

PLANBESKRIVELSE ENDRING

3305_441

Detaljregulering for Midtmoen 1

Utarbeidet av Halvorsen & Reine AS, 24.11.2025

1. Sammendrag

Det er ønskelig å gjennomføre endring av plan etter forenklet prosess iht PBL §12-14. Hensikten med endringen er å endre typologi fra to firemannsboliger med totalt 8 boenheter, til en lavblokk på tre etasjer med inntil 9 boenheter.

Bakgrunnen for ønsket endring, er å få en plassering som i større grad hensyntar bakenforliggende naboer, samtidig som man muliggjør etablering av aldersvennlig boliger med heis og tilgjengelige boenheter, gode bokvaliteter i forhold til lys, sol og uteoppholdsarealer og skjermede utearealer. For å muliggjøre dette, er det foreslått å justere på plasseringen av lekearealet f_LEK i forhold til gjeldende plan, samt tillate en økning av maks mønehøyde fra 8,5 til 9,2 m. Det er også foreslått å tillate at ny bebyggelse etableres med flatt tak, men der det er stilt krav til at man skal etablere et materialskift mellom 2.etasje og 3.etasje, for å markere gesimslinje tillatt i gjeldende plan.

For å oppnå dette, ønsker man å videreføre mulighetene som er sikret i gjeldende plan i forhold til skjerming mot vegtrafikkstøy og bruk av avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Siden vedtak av gjeldende plan, er det kommet en revisjon av støyforskriften (tidligere T-1442/16 er erstattet av ny T-1442/21). I T-1442/21 skiller man i større grad mellom naturlig stille side og dempet fasade enn det som ble gjort i T-1442/16. Endring av plan innebærer en presisering av disse bestemmelsene og begrepene, men viderefører tiltak som er tillatt gjennom gjeldende plan. Det er ønskelig å øke tillatt støy på fasade (kun gavl mot veg) fra 65 dB til 66 dB.

Det er foreslått å stille skjerpede krav til estetikk og utforming, for å minske høydevirkning og bryte opp bebyggelsen, slik at denne i større grad får en skala som samsvarer med øvrig bebyggelse på Sokna.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med endring av planen

Det er ønskelig å gjennomføre endring av plan etter forenklet prosess iht PBL §12-14. Hensikten med endringen er å endre typologi fra to firemannsboliger med totalt 8 boenheter, til en lavblokk på tre etasjer med inntil 9 boenheter.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller er Sandvold Bolig AS, som eier eiendommen (GBNR 148/356) i sin helhet. Plankonsulent for endringen er Halvorsen & Reine AS.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Gjeldende plan er vedtatt 06.05.2021.

Det er gjort en prinsippavklaring av planinitiativet om stans av planarbeid:

Det er i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 16.09.2024, sak 71/24 gjort følgende vedtak:

1. Arbeidet med planendringen fortsetter med bebyggelsen og plasseringen vist i planinitiativet og støyrapporten.
2. Det forutsettes at det jobbes videre med å stedstilpasse blokken og at støykrav overholdes.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det vil ikke være behov for utbyggingsavtale.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Endringen er i tråd med overordnede planer, og endring medfører kun mindre justeringer av gjeldende plan. Det vil ikke være krav til konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

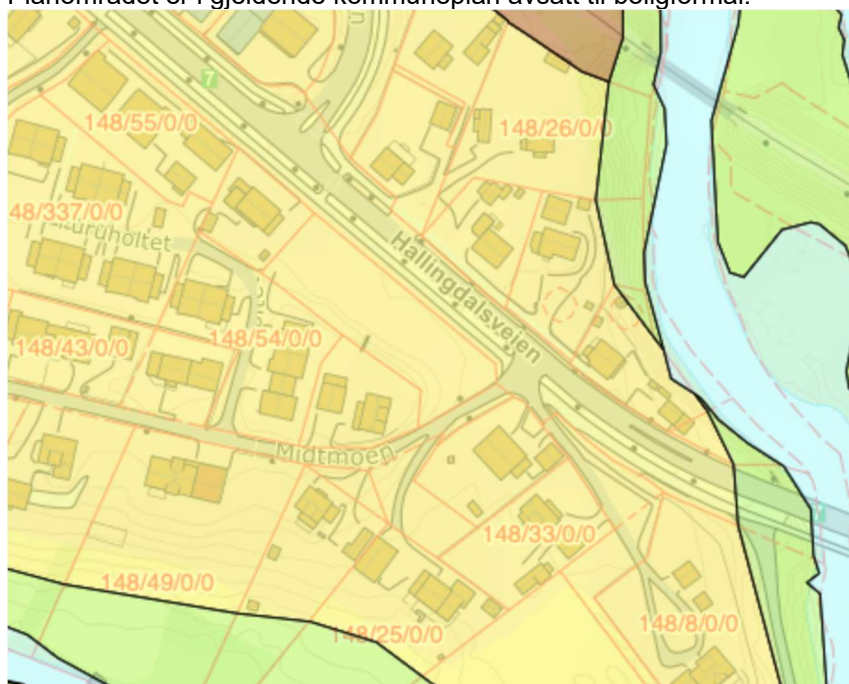
Materialet som er utarbeidet for endring av plan, er forelagt berørte myndigheter og andre direkte berørte til uttalelse. Det er kommet inn 5 uttalelser til planen, fra Statsforvalter, Buskerud fylkeskommune, NVE, Bane NOR og Statens Vegvesen. Det kom ingen uttalelser fra naboer eller andre berørte interesser. Merknader er kommentert i pkt.8.

Saken vedtas på delegert myndighet, og sendes deretter til politikerne som en orienteringssak.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordna planer

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligformål.



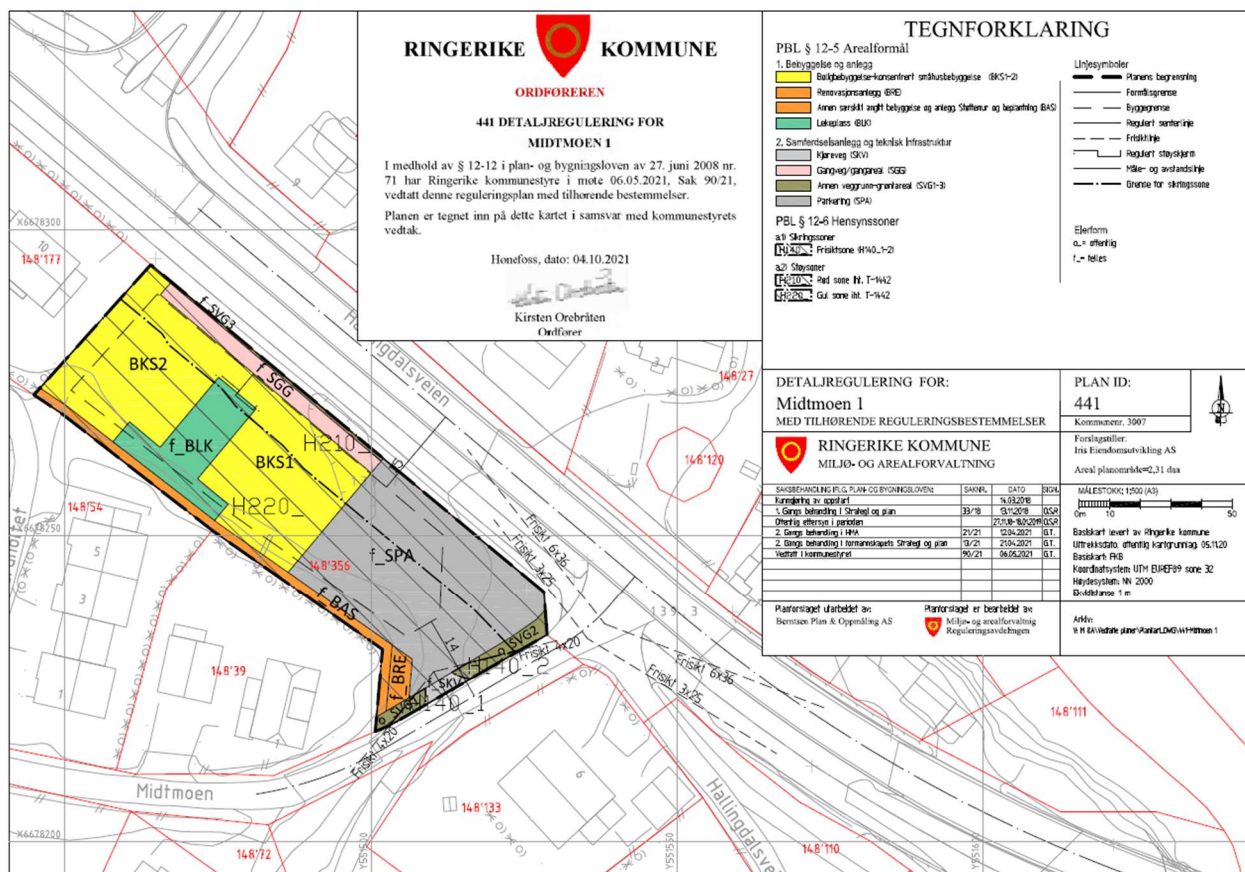
Figur 1 Utsnitt fra Kommuneplanens arealdel 2019-2030. Området er avsatt til Boligbebyggelse (Nåværende)
(kilde. www.ringerike.kommune.no)

Planendringen vil følge opp forhold gitt i gjeldende kommuneplan, og øvrige føringer og retningslinjer gitt i statlige og fylkeskommunale planer.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende plan er PlanID 441 Midtmoen 1, vedtatt 04.10.2021. Denne planen muliggjør oppføring av 2 stk firemannsboliger med til sammen 8 boenheter, med tilhørende parkering, boder, leke- og uteoppholdsareal.

Planen er ikke realisert.



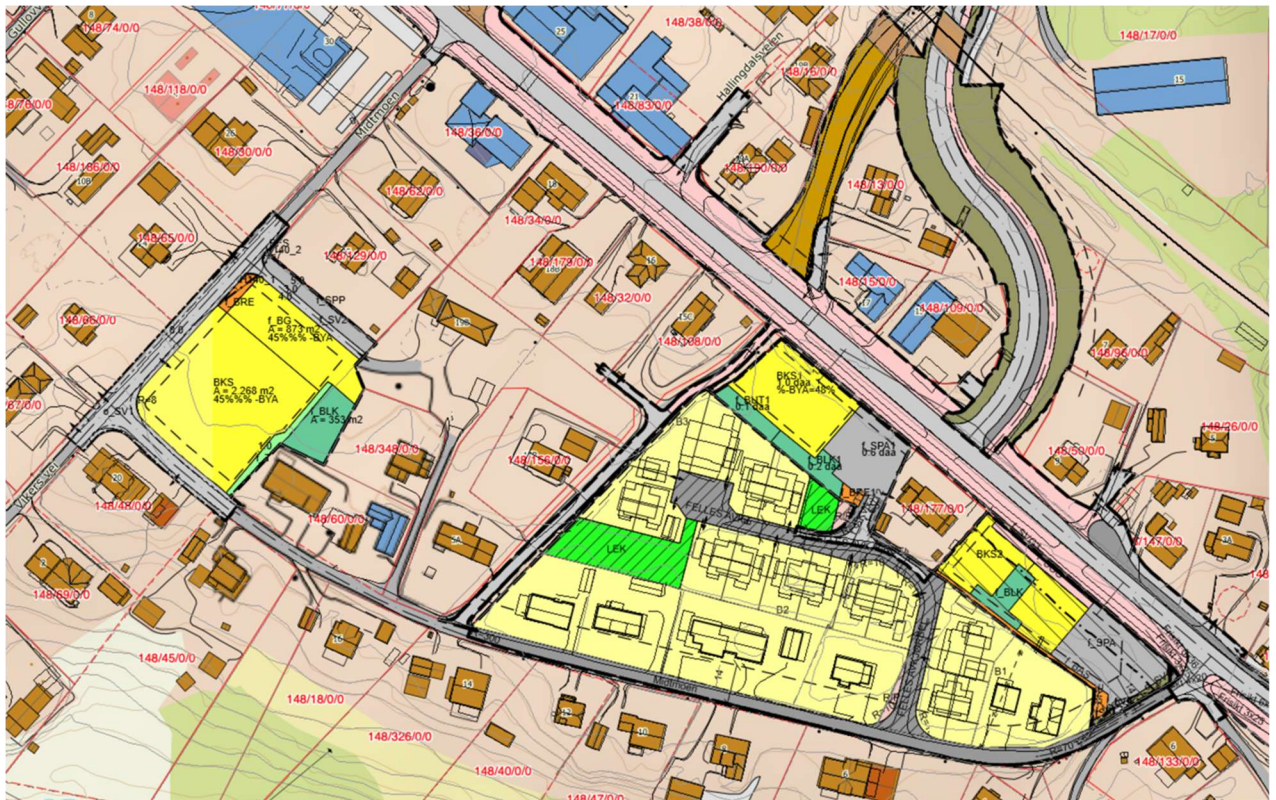
Figur 2 Plankart av gjeldende plan, (kilde: www.ringerike.kommune.no)

Gjeldende plan tillater en utnyttelse inntil 50%BYA for BKS1 og BKS2, samt setter krav til saltak med gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 8,5 m. Videre er det stilt krav til 1 plass pr bolig som skal etableres i carport/garasje innenfor område f_SPA. Lek er sikret som eget formål, og det er også avsatt eget område for renovasjon. Mot naboer i sørvest er det avsatt et område f_BAS, der det tillates etablert støttemur/plantefelt for å ta opp terrenghøydene mot naboene.

4.3 Tilgrensende planer

Tilgrensende plan er:

- planID 44-09 Furuholtet Sokna i sørvest (i hovedsak frittliggende småhusbebyggelse, planen er realisert)
- planID 315 Miljøgate Sokna Rv 7, Sokna-Ørgenvika i nordøst (regulerer Rv 7 som miljøgate gjennom Sokna, med tilhørende gang- og sykkelvei, planen er realisert)
- planID 426, Midtmoen, Sokna lengst vest (i hovedsak konsentrert småhusbebyggelse, planen er realisert)
- planID 407 Furuholtet 2, langs Rv 7 i vest II hovedsak konsentrert småhusbebyggelse, planen er realisert)



Figur 3 Kartutsnitt som viser gjeldende plan, samt planer i nærområdet. (kilde: www.ringerike.kommune.no)

4.4 Kommunale føringer

Det er gitt følgende føringer for videre arbeid med planendring, i  venfor nevnte prinsippavklaring:

1. Arbeidet med planendringen fortsetter med bebyggelsen og plasseringen vist i planinitiativet og st yrappen.
2. Det forutsettes at det jobbes videre med å stedstilpasse blokken og at støykrav overholdes.

Etter prinsippavklaringen, er det avholdt et møte med administrasjonen i Ringerike kommune for å snakke om hvordan vedtakspunktene fra den politiske behandlingen skal følges opp.

- Bestemmelser må oppdateres i tråd med gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442/21), og det må redegjøres for hvordan grenseverdiene for støy skal oppfylles.
- Stedstilpasning: ny bebyggelse skal ikke være identisk med bebyggelsen rundt, men ha flere likhetstrekk. Vurderingskriterier for stedstilpasning er blant annet: plassering, retning på volum, fasadelengde, høyde, takform, material- og fargebruk, detaljering og spesielle karaktertrekk for området.

Det er videre gitt flere innspill på utforming.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

Planendringen vil være i tråd med overordnede føringer. Planforslaget viderefører avbøtende tiltak for støy som er tillatt i gjeldende plan og vurdert i forhold til T-1442/16, men har oppdatert bestemmelser, begrep og føringer slik at den samsvarer med T-1442/21.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Området ligger langs Rv7 som går gjennom Sokna, nært Sokna sentrum. Avgrensning følger eiendomsgrenser mot naboeiendommer, Midtmoen og Rv7.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området er ubebygd. Det har vært benyttet til noe lagring av diverse materiell og br ytestyr.

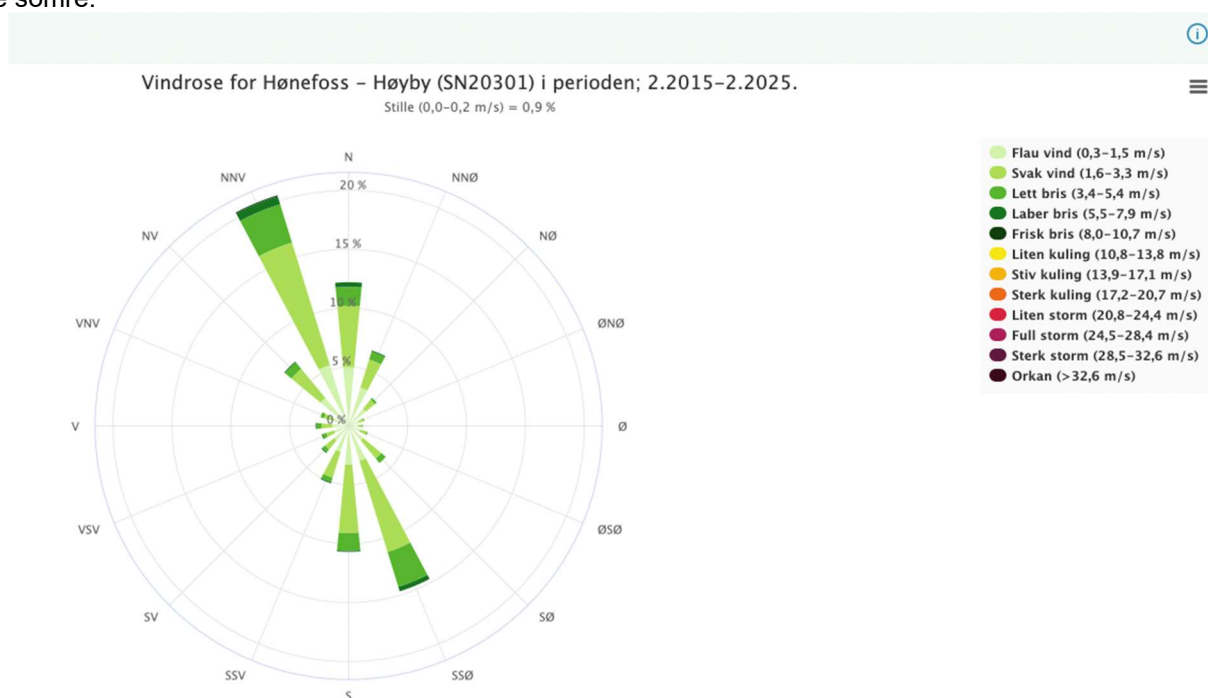
5.3 Stedets karakter

Nærliggende områder består av lavere og mindre boligbebyggelse i 1-3 etasjer, i form av frittliggende eneboliger på relativt store tomter til konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger. De fleste er oppført med tre i fasade og med saltak. Nyere bebyggelse er oppført med flatt tak, eksempelvis større bygg som Kiwi og brannstasjonen, men også noen mindre boligbygg langs Midtmoen. Byggehøyder varierer fra mønehøyde på 6 meter til 11,5 meter over terreng. I Sokna sentrum er det noe høyere bebyggelse enkelte steder, og noen næringsbygg. Det er ingen klar bebyggelsesstruktur, ut over at bebyggelsen ligger langs Rv7. Noen bygg ligger med lengderetningen langs Rv7, og noen med gavlen mot denne.

5.4 Landskap

Selve tomten er relativt flat, men stiger noe på mot sørvest og naboeiendommen. Sokna sentrum ligger på en slette, i et relativt åpent landskap. Landskapet er karakteristisk på grunn av de langstrakte flatene med avsetningsmasser fra elvene.

Tomten har meget gode solforhold. Området har typisk østlandsklima, med relativt kalde og tørre vintre, og varme somre.



Figur 4 Vindrose fra Høyby, (kilde: www.seklima.met.no)

Herskende vindretning er fra nord/nordvest og sør/sørøst.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen kulturminner eller kulturmiljøer nært planområdet. Midtmoen er ikke en del av et bevaringsverdig bygningsmiljø. Som nevnt under pkt. 5.3 består bebyggelsen av tradisjonell småhusbebyggelse oppført fra 1960 tallet og videreutviklet frem til i dag.

Området har ikke en egenart eller kulturell verdi som går utover hva man kan finne i tilsvarende boligområder som ligger i distriktet, utenfor de store byene. Typologiene i området gir ikke et eget signal om hvor i landet de er bygget. Området har en karakter som viser at dette er et boligområde som har utviklet seg over tid, hvor de nyeste boligene har de minste tomtene.

5.6 Naturverdier

Det er ingen registrert naturverdier i eller nært planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet brukes ikke til opphold eller rekreasjon i dag, og har ingen rekreasjonsverdi.

5.8 Landbruk

Planområdet brukes ikke til landbruk, og ligger heller ikke nært LNF-områder.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst er fra Rv7 er fra krysset Rv7XMidtmoen og videre inn fra Midtmoen.

Sokna sentrum er bygd ut med miljøgate (Rv7) med sikker skolevei. Fra området er det bussruter fra/til Hønefoss og Hallingdal. Midtmoen er kommunal vei.

5.10 Barns interesser

Det er ingen anlegg e.l som berører barns interesser i dag.

5.11 Sosial infrastruktur

Området ligger i Sokna sentrum, med fasiliteter som skole, butikk, kafé, lege m.m i gangavstand. Det er ingen indikasjoner på manglende skolekapasitet eller barnehagekapasitet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Det er ingen virksomhet på planområdet i dag, og det er ikke tilrettelagt for universell tilgjengelighet.

5.13 Teknisk infrastruktur

Området er dekket av offentlig vann og avløp. Jf gjeldende plan med tilhørende planbeskrivelse, er det tilfredsstillende vannmengde og trykk for brannvann.

5.14 Grunnforhold

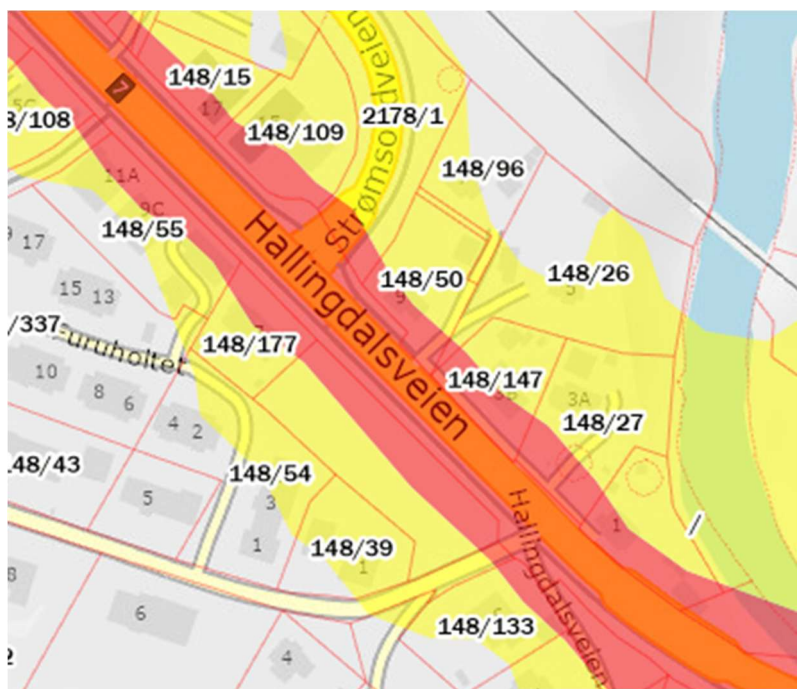
I forbindelse med planendringen, er det utarbeidet en geoteknisk datarapport for området, samt en vurdering av områdestabilitet.

Tomten ligger under marin grense på ca kote +140. Det er utført grunnundersøkelser. Det er påvist kvikkleire/sprøbruddsmateriale i prøvene, i topp/bunn av intervallet 4-5 meter og 12-13 meters dybde.

I vedlagt vurdering av områdestabilitet er det konkludert med at den aktuelle tomten ikke ligger i løseområde for skred. Tomten ligger heller ikke i et mulig utløpsområde for skred. Sikkerhet mot områdeskred vurderes som ivaretatt for planlagt tiltak.

5.15 Støyforhold

Området er støyutsatt for støy fra Rv7, og ligger i rød og gul støysone. Det er utarbeidet en støyrapport for planendringen, lagt ved som eget vedlegg.



Figur 5 Støysonekart vegtrafikkstøy (kilde: vegvesen.no)

5.16 Luftforurensing

Det er ikke registrert luftforurensning i området i dag.

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er gjort en ny vurdering av risiko- og sårbarhet, i tråd med DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017). Tiltaket er vurdert i forhold til naturhendelser og andre uønskede hendelser, basert på sjekkliste fra veileder.

Vurderingene baserer seg også på ROS-analyse utarbeidet i forbindelse med gjeldende plan.

Området er under marin grense, og det er derfor utført nye geotekniske undersøkelser, og områdestabilitet er vurdert, se eget vedlegg.

Jmf veileder, er ikke støy og luftforurensing ROS-tema, og disse tema er derfor kun omtalt i planbeskrivelse og eget notat for støy.

5.18 Næring

Det er ingen næringsvirksomheter innenfor planområdet.

5.19 Analyser/utredninger

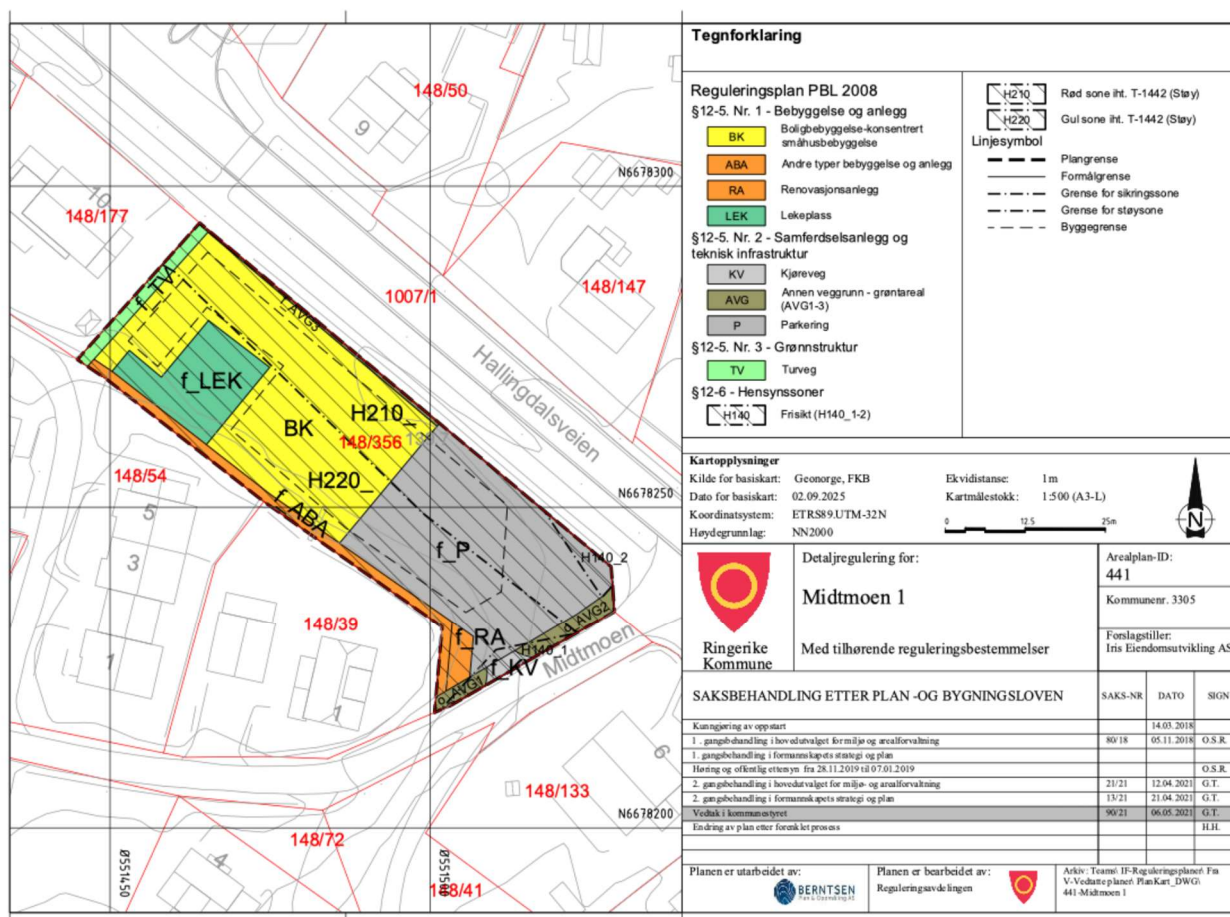
I forbindelse med planarbeidet, er det utført grunnundersøkelser, gjengitt i datateknisk rapport, samt utført en vurdering av områdestabilitet. Det er også utført en ny støyanalyse, som vurderer forslag til ny utforming av bygg.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Sosi	Sosi/betegnelse	Formål	Areal i kvm
§12-5, nr 1 – Bebyggelse og anlegg			
1112	BK (tidl. BKS1-2)	Boligbebyggelse -konsentrert småhusbebyggelse	981,6
1500	f_ABA (tidl. f_BAS)	ABA: Andre typer bebyggelse og anlegg – (støttemurer og beplantning)	120,2
1550	f_RA (tidl. f_BRE)	Renovasjonsanlegg	30,2
1610	f_LEK (tidl. f_BLK)	Lekeplass	214,4
§12-5, nr 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur			
2011	f_KV (tidl. f_SKV)	Kjøreveg	15,9
2019	o_AVG1-2 og f_AVG3 (o_SVG1-2 og f_SVG3)	Annen veggrunn -grøntareal	85,9
2019	f_P (tidl. f_SPA)	Parkering	808,1
§12-5, nr 3 – Grønnstruktur			
3031	f_TV (nytt formål)	Turveg	54



Figur 6 Forslag til revidert plankart - plassering av f_LEK er justert, og konsentrert småhus er slått sammen til ett formål. Betegnelser er oppdatert.

6.1.2 Arealregnskap - utnyttelse

Arealregnskapet skal inneholde maksimal regulert utnyttelse.

	Feltnavn	Maks. m ² BRA og maks. m ² BYA
Ny bebyggelse og anlegg	BK	50% utnyttelse gir mulig 468 kvm BYA. Deler av dette er bodareal på bakkeplan. Skisseprosjektet viser et potensiale på tilnærmet 45% BYA, inkludert leiligheter, balkonger, boder og overdekket sykkelparkering. Skisseprosjektet viser ca 800 kvm BRA, inkludert åpen overbygget areal, men uten utvendige boder og sykkelparkering.
Eksisterende bebyggelse og anlegg		0

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 BK – endring fra gjeldende plan

Området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse, da i form av en lavblokk i tre etasjer med inntil 9 boenheter. Det foreslås å regulere området kun med ett formål for konsentrert småhus.

Dette er en endring av gjeldende plan, der område for konsentrert småhusbebyggelse er avsatt til to korsdelte firemannsboliger.

6.2.2 F_ABA – ingen endring fra gjeldende plan

Området reguleres til annen bebyggelse og anlegg, herunder støttemur og beplantning. Dette er i tråd med gjeldende plan

6.2.3 F_RA – ingen endring fra gjeldende plan

Området reguleres til felles renovasjonsanlegg og anlegg, i tråd med gjeldende plan

6.2.4 F_LEK – størrelse og utforming i tråd med gjeldende plan – kun justert plassering

Området reguleres til felles lekeplass, med størrelse tilnærmet likt som i gjeldende plan, med der plasseringen og form er justert og tilpasset planendring og ny typologi.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde -endring fra gjeldende plan

Bebyggelsen skal plasseres innenfor angitte byggegrenser, som ligger likt som i gjeldende plan.

Bebyggelsen tillates oppført med flatt tak, med maks gesims-/mønehøyde på 9,2 meter. Det er stilt krav om at det skal etableres et materialsift mellom 2. og 3.etasje, som en markert gesimslinje.

Alle bygninger innen planområdet skal harmoniseres i en enhetlig arkitektur.

Bebyggelsen i planområdets lengderetning mot Rv7 skal brytes opp ved at støyskjerm tilknyttet og mellom bebyggelsen skal oppføres i transparent materiale. Boder tillates oppført langs Rv7 forutsatt at bodrekken brytes opp visuelt, ved bruk av felter/innslag av glass eller annet materiale, inntrekninger, møblering eller vegetasjon.

Ny bebyggelse skal i hovedsak oppføres med tre i fasade.

Dette er en endring fra gjeldende plan, der det er stilt krav om krav om saltak og maks gesims på 6,5 m, og maks mønehøyde på 8,5 m. Bestemmelse angående estetikk, brudd og materialbruk er også skjerpet sammenliknet med gjeldende plan. Boder innenfor BK tillates oppført med gesimshøyde inntil 3,2 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Maks høyde foreslås økt med inntil 0,7 m sammenliknet med gjeldende plan,

Det er videre stilt krav til oppbryting av bygg.

6.3.2 Grad av utnyttning – ingen endring fra gjeldende plan

Grad av utnyttning er regulert med tillatt %BYA = 50%. Dette er likt som for gjeldende plan.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling – endring fra gjeldende plan

Planendring muliggjør inntil 9 boenheter. Leilighetsfordeling som er skissert er en fordeling mellom 2-4 roms leiligheter, med størrelser fra 48-85 kvm BRAi.

Dette er en boenhet mer enn gjeldende plan.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Regulerte byggegrenser og foreslått plassering vil medføre at boligene får meget gode solforhold, utsyn samt gode og skjermede felles uteoppholdsarealer på bakkeplan, i tillegg til romslige balkonger i direkte tilknytning til boligene.

Planendring muliggjør oppføring av tilgjengelige boenheter med krav om heis, som vil kunne egne seg beboere i alle aldersgrupper, fra 1.gangsetablere til eldre.

Hva gjelder støy, videreføres gjeldende bestemmelser og angitte mulige løsninger som er tillatt som avbøtende tiltak for å oppnå tilfredsstillende støyforhold. Bestemmelser er presisert i forhold til begreper som stille side og dempet fasade, gitt i nyeste støyforskrift T-1442/21. Det medfører at man unntaksvis kan tillate å erstatte stille side med dempet fasade, enten i form av innglassing, tette rekkverk og støyabsorbenter eller lokal støyskjerming av vindu. Se foreslåtte tiltak i vedlagt støyrapport, som er gjort juridisk bindende gjennom bestemmelser. Tiltakene er en videreføring av tiltak gitt i gjeldende plan, der en tidligere støyrapport med angitte tiltak var gjort juridisk bindende.

6.5 Parkering

Krav stilt i gjeldende regulering, 1 plass pr bolig videreføres, men formulering om at parkering skal etableres i caport/garasje er endret til kan. Tallet er også justert og tilpasset 9 boliger, sammenliknet med tidligere krav for 8 boliger. Parkering er regulert som eget formål med byggegrenser, der garasje/carport tillates oppført innenfor byggegrense, med maksimal gesimshøyde på 3,2 meter og maksimal mønehøyde på 4,5 meter, som er likt som i gjeldende plan.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Det er utført tappetest av nærliggende kum, og funnet at det er tilstrekkelig dekning for vann og brannvann. Det er tilstrekkelig kapasitet på avløp.

Det foreslås ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Tiltaket vil få adkomst fra Midtmoen, via en egen avkjøring f_KV.
Dette er likt som i gjeldende plan.

6.7.2 Tilgjengelighet for gående og syklende

Rv7 er opparbeidet som miljøgate, og planområdet ligger inntil ny gang- og sykkelvei.

Planendringen medfører at internt gangareal, avsatt som eget formål f_GG, fjernes og inngår i område BK. Det muliggjør fortsatt etablering av sti som tilkomst til gårdsrom, men også etablering av vegetasjon o.l. Tilgang til gårdsrom får man fra etablert gang- og sykkelvei, og det vil ikke være behov for enda en gangvei parallelt med denne.

6.8 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for utforming av uteområder. Det skal legges vekt på størst mulig grad av tilgjengelighet for alle, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede. Plantearter som er allergiprovoserende skal ikke benyttes utendørs.

Dette er likt som i gjeldende plan.

6.9 Uteoppholdsareal

Planendringen innebærer ingen endringer i forhold til krav om uteoppholdsareal og lekearealer, og krav stilt i gjeldende plan videreføres.

Følgende er beskrevet i planbeskrivelsen som fulgte gjeldende plan:

«Lek ivaretas ved opparbeidelse av lekearealer iht. kravspesifikasjon fra Ringerike kommune. 200 m² har blitt satt av til lekeareal i planen. Illustrasjonsplanen (se vedlegg 5) viser at det er plass til å sette opp ulike lekeapparater som huske og sandkasse. En støyskjerm skal settes opp, og skjerme lekearealet fra trafikkstøy.

Kravene i kommuneplanbestemmelsene sier at det skal avsettes minst 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Lekearealene medregnes ikke i MUA. Ifølge kommuneplanbestemmelsene kan maks 30 % av uteoppholdsarealene legges på balkonger/terrasser. Uteoppholdsarealer skal ha tilfredsstillende støyforhold. Dette er strengere krav enn i TEK17, der det står at lekeareal skal være inkludert i MUA.

I planen er det tilrettelagt for 200 m² uteoppholdsareal på bakkenivå som ligger i stille sone. Alle leilighetene har balkonger/terrasser på stille side, som utgjør totalt 84 m². Dette vil si at kommunens krav mht. MUA vil være oppnådd dersom lekearealet er inkludert iht. TEK17.»

6.10 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er avsatt eget område for renovasjon, f_RA. Det tillates oppstilling av avfallsdunker, samt enkelt overbygg av disse.

6.11 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er ikke behov for særskilte avbøtende tiltak ifht risiko- og sårbarhetstema. Det vil være behov for støyskjermende tiltak, som er sikret i bestemmelser og revidert støyrapport, men dette er ikke ROS-tema jf. DSBs veileder.

6.12 Rekkefølgebestemmelser

Det foreslås ingen endringer ifht rekkefølgebestemmelser, kun tilpasninger til nye formålsbetegnelser og ny støyrapport.

Rekkefølgebestemmelser er som følger:

§ 5.1 Før igangsettingstillatelse gis

Før det kan gis igangsettingstillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal plan for overvannshåndtering være godkjent.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse, skal tilfredsstillende støyforhold være dokumentert og støyskjermingstiltak godkjent, jf. § 1.3.1, § 4.2 og støyrapport, revisjon dato 31.01.2025, eller nyeste revisjon av denne.

§ 5.2 Før midlertidig brukstillatelse gis

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal felles parkeringsareal, felt f_P, være opparbeidet.



Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal ubebygde arealer være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. § 2.1.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse innenfor planområdet skal overvannshåndtering være ivarettatt, jf. § 1.3.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse skal arealer til lek og felles uteopphold være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan, jf. §§ 2.1 og 2.3.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal støyskjermingstiltak, inkludert støyskerm for leke- og uteoppholdsarealer være etablert, jf. § 1.3.1, § 4.2 og støyrapport, revisjon dato 31.01.2025, eller nyeste revisjon av denne.

7. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordna planer

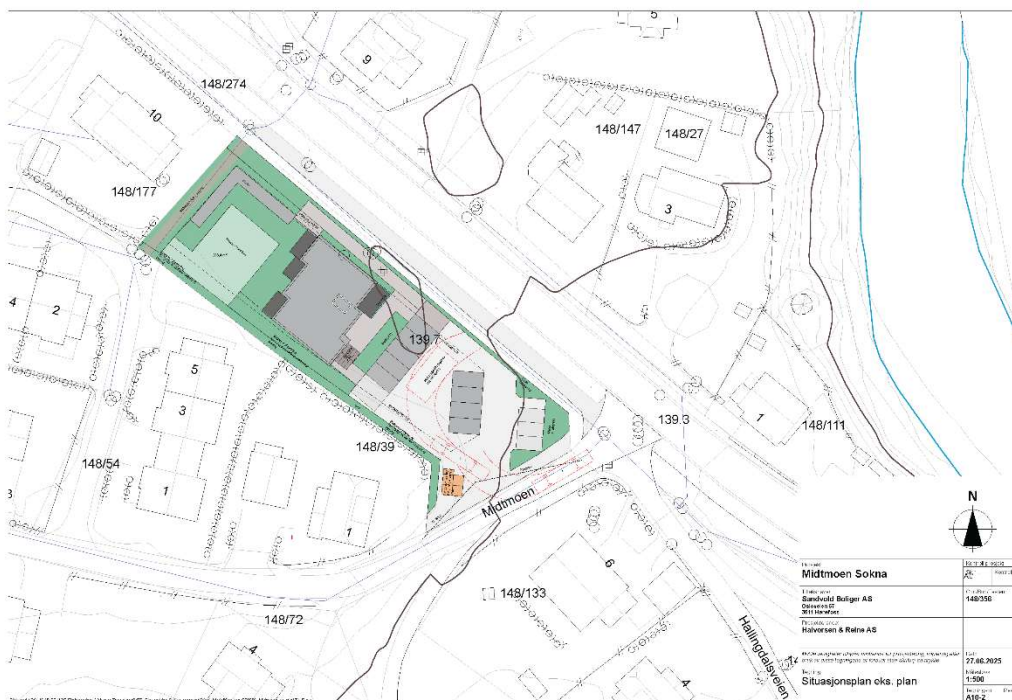
Planendring medfører ingen endringer ifht overordnede planer, ut over det som allerede er tillatt gjennom gjeldende plan.

7.2 Landskap

Planendringer medfører ingen endringer ut over det som allerede er tillatt gjennom gjeldende plan.

7.3 Stedets karakter

Bestemmelse angående stedstilpasning m.m videreføres. Da det nå tillates bebyggelse med flatt tak og 3 etasjer (sammenliknet med gjeldende plan som tillater saltak og 2 etasjer pluss loft), er det stilt skjerpede krav i forhold til utforming av øvre etasje, med krav om materialskift mellom 2. og 3. etasje. Det er også sikret at bodrekke må brytes opp, og at støyskjermer skal bidra til en oppbrutt skala gjennom å oppføres i et transparent materiale.



Figur 7 Illustrasjonsplan som viser mulig plassering og utforming av ny bebyggelse

Ny bebyggelse vil i skala og utforming videreføre en estetikk som er utformet i den nyere bebyggelsen i sentrum (Kiwi, brannstasjonen, boliger langs Midtmoen), men vil gjennom sin materialbruk forholde seg til trearkitekturen man finner i sentrum. Videre vil krav om materialskifte mellom 2. og 3. etg være med på å bryte ned skalaen.

7.4 Byform og estetikk

Ny bebyggelse vil plasseres slik at den legges mot parkeringsarealet og langs Rv7, og danner et skjermet gårdsrom mot sørvest. Bodrekke og støyskjerming vil bidra til en oppbrutt utforming, samtidig som eiendommen rammes inn. Materialbruk skal i hovedsak være tre.



Figur 8 Med krav om brudd og oppdeling, vil opplevd fasadelengde variere fra ca 5,5 til ca 15 meter.

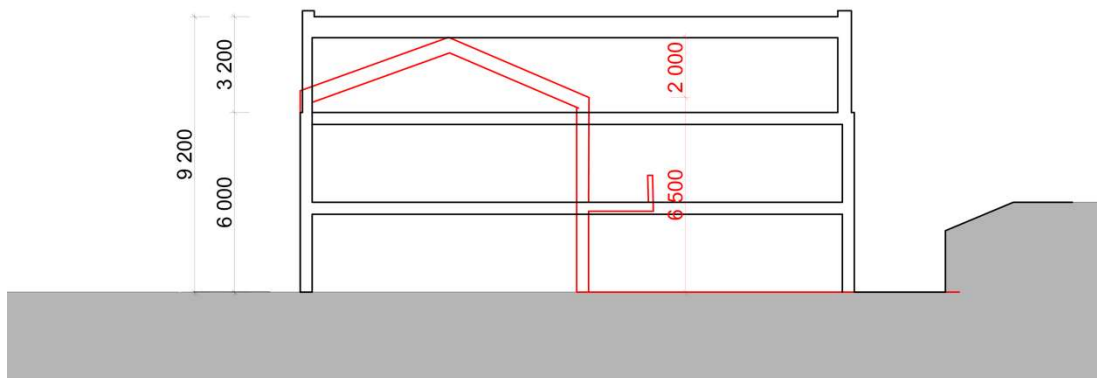
Med krav om brudd og oppdeling, vil opplevd fasadelengde variere fra ca 6 til ca 15 meter.



Figur 9 Illustrasjon skisseprosjekt, fasadelengder

Planendring vil medføre at man kan oppføre et bygg med flatt tak, med maks gesims-mønehøyde på inntil 9,2 m fra gjennomsnittlig planert terreng. Dette er en endring fra gjeldende plan, der det er stilt krav om krav om saltak og maks gesims på 6,0 m, og maks mønehøyde på 8,5 m.

Maks høyde foreslås økt med inntil 0,5 m sammenliknet med gjeldende plan.



Figur 10 Foreslåtte høyder angitt med sort, høyder ifht gjeldende plan angitt med rødt.

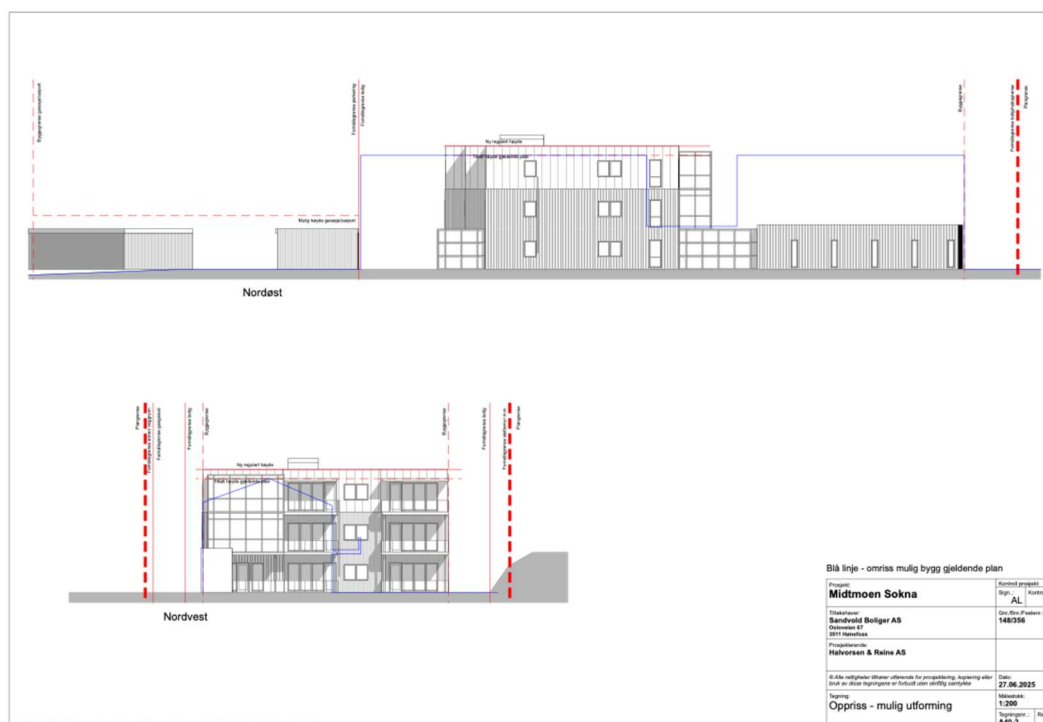
Som en følge av dette, er foreslått en skjerpet bestemmelse ifht estetikk, brudd og materialbruk er også skjerpet sammenliknet med gjeldende plan. Krav om materialskift mellom 2. og 3.etg vil være med på å bryte ned skala, og bidra til at bebyggelsen vil få en markert gesimslinje over plan 2. Se nedenstående bilde som viser tilsvarende utforming på Hønefoss skole.



Figur 11 På gamle Hønefoss skole oppleves gesimsen som lavere pga. materialbruken i øverste etasje (kilde tekst og bilde: Ringerike kommune v/saksbehandler)



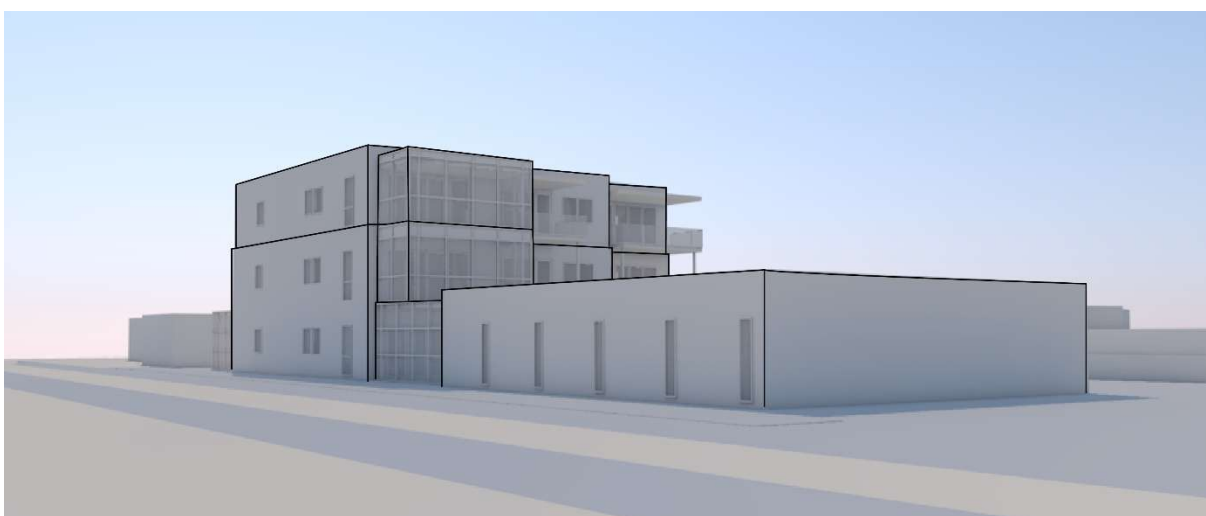
Figur 12 Oppriss som viser mulig volum innenfor byggegrenser og høyder, og virkning av materialskift mellom plan 2 og 3. Rød linjer er regulerte grenser/høyder, blå linje er et mulig volum iht gjeldende plan



Figur 13 Oppriss som viser mulig volum innenfor byggegrenser og høyder, og virkning av materialskift mellom plan 2 og 3. Rød linjer er regulerte grenser/høyder, blå linje er et mulig volum iht gjeldende plan



Figur 14 Illustrasjon sett fra Rv7 mot vest, som viser volum iht forslag til planendring. Carport i forkant, sorte linjer viser trapping og materialskift



Figur 15 Illustrasjon sett fra Rv7 mot sørøst, som viser volum iht forslag til planendring. Carport i forkant, sorte linjer viser trapping og materialskift



Figur 16 Oversiktsbilde som viser volum sett fra sørvest

7.5 Støy

Det er foreslått en justering av støybestemmelsen, sammenliknet med gjeldende plan. Gjeldende plan baserer seg på tidligere støyretningslinje, T-1442/16. I gjeldende plan tillates stille side oppnådd gjennom avbøtende tiltak som skjerming av balkonger, støyskjerming av vinduer m.m. Slike tiltak går under begrepet «dempet fasade» i ny støyretningslinje, T-1442/21. Støyskjerm går som «skjerming nær kilde», og kan dermed regnes som tiltak for å oppnå stille side. Retningslinjen angir at ulempen ved at en boenhet kun har dempet fasade klart bør veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Se definisjoner i vedlagt støyrapport.

Planendringen ønsker å videre muligheter for bruk av avbøtende tiltak som er tillatt i gjeldende, men der det er skilt mellom begrepene «stille side» og «dempet fasade». Ny støyrapport er gjort juridisk bindende, men det presiseres at tiltak som er beskrevet i denne, er tilsvarende som det som er tillatt i gjeldende plan.

Planendringer søker i utgangspunktet kun én endring sammenliknet med gjeldende plan, og det sier følgende:

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støy nivå utenfor fasade opptil $L_{den} = 65$ dB fra veitrafikk, forutsatt at alle boenheter får en stille side hvor $L_{den} = 55$ dB eller lavere.

I foreslått planendring er bestemmelsen justert som følger:

Nye bygninger til støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i områder med støy nivå utenfor fasade opptil $L_{den} = 66$ dB fra veitrafikk, forutsatt at alle boenheter får en stille side/dempet fasade hvor $L_{den} = 55$ dB eller lavere

Foreslått økning på 1dB vil oppleves som knapt merkbar. Det er foreslått å utforme gavlfasade med vinduer, først og fremst for å få inn lys. Det er forutsatt at man da ikke trenger å åpne vinduene denne veien, da bakenforliggende rom også har vindu mot stille side/dempet fasade.

Videre er det foreslått følgende endringer i bestemmelsene, sammenliknet med gjeldende plan (endringer markert med gult):

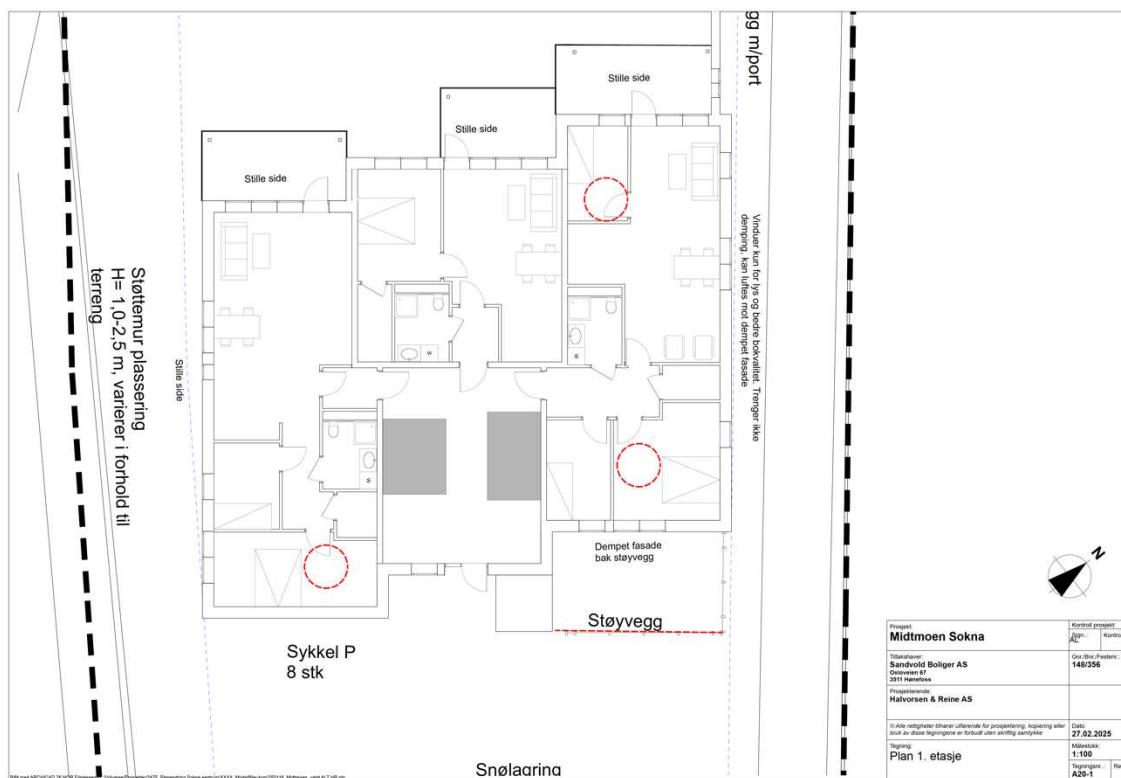
Minimum 50 % av antall rom i hver boenhet til støyfølsomt bruksformål, derav minimum ett soverom, skal ha vindu mot stille side eller dempet fasade. Dette soverommet skal ha åpningsbart vindu. Støyreducerende tiltak på balkonger/terrasser tillates for å oppnå tilfredsstillende støyforhold.

Alle boenheter hvor ett eller flere rom til støyfølsomt bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side, må ha balansert mekanisk ventilasjon. Soverom som ikke vender mot stille side må ha minst ett åpningsbart vindu med lokal støyskjerming/dempet fasade.

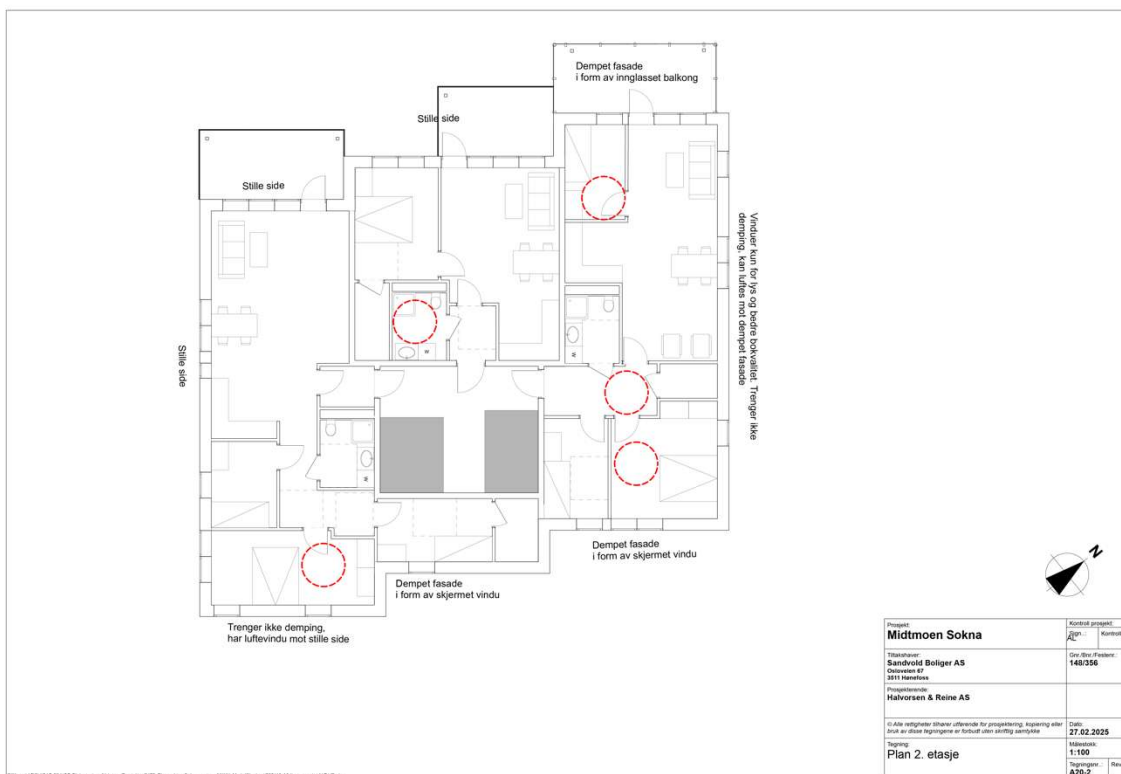
Støy nivå på areal som medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke overstige $L_{den} = 55$ dB.

Det tillates gjennomført støytiltak som beskrevet i støyrapport, revisjon dato 31.01.2025, eller nyeste revisjon av denne, for å oppnå tilfredsstillende støyforhold på fasader, uteoppholdsareal og lekeplass.

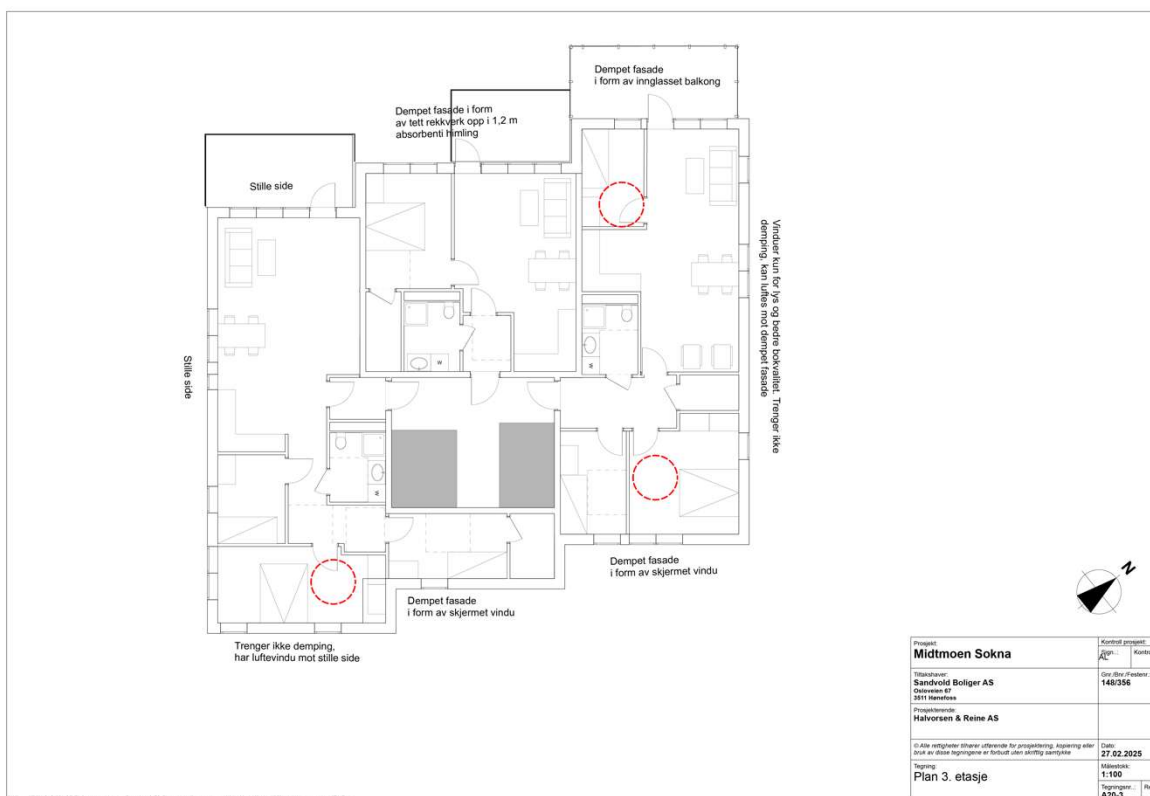
Se vedlagt støyrapport og nedenstående forslag til planløsning.



Figur 17 Mulig planløsning, 1. etasje



Figur 18 Mulig planløsning, 2. etasje



Figur 19 Mulig planløsning, 3. etasje

Dersom avbøtende tiltak gitt i gjeldende plan kan videreføres, gir det følgende fordeling:

- Plan 1 – leilighet sør: krav til stille side er oppfylt
- Plan 1 – leilighet midt: krav til stille side er oppfylt
- Plan 1 – leilighet nord (mot vei): krav til stille side på bakkeplan er oppfylt ved støyskjerm på bakkeplan som vist (også sikret i gjeldende plan). (demping av soveromsvindu mot vei trengs ikke, da disse har luftevindu på annen fasade)
- Plan 2 – leilighet sør: krav til stille side oppfylt mot sørvest, behov for lokal skjerming av vindu for ett soverom
- Plan 2 – leilighet midt: krav til stille side er oppfylt
- Plan 2 – leilighet nord (mot vei): behov for dempet fasade, f.eks som innglasset balkong og lokal skjerming på vinduer på soverom (demping av soveromsvindu mot vei trengs ikke, da disse har luftevindu på annen fasade)
- Plan 3 – leilighet sør: stille side oppfylt mot sørvest, behov for lokal skjerming av vindu for ett soverom.
- Plan 3 – leilighet midt: behov for dempet fasade, f.eks ved tett glassrekkverk i høyde 1,2 og lydabsorberende himling.
- Plan 3 – leilighet mot nord (mot vei): behov for dempet fasade, f.eks som innglasset balkong og lokal skjerming på vinduer på soverom (demping av soveromsvindu mot vei trengs ikke, da disse har luftevindu på annen fasade)

Som det fremgår av det ovenstående, vil 6 boliger oppnå krav om stille side enten som følge av plassering av bygg eller støyskjerm langs vei som også skjermer uteareal (som i gjeldende plan), 2 boliger vil ha krav om dempet fasade i form av innglasset balkong e.l samt krav om skjerming av soveromsvindu, og 1 bolig vil ha krav om dempet fasade i form av tett rekkverk og lydabsorberende på balkong. Av leiligheter som har stille side, så vil 2 i tillegg kunne utformes med lokal skjerming av soveromsvindu.

7.6 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Planendringen medfører ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan.

7.7 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Forslagsstiller har vurdert konkret hvorvidt detaljreguleringen faktisk medfører at naturmangfoldet påvirkes, enten positivt eller negativt.

For alle sakers om berører naturmangfold, følger det av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8- 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, og det skal fremgå av beslutningen hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt i saken.

Hensikten med forslaget til endring er å øke tilrettelegge for utvikling nært Sokna sentrum, ved å endre typolog fra firemannsbolig til lavblokk. Området som er omsøkt er en ubebygdt tomt med gress, som er avsatt til utbygging i gjeldende reguleringsplan. Planforslaget legger ikke til rette for inngrep som vil medføre at naturmangfold blir påvirket i positiv eller negativ retning. Planforslaget vil ikke innvirke på naturverdier, verdifull vegetasjon, viltinteresser eller økologiske funksjoner.

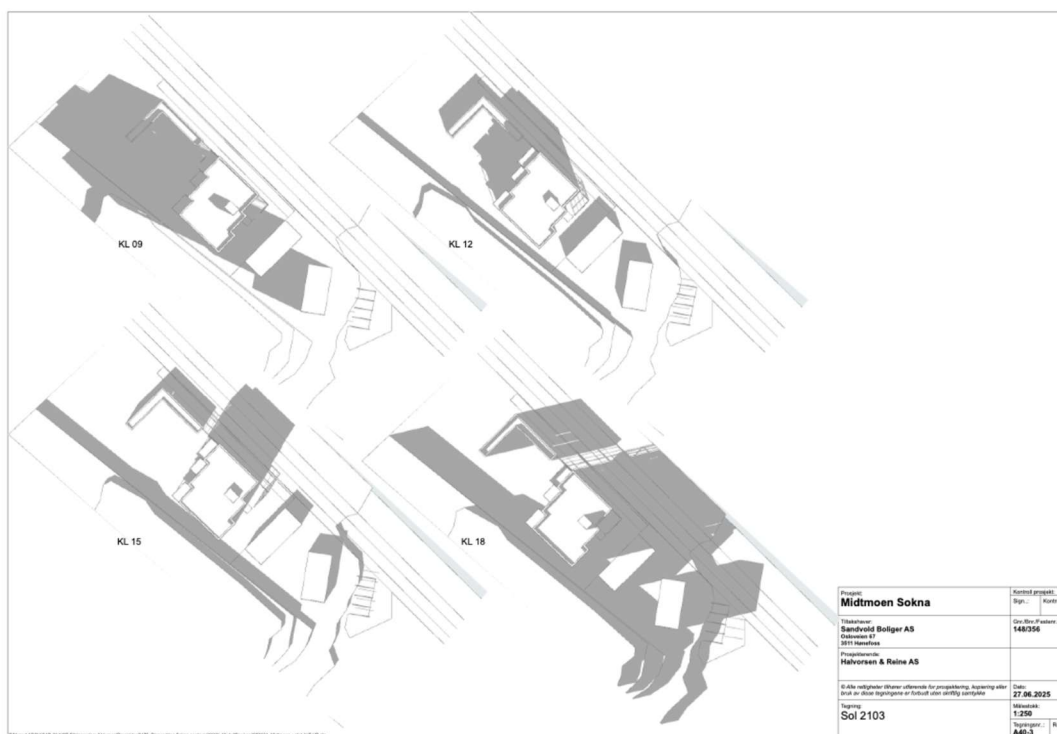
Fordi naturmangfold ikke blir berørt av planforslaget og det ikke kan påvises effekter av tiltak på verdifull natur, legges det til grunn at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter de andre miljøprinsippene i naturmangfoldloven §§ 8– 12.

7.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

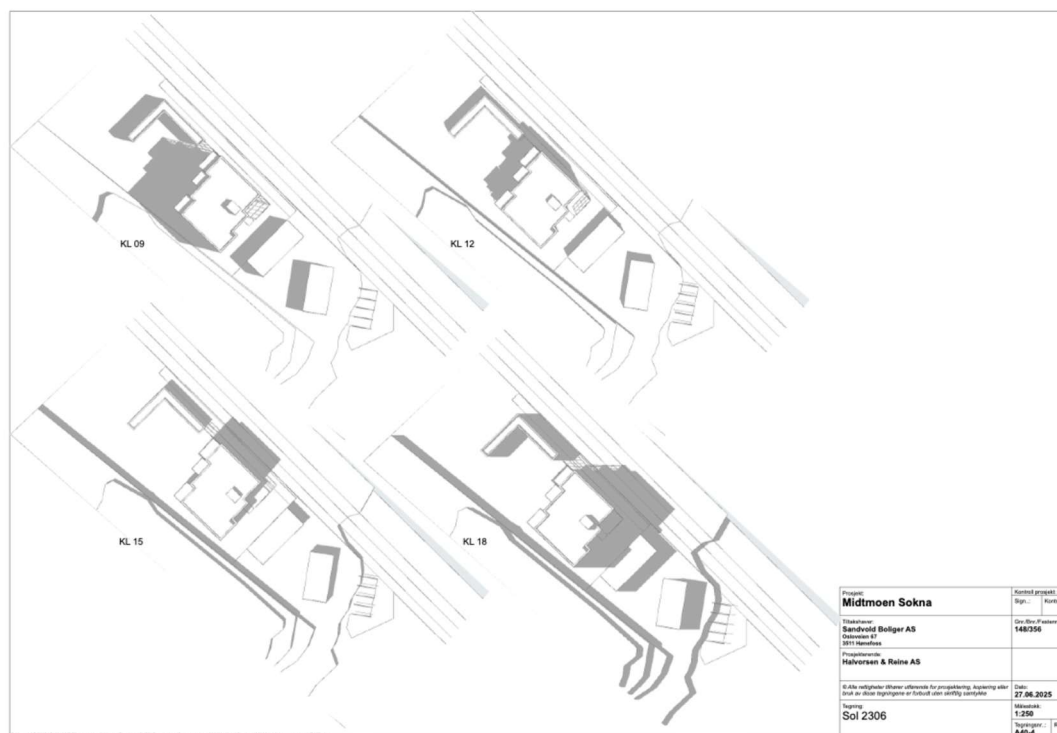
Planendringen medfører ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan.

7.9 Uteområder

Planforslaget medfører en justering av plassering og form av lekeareal, men de har tilnærmet lik størrelse som i gjeldende plan. Planendringen vil få meget gode felles uteoppholdsarealer, skjermet og solrike, samtidig som private uteoppholdsarealer blir gode.



Figur 20 Illustrasjon som viser solforhold vårjevndøgn, klokken 09, 12, 15 og 18



Figur 21 Illustrasjon som viser solforhold midtsommer, klokken 09, 12, 15 og 18

7.10 Trafikkforhold

Planendringen medfører ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan, med unntak av at f_GG er fjernet. Det er sikret at eksisterende snarvei som går over tomten i nordvest, videreføres gjennom at området reguleres til allmenn tilgjengelig turvei.

7.11 Barns interesser

Planendringen medfører ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan.

7.12 Sosial infrastruktur

Planendringen medfører i prinsippet ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan. Endret typologi medfører en høyere andel aldersvennlige boliger, i betydningen boliger som vil få krav til tilgjengelighet og heis.

7.13 Universell tilgjengelighet

Universell utforming og tilgjengelighet vil måtte følge krav gitt i lover og forskrifter, herunder også TEK17. Nye boliger vil måtte oppføres med løfteinnretning/heis, og alle store leiligheter og 50% av leiligheter under 50 kvm, vil måtte utformes som tilgjengelige boenheter. Felles utearealer o.l vil måtte utformes etter krav om universell utforming.

7.14 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget sikrer oppføring av inntil 9 boenheter i lavblokk, utført etter krav stilt i TEK17. Det er vurdert at det ikke vil være behov for etablering av trafo e.l i forbindelse med planforslaget.

7.15 ROS

Det er utarbeidet en ROS-analyse for gjeldende plan, som fortsatt er relevant. Denne baserte seg på sjekklister, som avdekket at det ville være behov for å vurdere forhold angående støy (ikke ROS-tema jf. DSBs veileder) og påkjørsler i kryss. Det er vurdert at det er lav risiko, og ikke behov for tiltak (kun tiltak for støy).

Da området er under marin grense, er forhold til geoteknikk og områdestabilitet vurdert på nytt og det er også utarbeidet ny ROS-analyse, se egne vedlegg.

I følge datarapport geoteknikk, er det gjort funn av kvikkleire. I følge vurdering av områdestabilitet, er det konkludert med at området ikke er utsatt for områdeskred.

Tiltaket anses å være tilstrekkelig utredet i forhold til reguleringsplan, og videre hensyn til geoteknikk sikres gjennom krav stilt i Teknisk forskrift, TEK17, saksforskriften, SAK10 og Plan- og bygningsloven.

7.16 Jordressurser/landbruk

Planendringen medfører ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan.

7.17 Teknisk infrastruktur

Planendringen medfører ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan.

7.18 Masseforvaltning og massebalanse

Planendringen medfører ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan.

7.19 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planendringen medfører ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan.

7.20 Konsekvenser for næringsinteresser

Planendringen medfører ingen endringer sammenliknet med gjeldende plan.

7.21 Interessesmotsetninger

Plassering av bygg har vært presentert for de nærmeste naboene, og hensyntaken til dialogen med naboer er hovedårsak til foreslått orientering av nybygg. Foreslått orientering, med gavl mot naboer, og oppholdsrom og uteareal vendt mot nordvest, vil medføre mindre innsyn. Ut over dette, kan vi ikke se at det er noen interessesmotsetninger som følge av foreslått planendring.

7.22 Avveining av virkninger

Planforslaget vil gi en noe økt høydevirkning gjennom å tillate lavblokk i stedet for firemannsboliger. Avbøtende tiltak er at 3 etasje må utføres i et annet materiale, med en tydelig gesimslinje over 2.etasje, samt at det er stilt skjerpede krav til estetikk, materialbruk og oppdeling av bygningsmassen. Samtidig vil man få en noe mer konsentrert bebyggelse, som potensielt kan gi større tilgjengelig uteareal.

Gjennom å tillate plassering av bygg for bolig i støysone inntil 66 dB kontra 65 db, får man lagt ny bebyggelse langs miljøgate/gangareal, langs angitt byggegrense i gjeldende og ny plan. Dersom man må utenfor sone for 65 dB, må bebyggelsen trekkes lenger vekk fra gate – dette vil også gjelde for gjeldende plan – og man får da mindre brukbart uteareal mot støysiden.

Gjennom å tillate plassering og høyder som vist, får man gode, skjermede utearealer, en oppbrutt struktur langs gate, og leiligheter som kan tilføre Sokna sentrum et større boligmangfold og et bredere boligtilbud, også tilpasset eldre. Plassering i sone for 66dB gir ikke merkbare endringer for innvendig bomiljø, da dette ivaretas gjennom støyklasser på vinduer og vegger. Avbøtende tiltak for å ivareta støy ved lufting/vinduer, er videreført som for gjeldende plan, tilpasset ny forskrift.

Dette er positive virkninger sammenliknet med gjeldende plan. Ut over dette, er det ikke endringer, da både krav til uteopphold, parkering, lekearealer m.m vil være det samme som for gjeldende plan.

8. Innkomne innspill

8.1 Merknader

Materialet som er utarbeidet for endring av plan, er forelagt berørte myndigheter og andre direkte berørte til uttalelse. Det er kommet inn 5 uttalelser til planen, fra Statsforvalter, Buskerud fylkeskommune, NVE, Bane NOR og Statens Vegvesen. Det kom ingen uttalelser fra naboer eller andre berørte interesser.

I uttalelsen fra Statsforvalter fremkom det at de ville stille seg negativ til en forenklet prosess der det ble lagt opp til at inntil 50% av boligene kunne tillates etablert uten krav til stille sider. Forslagsstiller gikk igjennom premissene for skisseprosjektet, og har endret bestemmelsene slik at det nå stilles krav om stille side for minimum 66% (6 av 9 boliger). Statsforvalter ga ny uttalelse der de nå ikke motsetter seg at planen kan endres gjennom forenklet prosess.

Buskerud Fylkeskommunen hadde innspill ift støy og stedstilpasning, og ingen kommentar hva gjaldt automatisk fredete kulturminner. NVE tok georapport til etterretning, og hadde ingen ytterligere merknader. Bane NOR hadde ingen merknader.

Merknad fra Statens Vegvesen presiserte at man ikke kan basere seg på et brannkonsept der man forutsetter bruk av fortau eller annen offentlig veigrunn langs riksveg 7 som adkomst eller oppstillingsplass for stigebil. Planbeskrivelsen er endret ift dette.

Uttalelse fra Statsforvalter og tilsvarende fra forslagsstiller er vedlagt dokumentene i sin helhet, tillegg til øvrige uttalelser.

8.2 Annet

9. Avsluttende kommentar

Foreslått planendring vil bidra til at man får et mer variert boligtilbud i Sokna sentrum, ved at man kan få bygget boliger tilpasset både eldre og unge i etableringsfasen, sentralt på Sokna. Boligbebyggelse i Sokna består i hovedsak av frittliggende eneboliger og rekkehus, og en lavblokk som foreslått vil være et positivt tilskudd, uten at den i vesentlig grad bryter med skala eller proporsjoner som allerede finnes på Sokna i dag. I tillegg vil foreslått endring medføre en fortetting i sentrum, nært tilknyttet øvrig sosial infrastruktur, servicetilbud og kollektivtilbud, i tråd med overordnede føringer.