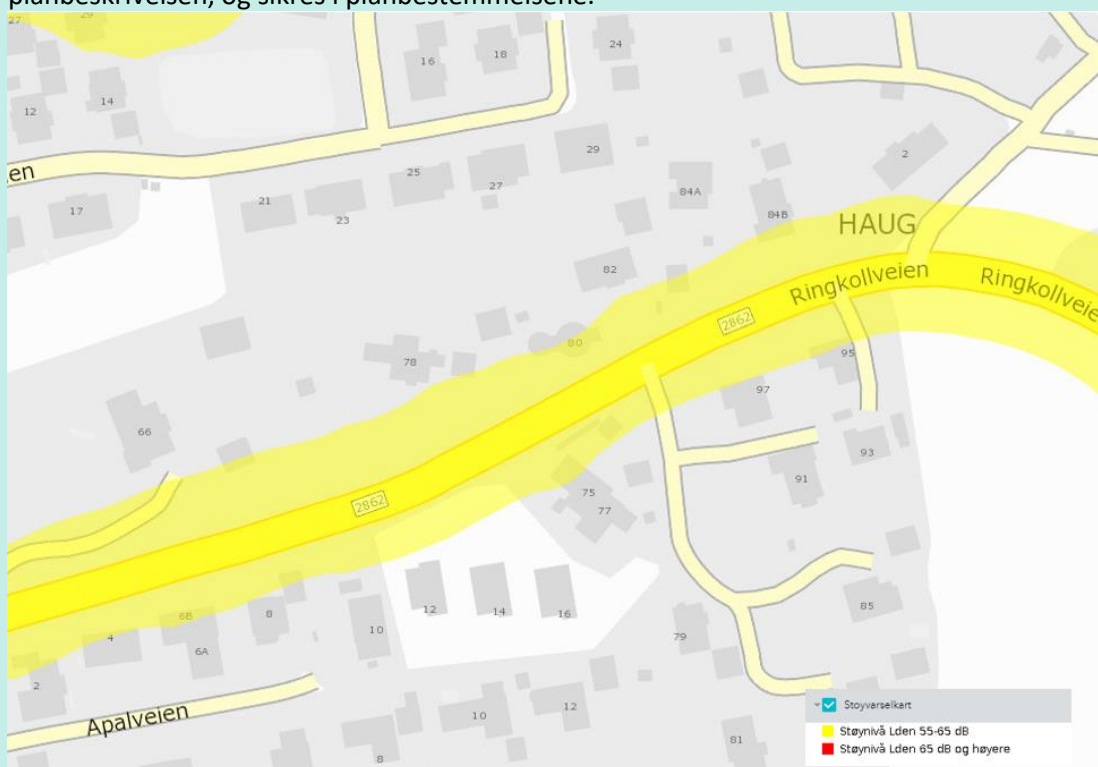
i.	Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom en fullstendig Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) hvor ulike forhold blir vurdert. Eventuelle risiko og sårbarheter vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak skal tydeliggjøres i planforslaget. Siden eiendommen har eksisterende bebyggelse er det lite trolig at det løper noen risiko som ikke har blitt vurdert i forbindelse med tidligere bolig, eller andre eksisterende boliger i nærområdet.
j.	Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart Etter §12-8 i plan- og bygningsloven skal alle naboer og andre berørte parter varsles. Følgende offentlige organer anses som relevante å varsle i forbindelse med varsles om planoppstart: - Ringerike kommune - Statsforvalteren i Oslo og Viken - Viken fylkeskommune - Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) - Statens vegvesen - Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA) Naboer varsles med brev. Varsel om planoppstart vil bli annonsert i lokalavisa Ringblad og på kommunens hjemmeside.
k.	Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte Planarbeidet vil følge de normale prosessene for private detaljreguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Etter varsling er gjennomført og varslingsfrister har gått ut, vil alle innspill bli vurdert, og eventuelt tatt til følge. Ringerike kommune vil være en betydningsfull samarbeidspartner i forbindelse med disse vurderingene. Informasjonsmøte med naboer og interessenter vil bli gjennomført dersom innspill/merknader tilsier behov for et slikt møte.
l.	Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt Med bakgrunn i Forskrift om konsekvensutredning for planer etter plan og bygningsloven, har forslagstiller vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.
I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:	
m.	Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative Positive konsekvenser: Planinitiativet antas å være et positivt forslag, da området egner seg godt til fortetting. Nye eiendommer vil få ca. samme størrelse som andre eiendommer i umiddelbar nærhet. Haugsbygd er et populært boligområde, og som et av kommunens satsningsområder vil dette være i tråd med politiske retningslinjer. Ved å sikre gode sol- og utsiktsforhold, vil området framstå som attraktivt for de som ønsker å bo der. Kollektivdekningen er god, med busstopp i umiddelbar nærhet. Eiendommen ligger også innenfor gang og sykkelavstand til diverse fasiliteter i Haugsbygd. Herunder matbutikk, barnehage, skole, kirke m.m. Fortettingen vil være en naturlig del av utviklingen av tettstedet Haugsbygd.

Negative konsekvenser: Planforslaget vil gi noe mer trafikk i Ringkollveien og Hadelandsveien. Disse belastningene vil trolig ikke bli så vesentlige at de vil få negative konsekvenser for området rundt.

Total vurdering for prosjektet er at det er få ulemper, og at planforslaget vil få langt flere positive konsekvenser enn negative konsekvenser.

n. **Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).**

Deler av eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kart fra Statens vegvesen. Støy vil derfor være et aktuelt tema for tomtene nærmest Ringkollveien. Støytiltak blir vurdert i planbeskrivelsen, og sikres i planbestemmelsene.



Statens vegvesen - Støysoner for riks og fylkesveger

o. **Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?**

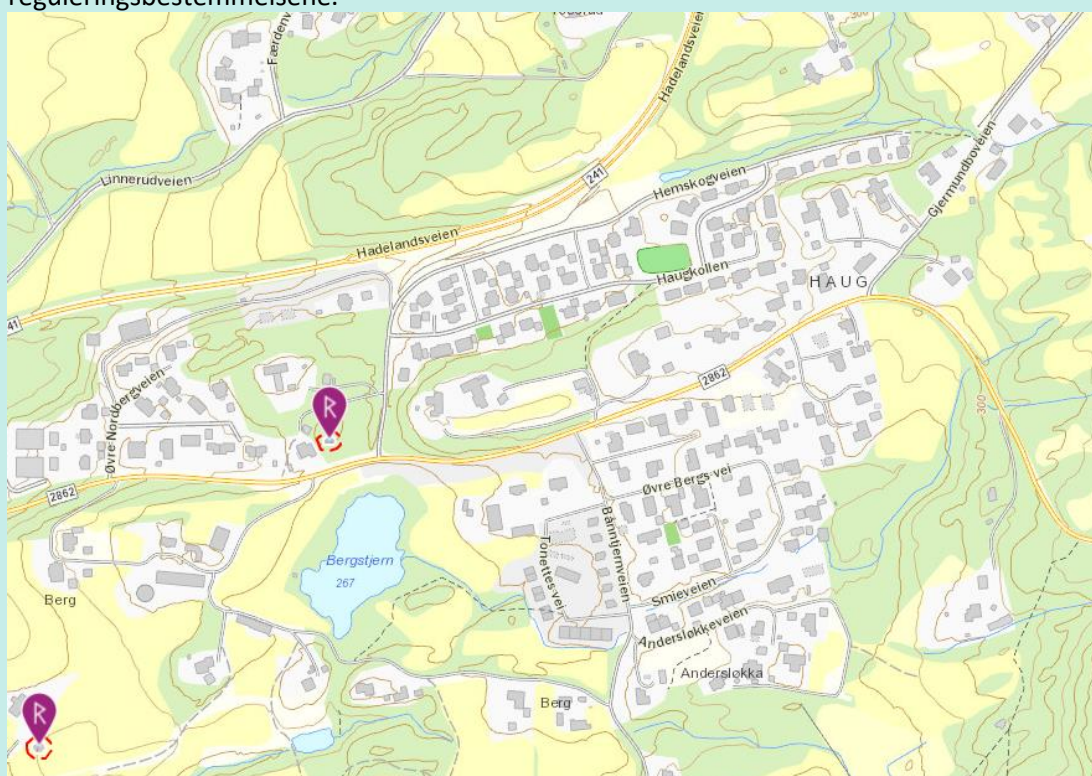
Forslagstiller er ikke kjent med at det har blitt gjennomført spesifikke utredninger eller kartlegginger i området. Arealet er godt dekket av generelle kartlegginger.

Naturmangfold: Det er ikke registrert noen arter innenfor foreslått planområde.



Artsdatabanken – artskart

Kulturminner: Det er ingen kjente kulturminner i planområdet. Om det registreres kulturminner i forbindelse med utbyggingen, vil dette ivaretas gjennom reguleringsbestemmelsene.



Kulturminnesøk

Radon: Det er registrert moderat til lav aktsomhetsgrad for radon på eiendommen.



NGU - Radon

Framdriftsplan

Måned/ Aktivitet	jan. 2022	feb. 2022	mar. -jul. 2022	aug. 2022	sep. 2022	okt. 2022	nov. 2022
Annonsert planstart	x						
Frist for innspill		x					
Utarbeiding av plan		x	x				
Førstegangs- behandling				x			
Offentlig ettersyn					x		
Merknads- behandling						x	
Andregangs- behandling							x
Planvedtak							x



RINGERIKE
KOMMUNE

Oppstartsmøte

Detaljregulering for Ringkollveien 78

Vi ber forslagsstiller om å gjøre seg kjent med innholdet i dette dokumentet før oppstartsmøtet. I oppstartsmøtet fortsetter vi å skrive inn i dokumentet. Referatet følger hele oppstartsprossessen, og skal godkjennes av kommunen og forslagsstiller.

I møtet avtalte vi at kommunen sender over sjekklista i word-format til Maria i Berntsen plan og Oppmåling. Dette er forøvrig blitt normal prosedyre på planavdelingen for ikke så lenge siden. Kommunen sender også over info om we-transfer (fildelingstjeneste).

På nettsidene våre [her](#) finner du nyttig informasjon om gjeldene plangrunnlag og oversikt over regelverk og føringer.

*sett X i hvite bokser

Plan-ID (ikke obligatorisk) og plannavn	Ringkollveien 78	
Plantype		Områderegulering
	X	Detaljregulering
		Endring av reg.plan etter forenklet prosess
Eiendommer (gnr/bnr) innenfor planområdet	103/102 og 2164/1 (FV 2862), eventuelt tilleggsareal.	

Dato for komplett planintitativ	14.12.2021	
Møtested	Fossveien 7-9	
Møtedato	02.03.2022	
Møtedeltakere	<u>Forslagsstiller:</u> J.K. Utvikling AS v/Johnny Karlsen og Stina Braathen <u>Fagkyndig:</u> Maria Helene Sæther, Berntsen plan & oppmåling AS <u>Grunneiere:</u> J.K. Utvikling AS <u>Fra kommunen:</u> Ingrid Strømme, arealplanlegger og saksbehandler Grethe Tollefsen, arealplanlegger og medsaksbehandler	
	(X)	Alle grunneiere er med i møtet eller det er sendt inn dokumentasjon på at de er informert.
	X	
	Merknad:	
Hovedkontaktperson fra forslagsstiller videre	Maria Helene Sæther med kopi til Johnny Karlsen og Stina Braathen.	

1. Planstatus for planområdet

Eksisterende planer i området

(X)	Type plan	Plannavn, vedtaksdato	Formål
x	Kommuneplanens arealdel	Kommuneplan Ringerike, 05.09.2019	Nåværende boligbebyggelse. <u>Kommentar:</u> Eiendommen har vært satt av til boligområde i alle kommuneplanversjonene.
	Kommunedelplan		
x	Reguleringsplan	202 Havna Hemskogen (vedtatt 30.01.1997, senere endret flere ganger) 378 Nerbytunet, vedtatt 10.12.2015 373 Apalbakken, vedtatt 31.05.2018 280 Andersløkka 452 Ringkollveien 95, vedtatt 3.3.2020	Boligformål

Pågående planer i området

(X)	Type plan	Plannavn	Hensikten med planen
x	Endring etter forenklet prosess av detaljregulering	280 Detaljregulering for Andersløkka	Boligplan. Ulike endringer. Vi kan ikke se at eventuell planendring vil ha betydning for ny detaljregulering for Ringkollveien 78.
x	Endring etter forenklet prosess av detaljregulering	373 Detaljregulering Apalbakken	Boligplan. Hensikten med endringen er å endre på en snuhammer og byggegrensene. Vi kan ikke se at planendringen vil ha betydning for ny detaljregulering for Ringkollveien 78.

Forholdet til overordnet plan (kommuneplan/kommunedelplan/områderegulering)

x	Planforslaget vil samsvare med arealformål i overordna plan.
	Planforslaget vil <u>ikke</u> samsvare med arealformål i overordna plan.
Merknad:	

2. Konsekvensutredning/planprogram

x	Planen utløser <i>ikke</i> krav til konsekvensutredning etter forskrift om KU. Forslagsstillerens begrunnelse: Kommunens kommentar: Kommunen er enig.
	Planen utløser krav om konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredning. Angi konkret § i KU-forskriften der krav utløses: _____ <u>Begrunnelse:</u>
	Planen utløser krav om planprogram. Forslag til planprogram sendes på høring sammen med varsel om oppstart.

3. Planavgrensning

x	Foreslått planavgrensning er vurdert og gjennomgått i oppstartsmøtet. Kommunen mener at det må tas med tilstrekkelige arealer til G/S i reguleringsplanen og at planområdet må inkludere fylkesveien ned til krysset ved Ringkollveien x Båntjernveien, inkludert nødvendige sidearealer på begge siden til veien for å legge til rette for fortau. Beskriv ev. uenigheter om planavgrensningen her: _____
	Planavgrensningen er det samme som i komplett planinitiativ.
	Planavgrensningen er endret siden planinitiativet. <i>Lim inn et kart med planavgrensning her:</i>

4. Kommunens tilbakemeldinger

Kommunes tilbakemeldinger , blant annet fra internt oppstartsmøte og interne avklaringer.	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp /dokumentert. Dersom føringen fra kommunen ikke er ivarettatt, begrunn kort hvorfor.
Forholdet til kommunens arealstrategi: Området ligger innenfor sone for langsiktig vekst. Planinitiativet er delvis i tråd med hovedintensjonene som å redusere transportbehovet, legge til rette for mer gang og sykkel, bidra til levende tettstedsentre. Planen er mindre i tråd med prinsippet om å utvikle «innenfra og ut», og heller ikke i tråd med prinsippet om transformasjon og fortetting skal skje i de mest sentrale områdene først. Prosjektet er i tråd med prinsippet om at allerede utbygde områder skal vurderes før det åpnes opp for nye områder. For at prosjektet skal være i tråd med prinsipp om at fortetting og transformasjon skal skje på en måte som gir gode kvaliteter	

på byrom og bomiljø, må det gjøres endringer. Se mer om dette under overskriften «Tomtestørrelser og plass til fellesarealer».	
Naturgitte forhold: Utfordringer med terrengforskjeller: Terrenget er ikke flatt på 103/102, og det viktig at det i reguleringsplanen avklares hvilke endringer av terrenget som skal være tillatt, og hvilken kotehøyde over havet veisystem og bygninger skal ha. Det er særlig viktig å avklare hvilke inngrep som skal være tillatt i arealene langs fylkesveien siden veiskråningen kan inneholde dragehodeplanter, se mer under overskriften «Naturmangfold», og fordi bebyggelsen kan bli uheldig mye eksponert og dominerende dersom veiskråningen skaves ned, f. eks. for å kunne anlegge atkomst til de to sørligste illustrerte boligene. Kan hende det også kan være uheldig å ha en slik atkomstvei parallelt med og så nær fylkesveien, for eksempel fordi snøbrøyting fra f. eks. adkomstveien, kan bli sendt ned skråningen mot fylkesveien? Avkjørsel: Dagens avkjørsel ser ut til å «stupe» ned mot Fv 164 uten en kort strekning med fall fra fylkesveien. Uten endring her kan det rutsje biler ut i veien når det er glatt, og det kan dannes issvuller i fylkesveien om smeltevann på atkomstveien renner ut på fylkesveien. Terrengnivået i atkomstveien må ut i fra dette senkes. Tomta ligger nærme Ringkollveien hvor det er mye trafikk. Kan bli et problem med antall biler inn og ut, både fra beboere og gjester til de nye boligene. Fastsetting av kotehøyde: Vurder å bruke samme opplegg med høydefastsettelse som i reguleringsplan 202 Havna Hemskogen som ligger inntil den nordre grensen til 103/102. Der er maksimalt tillatt kotehøyde over havet angitt for overkant møne. Veisystemet ble grundig prosjektert, og plassering av avkjørslene ble angitt på kartet og tilpasset den prosjekterte kotehøyde på veisystemet som ses på reguleringsplankartet for plan 202.	
Byggegrense til fylkesvei og nabotomter: Planen må forholde seg til gjeldende byggegrenser i regelverket: 15 meter til	

fylkesveg, jf. veglova § 29 og avstandskrav i pbl § 29-4.	
Tomtestørrelse og plass til fellesarealer: Som vi skriver i brev 17.02.2022 med foreløpig tilbakemelding, så er kommuneplanens minstekravet til tomtestørrelse for eneboligtomter 700 m² retningsgivende for reguleringsplaner. For tomannsboliger er det 900 m². En stor del av tomtearealet, ca 1,5 daa, vil gå med til støysone/byggegrenser. Eiendommen står da igjen med ca 2,4 mål som skal inneholde 6 eneboliger, garasje, MUA, lekeplass og infrastruktur, noe som vil gi knappe tomter til eneboliger. Det må gjøres noe med planen for å få til gode tomter og plass til utearealer. Det er viktig at planen gir gode lekearealer/sosiale møteplasser, se mer under «Lekearealer» lenger ned. Er det mulig å tenke alternativt, f.eks to- og/eller flermannsboliger, eller en annen plassering på tomta. Forslagsstiller informerte i møtet om at de har sett litt på et alternativ med fire eneboliger og én tomannsbolig. De ønsker primært å ha eneboliger siden det ligger i et område dominert av eneboliger og at behovet for flermannsboliger er dekket andre steder i Haugsbygd, både gjennom eksisterende boliger og boliger under planlegging. Forslagsstiller ser nærmere på alternativt forslag til boligoppsett/plangrep og ta kontakt med fylkeskommunen før de går videre med å varsle oppstart. Kommunen sa at dette var lurt og vi ønsker å ha dialog om det nye forslaget. Kommunen vil gjerne ha kopi av all korrespondanse med fylkeskommunen, statsforvalteren og eventuelle andre myndigheter. Forslagsstiller ønsker å se på mulighetene for å oppfylle noe av kravet til lekeplass sammen med Hemskogveien-området. Det er en lekeplass der som er felles eid av boligene i området. De tar kontakt med dem for å se på muligheter for samarbeid.	
Interne forbindelser innad i og mellom boligfeltene: Trafikksikkerhet og universell tilgjengelighet, både på fellesarealene og i mellom byggefeltene er viktig. Det er viktig å tilrettelegge for interne gangveier mellom de nærliggende	

boligfeltene, Havna-Hemskogen, Nordbergfeltene osv. slik at området mellom Hadelandsveien og Ringkollveien blir oppfattet som et større felles boligområde. F.eks. slik at beboerne kan oppsøke hverandre og lekeplasser uten å måtte bruke bil. Støyskjermer langs veiene kan føre til at området mellom Hadelandsveien og Ringkollveien blir lukket inne mellom disse hovedveiene. Interne snarveier i det store området er et nødvendig tiltak av hensyn til både barn og voksne, se mer under «Støy» lenger ned.	
Boenheter/boformer og utnyttingsgrad: Viktig at det blir tenkt på mangfoldet, f.eks. ikke bare dyre eneboliger, men f.eks. også flermannsboliger som åpner opp for flere typer mennesker. Er eiendommen planlagt beholdt som en eiendom; som et sameie, eller er den planlagt delt opp i tomter for hver boligbygning? Er det selvbygger-tomter? Viktig at det fastsettes utnyttingsgrad tilpasset planlagt bebyggelse og eierstruktur, og at det blir helt klart hvordan f. eks. utnyttingsgrad skal regnes når det gjelder garasjer eller biloppstillingsplasser for gjester dersom slike plasser kommer i fellesarealer. Hvor mange boenheter skal det være tillatt med i hver boligbygning? I møtet sa forslagsstiller at de ser for seg å bygge ut hele feltet selv før det selges. Dette blant annet for å få til et helhetlig inntrykk av området. De ønsker å se på seksjonering av området og at boligene vil ha tilgang til fellesarealene. <i>Etterskrift:</i> Vi gjør oppmerksom på at kommuneplanens bestemmelse minste tomtestørrelse på 700 m² for enebolig og 900 m² for tomannsboliger er retningsgivende uavhengig av om det seksjoneres eller ikke.	
Trafikksikkerhet: Tomta ligger nær Ringkollveien med mye trafikk, veien er særlig trafikkert på ettermiddager og helger, spesielt i vinterhalvåret. I utarbeidelse av planen må det tas hensyn til at Ringkollveien har fått mer trafikk de siste årene på grunn av de nye utbyggingene som har vært i området. Det er sti fra Apalveien til stikkvei fra Ringkollveien. Kommunen ser ikke at det er	

realistisk at fotgjengere vil benytte denne stien for å komme seg til og fra bussholdeplassen i Ringkolleveien til/og fra skole osv. All erfaring tilsier at man tar kortest vei, altså langs Ringkollveien. Viktig å legge til rette for at det skal være lett å være fysisk aktiv som ny beboer, og at det ikke skal være slik at man alltid må ta bilen for å transportere seg. Det må lages en egen trafikkanalyse. Fortau / G/S: Det er ca 160 meter uten gang- og sykkelvei fra eiendommen som skal utbygges og ned til busslommen ved krysset Ringkollveien X Båntjernveien. Det må etableres fortau eller G/S-vei langs Ringkollveien fram til innkjøringen for nye boliger i Ringkollveien 78. På bakgrunn av eventuelle funn fra naturmangfoldkartlegging som må utføres i denne planen og dialog med Viken fylkeskommune/Brakar (for å koordinere ev. videre forlengelse av fortauet videre oppover i, må det utredes på hvilken side fortauet skal være på. Kommunen sa at vi kan sende over de naturmangfoldkartleggingene som er gjort iforbindelse med reguleringsplanen for Nerbytunet.	
Støy: Kommuneplanbestemmelse § 5-2 har bestemmelser om støy. Det må utarbeides en støyrapport hvor ny støyretningslinje, T-1442/21, legges til grunn. Se særlig kapittel 3 og 4. Støyskjerm: Ringerike kommune gjorde oppmerksom på at man må ha en skriftlig avtale med eier€ av eiendommen(e) til der en eventuell støyskjerm skal plasseres. Avtalen må inneholde både tillatelse til plassering og ansvarsfordeling når det gjelder drift og vedlikehold. <u>Anleggsstøy:</u> Den planlagte utbyggingen er i et etablert boligområde. T-1442/21 setter krav til håndtering av bygge- og anleggsstøy. I alle prosjekter hvor det forventes at støygrensene i tabell 4 i retningslinjen overskrides, har forslagsstiller ansvar for å utarbeide en plan for håndtering av støy i	

bygge- og anleggsfasen, se kap 6.2 i retningslinjen.	
Luft: På grunn av høy trafikkmengde i Hadelandsveien og Ringkollveien i helger og ettermiddager/kvelder er det grunnlag for å undersøke nærmere hvilke nivåer av lokal luftforurensning som er i området. Vedfyring er også en del av dette bildet (svevestøv). Luftforurensning (og støy) kan også føre til at områdene blir mer lukket inne enn planlagt, f.eks. med fysisk sperre for både støy og luftforurensning.	
Lekeplasser: Det er bare sendt inn perspektivskisser, hvor det skal være lekeplass som omtales i punkt f) synes uavklart. Det må være gode lekearealer i boligområdet og lekearealer skal være skjermet for støy (se T-1442/21) og ha sol. Det skal som utgangspunkt avsettes 25 m ² per boenhet og tilbudene bør være for barn i alle aldre. Se for øvrig krav i § 6.1.7 og «Krav til lekeplasser» for øvrige krav til lekeplasser. Det er et stykke å gå til lekeplasser i Havna/Hemskogen og Nerbyfeltet, særlig for de minste barna. Lekeplasser må driftes privat. Vi viser til det som står om mulighet for dialog med sameiet/veiet for Hemskogveien om samarbeid om deres lekeplass, omtalt lenger opp under «Tomtestørrelse og plass til fellesarealer».	
Parkering: Parkering må være på egne arealer, se krav i parkeringsforskriften.	
Skole og barnehage: Skolekapasiteten på Vang skole er anstrengt. Det vil i løpet av 2022 bli utført en ny behovsanalyse. Eiendomsavdelingen i kommunen ser på kapasiteten i en rekke kommunale bygg, og skal blant annet gjøre noen vurdering om hvordan byggene knyttet til Vang skole kan utnyttes bedre. Det vil bli lagt inn rekkefølgekrav i reguleringsplanen om at skolekapasitet må være avklart. Per tiden er barnehagene i Haug fulle, men i motsetning til for skoler, så er det ingen krav til at småbarna skal få plass i barnehage der de bor. Det kan likevel oppstå situasjoner hvor de får plass i barnehager i motsatt	

kjørerretning av der foreldrene jobber. Vi kjenner til 5 barnehager i Haug (1 kommunal og 4 private). Kommunen sender ut noe mer oppdatert informasjon om kommunens vurdering av kapasiteten.	
Naturmangfold: Det er registrert funn av dragehoder og dragehodeglansbiller i umiddelbar nærhet til planområdet. Dragehode og dragehodeglansbiller er spesielt fredet og svært viktige som arter i naturen. Det er viktig å kartlegge i planfasen om disse artene fins på og rundt eiendommen. Dragehodene blomstrer kun kort periode (rundt 10.-20.juni). Området som kartlegges må være stort nok for si noe om hvor G/S bør være. Det må derfor kartlegges på begge sider av fylkesveien. Vi anbefaler å ta kontakt med Viken fylkeskommune og Statsforvalteren om størrelsen på kartleggingsområdet.	

Arkitektur/estetikk: Boligene vil bli godt eksponert fra veien. Det er viktig at de nye boligene får gode visuelle og estetiske kvaliteter i seg selv og i forhold til naturlige omgivelser og at plassering tilpasses terrenget. Området er definert som et «Boligdominerende område i kommunens formingsveieleder. Det er viktig med god stedstilpasning. Bortsett fra tilgrensende boliger i vest (murbygning) og øst (sirkelformet hus) og tre nye boliger i Apalveien (med flatt tak), er det tradisjonell byggestil i området med saltak og bebyggelse i tre. Ny bebyggelse bør ikke avvike for mye fra hovedinntrykket for området, men bør bidra til at området skal bevare sitt helhetlige preg. Det er viktig at ny bebyggelse ikke blir for mye kontrast til omkringliggende bebyggelse. Det er ønskelig at det jobbes for å skape variasjon i uttrykket på de nye bygningene innad i planområdet. Vi ønsker å unngå at de nye boligene blir identiske, da dette ikke vil øke de estetiske kvalitetene i nabolaget. Ideelt sett burde husene være av ulik form, både når det kommer til grunnflate og takgeometri. Dersom de skal ha samme form og geometri må det sørges for variasjon ved hjelp av fargebruk, materialer og annen form for detaljering. Vi oppfordrer til å lage en fargepallett for boligene som harmonerer med områdekarakteren, og at denne kan leveres som en del av byggesøknaden. Variasjon i ny bygningsmasse vil også hjelpe på tilpasningen til områdekarakteren, og bidra til bedre opprettholdelse av stedsidentitet i nabolaget.	
Kulturminner: Nærmeste kulturminne er et gravminne på gnr/bnr 103/293, noen hundre meter lenger vest (Berg). En ev. utbygging på 103/102 vil mest sannsynligvis ikke få konsekvenser for kulturminnet.	
Vann, avløp og overvann: Spillvann må antagelig til kum 63703 i Haugkollen. Vann må antagelig hentes fra kum 63704 i Haugkollen. Det må etableres brannkum og brannvannstester må utføres. Overvannshåndtering skal skje på egen tomt, fordrøyning må vurderes. Eventuelt	

påslipp til kommunal overvannsløsning må søkes om. Det må foreligge plan på vann- og avløpstilkoblinger, overvannshåndtering med fordrøyning og grønne løsninger. NGUs løsmassekart viser at det er forvittringsmateriale og tynt dekke, det vil si at området er mindre egnet for infiltrasjon. Søknadspliktige arbeider må sendes bygningsmyndigheten etter plan- og bygningsloven. Utførende entreprenør må legge inn VA-plan inn i entreprenørportalen. Tillatelse om påslipp må gis av kommunen før vi kan godkjenne rørleggermeldingen. Entreprenøren må sørge for å sende ferdigmelding via Entreprenørportalen slik at anlegget blir synliggjort i Gemini.	
Renovasjon: Det kan ikke være heising på offentlig veg/fortau. Vi viser til renovasjonsforskriften og HRAs skriv «Generell info om renovasjon ved oppstart av reguleringsarbeid». Ringerike kommune sender forslagsstiller dette skrevet.	
Forurensning/utslipp: Det er ikke registrert grunnforurensning i nærheten. Det er registrert nedgravde oljetanker på noen av nabotomtene, men ikke på denne eiendommen Ringkollveien 78, men det kan være grunn for å tro at det er nedgravd oljetank også på denne. Viktig å informere om saneringsplikt m.v. Opparbeidelsesplikt for vann og avløp. Flere boliger på samme side av veien som ikke har offentlig avløp. Ev. slamavskiller må kobles ut.	
Geologi: Planområdet ligger over marin grense og det er i NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan ikke definert noen fareområder eller aktsomhetsområder for kvikkleireskred i nærheten. Kommunen gjorde oppmerksom på at det er viktig at man må passe på at eventuelle skjæringer ikke må utløser steinsprang. I plan for Nordberg boligfelt har dette vært et tema og er det satt inn bestemmelser om dette. Fagkyndig sa at de pleier å bruke en bestemt fagperson om grunnforhold, og han vil se nærmere på dette i utredning av planen.	

Radon: Kartet viser at det er moderat til lav risiko i planområdet. Temaet må vurderes nærmere i planen. Fagpersonen på grunnforhold vil også se nærmere på dette temaet i notatet.	
Eiendomsforhold/grenser: Eiendommen er registrert med oppmålte koordinatfestede grenser i matrikkelen.	

5. Aktuelle overordnede føringer

Se oversikt over disse på nettsidene våre under «[Lokalt regelverk](#)» og «[Nasjonalt/regionalt regelverk](#)».

Kommunale føringer

x	Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 med arealstrategi
x	Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
x	Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
	Kommunedelplan for gående og syklende
x	Trafikksikkerhetsplan 2017-2021
	Grønn plakart
x	Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
x	Strategi for universell utforming 2015-2025
	Fjernvarmeforskrift for Ringerike kommune
x	Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
x	Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
x	Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap
	Bryggeveileder Ringerike kommune
x	Krav til lekeplasser
	Jordfaglig vurdering
x	Teknisk veilysnorm
x	Veg- og gatenormal
x	Formingsveileder
	Annet:

Kommunen informerte om at vi holder på med en ny mal for planbeskrivelse. Denne vil bli lagt ut på kommunens nettsider når den er ferdig. Vi vil holde dere oppdatert om hvilken mal for planbeskrivelse som skal brukes.

Regionale føringer

x	Statsforvalteren i Oslo og Vikens forventninger til kommunal arealplanlegging 2022
x	Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
	Regional plan for kulturminnevern i Buskerud 2017-2027

	Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027
--	---

Nasjonale føringer

x	Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
x	SPR Samordna bolig-, areal- og transportplanlegging
x	SPR Klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
x	RPR Barn og unges interesser i planlegging
	RPR Vernede vassdrag
	Riksantikvarens bystrategi

6. Aktuelle temaer for utredning i planarbeidet

(X)	Temaer	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut her <i>hvordan og hvor</i> dette er fulgt opp/ dokumentert:
6.1	Utvikling av by og lokalsamfunn	
	Rett lokalisering <i>ABC-modellen skal brukes for handel/næring/industri</i>	
	Konsekvenser for sentrum	
x	Estetikk (kommuneplanen § 5.8). <i>Utforming, gatebilde, volum, høyder, mm.</i>	
x	Møteplasser og byrom	
x	Konsekvenser for naboer	
6.2	Landskap, natur og kulturmiljø	
x	Landskapsbilde (nær/fjernvirkning) (kommuneplanen § 5.8).	
x	Naturmangfold. <i>Herunder vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12</i>	
	Landbruk, jord og skog	
	Strandsone, vann og vassdrag	
x	Grønnstruktur	
	Kulturminner og kulturmiljø	
x	Masseforvaltning: Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives, jf. mal for planbeskrivelse.	
6.3	Miljø og samfunnssikkerhet (inkludert anleggsfasen)	
x	Risiko- og sårbarhetsanalyse <i>Skal alltid utarbeides.</i>	
	Forurensning i grunnen <i>Eiendommens historikk og ev. behov for undersøkelse</i>	

x	Støy (se kommuneplanen § 5.2 og T-1442/21)	
x	Luftforurensning	
x	Lysforurensning	
	Forurensning til vann	
	Annen forurensning eller miljøulemper	
x	Radon	
	Kvikkleireskred (se kommuneplanen § 5.12)	
x	Skred i bratt terreng (steinsprang, jordskred, flomskred, sørpeskred og snøskred)	
	Flom og oversvømmelser (se kommuneplanen § 5.12)	
6.4	Barn og unge	
X	Barnehage	
X	Skole	
X	Skolevei (trafiksikker skolevei og skoleskyss)	
X	Lekeareal (se kommuneplanen § 6.1.7 og Krav til lekeplasser)	
X	Øvrige interesser - barn og unge	
6.5	Teknisk infrastruktur	
x	Energiløsning	
x	Bredbånd/fiber	
x	Vann og avløp (se kommuneplanen § 5.7)	
x	Overvannshåndtering (se kommuneplanen § 5.6 og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering)	
x	Renovasjon (se kommuneplanen § 5.5)	
x	Brannvann, tilgjengelighet for brann- og redningstjenesten	
6.6	Samferdsel	
x	Veg og trafikk	
x	Adkomst (avkjørsel/kryss)	
x	Kollektivforbindelse (se kommuneplanen § 5.15)	
x	Trafiksikkerhet og tilgjengelighet (se kommuneplanen § 5.10)	
x	Parkering, inkludert sykkelparkering (se kommuneplanen § 5.3)	
6.7	Aktivitet for alle	
x	Universell utforming (se kommuneplanen § 5.9)	
x	Nærturområder og friluftsliv	
x	Sammenhengende gang- og sykkelnett (se kommuneplanen § 5.10)	
6.8	Bokvalitet	
x	Antall og type boliger	

x	Uteoppholdsareal (se kommuneplanen §§ 5.4 og 6.1.5)	
x	Sol/skyggeanalyse	
6.9	Annet	

7. Gjennomføring:

(sett «X»)	Aktuelle temaer for gjennomføring:	Merknader:	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller redegjør for om det er tatt inn i planforslaget, ev. begrunner hvorfor det ikke er tatt inn:
7.1	Rekkefølgebestemmelser		
x	Teknisk infrastruktur, herunder vei, vann- og avløpsanlegg, brannvann, energiforsyning, renovasjon og overvannshåndtering		
x	Trafikksikker adkomst for gående, syklende og kjørende		
x	Skolekapasitet		
x	Trafikksikker skolevei		
x	Uteoppholdsareal, lekeareal, idrettsområder		
x	Samfunnssikkerhet, herunder flomfare, skredfare (steinsprang), radon og grunnforurensning	Må avklares i planfasen.	
7.2	Utbyggingsavtale (jf. kommuneplanen § 3)		
	Forslagsstiller ønsker å inngå utbyggingsavtale	ikke aktuelt.	
	Det skal forhandles utbyggingsavtale med kommunen parallelt med planprosessen	Ikke aktuelt	
7.3	Andre forhold		
	Er det hensiktsmessig med felles behandling av plan- og byggesak etter pbl. § 12-15?	Forslagsstiller ønsker å se på mulighetene for felles behandling av plan- og byggesak hvis det er hensiktsmessig.	

		RK informerte om at det trolig vil være lite tid å spare på dette og at en god del detaljer må være på plass ved off. ettersyn (krav til innhold i rammesøknad) dersom det skal være felles varsling. <i>Etterskrift:</i> Vi har tatt opp dette spørsmålet på avdelingen, og vi mener at felles plan- og byggesaksprosess ikke egner seg i denne planen. Dette fordi, som vi skriver over, at saksbehandlingstiden hos BYG generelt er veldig rask, og erfaring tilsier at det er stor sannsynlighet for at felles prosess forsinker prosessen, for eksempel ved at prosjektet endres og man likevel må nabovarsle på nytt. I denne planen er det også flere forhold som må avklares med regionale myndigheter, som tilsier at det er lurt med en planprosess som ikke er koblet (i samtid) opp mot byggesaksprosessen. Konklusjonen er altså at byggesaken vil komme etter endelig planvedtak, men vi kommer til å ha nær dialog med byggesaksavdelingen underveis i utarbeidelsen av planen.	
--	--	--	--

8. Informasjon og medvirkning

Hva?	Hvordan?	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller fyller ut hvordan dette er fulgt/dokumentert:
Informasjonsmøte (I større reguleringsplaner og planer i Hønefoss kan det være aktuelt å avholde et folkemøte så tidlig som mulig i planprosessen.)	I utgangspunktet ikke informasjonsmøte, men dialog med vel i Hemskogen, ellers vanlig kontakt gjennom kravene til reg.plan-prosessen.	
Informasjon og medvirkning på internett (PlanDialog)		

9. Krav til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Forslagsstiller skal varsle og kunngjøre oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8 tredje ledd. Varsling skjer slik:

- 1) Kommunen sender over liste over hvem som skal varsles sammen med endelig referat fra oppstartsmøtet/vedtak fra politisk oppstartssak.
- 2) Forslagsstiller utarbeider forslag til avisannonse, varslingsbrev og kart med forslag til planavgrensning (SOSI-format). Dette sendes til kommunen for godkjenning **før oppstart kan varsles**. Bruk kommunen maler for kunngjøring i avis og brev.
- 3) Kommunen annonserer på kommunens internettside, og sender lenke til denne som dere kan sette inn i brev og avisannonse og gjerne også på egen internettside. Kommunen varsler aktuelle interne fagområder i kommunen.

Se mer om kunngjøring av planoppstart [her](#).

10. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Type dokument	Merknader	Ved innsending av planforslag: Forslagsstiller setter «X» for om dette er med innsendt planforslag
Målholdig plankart i PDF (1:1000) og SOSI-fil i nyeste format		
BIM-modell (helst på IFC-format), som input til kommunens 3D-modell	<i>Vurderes fra plan til plan om dette skal være et krav.</i>	
Reguleringsbestemmelser (pdf og word)	Kommunens mal for bestemmelser skal brukes.	
Planbeskrivelse, inkl. ROS-analyse (pdf og word)	Jf. pkt 7 Aktuelle tema for utredning. Kommunens mal for planbeskrivelse skal brukes.	
Illustrasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:1000	Skal vise maksimal utnyttelse, og utforming av ubebygde arealer.	
Kopi av varslingsdokumenter: - Kunngjøringsannonse og dato i avisa - Varslingsbrev - Varslingsliste - Innkomne innspill til oppstart		
Oppsummering av og kommentarer til innkomne innspill til oppstart (word)		

Faglige temarapporter som må følge planforslaget. Sees i sammenheng med kommunens føringer i pkt 4. <i>(NB! Dersom planprosessen avdekker behov for flere, må dette gjøres).</i> - Naturmangfold-kartlegging - Trafikkanalyse - Støyrapport (vi anbefaler å vurdere om denne også kan vurdere nivåer av luftforurensning)	
Illustrasjonsbehov (vurderes fra plan til plan): • Målestokkriktige terrengsnitt inkludert nabobebyggelse som viser bebyggelse og nytt og eksisterende terreng • Fasadeoppriss av ny bebyggelse med farger og materialer • Fjernvirkning og/eller nærvirkning skal illustreres. • Perspektiver/ modell • Lengde og tverrprofil for veiene • Annet illustrasjonsmateriale ved behov	

Fagkyndig hadde i møtet spørsmål om hvordan man kunne sende over store filer på andre måter enn e-post. Kommunen tipset om we-transfer (<https://wettransfer.com/>). Planavdelingen mottar en rekke planutkast o.l. via denne fildelingstjenesten.

11. Kart

Basiskart

Basiskart bestilles via [Infoland](#).

Forslagsstiller må sjekke om basiskartet er tilstrekkelig kartlagt. Er det uklart hvor eiendomsgrensene går, bør det foretas nærmere undersøkelser iht. pbl. § 33-2. Hvis det er unøyaktige eiendomsgrenser, eller hvis nærmere undersøkelse ikke gir svar på hvor grensene går, bør forslagsstiller rekvirere oppmålingsforretning for å avklare eiendomsgrensene. Dette av hensyn til planens gjennomførbarhet.

Plankart

Digital framstilling i SOSI skal godkjennes av kommunen før planforslaget kan regnes som komplett. Sjekkliste for kartdokumentasjon ligger på nettsidene til kommunen [her](#).

Kommunen oversender SOSI-fil for gjeldende og tilgrensende planer.

12. Kommunens foreløpige vurderinger

(X)	Vurderinger:	Merknader:
x	Anbefaler oppstart av planarbeid	
x	Aktuelt å ta opp saken med andre myndigheter for å vite om planen bør stoppes eller ikke	Viken fylkeskommune. De tar kontakt med Viken fylkeskommune før varsel om oppstart.

		<i>Etterskrift:</i> Dere kan ta kontakt med saksbehandler for veg Mai Lin Rue mailinr@viken.no , tlf 47481307.
	Anbefaler politisk oppstart av planarbeid (prinsippavklaring) jf. pbl. § 12-8	
	Det kan være aktuelt å stoppe planinitiativet etter pbl. § 12-8 andre ledd.	
x	Oppfylles kravet til fagkyndighet jf. pbl. § 12-3 fjerde ledd?	
	Er det aktuelt å drøfte planforslaget i regionalt planforum?	

13. Framdrift

Se overordna framdriftsplan i pkt 15.

Saksbehandlingstid fra komplett planforslag er mottatt til 1.gangsbehandling er 12 uker. Kommunen ønsker dialog om et konkret planutkast før det sendes inn for formell 1.gangsbehandling. Etter at komplett planforslag er mottatt, avsluttes dialogen mellom forslagsstiller og kommunen.

14. Gebyr

Behandling av planforslaget vil bli ilagt gebyr etter kommunens betalingsreglement for saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Betalingsreglementet finnes på kommunens hjemmeside [her](#).

Fakturaadresse:

Navn	J.K. Utvikling AS
Adresse	Åsheimsvai 14
Postnr. og –sted	3530 Røyse
Organisasjonsnummer	915 834 108

15. Annen informasjon

Oppstartsmøtereferatet bygger på de opplysninger og planfaglige forhold som forelå på det tidspunktet oppstartsmøtet ble avholdt. Planfaglige tema og prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger gitt i planinitiativet og etter interne kommunale avklaringer.

Konklusjonene er derfor foreløpige og verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Det tas forbehold om endringer i rammebetingelser, i kommunens rutiner og politikk og at nye opplysninger kan føre til endrede faglige vurderinger. Innspill eller uttalelser, inkludert krav fra offentlige myndigheter m.m. vil kunne medføre krav om endring av planforslaget og endring av fremdriften for planarbeidet. Dersom avtalte innsendelser ikke er mottatt i henhold til avtalt fremdrift, uten at det er avtalt nytt tidspunkt for innsendelse, kan kommunen anse saken som uaktuell og etter en periode avslutte saken.

16. Framdriftsplan							
Måned/ Aktivitet	MARS 2022	APRIL 2022	MAI- AUG 2022	SEPT- OKT 2022	NOV 2022	DES 2022	JAN- FEBR. 2023
Annonsert planstart	X						
Frist for innspill		X					
Utarbeiding av plan (OBS! 12 ukers frist fra planforslag til pol.behandling)		X	X				
Førstegangs- behandling				X			
Offentlig ettersyn					X		
Mærknads- behandling						X	
Andregangs- behandling							X
Planvedtak							X

Fremdriftsplanen forutsetter en ideell planprosess og tar ikke høyde for eventuelle tilleggssutredninger, forlengelse av høringsfrister, innsigelser eller lignende.

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493

KUNNGJØRINGSANNONSE

Arbeid utføres

Flyttekjøring/varekjøring

Bortkjøring lagavfall-seppel, rydding hus-utt-jærler. Gravetjenester muskar, små snekkerarbeider o.l. Tilgjengelighet av singel bussar o.l. Vi uttaler priser på alle oppdrag. Nei dere ønsker på andre tjenester kontakt oss. Vi i vnt Hønefoss as er til for deg Etablert 1998 Mail: valknesen@3500.no Valnknesen@3500.no Tlf 32 17 85 00

Bjørkeved til salgs

Hestpris Klensmoen 1500 L i løst m³ kr 2900,- 30 liter søkk kr 80,- og 40 liter søkk kr 110,- pr søkk. Vi har løsehengel kr 500,- pr. levering i Hønefoss. Norwood AS, Vestre Adal 7, 3516 Hønefoss. www.vodog.kog.no E-post: post@norwood.no Åpningstid: Mand-Fred 0800-1600 Tlf. 32 17 12 00

Bytte tak?

Vi bytter alle typer tak. Alt i bilkenslagerarbeid. Forbehold. Lufttetter. Snekking. Taketger mm. Etablert i 1947. E. Brorby & Sønn AS Tlf 61 31 07 10

E. BRORBY OG SØNN AS

Utfører graving, drenering, glederplasser, støttemurer mm. E. Brorby & Sønn AS 61 31 07 10 / 934 05 038 anne@brorby.no

Frank Malerfirma

Alt innvendig- og utvendig malerarbeid utføres. Tapetsering og sprøyting. Gratis befaring. Tlf. 473 84 263. Org. 913284546

SNEKKERARBEID

Alt i snekker-/takarbeid utføres. Tlf.: 911 99 670 eller kl. 17.00

PIPEPROBLEMER?

Vi utfører pipearbeid på alle typer piper. E. Brorby & Sønn AS Tlf 61 31 07 10

E. BRORBY & SØNN
61310710
JEVNAKER

GRAVING OG GRUNNARBEID

www.brorby.no • e-post: per@brorby.no

Selges

Poteter til salgs!

Amerix og Pimpernel til salgs. 25 kg - 250 kr pr. søkk. Hentes eller avtale på Mørlingen Ring/Sms Marie Herman på tlf. 416 56 852.

Til leie

3-roms leilighet

med egen inngang. Stort stue, kjøkken, hvitvask og WC. 12. etg. Husleie kr. 11.000,- 2 med dep. Løst fra 1. nov. Tlf. 938 61 111

Heradsbygda

Hytteleilighet i søkketig. KJ. bad, stue, 1 soverom. Kr. 5.300,- pr. måned inkl. nett. Dep. Gjette ref. Gode busstider. Tlf. 31 08 33 41.

Bil kjøpes

Hilux/Hilux/RAV4/Corolla/Land Cruiser/Dyna/Canter/Tipi-biler/L200/Sprinter/Gd samt div. varebiler/lastebiler i alle størrelser. Kjøper også MINIGRAVERE og personbiler fra 80-tallet og eldre. Erik Wasshaug tlf. 450 08 427

BILER KJØPES KONTANT

Fra 0-999.999,- Vi kjøper alle typer biler både gamle og nye motorer, oppgaver på dagen, vi ordner alt det praktiske. Skredder, rust, egen bedrift. Din trygghet er vår eraring. Vi betaler Ring 954 44 954 www.bil-kjop.no AUTOMATISKE

VI TRENGER DEG

RS(+)
Redningsveselskapet

Bli en færdig du også! Sett oss med en valgfri beløp på VPM 8 2366

26.11.22	Dagstur julemarkedet Maihaugen	600,-
04.12.22	Flytur til Dresden med julemarked og operabesøk 4 dagers tur	9.650,-
10.12.22	Dagstur julemarkedet Norsk folkemuseum på Bygdøy	600,-
20.02.23	Rørosmartnan 3 dagers tur	6.780,-
30.04.23	Det ukjente Nord-Italia, Friuli, Venezia og Giulia 6 dagers tur	Pris kommer
25.06.23	Busstur til Viborg og Jylland 5 dagers tur	Pris kommer
01.07.23	Flytur til Zürich og Lucerne 5 dagers tur	Pris kommer
22.07.23	Busstur til Berlin, Dresden og Leipzig 8 dagers tur	Pris kommer

LES MER OM
TURENE VÅRE HER:

askeladden.net



Askeladden
REISER OG TRANSPORT
993 12 100



Hønefoss er i vekst, med sterk utvikling både innen infrastruktur og kultur. Her skjer det mye og det vil vi i Aktiv være med på.

Vi er meglere med god lokalkunnskap, lang erfaring og er opptatt av at ditt boligvalg gjennomføres på en sikker og trygg måte.

Vi står klare for å hjelpe deg videre med bolig.

Ta kontakt for gratis og uforpliktende rådgivning på telefon 400 09 004.

aktiv.
Ta deg videre

DETALJREGULERING FOR 493 RINGKOLLVEIEN 78, RINGERIKE KOMMUNE - OPPSTART AV PLANARBEID.



Forslagsstiller for planarbeidet er J.K. Utvikling AS v. Johnny Karlson og fagkyndig plankonsulent er Berntsen plan og oppmåling AS v. Maria Helene Sæther. Hovedhensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eiendommen gnr.103 bnr.102. Arealet planlegges med frittliggende boligbebyggelse og eventuelt noe konsentrert småhusbebyggelse, samt felles lekeareal, intern fellesvei, parkering m.m. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal fjernes.

Det skal opparbeides fortau langs Ringkollveien som forlengelse av eksisterende gang- og sykkelvei. Fortau stoppes ca. ved aktuell tomtes østre eiendomsgrænse. Videre vil naturmangfold, boksalvet og støy være viktige temaer i planarbeidet. Planinitiativet er i tråd med overordnet plan, og utløser ikke krav til konsekvensutredning eller planprogram.

Sakens dokumenter er tilgjengelig på kommunens nettside www.ringerike.kommune.no under kunngjøring. Hvis du har innspill til planarbeidet, kan du sende dette skriftlig til Berntsen plan og oppmåling AS post@bpo.no, eller med post til Osloveien 10, 3511 Hønefoss. Kopi skal sendes til Ringerike kommune postmottak@ringerike.kommune.no, eller med post til PB 123 Sentrum, 3502 Hønefoss. Merk innspillet med 493 RINGKOLLVEIEN 78. Frist for innspill er 04.11.2022. Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Caroline Sjøvaag, tlf. 920 85 352, e-post caroline@jkeiendom.no.

Bakgrunnen for denne kunngjøringen er krav i plan- og bygningsloven § 12-8 tredje ledd om at forslagsstiller skal kunngjøre oppstart av planarbeid. Reglene for planarbeidet er fastsatt i plan- og bygningsloven § 12-3.

BERNTSEN
Plan & Oppmåling AS

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493
VARSLINGSLISTE

Offentlige myndigheter (med innsigelsesmyndighet)			
Statsforvalteren i Oslo og Viken			sfovpost@statsforvalteren.no
Viken fylkeskommune			post@viken.no
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)			nve@nve.no
Statens vegvesen			firmapost@vegvesen.no
Andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner m.m.			
Ringeriks-Kraft AS	Postboks 522	3504 Hønefoss	post@ringeriks-kraft.no
HRA (Hadeland og Ringerike avfallsselskap)	Musmyrveien 10	3520 Jevnaker	firmapost@hra.no
Telenor kabelnett			kabelnett@telenor.com
Viken Fiber			
Brakar	Postboks 3	3001 Drammen	firmapost@brakar.no
Syklistenes landsforening i Ringerike			ringerike@syklistene.no
Havna velforening org.nr. 995493748. kontaktperson Eivind Pettersen	Haugkollen 29	3514 Hønefoss	post@eivindpettersen.no

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493

NABOLISTE

Gnr	Bnr	Eiendommens adresse	Eiers navn	Eiers adresse
103	257	Haugkollen 27, 3514 HØNEFOSS og 3007-103/257/0/0	BIRGITTE PETTERSEN og EIVIND PETTERSEN	HAUGKOLLEN 27, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	256	Haugkollen 25, 3514 HØNEFOSS og 3007-103/256/0/0	IDA GUSTAVSON og DIDRIK BERGMAN HANSEN	HAUGKOLLEN 25, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	255	Haugkollen 23, 3514 HØNEFOSS og 3007-103/255/0/0	INGRID ERIKSEN	HAUGKOLLEN 23, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	254	Haugkollen 21, 3514 HØNEFOSS og 3007-103/254/0/0	KJETIL ERIKSEN	HAUGKOLLEN 21, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	173	Ringkollveien 82, 3514 HØNEFOSS	PER ARNE ASPHOLT	RINGKOLLVEIEN 82, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	134	Ringkollveien 80, 3514 HØNEFOSS	SVEIN ANDERS ASPHOLT	RINGKOLLVEIEN 80, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	86	Ringkollveien 66, 3514 HØNEFOSS	JAN BRASETH	RINGKOLLVEIEN 66, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	103	Ringkollveien 75, 3514 HØNEFOSS	TERJE LØHRE	RINGKOLLVEIEN 75, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	292	Ringkollveien 84A, 3514 HØNEFOSS	KARINE NESS JØRGENSEN og CARL FREDRIK MELSOM KLAUSEN	RINGKOLLVEIEN 84 A, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	320	Ringkollveien 97, 3514 HØNEFOSS	INA RENATE TURI og SEAN TURI	Ringkollveien 97, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	103	Ringkollveien 77, 3514 HØNEFOSS	RAGNAR NØKLEBYE	RINGKOLLVEIEN 77, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	10		INGE SKAVHAUG	SØNDRE BERGS VEI 35, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	323	Apalveien 16, 3514 HØNEFOSS	SUSANNE SCHOU og EDVARD SIGDESTAD BREKKE	Apalveien 16, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	322	Apalveien 14, 3514 HØNEFOSS	GRO EDLE KRISTIANSEN og SVEIN HAAKON ÅNESEN LIEN	Apalveien 14, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	321	Apalveien 12, 3514 HØNEFOSS	HANNES INGI JONASSON og GUDMUNDA JAKOBSDOTTIR	APALVEIEN 12, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	204	Apalveien 10, 3514 HØNEFOSS	LINDA SØRVANG STENSRUD og ESPEN LARSEN	APALVEIEN 10, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	200	Apalveien 8, 3514 HØNEFOSS	BIRTHE MØLLER	APALVEIEN 8, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	231	Apalveien 6B, 3514 HØNEFOSS	KARL JOHAN JOHANSEN	APALVEIEN 6 B, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	198	Apalveien 4, 3514 HØNEFOSS	NINETTE RUDBERG og HÅKON SKOUGSTAD	APALVEIEN 4, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	197	Apalveien 2, 3514 HØNEFOSS	HANNE JACOBSEN og ODD JOHAN JACOBSEN	APALVEIEN 2, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	128	Båntjernveien 1, 3514 HØNEFOSS	MARIUS ANGEL NERBY	TONETTES VEI 15, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	152		Bakåsen AS	Ringkollveien 66, 3514 HØNEFOSS

103	253	Haugkollen 17, 3514 HØNEFOSS og 3007-103/253/0/0	TORE LARSEN	HAUGKOLLEN 17, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/245/0/0	IDAR OLAI SØRGÅRD	HAUGKOLLEN 1, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/246/0/0	SIRI BERGSTRØM SOLBERG og ANDERS TODAL	Haugkollen 3, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/247/0/0	TURID BJØRNUM	HAUGKOLLEN 5, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/248/0/0	GRETHE SVENDSTAD og JAN INGAR SVENDSTAD	HAUGKOLLEN 7, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/249/0/0	LINE MYHRE ASBJØRNHUS og RICHARD ASCHIM	HAUGKOLLEN 9, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/250/0/0	CHRISTINE Aanesrud HEITMANN og HÅVAR EVEN HEITMANN	HAUGKOLLEN 11, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/251/0/0	ELI KJERSTADMO og TORBJØRN KJERSTADMO	HAUGKOLLEN 13, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/252/0/0	GRO MERETE ERIKSEN og KJELL ARVE ERIKSEN	HAUGKOLLEN 15, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/258/0/0	BRITT ANNETTE HILLE og GEIR MORTEN KNUTSEN	HAUGKOLLEN 29, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/259/0/0	STINE HEGGERUDSTAD	HAUGKOLLEN 16, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/260/0/0	ELIN STENERSEN GJESTAD og TOMMY GJESTAD	HAUGKOLLEN 18, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/261/0/0	JØRGEN ØSTVANG	HAUGKOLLEN 24, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/262/0/0	MARGIT BERG og EDD OLAV SÆTER	HEMSKOGVEIEN 43, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/263/0/0	MARI SVENSRUD-WIKSTRØM og PER-ERIK WIKSTRØM	HAUGKOLLEN 20, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/264/0/0	CECILIE KLEIVE og RUNAR BRÅTHEN	Haugkollen 22, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/265/0/0	MIA SÆTRANG BRATLUND og TERJE SIMARUD	HEMSKOGVEIEN 45, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/266/0/0	HELEN BIRGITTE JOHANNSON	HEMSKOGVEIEN 47, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/267/0/0	KATE ODDLIN HOÅS og MORTEN HOÅS	Hemskogveien 49, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/268/0/0	CHARLOTTE NORDAHL HANSEN og EMIL ØISETH HEDELS	Hemskogveien 51, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/269/0/0	LINDA Therese HØISTAD BIRKELY og TOM ANDRE HØISTAD BIRKELY	HEMSKOGVEIEN 53 B, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/270/0/0	ASLE IVAR KLEMMETSRUD	Storetjernveien 15, NORGE, 3516 HØNEFOSS
103	129	3007-103/271/0/0	OLAUG KRISTINE KJØRNÆS	HAUGKOLLEN 2, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/272/0/0	HANS BUGGE BERGSUND	HAUGKOLLEN 4, NORGE, 3514 HØNEFOSS

103	129	3007-103/273/0/0 og Anne-Beate eier 3007-103/202 også	ANNE-BEATE BORCH BUGGE og RUNE SMEDSHAMMER	HEMSKOGVEIEN 1, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/274/0/0	FREDRIK SPANJOR	HEMSKOGVEIEN 3, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/275/0/0	TRUDE HINNA SVENDSTAD og DAG MORTEN SVENDSTAD	HEMSKOGVEIEN 5, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/276/0/0	IDA KATHRINE MICHELSEN og THOR FRYDENLUND	HAUGKOLLEN 10, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/278/0/0	HELENE NESS JØRGENSEN og PÅL ANDREASSEN	HAUGKOLLEN 12, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/279/0/0	CHRISTINA SAGBAKKEN og RUDI ANDRE LARSEN	HEMSKOGVEIEN 27, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/280/0/0	ANN LOUISE KLEPP og HEIKI OVE BAKKEN	HEMSKOGVEIEN 29, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/281/0/0	VICTORIA MISTEREGGEN og FREDRIK GRAVEM NILSEN	HEMSKOGVEIEN 31, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/282/0/0	HILDE VATSAAS og ESPEN SYVERTSEN	HAUGKOLLEN 14, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/283/0/0	ELEONOR F SUNDQVIST ELMAZ og IGOR POPOVIC	HEMSKOGVEIEN 41, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/284/0/0	PÅL WESTBY	HEMSKOGVEIEN 39, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/285/0/0	OLE CHRISTIAN FJELDSTAD	HEMSKOGVEIEN 37, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	129	3007-103/286/0/0	SEPANDARMAZ MASHREGHI og KURT OLSEN	HEMSKOGVEIEN 35, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	12	Ringkollveien 51, 3514 HØNEFOSS	ELSE MARIE BOGEN	RUDVANGVEIEN 2B, NORGE, 3530 RØYSE

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493

INNKOMNE MERKNADER



Berntsen plan og oppmåling AS
Osloveien 10
3511 HØNEFOSS

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brede Kihle, 32266865

Ringerike - Innspill til oppstart av detaljregulering for Ringkollveien 78 ved Haugsbygd – gbnr. 103/102

Vi viser til deres oversendelse datert 4. oktober 2022.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bolig i form av frittliggende og eventuelt noe konsentrert småhusbebyggelse, samt lekeareal, felles vei, parkering m.m. Tomta har et areal på ca. 3,8 daa. Eiendommen ligger innenfor et etablert boligfelt og er i kommuneplanen avsatt til byggeområde for boliger.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser.

Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Planforslaget må følge nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging. Området ligger utenfor tettstedet Haugsbygd og må regnes som et bilbasert område. Vi mener derfor det ikke bør legges opp til mange boenheter i dette området. Vi forutsetter at føringene i den regionale planen for areal og transport i Buskerud fra 2018 blir lagt til grunn for planforslaget.

Dragehode

Det er registreringer i nærområdet av den rødlistede planten dragehode i tillegg til dragehodeglansbille, jf. Miljødirektoratets *Naturbase*. Dragehode er en truet art og vurdert som sårbar (VU) i Norsk rødliste for arter 2021. Dragehodeglansbille er vurdert som sterkt truet (EN).



Dragehode er en prioritert art som er beskyttet med en egen forskrift. Her går det blant annet fram at enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av dragehode er forbudt, jf. § 3 i [forskriften](#). Det er derfor viktig at det gjøres en kartlegging innenfor planområdet for å avdekke om planten vokser her. Dette er viktig informasjon for å kunne vurdere virkningene av planforslaget.

Støy

Tomta grenser til Ringkollveien som er en trafikkert vei og som trolig resulterer i at deler av tomta er støyutsatt. Vi vil vise til at det er en forventning at kommunene sikrer trygge og helsefremmende bo- og oppvekstmiljøer, frie for skadelig støy og luftforurensning, jf. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023.

Klima- og miljødepartementet har fastsatt en nasjonal retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og gitt føringer for hvordan kommunene skal håndtere støy i sin arealplanlegging.

Støyforholdene må derfor avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Alle boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2. Dette innebærer at støynivå på utearealer og utenfor vinduer til støyfølsom bruk ikke skal overstige grenseverdiene. Reguleringsbestemmelsene må sikre at boligene ikke får et støynivå som overstiger anbefalte grenseverdier. Om det er behov for støyskjerming nær støykilden skal dette ivaretas i plankart og/eller bestemmelser, inkludert rekkefølgekrav.

Barn og unges interesser

Ved planlegging for boliger må også de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planen. Det må også redegjøres for trafiksikker skolevei. Vi forventer videre at det planlegges for at leke- og uteareal ikke får høyere støynivå enn anbefalte grenseverdier, og at det i reguleringsbestemmelsene settes krav til dette, i tillegg til trafiksikker atkomst, gode solforhold og universell utforming.

Vi viser i denne sammenhengen også til Miljøverndepartementets [rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#) og Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder [Barn og unge i plan og byggesak](#).

Klima- og energi

Vi vil oppfordre til å finne energi- og klimavennlige løsninger for bebyggelsen, jf. plan- og bygningsloven § 3-1 g), herunder løsninger for å få ned energibruken og å utnytte fjernvarme og fornybare energikilder. Når det kommer til valg av byggemateriale vil vi anbefale bruk av tre fremfor stål og betong, som har et høyere utslipp av klimagasser (under forutsetning av at det ikke legges opp til gjenbruk). Vi ber om at det vurderes å legge til rette for ladestasjoner for elektriske kjøretøy.

Overvannshåndtering

Planområdet må også håndtere overvann og episoder med styrtregn. Føringerne i statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018) tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng, slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et utemiljø med kvaliteter.



Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2022](#), og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
seniorrådgiver
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Ringerike kommune	Postboks 123 Sentrum	3502	HØNEFOSS
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Viken fylkeskommune	Postboks 220	1702	SARPSBORG

Berntsen plan & oppmåling AS
Osloveien 10
3511 HØNEFOSS

Vår ref.: 623641/2022 - 2022/53565

Deres ref.:
Dato: 26.10.2022

Ringerike kommune - Reguleringsplan - 493 - Gbnr 103/102 - Ringkollveien 78 - Detaljregulering - Varsel om oppstart

Det vises til brev av 04.10.2022.

Kort om saken

Hovedhensikten med planen er å legge til rette for fortetting av eiendommen gnr.103 bnr.102. Arealet planlegges med frittliggende boligbebyggelse og eventuelt noe konsentrert småhusbebyggelse, samt felles lekeareal, intern fellesvei, parkering m.m. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal fjernes.

Kommunale planer

Gode boligområder

Når det legges opp til en høy utnyttelse slik det gjøres i dette tilfellet er det viktig at det legges opp til kvalitet i alle faser av prosjektet fra utarbeidelse av reguleringsplanen, opparbeiding av uteareal som lekeplass, lokalisering av parkeringsplass. Vi vil henvise til Husbankens veileder; Gode boligområder hvor det kommer fram en rekke eksempler på god bolig- planlegging. Denne veilederen er ikke oppdatert, men uansett så vil prinsippene være akkurat det samme i dag som den gang veilederen blir utarbeidet. Veilederen inneholder en rekke eksempler på god bolig planlegging fra villabebyggelse, tett/lav til mer konsentrert bebyggelse.

I forbindelse med god bolig planlegging er først og fremst tre mål som er viktige:

- Bolig skal en god kvalitet være funksjonelle. Gode byggeskikk skal simuleres.
- Bærekraftig utvikling skal vektlegge deres menn gjennom miljøvennlige nybygging, god forretning utbedring og god forvaltning av boligmassen.
- Godt bomiljø skal tilrettelegges gjennom attraktive fellesarealer grønne lunger leke muligheter og gode trafikk forhold.

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

Lekeplasser og utearealer

Det er viktig å få på plass gode utearealer. Området gode lekearealer i boligområdet og lekearealer skal være skjermet for støy (se T-1442/21) og ha sol.

Parkering

Når det bygges tett bør det legges opp til en samla parkering.

Samferdsel

Planområdet har atkomst fra fv. 2862 Ringkollveien.

Det må utarbeides en enkel trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet som redegjør for trafikkgenerering til og fra planområdet i nytt atkomstkryss med fv. 2862 Ringkollveien. Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter må avklares, både langs og på tvers av fylkesvegen.

Regulering av avkjørsel/kryss med fv. 2862 Ringkollveien

Avkjørsel/kryss fra fv. 2862 Ringkollveien til gbnr. 103/102 må reguleres med utforming og sikt som beskrevet i Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Det er viktig at det av hensyn til trafiksikkerhet sikres god sikt i avkjørsler, og at det i plankartet vises med frisiktlinjer og tilhørende hensynssoner for frisikt. Disse bør tegnes inn og målsettes i plankartet.

Trafiksikkerhet for gående og syklende langs fv. 2862 Ringkollveien

Utbyggingen skaper behov for en løsning for gående og syklende langs Ringkollveien. Vi ber kommunen ivareta behovet i det videre planarbeidet. Dersom det skal reguleres fortau langs Ringkollveien, så må fortauet reguleres med utforming som beskrevet i Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Fortauet bør tilrettelegges fra kryss med Båntjernveien (ved busstopp Øvre Berg) frem til og med aktuell tomts østre eiendomsgrense. Løsning for gående bør komme på den siden av fylkesveien som utbyggingen er. Det må planlegges for et tilrettelagt krysningspunkt over fylkesvei 2862 ved bussholdeplass Øvre Berg.

Planavgrensningen må utvides for å ta med tilstrekkelig areal for å kunne regulere løsning for gående og syklende langs fv. 2862 Ringkollveien, inkludert nødvendig areal for et tilrettelagt krysningspunkt ved Båntjernveien.

Regulering til formål annen veggrunn – grøntareal

Langs fylkesvei kreves minimum 3,0 meter utenfor veikant/fortauet regulert til «annen veggrunn- grøntareal». Dette området med formål «annen veggrunn – grøntareal» skal sikre

bl.a. plass til snøopplag.

Teknisk plan for samferdselstiltak

Det må utarbeides teknisk detaljplan for krysset og andre tiltak på/langs fylkesvegen etter Statens vegvesens håndbok R700 Tekniske tegninger. Dette for å sikre at det avsettes tilstrekkelig areal til tiltaket og at detaljreguleringsplanen er av tilfredsstillende kvalitet til å kunne danne grunnlag for videre detaljprosjektering. Teknisk detaljplan skal legges frem for vurdering hos Viken fylkeskommune før planforslaget legges ut til offentlig ettersyn. Endringer på vårt vegnett må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Viken fylkeskommune og foreligge godkjent byggeplan før tiltaket kan iverksettes. Det må stå i reguleringsbestemmelsene at byggeplan for samferdselstiltakene må være godkjent av Viken fylkeskommune før det blir gitt igangsettingstillatelse innenfor planområdet.

Oppfylling langs vegen kan ha betydning for områdestabiliteten i området og kan påføre vegen setninger. Dersom det skal fylles opp langs vegen må det utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer at tiltaket ikke vil påvirke fylkesvegen.

Løsninger for renovasjon bør planlegges tidlig i planprosessen, slik at trafikksikre løsninger lar seg gjennomføre. Det bør eksempelvis unngås at det blir løsninger som baserer seg på at store kjøretøy må rygge.

Rekkefølgebestemmelse om byggeplan

Det må stå i reguleringsbestemmelse at byggeplan som viser avkjørsel/kryss og fortau langs fv. 2862 Ringkollveien skal være godkjent av fylkeskommune før Ringerike kommune kan gi igangsettingstillatelse for bygging av boliger.

Reguleringsbestemmelse om friskt i kryss/avkjørsel

Det må fremgå av reguleringsbestemmelse at det i frisktsonene ikke er tillatt med busker, gjerde eller andre sikthindre med høyde over 0,5 m over vegbanen til fortau og fylkesveien.

Byggegrenser og støy

Det bør reguleres byggegrense minst 15 meter fra midtlinjen på fv. 2862 Ringkollveien. For regulering av støyømfintlige formål nær riks- eller fylkesveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen. Vi forutsetter at Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av støy (T-1442/2021) i arealplanlegging legges til grunn for planarbeidet.

Regulering av midlertidige bygge- og anleggsområder

Det må reguleres midlertidige bygge- og anleggsområder langs regulert fortau i den grad det er nødvendig med bygge- og anleggsområder for å kunne bygge fortauet. Reguleringsbestemmelse må angi når bestemmelsesområdet midlertidige bygge- og anleggsområder opphører, og når området skal tilbakeføres til tidligere bruk.

Overvann

Overvann må håndteres lokalt inne på egen tomt. Det kan ikke regnes med påslipp av overvann til fylkesveienes overvannsledningsnett.

Samferdsel i Viken fylkeskommune har ingen ytterligere merknader til varsel om planoppstart, men vi forbeholder oss retten å komme med eventuelle merknader ved offentlig ettersyn.

Arkeologi

Planområdet er i stor grad allerede bebygd og vi forventer ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner her. Vi har derfor ikke merknader til reguleringsplanen. Vi ber likevel om at følgende tekst tas med i planens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8.

Bygningsvern og landskap

Området berører ikke vårt fagområde, og vi har derfor ingen merknader.

Vennlig hilsen

Terje Øverland Lønseth
Rådgiver

Saksbehandler kommunale planer, Terje Ø. Lønseth

Saksbehandler samferdsel, Mai Lin Rue

Saksbehandler arkeologi, Lars Hovland

Saksbehandler bygningsvern og landskap, Marte Fjeldvær

Berntsen Plan & Oppmåling AS
Vinterrotveien 3c
3517 HØNEFOSS

Vår dato: 19.10.2022

Vår ref.: 202218860-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Heidi Mathea

Henriksen, 22959759, hmh@nve.no

NVEs generelle innspill til varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for 493 Ringkollveien 78 - Ringerike kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 04.10.2022.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>

På NVEs internettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

**NVE sin oppfølging av planarbeidet**

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging.](#)

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Heidi Mathea Henriksen
Senioringeniør

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

Berntsen Plan & Oppmåling AS

Kopimottakere:

RINGERIKE KOMMUNE

Generell info om renovasjon ved oppstart av reguleringsarbeid

HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen og må inkluderes i reguleringsplanene. Dette gjelder avsetting av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold.

Tilgjengelighet

Det er Renovasjonsforskriften som regulerer krav til vei og fremkommelighet. Henting og transport av avfall fra husholdninger skjer med spesialbygde biler som komprimerer avfallet. Renovasjonsbilene kan komme opp i en maks totalvekt på 30 tonn og en aksellast på 9 tonn. Kjørbar vei er vei som har snuplass og har kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy. Det må ikke være greiner eller annet som kan hindre renovasjonsbilen, skade bilens sikkerhetsutstyr, eller hindre sjåførens utsyn. Kjørebanelen skal være minimum 3 m bred + veiskulder 0,5 m på hver side. Veiskulder er kjørbart felt som ligger inntil kjørebanelen. Veier og bruer må tåle et akseltrykk på 9 tonn, og kurvatur og stigningsforhold må oppfylle veinormalens krav til kjøring med lastebil type L, normalt ikke over 8-10 % stigning.

For å sikre trygg trafikk, må det opparbeides tilstrekkelig med snumuligheter for renovasjonsbilen. Snuplass/snuhammer skal være tilpasset Vegvesenets norm for store lastebiler (L). Snuplassene må ikke blokkeres med parkerte biler eller annet materiell. Rygging skal unngås av sikkerhetsmessige årsaker, og rygging skal kun skje for å snu. Det er snuplass eller mulighet for gjennomkjøring som ofte mangler i trange boligfelt.

Beholdere skal plasseres så nærme kjørbare vei som mulig, maks 10 m fra vei. Avfallsbeholdere skal stå lett tilgjengelige og plasseres i utkanten av boområder. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbiler skal kjøre inn på gårds plasser og tun på grunn av sikkerheten til myke trafikanter. Barn skal ha et trygt boområde uten at store lastebiler skal inn i tun og gårds plasser. Skal en renovasjonsbil kjøre inn i boområder må krav til vei og fremkommelighet være avklart etter forskriftens bestemmelser. Krav må innfris både ved regulering til eneboliger, blokker og hytter.

Nedgravde renovasjonsanlegg

Avfallsbeholdere under bakken er en god og plassbesparende løsning for områder med småhusbebyggelse, borettslag, blokkbebyggelse, foreninger og andre tilsvarende store boligfelt.

Nedgravd renovasjonsanlegg er en bedre løsning enn tradisjonelle beholdere da det er plassbesparende når det gjelder det estetiske. Andre fordeler er for eks. at anlegget er mer

brannsikkert, har færre tømmeponkter, er sikret mot skadedyr, reduserer tungtrafikken i boligstrøk og har mye mindre lukt da avfallet lagres under bakken.

Ønsker en utbygger ovennevnte løsning er dette et godt alternativ med en bebyggelse på minimum 10-15 husstander. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befaring, tilgjengelighet og kapasitetsberegning. Utbygger betaler alle utgifter knyttet til etablering av anlegg. Renovasjonsgebyr for husholdning hvor nedgravd renovasjonsanlegg benyttes, blir det samme som standard renovasjonsgebyr.

Det finnes to typer nedgravde beholdere; helt nedgravd og delvis nedgravd. Helt nedgravd renovasjonsanlegg har bare innkastluken over bakken, mens resten av beholderen er gravd ned. Den andre løsningen, delvis nedgravd, har om lag 60-70 % av beholderen under bakken og resten over. I store og tette boligområder anbefales helt nedgravde beholdere da disse tar mindre plass over bakken. Arealkrav blir ca. 2x2 meter pr. avfallsgruppe som er: matavfall, restavfall, papir/papp, plastemballasje og glass- og metallemballasje. Arealkrav blir dermed 10-14 meter pr. anlegg. Et anlegg der beholderne til matavfall og glass- og metallemballasje er på 3 m³ og de resterende på 5 m³, er dette beregnet på ca 30-35 husstander. Beholdere kan stå bak hverandre og på hver side av en snuplass. På grunn av innerbeholderens lengde, type helt nedgravd, må beholderen på 5 m³ plasseres fremst, altså nærmest renovasjonsbilen. Fra senter bil til bakerste beholder kan det maks være 5 m. Det er dog flere muligheter som må avklares i hvert enkelt tilfelle.

Kapasitetsberegninger

Kapasitetsberegninger gjøres etter oppsatt tømmeintervall for HRA, og dette er likt i alle våre 5 kommuner. En utbygger må beregne kapasitet etter oppsatt tømmeintervall, da det ikke er valgmuligheter i forhold til denne problematikken. Utnyttelsesgraden for bolig kan ikke gå på bekostning av infrastruktur – i dette tilfellet renovasjon.

Matavfall og restavfall	tømmes hver 2. uke
Papir og plastemballasje	tømmes hver 4. uke
Glass- og metallemballasje	tømmes hver 8. uke

Søknadsskjema for nedgravd renovasjonsanlegg finnes på HRA's nettside: www.hra.no. Det må søkes i planleggingsfasen slik at man sikrer at krav følges. HRA foretar befaring etter søknad, samt følger opp saken frem til driftsfase.

Det er Forurensningsloven som regulerer avfall fra husholdning og næringsliv. Avfall fra husholdning er kommunenes monopoldel (som utføres av HRA) og kan f.t. ikke håndteres av andre enn HRA. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning kan ikke blandes. Dette på grunn av risikoen for subsidiering. Det betyr at i større bygg hvor næring etablerer seg i første/andre etasje, og det etableres leiligheter i øvrige etasjer må avfall deles på 2 steder/avfallsrom. Dette må hensyn tas i forbindelse med bygging i tettbebygde områder.

Næringsavfall kan håndteres av private aktører hvis virksomheter ønsker det, men etter Forurensningslovens bestemmelser om kildesortering og gjenvinning. HRA kan også tømme næringsvirksomheter når disse har næringsavtale med HRA.

Håper våre innspill kan være til nytte i forbindelse med videre planarbeid.

Innspill til detaljreguleringsplanen for Ringkollveien 78 fra eiere i Apalveien 2, 4, 6a, 6b, 8, 12 og 14

Innspillene gjelder del av planforslaget som omhandler etablering av ny gang- og sykkelvei, foreslått etablert mellom Ringkollveien og overnevnte adresser.

Innspillene er signert de som har direkte eiendomsgrense til en foreslått plassering av ny gang og sykkelvei. Signaturer i eget vedlegg 1.

Del 1

Vi ønsker først å beskrive opplevelsen av våre eiendommer slik de er i dag i grensen mot Ringkollveien

- Eksisterende vegetasjon i grensen mot Ringkollveien oppleves i dag som kvaliteter på våre eiendommer.
- Dagens grøntstruktur reduserer innsyn, støy og støvplager på våre eiendommer.
- Dagens vegetasjonsskjerm mot Ringkollveien gir en større avstandsfølelse til veien enn om denne ikke hadde vært der.
- Dagens etablerte grøntstruktur gir opplevelse av fugleliv, ekorn og annet dyreliv som er kvaliteter som gir velvære for oss som bor her.
- Overnevnte punkter er med på å øke omsetningsverdien på eiendommene våre.

Del 2

Her ønsker vi å beskrive hvordan vi ønsker at våre eiendomsgrenser til Ringkollveien skal være i etterkant av en eventuell nyetablering av gang- og sykkelvei mot våre tomter.

- Vi ønsker å delta på fysisk befaring for utforming av gang- og sykkelvei.
- Vi antar at det må etableres en mur for å understøtte denne veien. Vi ønsker at denne muren får en utforming som gir et godt estetisk inntrykk fra vår side etter etablering.
- Bredden på veien vil gjøre at eksisterende vegetasjon i stor grad må fjernes, eller at rotsystemene til vegetasjonen vil bli berørt av graving, som vil ødelegge vegetasjonen. Vi mener at vi har rett til å få eksisterende vegetasjon erstattet, beplantet på innsiden av nyetablert mur, etter individuell tilpasning og i samarbeid med den/ de enkelte eiendomseierne.
- Tiltak for å opprettholde redusert innsyn (etter økt gang- og sykkeltrafikk nær tomtene) mener vi er å sette opp en levegg i ytterkant av muren/gangveien. Også dette tiltaket i samarbeid med oss eiendomseiere.

Vedlegg 1

Liste med signaturer fra de som bekrefter støtte til dette innspillet

Vedlegg 1: Bekreftelse på innspill til reguleringsplan for Ringkollveien 78

Eier/e av Apalveien 2

Dato og signatur:

03.11.22 

Dato og signatur:

Eier/e av Apalveien 4

Dato og signatur:

02.11.22 

Dato og signatur:

Eier/e av Apalveien 6 a

Dato og signatur:

Dato og signatur:

Eier/e av Apalveien 6 b



Dato og signatur:

Dato og signatur:

Eier/e av Apalveien 8

Dato og signatur:

3. nov. 22 

Dato og signatur:

Eier/e av Apalveien 12

Dato og signatur:

3/11-22 

Dato og signatur:

Eier/e av Apalveien 14

Dato og signatur:

3/11-22 

Dato og signatur:

Maria Helene Sæther

Fra: Eivind Pettersen <Post@eivindpettersen.no>
Sendt: torsdag 3. november 2022 10:59
Til: Post
Kopi: Maria Helene Sæther; postmottak@ringerike.kommune.no
Emne: 493 Ringkollveien 78 - Innspill til planarbeid

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Hei

Viser til tidligere korrespondanse og forespørsel om innspill til reguleringsplan 493 Ringkollveien 78

Følgende innspill ønskes videreformidlet i det videre planarbeidet

Vedrørende fastsetting av kotehøyder/plassering for enheter

- Det er ønske om situasjonskart med angivelse av husplassering og møneretning, samt foreløpig snitt av planlagte enheter for å kunne vurdere betydning av ny bebyggelse for beboere i Havna

Vedrørende utforming

- Reguleringsbestemmelser for Havna-Hemskogen for bebyggelsesplan nr. 202-06 foreslås videreført med tanke på takform pkt. 2.4 «Husene skal ha saltak med takvinkel 24 - 40 grader. Takoppbygg tillates». Det er vurdert at det vil være til stor ulempe for tilstøtende eiendommer i Haugkollen hvis det tillates boliger med takterrasser på Ringkollveien 78.

Vedrørende gang/sykkelvei

- Plassering forutsettes som angitt i oversendte dokument - tilstøtende Ringkollveien.

Vedrørende VA

- Det bør utredes tilknytning til anlegg i Ringkollveien fremfor føringer over til Haugkollen / Hemskogveien . Ved eventuell tilknytning til eventuelle kummer eller andre tekniske installasjoner i Havna forutsettes det at føringsveier er avtalt med Havna Vel før arbeidene påbegynnes. Eventuelle arbeider på fellesarealer i Havna Vel skal uansett opparbeides slik som før arbeidene ble påbegynt. Det forutsettes i alle tilfelle at føringsveier i grunn legges utenfor tomter for beboere i Havna.

Vedrørende lekeplasser

- Det ses som en fordel at det opparbeides lekeplass på egen grunn. Lekeplasser i Havna driftes og vedlikeholdes av Havna Vel, og er en velfungerende ordning for beboerne tilhørende Havna Vel pr. i dag.

Vedrørende arealutnyttelse

- Det forventes at gjeldende regler for eneboliger, tomannsboliger etc. for Ringerike kommune videreføres i plan.
- Reguleringsbestemmelser arealutnyttelse av tomt for Havna-Hemskogen for bebyggelsesplan nr. 202-06 foreslås videreført med BYA 25%

Med vennlig hilsen

Eivind Pettersen

Mobil: 95 02 03 13

E-post: post@eivindpettersen.no

<https://eivindpettersen.no/>

Maria Helene Sæther

Fra: Maria Helene Sæther
Sendt: onsdag 19. oktober 2022 09:19
Til: Eivind Pettersen
Emne: SV: Varsel om oppstart av reguleringsplan 493 Ringkollveien 78

Hei,

1. Viser kum 63703 på kartutsnittet nedenfor. Dette er en foreløpig antagelse fra kommunen. En plan for vann- og avløpstilkoblinger skal utarbeides i forbindelse med reguleringsplanen.
2. Tegninger/situasjonskart arbeides med, men er ikke så ferdig at vi kan vise til angitte koter enda.

Siden vi foreløpig er helt i starten av prosjektet er det mye som ikke er på plass enda. Dette kommer etter hvert i utarbeidelse av reguleringsplanen.

Antar dere har noen innspill til hva vi bør ta hensyn til i utviklingen av prosjektet. Send dette til post@bpoo.no, eller direkte til meg (maria@bpoo.no).

Vi kommer til å gå gjennom alle innspill, og svare dem ut som et vedlegg til reguleringsplanen.

Ta kontakt om det er mer du/dere lurer på, så skal jeg svare ut fortløpende.



Mvh.

Maria Helene Sæther
maria@bpoo.no
Berntsen plan og oppmåling AS



Fra: Eivind Pettersen <Post@eivindpettersen.no>
Sendt: mandag 17. oktober 2022 21:47
Til: Maria Helene Sæther <maria@bpoo.no>
Emne: SV: Varsel om oppstart av reguleringsplan 493 Ringkollveien 78

Hei

Takker for oversendte

Jeg har foreløpig følgende spørsmål ifm. dokument.

1. Ved gjennomlesing ser jeg at det er angitt «Spillvann må antagelig til kum 63703 i Haugkollen.». Har du kartdata på hvilken kum i Haugkollen dette er. Vil anta at føringsveier frem til kum vil ha betydning for eiendommer i Havna, og det er derfor viktig å få denne angitt.
2. Finnes det tegninger/situasjonskart med angivelse av planlagte enheter på angitte koter?

Med vennlig hilsen

Eivind Pettersen



Mobil: 95 02 03 13
E-post: post@eivindpettersen.no
<https://eivindpettersen.no/>

Fra: Maria Helene Sæther <maria@bpoo.no>
Sendt: tirsdag 4. oktober 2022 13:47
Til: Eivind Pettersen <Post@eivindpettersen.no>
Emne: Varsel om oppstart av reguleringsplan 493 Ringkollveien 78

Hei.

Sender denne eposten til deg, ettersom du er oppgitt å være styreleder i Havna velforening.

Vedlagt følger varsel om oppstart av reguleringsplan 493 Ringkollveien 78 i Ringerike kommune.
Fristen for å komme med innspill er **04.11.2022**.

Varsel om oppstart sendes også ut i brev til naboer.

Jeg finner ikke noen liste på hvilke husstander som er med i velforeningen, så mulig noen (om ikke alle) vil få informasjonen dobbelt opp.

Ta kontakt om dere har spørsmål!

Mvh.

Maria Helene Sæther

maria@bpoo.no

Berntsen plan og oppmåling AS



DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

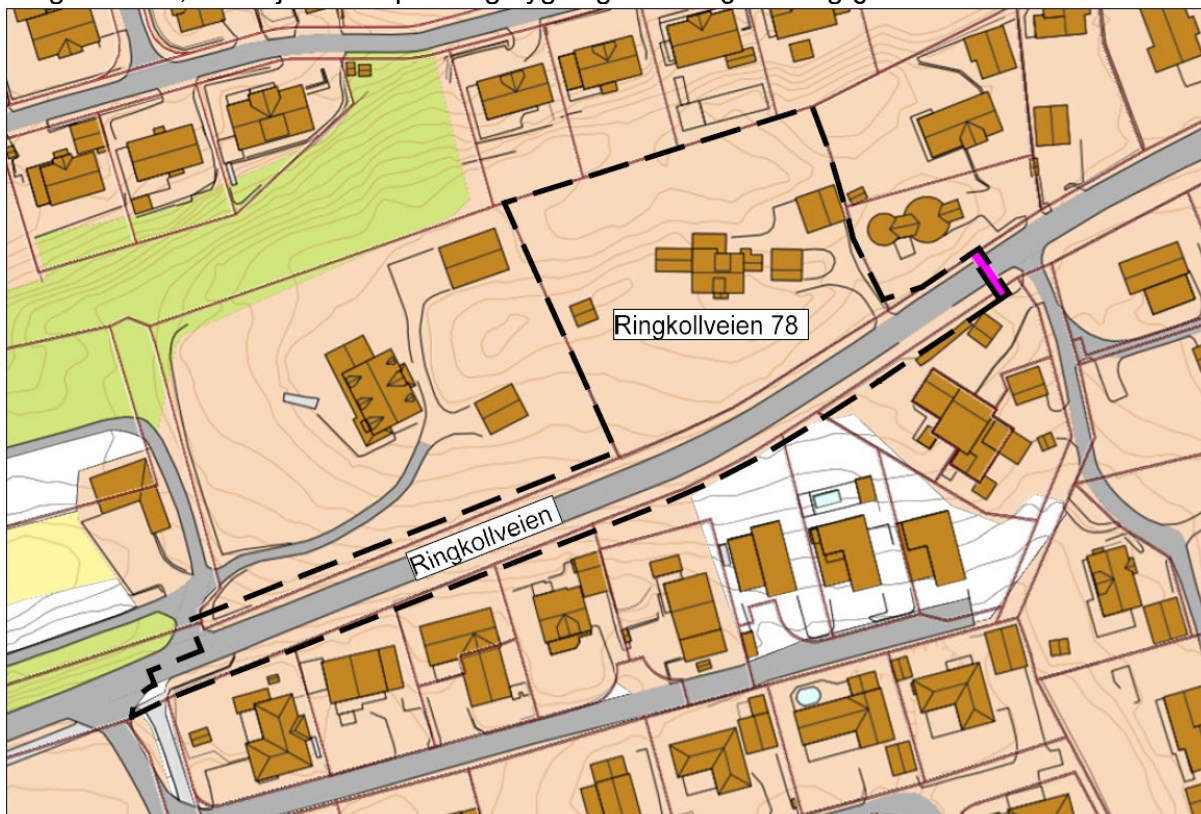
PLANID: 3007493

VARSEL OM UTVIDET PLANGRENSE

VARSEL OM UTVIDELSE AV PLANGRENSE I FORBINDELSE MED DETALJREGULERING FOR 493 RINGKOLLVEIEN 78, RINGERIKE KOMMUNE

NB! Dette brevet sendes kun de som berøres av utvidelsen av planområdet.

Den 04.10.2022 varslet Berntsen plan og oppmåling AS, på vegne av J.K. Utvikling AS oppstart for arbeidet med privat detaljregulering for eiendommen gnr.103 bnr.102 i Ringkollveien, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 og § 12-3.



Utvidelsen av planområdet er markert med rosa.

Det varsles nå at planområdet utvides med ca. 30 m² langs Ringkollveien mot nord-øst, for å få tilstrekkelig plass til frisiktlinjer innenfor planområdet. Arealet reguleringsplanen utvides med er markert med rosa i kartet over. Frisiktlinjene skal sikre tilstrekkelig sikt fra avkjørsel og ut på Ringkollveien. Planens intensjon endres ikke fra varsel om oppstart.

Eventuelle innspill til utvidelsen av plangrensen sendes til Berntsen plan og oppmåling AS, Osloveien 10, 3511 Hønefoss pr. post, eller til e-post maria@bpoo.no. En kopi av innspillet sendes pr. post til Ringerike kommune, areal- og byplankontoret, postboks 123 sentrum, 3502 Hønefoss eller til e-post postmottak@ringerike.kommune.no.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Caroline Sjøvaag, tlf. 92085352, e-post caroline@jkeiendom.no.

Frist for innspill er 30.05.2023.

Vedlagt finner dere det opprinnelige varslingsbrevet, fra 04.10.2022. Saksdokumentene finner dere på Ringerike kommune sine nettsider, under: Arealplaner -> Pågående planprosesser -> Tidligere kunngjøringer (Arkiv) -> Arkiv planprosesser 2022 -> 493 Ringkollveien 78. Link: Ringerike kommune - 493 - Ringkollveien 78.

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493
VARSLINGSLISTE

Sendt varsel om utvidet plangrense til:

Viken Fylkeskommune (epost) og naboer i Ringkollveien 75 og 80 (rekommandert).

TERJE LØHRE

Ringkollveien 75

3514 HØNEFOSS

SVEIN ANDERS ASPHOLT

Ringkollveien 80

3514 HØNEFOSS

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493

INNKOMNE MERKNADER

Berntsen plan og oppmåling AS
Osloveien 10
3511 HØNEFOSS

Vår ref.: 432711/2023 - 2022/53565

Deres ref.:
Dato: 29.06.2023

Ringerike kommune - Reguleringsplan - 493 - Gbnr 103/102 - Ringkollveien 78 - Detaljregulering - Varsel om utvidelse av plangrense

Det vises til brev datert 09.05.2023.

Kort om saken

Det varsles nå at planområdet utvides med ca. 30 m² langs Ringkollveien mot nord-øst, for å få tilstrekkelig plass til frisktlinjer innenfor planområdet. Arealet reguleringsplanen utvides med er markert med rosa i kartet over. Frisiktlinjene skal sikre tilstrekkelig sikt fra avkjørsel og ut på Ringkollveien. Planens intensjon endres ikke fra varsel om oppstart.

Merknader

Det vises til tidligere uttalelse datert 26.10.2022. Der skrev vil følgende:

Avkjørsel/kryss fra fv. 2862 Ringkollveien til gbnr. 103/102 må reguleres med utforming og sikt som beskrevet i Statens vegvesens håndbok N100 Veg- og gateutforming. Det er viktig at det av hensyn til trafiksikkerhet sikres god sikt i avkjørsler, og at det i plankartet vises med frisktlinjer og tilhørende hensynssoner for friskt. Disse bør tegnes inn og målsettes i plankartet.

Vi regner med at utvidelsen av planområdet muliggjør inntegning av frisktlinjer og hensynssone.

Vennlig hilsen

Terje Øverland Lønseth
Rådgiver

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493

VARSEL OM UTVIDET PLANGRENSE

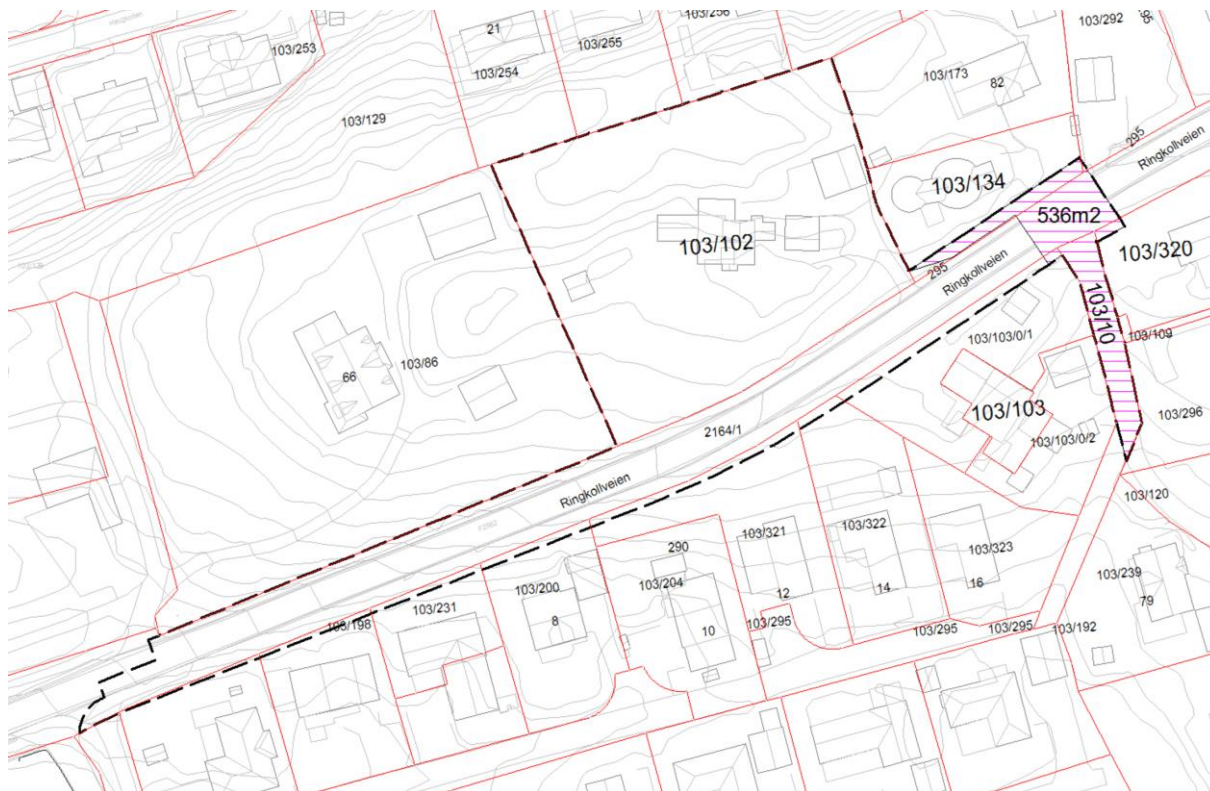
VARSEL OM UTVIDELSE AV PLANGRENSE I FORBINDELSE MED DETALJREGULERING FOR 493 RINGKOLLVEIEN 78, RINGERIKE KOMMUNE

NB! Dette brevet sendes kun de som berøres av utvidelsen av planområdet.

Den 04.10.2022 varslet Berntsen plan og oppmåling AS, på vegne av J.K. Utvikling AS oppstart for arbeidet med privat detaljregulering for eiendommen gnr.103 bnr.102 i Ringkollveien, med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-8 og § 12-3. Den opprinnelige kunngjøringen av oppstarten, finnes på kommunen sine hjemmesider. Der finnes også det opprinnelige planinitiativet, og referatet fra oppstartsmøtet til planen. Alle sakens dokumenter, finnes på kommunen sin postliste.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av eiendommen gnr/bnr 103/102 (Ringkollveien 78) med eneboliger og tomannsboliger. Planområdet består hovedsakelig av eiendommen 103/102, som er 3,9 daa. I tillegg er det tatt med areal for å legge til rette for fortau langs Ringkollveien.

Den 09.05.2023 ble det varslet utvidet plangrense på 30m2 langs Ringkollveien mot nord-øst, for å få tilstrekkelig plass til frisktlinjer innenfor planområdet. Kun pårørte naboer ble varslet.



Det varsles nå at planområdet igjen utvides. Arealet som inkluderes er markert med lilla skravur i kartet over, og er på 536m². Planområdet utvides for å sikre gangforbindelse til Apalveien. Planen har til hensikt å lage fortau fra aktuelle tomter, langs Ringkollveien opp til tomt 103/10. Tiltakshaver ønsker å etablere fortau sør for Ringkollveien mot gnr 103 bnr 103 (Ringkollveien 75), men området på begge sider er inkludert i utvidelsen. Dette er for å sikre muligheten for å etablere fortauet på nordsiden av Ringkollveien i tilfellet innspill tilsier at det

er en bedre løsning. Eksisterende avkjøringer til eksisterende boligtomter skal ikke berøres. Det er ikke til hensikt å bygge eller gjøre endringer innenfor 103/10, men arealet inkluderes for å vise en sammenhengende gangforbindelse. Planen legger ikke lenger opp til at det opparbeides fortau sørvestover fra tomt 103/102.

Eventuelle innspill *til utvidelsen* av plangrensen sendes til Berntsen plan og oppmåling AS, Osloveien 10, 3511 Hønefoss pr. post, eller til e-post post@bpoo.no. En kopi av innspillet sendes pr. post til Ringerike kommune, areal- og byplankontoret, postboks 123 sentrum, 3502 Hønefoss eller til e-post postmottak@ringerike.kommune.no.

Merk innspillet med «493 Detaljregulering for Ringkollveien 78». Alle som har gitt innspill innen fristen får bekreftelse for mottatt innspill og hvordan innspillet behandles videre.

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Caroline Sjøvaag, tlf. 92085352, e-post caroline@jkeiendom.no.

Du kan også ta kontakt med kommunens saksbehandler Hanna Høibø, tlf. 475 04 627 og e-post hanna.hoibo@ringerike.kommune.no.

Frist for innspill er 30.05.2025.

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493
VARSLINGSLISTE

Gnr	Bnr	Eiers navn	Eiers adresse
103	173	PER ARNE ASPHOLT	Ringkollveien 82, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	134	SVEIN ANDERS ASPHOLT	Ringkollveien 80, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	103	TERJE LØHRE KARINE NESS JØRGENSEN og CARL FREDRIK MELSOM	Ringkollveien 75, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	292	KLAUSEN INA RENATE TURI og SEAN	Ringkollveien 84 A, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	320	TURI	Ringkollveien 97, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	103	RAGNAR NØKLEBYE	Ringkollveien 77, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	10	INGE SKAVHAUG CAROLINE GJERSTAD LAD og	Søndre bergs vei 35, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	109	FREDRIK HOLTER	Ringkollveien 95, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	296	GERD ODLAUG ØSTVANG	Ringkollveien 91, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	120	SIRI OG IVAR JOHNSRUD RUNAR KRISTOFFERSEN og RANDI LINA LOE	Ringkollveien 85, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	239	KRISTOFFERSEN	Ringkollveien 79, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	180	PER MIKAEL GREFTEGREFF	Ringkollveien 81, NORGE, 3514 HØNEFOSS
103	114	WILHELM STIKSRUD-KVALVIK	Damsgårdsveien 97A, NORGE, 5058 Bergen
103	114	CHRISTIAN STIKSRUD-KVALVIK KAREN NERGAARD og MAX	Pilestredet 77, NORGE, 0354 Oslo
103	237	HENRIK ZIERENBERG post@bfk.no	Ringkollveien 93, NORGE, 3514 HØNEFOSS

DETALJREGULERINGSPLAN
RINGKOLLVEIEN 78
RINGERIKE KOMMUNE

PLANID: 3007493

INNKOMNE MERKNADER



BERNTSEN PLAN & OPPMÅLING AS
Osloveien 10
3511 HØNEFOSS

Vår ref.: 2024/4531-7

Deres ref.:

Dato: 27.05.2025

Ringerike kommune - Uttalelse til varsel om utvidet plangrense for detaljregulering av Ringkollveien 78 - Gbnr 103/102

Vi viser til brev av 6. mai 2025.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Buskerud fylkeskommune har følgende merknader til varselet:

Kort om saken

Planområdet ligger langs Ringkollveien i Ringerike kommune. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fortetting av eiendommen gbnr. 103/102 med eneboliger og tomannsboliger. Planområdet varsles utvidet med et areal på 536 m² for å sikre gangforbindelse til Apalveien.

Det går frem av oversendelsen at eksisterende avkjøringer til eksisterende boligtomter ikke skal berøres. Planen legger ikke lenger opp til at det opparbeides fortau sørvestover fra tomt 103/102.

Merknader

Samferdsel:

Planen inkluderer deler av og gjør endringer på fylkesvei 2862, Ringkollveien.

Vi viser til Viken fylkeskommunes uttalelse datert 26.10.2022, og forventer at alle samferdselsfaglige merknader og forhold til fylkesveien tas til følge.

PLAN plan og miljø

Postadresse: Postboks 3563, 3007 DRAMMEN

Besøksadresse: Hauges gate 89, 3019 Drammen

Telefon: 32 80 85 00

E-post: post@bfk.no

Internett: www.bfk.no

Org.nr.: 930580260

I brev datert 11.03.2024 godkjente vi tekniske tegninger for alle tiltak som berørte fv. 2862. Hvis det blir noen endringer fra godkjente tekniske tegninger, må det sendes over til fylkeskommunen for ny godkjenning.

Hensyn til automatisk fredete kulturminner:

Ringerike kommune generelt, og Haugsbygd spesielt, er svært rik på automatisk fredete kulturminner. Særlig er de mange gravminnene fra ulike deler av jernalderen (inkludert vikingtid) et gjennomgående trekk. Gravene kjennes spesielt fra de mange høydedragene i området. Samtidig reflekterer gravene stor variasjon i gravskikken gjennom perioden, ikke minst når det gjelder graden av monumentalitet.

Fra tidligere kjenner vi ingen automatisk fredete kulturminner på eiendommen med adresse Ringkollveien 78 (gbnr. 103/102), og heller ikke i umiddelbar nærhet til den. Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, holder fylkeskommunen derfor fast ved uttalelsen fra daværende Viken fylkeskommune i brev av 28. oktober 2022 til varselet om oppstart med arbeidet med detaljreguleringsplanen for Ringkollveien 78: Det regnes som lite sannsynlig at det fins automatisk fredete kulturminner på den aktuelle eiendommen. Den varslete utvidelsen av plangrensen endrer ikke på denne vurderingen. Når det gjelder automatisk fredete kulturminner, har fylkeskommunen derfor ingen merknader.

Vi vil likevel understreke at det kan være automatisk fredete kulturminner på eiendommen, og at alle spor etter menneskelig aktivitet, som er eldre enn år 1537, er automatisk fredet, jf. kulturminnelovens § 4. Eksempler på typiske kulturminner i et miljø som dette kan være graver med brente bein kombinert med trekull og gravgods, gjerne markert med en mer eller mindre tydelig røys. Vi ber om at de som skal utføre arbeidet er kjent med dette.

For å ivareta meldeplikten etter kulturminneloven ber vi derfor om at kommunen – ved positivt vedtak – innarbeider følgende:

«Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, fylkeskommunen, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven § 8.»

Vi understreker også at det ikke vil medføre kostnader for verken entreprenør eller grunneier dersom det meldes fra om funn. Kulturminnemyndighetene vil være takknemlig for ytterligere en «prikk på kartet», som kilde til ny kunnskap om vår felles kulturarv.

Vennlig hilsen

Kjersti Morseth Hallerud
Seksjonsleder

Sara Norup

Dokumentet er elektronisk godkjent

Saksbehandler samferdsel: Eline Bakken Hekland
Saksbehandler arkeologi: Gaute Reitan

Andre fagområder har ingen merknader.

Kopi til:

RINGERIKE KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS

Fra: Post
Sendt: fredag 23. mai 2025 07:24
Til: Maria Helene Sæther
Emne: VS: 493 Detaljregulering for Ringkollveien 78

Fra: Ina Westby <ina.westby@gmail.com>
Sendt: torsdag 22. mai 2025 18:56
Til: Post <post@bpoo.no>
Kopi: postmottak@ringerike.kommune.no
Emne: 493 Detaljregulering for Ringkollveien 78

493 Detaljregulering for Ringkollveien 78 – Innspill til utvidelse av plangrensen for gangforbindelse fra Ringkollveien til Apalveien

Vi viser til pågående arbeid med detaljreguleringen for Ringkollveien 78 og ønsker med dette å komme med innspill til planarbeidet, med særlig fokus på gangforbindelser og trafikksikkerhet.

Vi ønsker å uttrykke støtte til den opprinnelige planen om å etablere fortau eller en tilrettelagt gangvei langs Ringkollveien i sørvestlig retning fra tomt 103/102. Dette er en naturlig ferdselsåre for fotgjengere i området og benyttes allerede i dag av både barn og voksne. Det er denne veien som regelmessig brøytes vinterstid, og en liten utvidelse av veien her for å tilrettelegge for trygg fotgjengertrafikk vil være et viktig og effektivt tiltak.

Selv om det etableres en ny gangforbindelse via det varslede utvidete skraverte område 103/10, vil Ringkollveien fortsatt være hovedferdselsåren for fotgjengere. En løsning som legger opp til at fotgjengere i området skal ta en omvei via Apalveien, oppleves som lite hensiktsmessig og løser i praksis ikke de utfordringer vi har i dag og som øker med fortettingen. Apalveien er privat eid, og vinterstid er det ofte utfordringer knyttet til snørydding og fremkommelighet. Med flere boliger i området, vil gangtrafikken øke, og det er urealistisk å forvente at noen tar en lengre rute for å komme seg til bussholdeplassen eller fortauet lenger ned i Ringkollveien.

Dersom gangforbindelse til Apalveien likevel vurderes som del av løsningen, vil vi bemerke at det per i dag ikke eksisterer noen reell eller egnet etablert eller opparbeidet gangvei mellom Ringkollveien og Apalveien. Området består av en bratt skråning med viltvoksende vegetasjon og fungerer i praksis som avfalls plass for hageavfall. Noen foreldre i nabolaget forsøker med jevne mellomrom å rydde noe av dette med kantklipper, men det som oppnås er i beste fall en smal, gjørmete sti. På vinterstid er det ikke noe ordning for brøyting av 'stien', og det samles i tillegg brøytet snø fra Apalveien i en stor haug som sperrer hele tilkomsten fra 'gårdsplassen' i Apalveien. Denne 'stien' kan derfor ikke anses som en tilfredsstillende gangforbindelse uten betydelige tiltak og forbedringer, og regelmessig vedlikehold.



Vi ønsker også å påpeke at det ikke er behov for å etablere fortau på 103/10, ettersom det her er få boliger og lite biltrafikk. Det gir lite gevinst å prioritere tiltak her. Langs Ringkollveien sørvest for det aktuelle boligprosjektet, derimot, er behovet for bedre tilrettelegging stort.

Vi anbefaler derfor at det vurderes en løsning som enten innebærer fortau eller en bred veiskulder sørvest for 103/102 spesielt tilrettelagt for fotgjengere – slik det for eksempel er gjort langs deler av Klekkenveien, hvor det er tydelig merket gangfelt med hvit stripe på bakken. Dette vil bedre trafiksikkerheten betraktelig, uten nødvendigvis å kreve store inngrep i terreng eller eiendomsforhold.

Med vennlig hilsen,
Ina Renate Turi
Ringkollveien 97

På vegne av naboer i Ringkollveien 97 (Ina Renate Turi), Ringkollveien 95 (Caroline Gjerstad Lad) ,
Ringkollveien 93 (Karen Nergaard) og Ringkollveien 85 (Siri Johnsrud)

Maria Helene Sæther

Fra: Post
Sendt: fredag 23. mai 2025 07:24
Til: Maria Helene Sæther
Emne: VS: 493 Detaljregulering for Ringkollveien 78

Fra: Ina Westby <ina.westby@gmail.com>
Sendt: torsdag 22. mai 2025 20:10
Til: Post <post@bpoo.no>
Kopi: postmottak@ringerike.kommune.no
Emne: Re: 493 Detaljregulering for Ringkollveien 78

Hei igjen,

Jeg vil også vise til tidligere kunngjøringer på kommunens nettsider vedrørende Apalbakken, hvor området er regulert som friområde. I reguleringsbestemmelsene fremgår det at:

"Friområde GF (jf. pbl. § 12-7, pkt. 4): Området kan nyttes av allmennheten som sti for gående og syklende og skal ikke sperres av."

Når det gjelder min eiendom, viser jeg til punkt 4.1 i detaljreguleringen for Ringkollveien 95 (merk at Ringkollveien 97 senere fikk egen vegadresse ved seksjonering). Der står det:

"Fotgjengertrafikk løses gjennom grøntområdet, regulert i detaljplan 0605-373 Apalbakken, sørvest for planområdet (markert med grønn pil...)."

I forbindelse med vår eiendom (Ringkollveien 97) har jeg fått opplyst fra ansvarlig søker at:

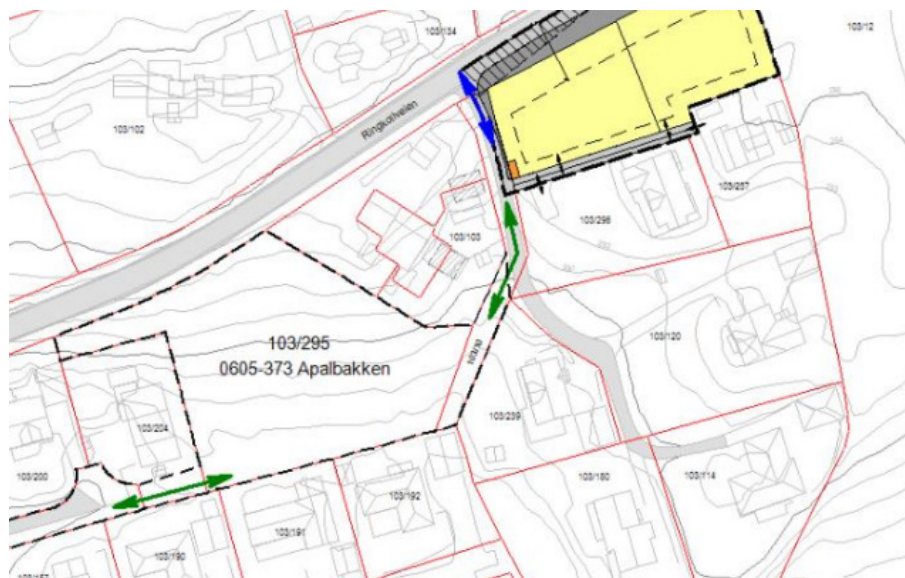
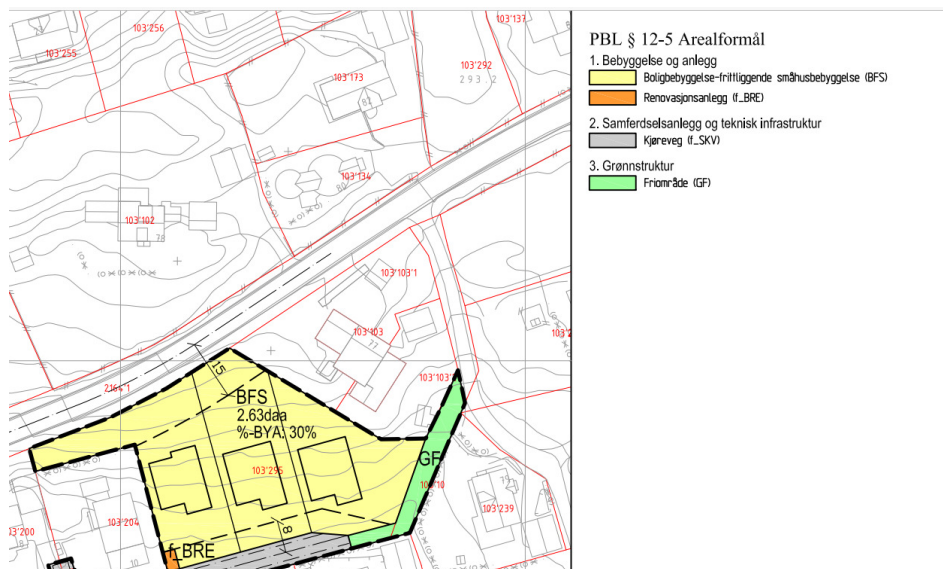
Vi har bare videreført bruken av grøntområdet som er regulert i Apalbakken reguleringen – der GF skal brukes av allmenheten som gående/syklende.

Her, i tillegg til den som er regulert i plan 0605-373.

8.9 Barns interesser

Da området i dag er privat og ikke innebærer allmenn tilgang og bruk, vil barns interesser ikke berøres. Grønt friområde GF kan brukes av allmenheten som gående/syklende.

Vi antar at for at dette friområde skal kunne legges til grunn for formålet å løse gangtrafikken som gående/syklende i forbindelse med fortetting i Ringkollveien 78, så må det være en forutsetning at det opparbeides med egnet underlag og vedlikeholdes slik at området faktisk kan brukes til dette i praksis, og gjennom hele året. Underlaget mangler den faste og drenerende kvaliteten som kreves for at den skal kunne brukes av blant annet barn, slik at det også kan måkes og strøs vinterstid.



Legger med noen private bilder nedenfor her som viser forholdene i dette grøntområde.



Med vennlig hilsen,
Ina Renate Turi
Ringkollveien 97

tor. 22. mai 2025 kl. 18:55 skrev Ina Westby <ina.westby@gmail.com>:

493 Detaljregulering for Ringkollveien 78 – Innspill til utvidelse av plangrensen for gangforbindelse fra Ringkollveien til Apalveien

Vi viser til pågående arbeid med detaljreguleringen for Ringkollveien 78 og ønsker med dette å komme med innspill til planarbeidet, med særlig fokus på gangforbindelser og trafikksikkerhet.

Vi ønsker å uttrykke støtte til den opprinnelige planen om å etablere fortau eller en tilrettelagt gangvei langs Ringkollveien i sørvestlig retning fra tomt 103/102. Dette er en naturlig ferdselsåre for fotgjengere i området og benyttes allerede i dag av både barn og voksne. Det er denne veien som regelmessig brøytes vinterstid, og en liten utvidelse av veien her for å tilrettelegge for trygg fotgjengertrafikk vil være et viktig og effektivt tiltak.

Selv om det etableres en ny gangforbindelse via det varslede utvidete skraverte område 103/10, vil Ringkollveien fortsatt være hovedferdselsåren for fotgjengere. En løsning som legger opp til at fotgjengere i området skal ta en omvei via Apalveien, oppleves som lite hensiktsmessig og løser i praksis ikke de utfordringer vi har i dag og som øker med fortettingen. Apalveien er privat eid, og vinterstid er det ofte utfordringer knyttet til snørydding og fremkommelighet. Med flere boliger i området, vil gangtrafikken øke, og det er urealistisk å forvente at noen tar en lengre rute for å komme seg til bussholdeplassen eller fortauet lenger ned i Ringkollveien.

Dersom gangforbindelse til Apalveien likevel vurderes som del av løsningen, vil vi bemerke at det per i dag ikke eksisterer noen reell eller egnet etablert eller opparbeidet gangvei mellom Ringkollveien og Apalveien. Området består av en bratt skråning med viltvoksende vegetasjon og fungerer i praksis som avfalls plass for hageavfall. Noen foreldre i nabolaget forsøker med jevne mellomrom å rydde noe av dette med kantklipper, men det som oppnås er i beste fall en smal, gjørmete sti. På vinterstid er det ikke noe ordning for brøyting av 'stien', og det samles i tillegg brøytet snø fra Apalveien i en stor haug som sperrer hele tilkomsten fra 'gårdsplassen' i Apalveien. Denne 'stien' kan derfor ikke anses som en tilfredsstillende gangforbindelse uten betydelige tiltak og forbedringer, og regelmessig vedlikehold.



Vi ønsker også å påpeke at det ikke er behov for å etablere fortau på 103/10, ettersom det her er få boliger og lite biltrafikk. Det gir lite gevinst å prioritere tiltak her. Langs Ringkollveien sørvest for det aktuelle boligprosjektet, derimot, er behovet for bedre tilrettelegging stort.

Vi anbefaler derfor at det vurderes en løsning som enten innebærer fortau eller en bred veiskulder sørvest for 103/102 spesielt tilrettelagt for fotgjengere – slik det for eksempel er gjort langs deler av Klekkenveien, hvor det er tydelig merket gangfelt med hvit stripe på bakken. Dette vil bedre trafikksikkerheten betraktelig, uten nødvendigvis å kreve store inngrep i terreng eller eiendomsforhold.

Med vennlig hilsen,
Ina Renate Turi
Ringkollveien 97

På vegne av naboer i Ringkollveien 97 (Ina Renate Turi), Ringkollveien 95 (Caroline Gjerstad Lad) , Ringkollveien 93 (Karen Nergaard) og Ringkollveien 85 (Siri Johnsrud)