



PLANBESKRIVELSE Plan 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7

Utarbeidet av Gunnar Hallsteinsen, Sivilarkitekt MNAL, 20.02.2025. Sist revidert av Ringerike kommune 29.08.2025.

Vedtatt i kommunestyret 09.10.2025, sak 93/25

1. Sammendrag

Prosjektet innebærer å rive en eldre enebolig og nytte tomten til å bygge en tremannsbolig. Det utnytter eksisterende infrastruktur og er i tråd med kommunens overordnede målsettinger om å fortette i sentrumsnære områder.



Perspektiv fra sør-øst (Einar Lundstad)

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for å bygge en tremannsbolig. Dagens enebolig skal rives. Det planlegges uteoppholdsareal og lekeareal etter kommuneplanens bestemmelser. En planlagt støyskjerm mot Fossekallveien er sløyfet etter kommunens ønske. Det blir etablert parkering for bil og sykkel etter kommuneplanens bestemmelser. Kommunen planlegger omlegging av anlegg for vann, avløp og overvann i området. Prosjektet Fossekallveien 7 vil tilpasse seg kravene som vil bli stilt fra kommunen når dette er avklart. Avkjøringen flyttes fra østsiden til vestsiden av eiendommen.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller er: Lafton Eiendom AS, Telegrafalleen 2, 3510 Hønefoss, ved Sindre Lafton

Plankonsulent er: Gunnar Hallsteinsen, siv ark mnal, Ludvig Grønvolds vei 9b, 3517 Hønefoss

Husarkitekt er siv ark mnal. Einar Martin Lundstad, Askveien 1135, 3519 Hønefoss

Hjemmelshaver for 86/467 og 86/543 er Pål Lafton.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det er ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det skal etableres utbyggingsavtale med kommunen som gjelder teknisk infrastruktur.

2.5 Krav om konsekvensutredning?

Det er ikke krav til konsekvensutredning etter forskriftens § 6,7 og 8. Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I og II. Se pkt7.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Det ble varslet oppstart i brev til berørte parter 31. mars 2023 og satt kunngjøring i Ringerikes blad 4. april 2023. Kommunen varslet på sine hjemmesider.

30 ANNONSE

Plan 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7 – annonse om oppstart av arbeid med reguleringsplan.



Kartutsnitt som viser planområdet

Forslagstiller for planarbeidet er Lafton Eiendom AS ved Sindre Lafton og fagkyndig plankonsulent er Gunnar Hallsteinsen siv ark mnal.

Hovedhensikten er å legge til rette for å rive eksisterende bolig på eiendommen Fossekallveien 7, og sette opp tre nye boliger i rekke. Det planlegges boliger på tre plan med underetasje som vender mot nord-øst samt to boligetasjer mot Fossekallveien. Det er planlagt garasjer for biler i underetasjen.

Det viktigste arealformålet i planen vil være boliger. I tillegg skal det reguleres fortau langs Fossekallveien ned til krysset med Krokenveien. Det skal bygges fortau på nord-øst-siden av Fossekallveien ned til ny avkjørsel for Fossekallveien 7.

Støy og uteopphold/lek vil være viktig problemstilling i planarbeidet.

Planinitiativet er i tråd med overordnet plan, og utfører 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 Lafton Eiendom, Telegrafalleen 2, 3510 Hønefoss, eller epost lafton@eiendomshuset.no med kopi til Ringerike kommune postmottak@ringerike.kommune.no, eller med post til PB 123 Sentrum, 3502 Hønefoss. Merk innspillet med «Plan 499 Detaljregulering for Fossekallveien 7»

Frist for innspill er 15.05. 2023. Har du spørsmål, kan du ta kontakt med forslagsstillerens kontaktperson:

Lafton Eiendom AS, Sindre Lafton, Telegrafalleen 2, 3510 Hønefoss. Tlf. 906 76 700
e-post lafton@eiendomshuset.no

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

Annonse i Ringerikes Blad som varsler oppstart av planarbeidet.

Planforslaget ble behandlet i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.04.2025, sak 20/25, og deretter i Formannskapetets Strategi og plan, 23.04.2025, sak 13/2025. Det ble vedtatt å sende planforslaget på høring og å legge det ut til offentlig ettersyn.

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

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Statlige føringer

Nasjonale forventninger til Regional og Kommunal planlegging 2023-2027 og Statsforvalterens forventningsbrev 2024.

4.1.2 Regionale planer

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018-2035.

4.1.3 Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030

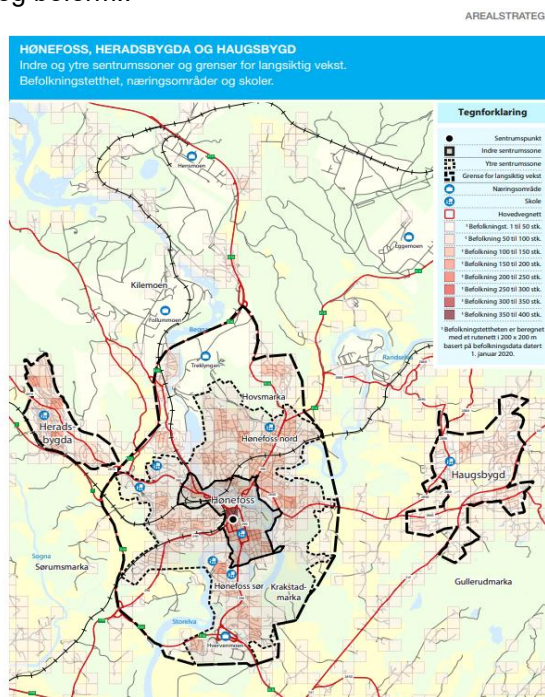
Prosjektet er i tråd med kommunens arealstrategi. Det ligger innenfor grense for langsiktig vekst og grense for ytre sentrumssone. Gjeldende samfunnsdel er vedtatt 30.09.2021. Planen vil dermed bygge opp under samfunnsdelens ønske om utvikling av kommunens senterområder.

Fra Arealstrategien:

3. Boligbebyggelse

a. Sentrumssonene og langsiktig grense for vekst i kartene nedenfor, skal være grunnlaget for planlegging av boligbebyggelsen i kommuneplanens arealdel.

b. Ny boligbebyggelse skal hovedsakelig lokaliseres ved fortetting og transformasjon i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd og tettstedene. Det skal være variasjon i boligtyper og boform..

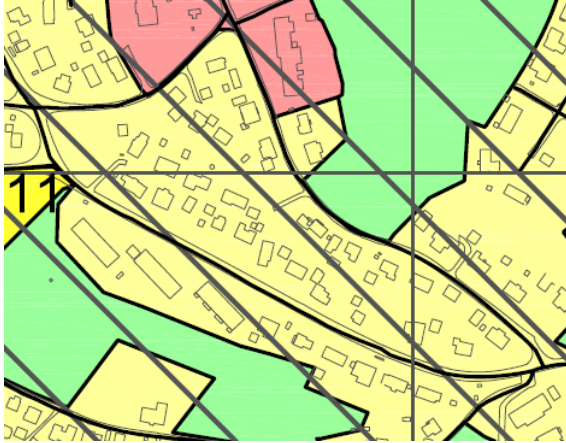


Sentrumssoner (Ringerike kommune)

4.1.4 Kommuneplanens arealdel, ev. kommunedelplan

Kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 15.09.2019. Planområdet er avsatt til «Eksisterende boligområde» i kommuneplanen.

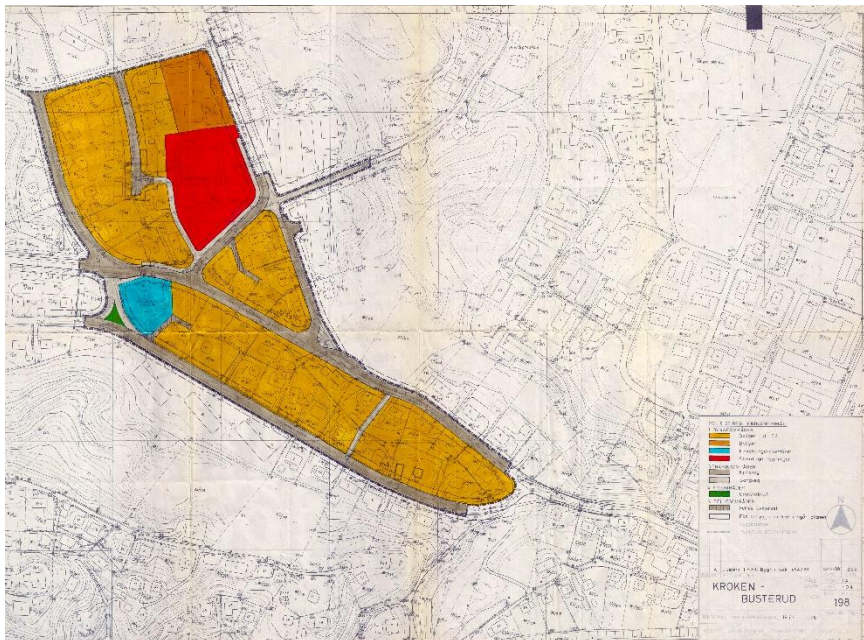
Forslag til revidert arealdel på høring høsten 2023 foreslår ingen endringer i vårt planområde.



Utsnitt av kommuneplankartet (Ringerike kommune)

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

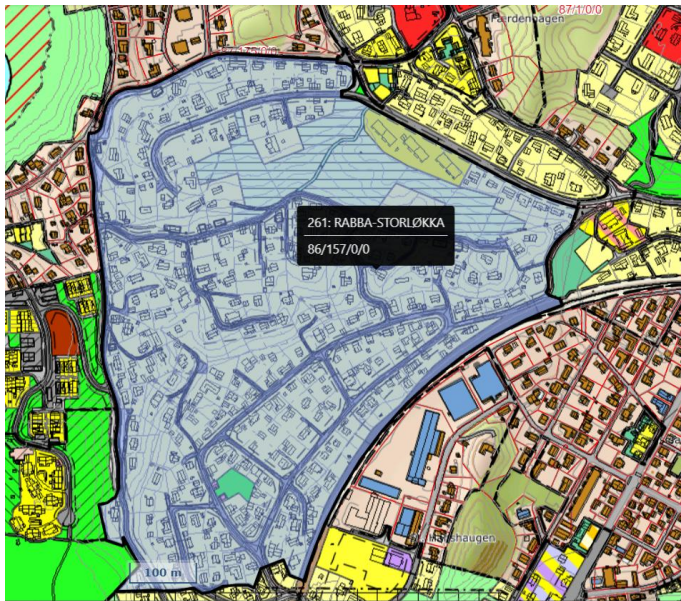
Gjeldende reguleringsplan er 198 Kroken-Busterud, vedtatt 22.02.1990. Der er byggetomta vist som boliger u=0,2.



198 Kroken-Busterud (Ringerike kommune)

4.3 Tilgrensende planer

På andre siden av Fossekallveien gjelder reguleringsplanen 261 Rabba-Storløkka. Arealet langs Fossekallveien er regulert til boliger.



261 Rabba- Storløkka (Ringerike kommune)

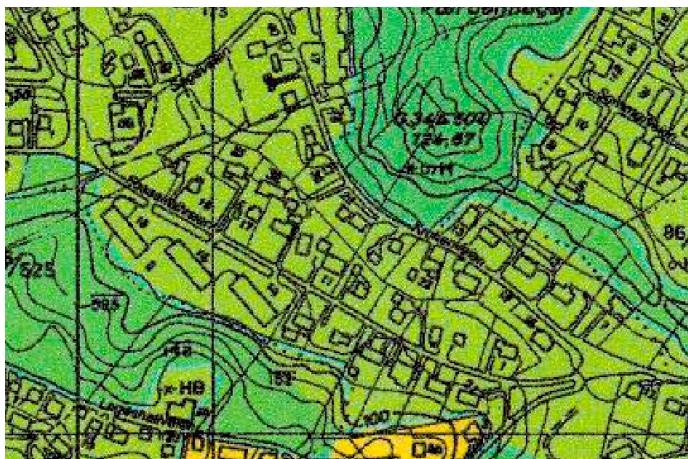
4.4 Temaplaner

Folkehelsemeldinga, målsetting

Kommunen har ansvar for å legge til rette for god livskvalitet gjennom å fremme gode oppvekst- og levekår, og gi tilgang til meningsfylte aktiviteter og fellesskap for alle innbyggerne.

Fossekallveien 7 vil gi gode levevilkår for barn og voksne gjennom gode uteområder, trafiksikre forhold og nærhet til sentrumsfunksjoner.

Grønn plakat



Grønn plakat (Ringerike kommune)

Fossekallveien ligger i et område med «en del verdi»

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige føringer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023
SPR Arealbruk og mobilitet
SPR Klima- og energi
RPR Barn og unges interesser i planlegging
DIBKs veileder om visuelle kvaliteter for småhus

Regionale føringer

Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene 2025
Regional plan areal og transport i Buskerud 2018-2035
Regional plan for vannforvaltning i vannregion Innlandet og Viken 2022-2027

Kommunale føringer

Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 med arealstrategi
Kommuneplanens arealdel: Bestemmelser og retningslinjer
Byutviklingsstrategi for Hønefoss 2018-2040
Kommunedelplan for gående og syklende
Trafikksikkerhetsplan 2021-2025
Grønn plakat
Retningslinjer for overvannshåndtering i Ringerike kommune
Strategi for universell utforming 2015-2025
Parkeringsforskrift for Ringerike kommune
Renovasjonsforskrift for Ringerike kommune
Retningslinjer for tilrettelegging for rednings- og slökkemannskap
Krav til lekeplasser
Veg- og gatenormal
Formingsveileder

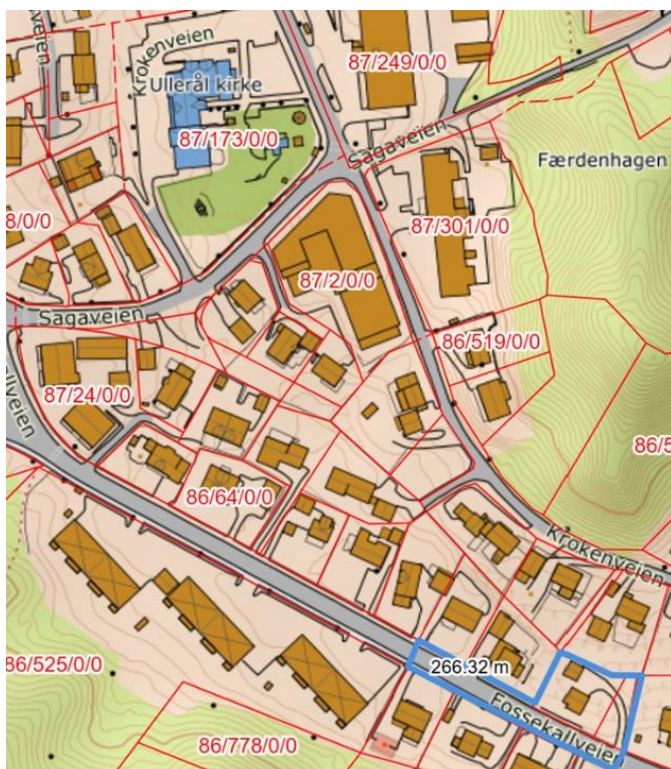
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Hønefoss nord, nord-vest for jernbanekrysningen ved Hønengata. Videre vestover på Krokenveien. Krokenveien deler seg og vestre del blir Fossekallveien. Planområdet er ved Fossekallveien 7.



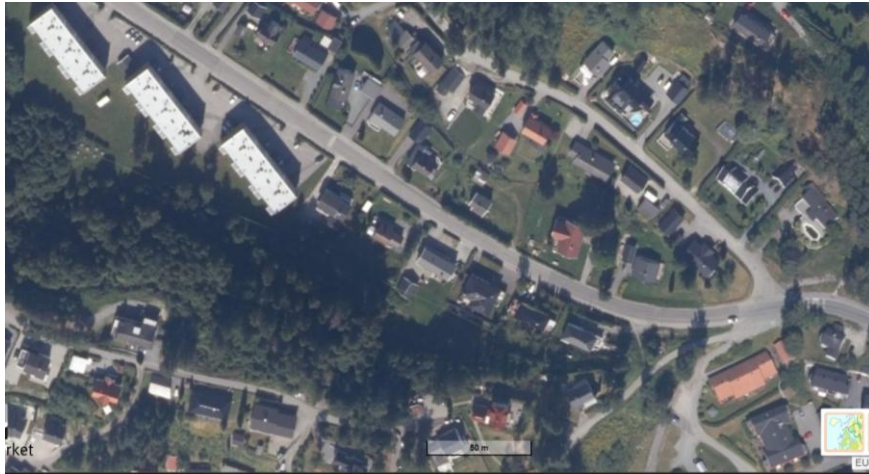
Beliggenheten av planområdet i Hønefoss er vist med lilla strek.



Planavgrensningen er vist med blå strek. Planområdet er ca. 2,6 dekar.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

5.3 Stedets karakter



Flyfoto av området (Norgeskart)



Fossekalveien 7 (foto: GH)



Gatebilde fra Fossekallevien 7 og mot nord-vest (Google Street View)

Struktur og estetikk/byform

Eksisterende bebyggelse

Dagens bebyggelse langs Fossekallevien består av eneboliger av ulik alder og med private hager, samt noen lavblokker.

5.4 Landskap

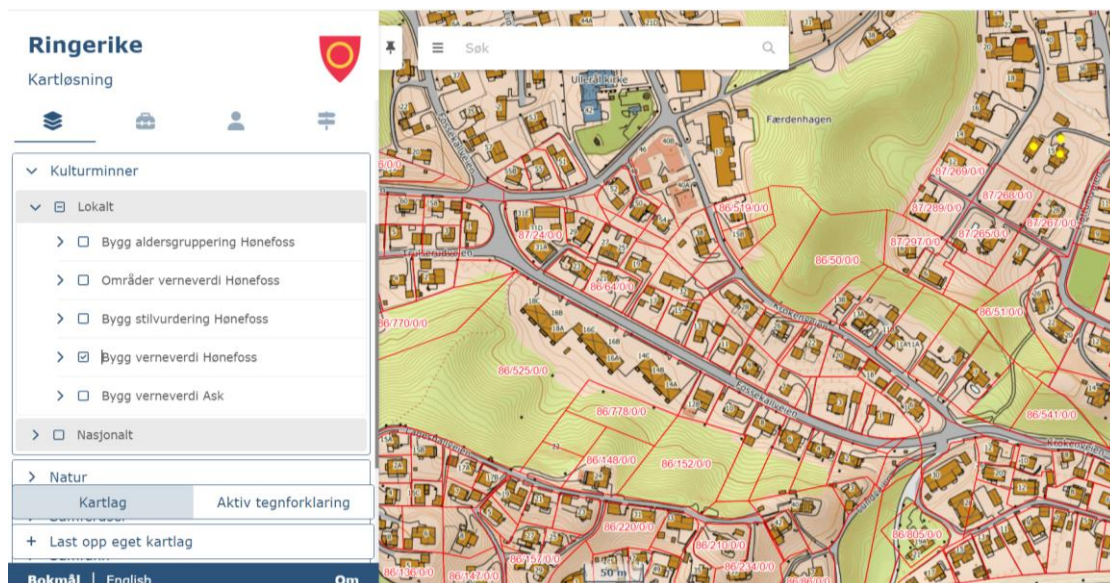
Det går et dalsøkk mellom Fossekallevien og Krokenveien. Fossekallevien 7 skrår ned mot dette dalsøkket. Det er gode solforhold mot sør-vest, men åsryggen mot vest tar noe kveldssol. Lokalklimaet er som ellers i Hønefoss.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø



Kart over kulturminner (RA)

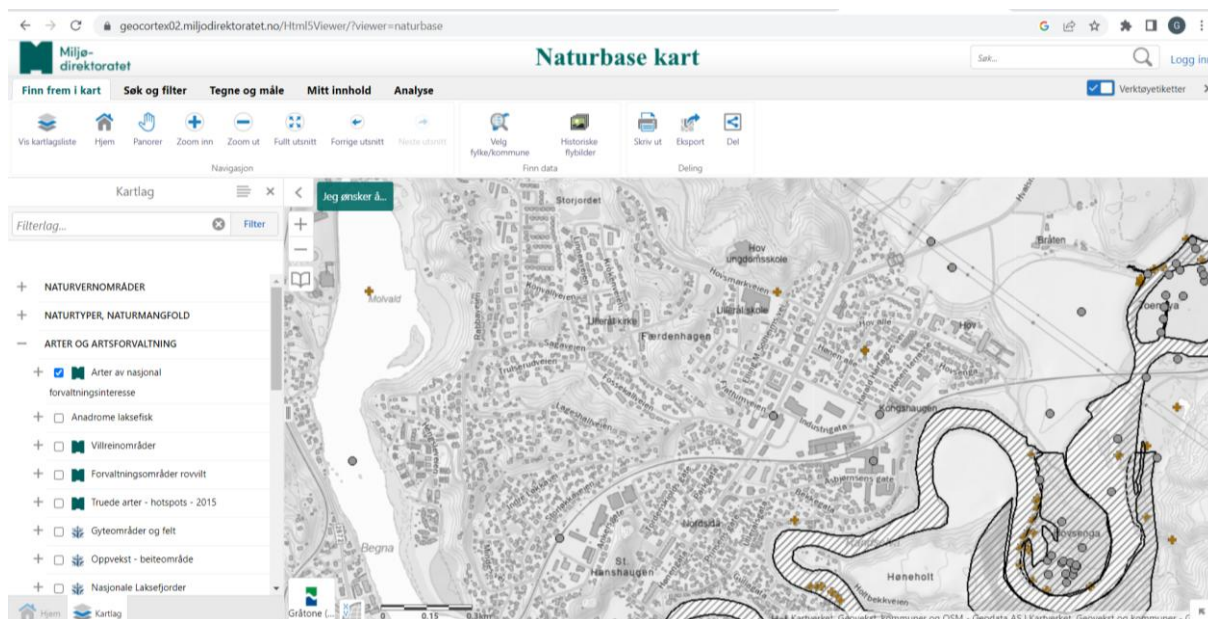
Det er ikke kjente kulturminner i området.



Kart bygninger med verneverdi (Ringerike kommune)

Ingen bygninger med verneverdi i området.

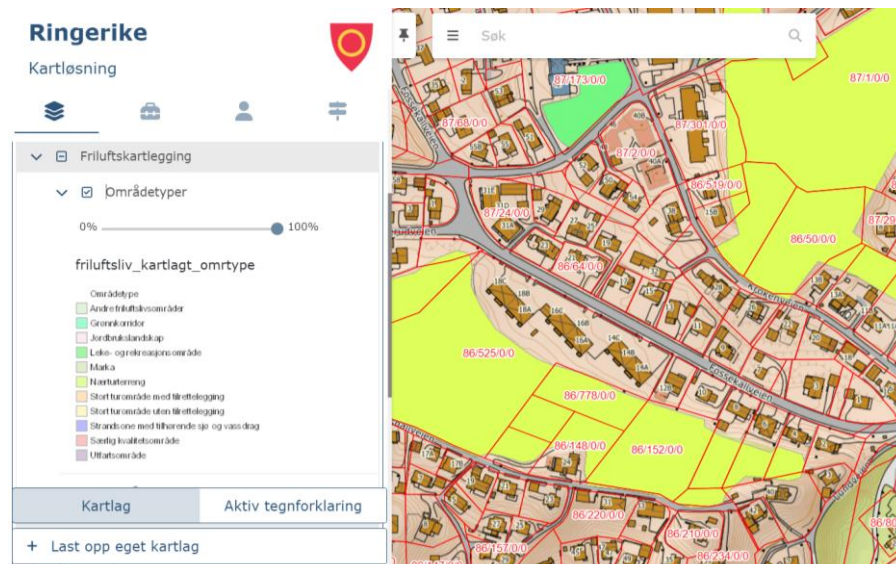
5.6 Naturverdier



Kartutsnitt (Naturbase)

Ingen funn av arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder



Friluftsliv, kartlegging (Ringerike kommune)

Planområdet har ikke arealer som har interesse for friluftsliv.

5.8 Landbruk

Det er ingen landbruksinteresser i planområdet.

5.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst

Kjøreatkomsten er direkte fra Fossekallveien

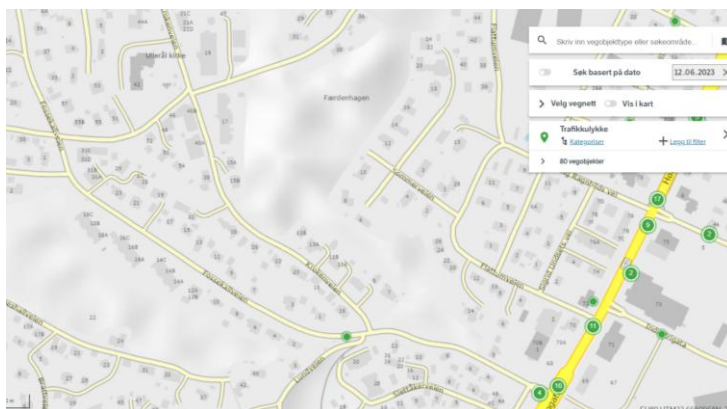
Vegsystem

Fossekallveien er knyttet til Krokenveien som går ut i Hønengata.

Trafikkmengde

ÅDT 2021: 2200

Ulykkessituasjon



Ulykkessituasjon (vegkart.no)

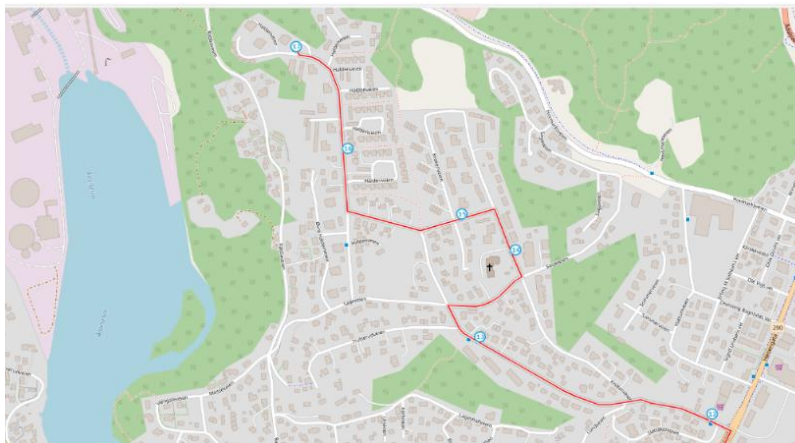
Det er ikke registrert trafikkulykker i planområdet eller umiddelbar nærhet.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er fortau på sørsiden av Fossekallveien, helt ned til Hønengata. Fortau på nordsiden stopper ved planområdet.

Kollektivtilbud

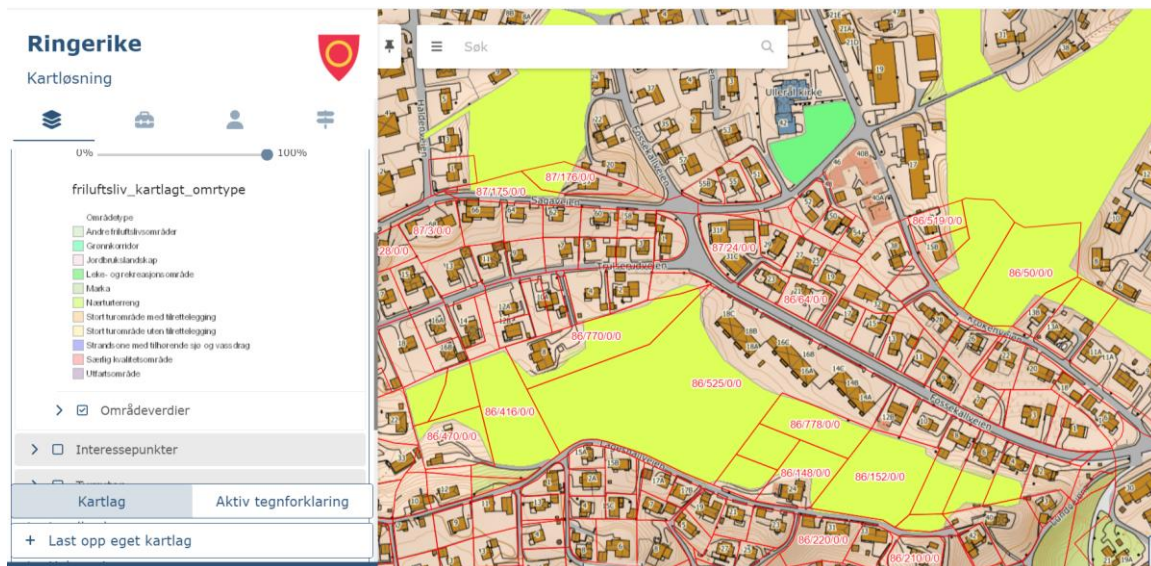
Brakar har rute i området Haldenjordet. Linje 228 har kort avstand til holdeplasser.



Linje 228 (Brakar)

5.10 Barns interesser

Det er store friluftsområder i gangavstand



Friluft- og lekeområder (RK)

5.11 Sosial infrastruktur

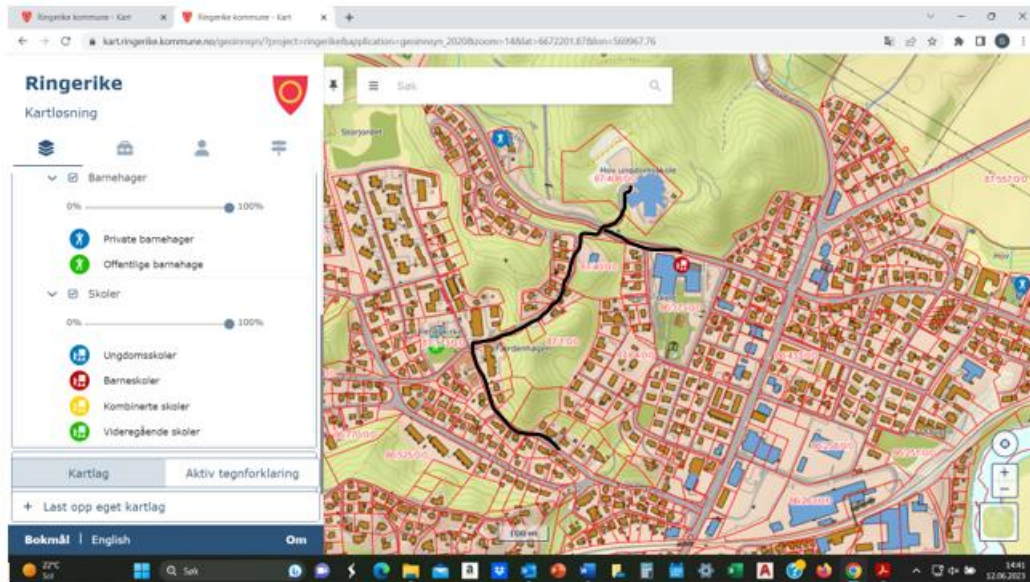
Skolekapasitet

Barnehagedekning

Annet

Det er skolekapasitet for barne- og ungdomstrinnet i de nye skolene Ullerål skole og Hov ungdomsskole. Skolevegen er på fortau langs Fossekallvegen og deler av Sagavegen. Siste del av Sagavegen uten fortau, men med lite trafikk, god oversikt og lavt fartsgrense, 50 km/t.

Det er nærliggende barnehager, Espira og Ullerål



Barne- og ungdomsskole og skoleveg

5.12 Universell tilgjengelighet

Den aktuelle tomte er relativt bratt fra gata og ned mot nord-øst. Boligene får ikke trinnfri atkomst til hovedfunksjonene, men det legges til rette for å ha inngang i 1. etasje og mulighet for heis.

5.13 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er behov for å separere avløp/overvann i området.

Trafo er tilgjengelig

Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Det er fjernvarme tilgjengelig.

Bredbånd/fiber

De er lagt bredbånd/fiber til eiendommen i dag.

5.14 Grunnforhold

Stabilitetsforhold

Sammendrag:

Geo Konsept AS er engasjert av Lafton Eiendom AS for å utføre en vurdering av områdestabiliteten for et prosjekt i Fossekallveien 7.

Se geoteknisk notat fra Geokonsept as av 23.09.2023.

Konklusjon:

Tiltaksområdet ligger verken i et løсне- eller utløpsområde for kvikkleireskred. Sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt iht. NVE Veileder 1/2019.

5.15 Støyforhold

Det er påvist i rapport fra Mjøsplan at det er nødvendig med støytiltak. Se støyrapport fra Mjøsplan av 21.10.2022. Kommunen sier at støyskjerm kan sløyfes.

5.16 Luftforurensing

Det er ikke spesiell fare for luftforurensing ifølge kommunens utredning av temaet. Se rapporten «Kartlegging av lokal luftkvalitet i Hønefoss».

«Måleresultatene viste nivåer under grenseverdiene eller alarmtersklene i forurensningsforskriften, men det var i korte perioder overskridelser av vurderingstersklene på strekningen Hønengata – Kongensgate – Osloveien.»

Det er god avstand til industri og større veganlegg.

5.17 Forurensing i grunnen

Det er ikke registrert forurensning eller tidligere forurensende aktivitet på eiendommen.

Se kart fra Miljødirektoratet over grunnforurensning.



Kart over grunnforurensning, Miljødirektoratet

5.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Se Ros-analyse

5.19 Næring

Det er ikke næringsvirksomhet i planområdet.

5.20 Analyser/utredninger

-Geoteknisk notat fra Geo Konsept as av 21.09.2023

-Støyrapport fra Mjøsplan av 31.10.2022

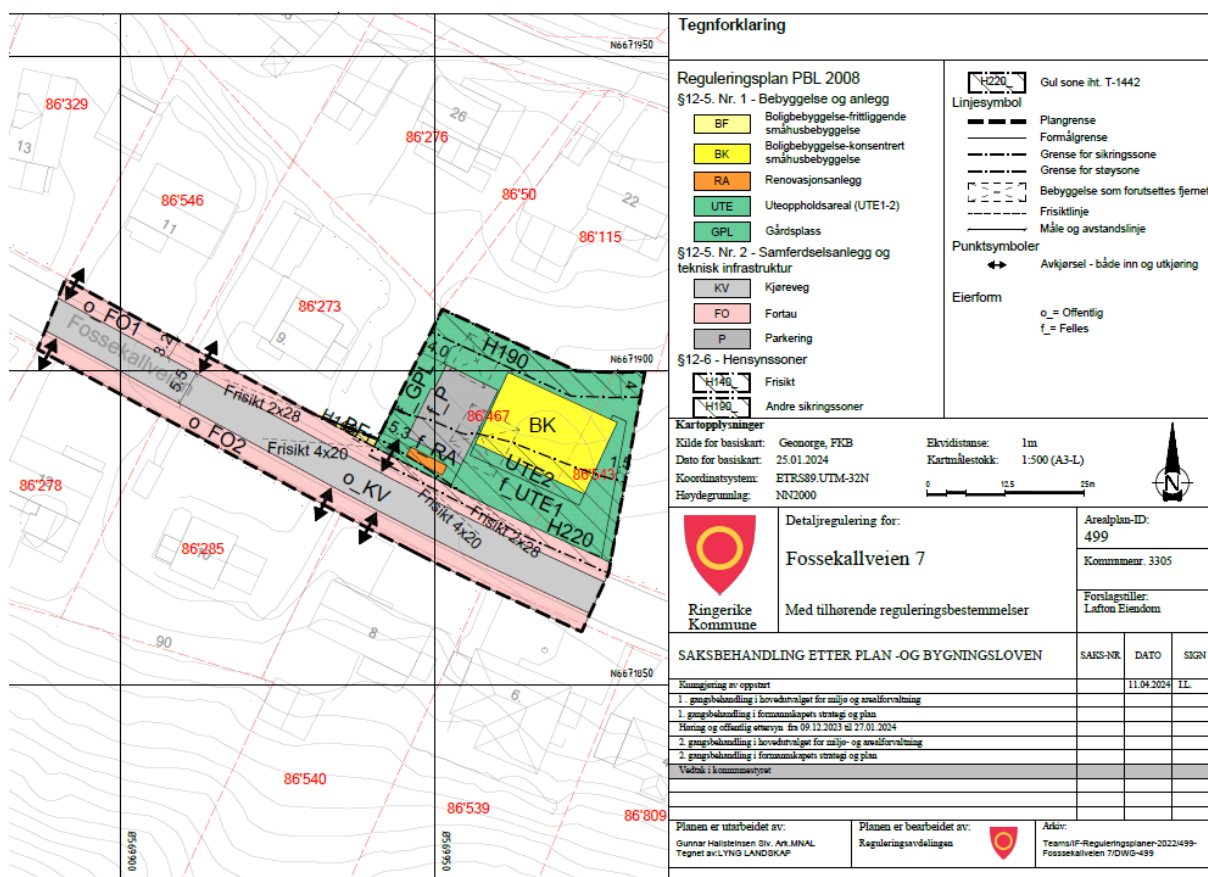
-VA-rammeplan og VA-plan av 25.10.2024

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål – arealstørrelse/utnyttelse

Inkludert arealstørrelsen og maksimal regulert utnyttelse for alle felter.



BF1	Boligbebyggelse, fritliggende småhusbebyggelse	7 m²
BK	Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse	239 m²
RA	Renovasjonsanlegg	11 m²
UTE1-2	Lek/Uteopphold	288 m²
GPL	Gårdsplass	322 m²
KV	Kjøreveg	538 m²
FO1-2	Fortau	626 m²
P	Parkering	125 m²

Totalt alle formål **2156 m²**

Hensynssoner

H140	Frisikt	55 m²
H190	Andre sikringssoner	140 m²
H220	Gul støysone iht. T-1442	474 m²

Totalt alle hensynssoner **669 m²**

Arealregnskap – omdisponering

I saker som berører dyrka og dyrkbar jord eller skogsareal, skal det lages et arealregnskap som viser omdisponering. Det er i planområdet ikke landbruksinteresser.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Reguleringsformål BF Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse

Formålet skal nyttes som del av utomhusareal for tilliggende boligtomt.

6.2.2 Reguleringsformål BK Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

Formålet skal nyttes til boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse. Det er planlagt en tremannsbolig i rekke med underetasje, 1.etasje og 2.etasje. Bilplass i underetasjen. Soverom i 1. etasje og stue/kjøkken i 2. etasje. Til sammen 132 m² BRA pr. boenhet.

6.2.3 Reguleringsformål f_RA Renovasjonsanlegg

Formålet skal nyttes til renovasjonsanlegg for boligene og er basert på dunker på bakken.

6.2.4 Reguleringsformål f_UTE 1 Uteoppholdsareal

Formålet skal nyttes til lek/uteopphold for beboerne.

6.2.5 Reguleringsformål UTE 2 Uteoppholdsareal

Formålet skal nyttes til privat uteoppholdsareal for beboerne.

6.2.6 Reguleringsformål f_GPL Gårdsplass

Formålet skal nyttes til gårdsplass og atkomst for beboerne, parkering for bil og sykkel samt rampe ned til nivået ved underetasjen.

6.2.7 Reguleringsformål o_KV Kjøreveg

Formålet skal nyttes til offentlig kjøreveg.

6.2.8 Reguleringsformål o_FO1-2 Fortau

Formålet skal nyttes til offentlig fortau.

6.2.9 Reguleringsformål f_P Parkering, felles

Formålet skal nyttes til felles parkering for den planlagte tremannsboligen.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Gesimsen skal maksimalt ligge på kote 94, mønet maksimalt på kote 95,5.

6.3.2 Grad av utnyttning

BRA (U. etg 83.7 m² + 1. etg 164.4 m² + 2. etg 164.4 m² =) 412.5 m²

Tomtestørrelse er 1055.4 m²

Husets BYA er 196 m² uten 3 p-plasser. Tomtearealet er 1055 m². Utnyttelse % er (100 x 196/1055 =) 18.6 %.

Husets BYA er (196 + 3 x 18=) 250 m² inkl. 3 p- plasser. Tomtearealet er 1055 m².

Utnyttelse % er (100 x 250/ 1055 =) 23.7 %.

Utnyttelsen skal være maksimalt 25 % BYA.

6.3.3 Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det skal ikke være arbeidsplasser eller næringsareal i prosjektet.

6.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det skal være 3 stk. boenheter.

6.3.5 Utforming



Langs Fossekallevien mot nord-vest (Google Street View)



Fossekallevien 7, fra vest (Google Street View)



Fossekallevien 7, fra øst (GH)

Langs nordsiden av Fossekallevien er bygget hus av ulik karakter, små eneboliger fra tidlig 60 tall til større med og uten underetasje senere mot årtusenskiftet. Det er ulike takformer, innredede loft med tak over 30 grader gjerne med oppløft eller luftede kalde takkonstruksjoner der takfallet er mindre, ned mot 20 grader, flere også med valmede tak. Bebyggelsen har ingen tydelige byggelinjer som kunne gitt et enhetlig preg hensyn til plassering på tomta. Eneboligene har større variasjon i størrelse og dimensjoner som totalt sett ikke gir noe enhetlig preg.

Blokkene på motsatt side i fire etasjer er dominerende. Selv om de forholdsvis nylig har vært en rehabilitering, er hovedinntrykket av fasadene monotone og opplevelsesfattige.

Denne saken gjelder regulering av en tremanns bolig. Det er ingen tilsvarende bygg i umiddelbar nærhet. Det er ingen intensjoner om at bygget skal helt tilpasse seg, men heller spille på å være en viss kontrast til de omkringliggende boligene i strøket. Bygget skal ikke framstå som en rektangulær kloss som blokkene vis á vis Fossekallveien. Det skal heller være et bygg som synliggjør at dette er tre boenheter, hver med sitt eget tak med møneretning nord-sør og farger som skiller dem fra hverandre og gjør hver av dem individuelle. Takene har takvinkel på 30 grader som er en innenfor hva som kan kalles vanlig i området. Bygget har et funksjonalistisk uttrykk med knappe detaljer.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Det planlegges en tremanns bolig på tre plan, med underetasje og to boligetasjer på den. Underetasje med inngang, garasje og birom, 1. etasje med soverom og bad, 2. etasje med wc, kjøkken og oppholdsrom. 1. etasje med terrasse på bakken, 2. etasje med balkong. Boligene oppfyller ikke kravene til tilgjengelig bolig etter TEK 17. Det er her ikke et krav. Det er lagt til rette for inngang i 1. etasje og heis mellom etasjene.



Plan og snitt (Einar Lundstad)



Perspektiver fra sør (Einar Lundstad)



Perspektiver fra nord (Einar Lundstad)

Det er satt av plass til avfallsbeholdere ved avkjørselen. Fortauet på nordsiden av Fossekalveien blir regulert som plankartet viser, men det tilknyttes ikke rekkefølgekrav om opparbeiding av fortauet.

6.5 Parkering

Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall

Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning

Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

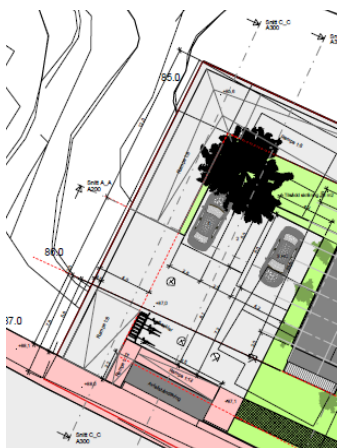
Forskriften krever to bilplasser og to sykkelplasser pr. boenhet over 80 m². Her er arealet 132 m² BRA pr. boenhet.

Prosjektet vil inneholde to bilplasser og to sykkelplasser pr. boenhet. En bilplass pr. boenhet i underetasjen og en på gårdsplassen. En sykkelplass pr. boenhet på gårdsplassen ved innkjøringen og en sykkelplass i sportsbod pr. boenhet.

1. Følgende krav til antall biloppstillingsplasser og sykkelparkering gjelder:

Boenhetens størrelse	Bil			Sykkel
	Senterområde i kommuneplan	Annet byggeområde i kommuneplan	Annet område	Alle soner
Opp til 60 m ² BRA	1,0	1,0	1,0	1,0
Fra 60 til 80 m ² BRA	1,0	1,0	2,0	2,0
Over 80 m ² BRA	1,0	2,0	2,0	2,0

Parkeringskrav i kommunens parkeringsforskrift



Parkering ved innkjørsel. Utsnitt fra illustrasjonsplanen. (Einar Lundstad)



oversikt sør/vest

Parkering på gårdsplassen for bil og sykkel (Einar Lunstad)

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Ifølge kommunen pågår det for øyeblikket et forprosjekt med tanke på sanering/separering av avløp og overvannsledninger i området. Mest sannsynlig vil både vann og avløpstilknytning være i Fossekallveien.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Tilknytning til overordnet vegnett

Dagens atkomst er direkte fra Fossekallveien. Den flyttes fra de østlige delene av tomta til den vestlige.

6.7.2 Utforming av veger

Bredde og stigningsforhold

Avvik fra vegnormalen beskrives

Nedkjøringen til underetasjen har stigning 1:8, som er brattere enn den kommunale normen. Tomta har en utfordrende form.

6.7.3 Krav til samtidig opparbeidelse

Det blir i bestemmelsene stilt krav til samtidig opparbeidelse av avkjørsel og uteområde.

6.7.4 Varelevering

Det er ikke planlagt næringsvirksomhet i prosjektet.

6.7.5 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er atkomst via ny avkjørsel til underetasje og til 1. etasjes plan via terrassen. Det blir en sti langs eiendomsgrensa i øst ned til gårdsplass ved underetasjen.

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Atkomst f_GPL og parkering f_P skal være felles for de tre boligene.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Kjøreveg o_KV

Fortau o_FO1-2

6.9 Miljøoppfølging

Miljøtiltak

Ingen spesielle miljøtiltak er planlagt.

6.10 Universell utforming

Det er her ikke krav til UU etter TEK17.

6.11 Uteoppholds- lekeareal

Lekeareal og uteoppholdsareal utgjør et felles samlet areal.

Det blir minimum 25 m² lekeplass pr. boenhet og minimum 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet.

Større lekeområder for større barn er på Ullerål skole og Hov ungdomsskole som ligger ca. 1 km unna og på Storløkka ca. 800 m unna.



Illustrasjonsplan (Einar Lundstad)

Innkjørsel og gårdsplass rommer parkering for tre biler. Det blir rampe stigning 1:8 ned til underetasjen.

Det er satt av plass til avfallsbeholdere ved avkjørselen.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet har ikke landbruksinteresse.

6.13 Kollektivtilbud

Se pkt 5.9

Brakar har rute i området Haldenjordet. Linje 228 har kort avstand til holdeplasser.

6.14 Kulturminner

Se pkt. 5.5. Ingen kjente kulturminner i området.

6.15 Sosial infrastruktur

Se pkt. 5.11.

6.16 Plan for vann- og avløp, overvannshåndtering samt tilknytning til offentlig nett

Det pågår for øyeblikket et forprosjekt med tanke på sanering/separering av avløp og overvannsledninger i området. Mest sannsynlig vil både vann og avløpstilknytning være i Fossekallveien.

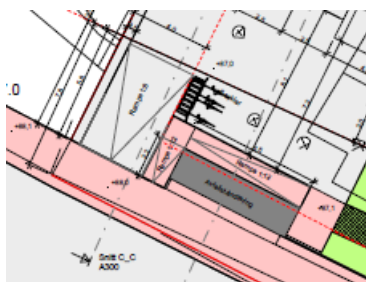
Det er lagt inn bestemmelser om at infiltrasjon og fordrøyning av overvann i størst mulig grad skal skje på egen eiendom. Dersom detaljprosjektering avdekker at infiltrasjonsevnen i stedlig masse er svært begrenset, må det søkes om påslippstillatelse til offentlig nett.

Overvannshåndteringen skal i hovedsak være åpen med blågrønne, flerfunksjonelle løsninger som også ivaretar biologisk mangfold, eksempelvis i form av plantekasser/bed med fordrøyningsvolumer, sandfangskummer, grønne tak, regnbed eller åpne vannveier.

Parkeringsplass og uteområder skal opparbeides med permeable dekker.

6.17 Plan for avfallshenting/søppelsug

Det er lagt til rette for avfallsdunker på bakken.



Avfallsløsning ved innkjørselen



Integrert i gjerdet.

6.18 Vurdering av avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Støyskjerm mot Fossekallveien er tilrådd i støyrapport fra Mjøsplan rev. 31.10.2022. I brev av 22.02.2024 ber kommunen om at støyskjermen sløyfes av estetiske årsaker. Det vil etter vårt skjønn gi vesentlig bedre solforhold i uteoppholdsarealet mot sør og mot oppholdsrommene i boligene. Støynivået vil bli 58 db. Dette er kun 3 db over grenseverdien på 55 db. En støyskjerm ville bli den eneste på stedet og ville markert seg estetisk og miljømessig negativt.

Det er lagt inn bestemmelser om at minimum to soverom pr. boenhet skal være på stille side av bygningen. Videre skal soverom på mot støyutsatt fasade ha lokale støyskjermingstiltak.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Det stilles blant annet krav til opparbeidelse av avkjørsel og uteområde og til avtale med kommunen om teknisk infrastruktur. Se planbestemmelsene punkt 2.1 - 2.3.

7. Konsekvensutredning

Det er ikke krav til konsekvensutredning etter forskriftens § 6,7 og 8. Tiltaket er ikke nevnt i vedlegg I og II.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Overordnede planer

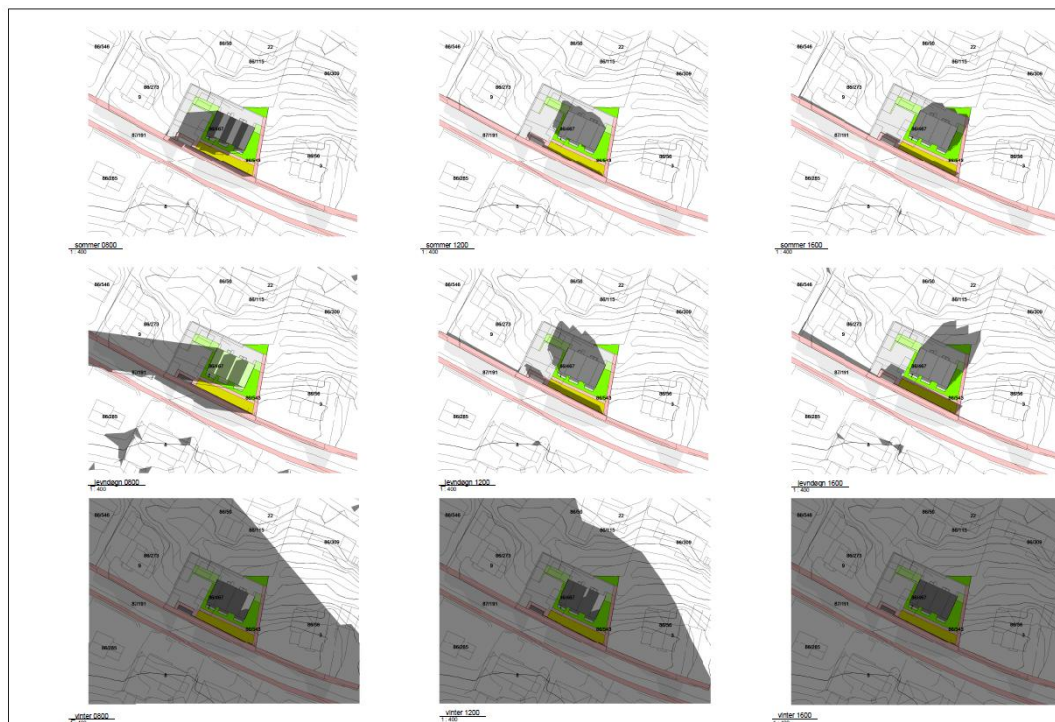
Tiltaket er i tråd med overordnede planer i kommunen, med fortetting i eksisterende bynært område med eksisterende infrastruktur.

8.1 Landskap

8.1.1 Topografi og landskap

Tiltaket har små dimensjoner og har små virkninger for landskapet

8.1.2 Sol-Skygge



Sol-Skygge-analyse (Einar Lundstad)

Her er sol- skyggevurdering. Som det tydelig framkommer, tar Lageshallen i sør alt sollys ved vintersolstis. Rundt midtvinter er det en periode da det ikke faller sollys inn på tomta.

En ser også at det er ingen naboer som fratas sol i sommerhalvåret da sola går høyt. Det sier seg selv at, på vei opp om morgenen og på vei ned om kvelden, kastes lange skygger mellom husene langs Fossekallveien. Men dette er ikke annerledes enn de øvrige husene i området.

Det er slik at nordøst for tomten er det et dalsøkk i terrenget. Krokenveien på andre siden av dalsøkket, ligger ca. 2 m høyere og husene på andre siden her, kan ikke sies å berøres ufordelaktig mht. tap av sollys eller utsikt. (Einar Lundstad)



Sol-Skygge-analyse, Jevndøgn kl. 16 (Einar Lundstad)

8.2 Stedets karakter

Tiltaket endrer ikke hovedtrekkene i stedets karakter.

8.3 Byform og estetikk

Prosjektet har i hovedsak en form som tilnærmer seg de nærmeste omgivelsene på samme side av gata.

8.4 Kulturminner og kulturmiljø, evt. Verneverdi

Det er ikke registrert verneverdige objekter i området.

8.5 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Naturverdier

Biologisk mangfold

Verdifull vegetasjon

Viltinteresser

Økologiske funksjoner osv.

Planområdet er opparbeidet og inneholder ikke areal i naturtilstand. Det er ikke registrert bevaringsverdige forekomster, jf. Pkt.5.6

8.6 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planområdet berører ikke rekreasjonsinteresser.

8.7 Uteområder

Prosjektet nytter en eksisterende boligtomt. Eksisterende bygninger skal rives og uteområdet skal opparbeides på nytt.

8.8 Trafikkforhold

Vegforhold

Det er planlagt fortsatt utkjøring for bil direkte til Fossekallveien, men avkjøringen flyttes til østsiden.

Trafikkøkning/reduksjon

Tremannsboligen vil ikke føre til trafikkøkning i nevneverdig grad.

Kollektivtilbud

Brakar har rute i området Haldenjordet. Linje 228 har kort avstand til holdeplasser.

Se pkt. 5.9

8.9 Barns interesser

RPR for barn og planlegging

Prosjektet vil ikke ha negativ virkning for barn i området.

8.10 Sosial infrastruktur

Skolekapasitet

Barnehagekapasitet

Annet

Det er skolekapasitet for barne- og ungdomstrinnet i de nye skolene Ullerål skole og Hov ungdomsskole. Skolevegen er på fortau langs Fossekallvegen og deler av Sagavegen. Siste del av Sagavegen uten fortau, men med lite trafikk, god oversikt og lavt fartsgrense, 50 km/t.

Det er nærliggende barnehager, Espira og Ullerål

Se pkt. 5.11.

8.11 Energibehov – energiforbruk

Det er fjernvarmenett tilgjengelig i området. Prosjektet får ingen tilknytningsplikt og vil ikke tilknyttes av kostnadshensyn.

8.12 ROS

Følgende hendelser er vurdert:

1-Flom fra nedbørshendelser

Tiltak for å begrense skader fra overvann er ivaretatt.

2-Radongass

Planområdet ligger i «usikker sone» i aktsomhetskartet. Tiltak mot radon er sikret i TEK17.

3-Støy fra trafikk

Det er kartlagt behov for støyskjerming. Kommunen ber om at støyskjerm sløyfes.

4-Trafikkulykker

Det er behov for å forlenge eksisterende fortau langs nordsiden av Fossekallveien. Tiltak blir å etablere sikkert krysningspunkt fra nordsiden av veien over til eksisterende fortau på sørsiden av veien.

5- Anleggsperiode: trafikkulykker, anleggstrafikk

8.13 Jordressurser/landbruk

Det er ikke registrert landbruksinteresser i området.

8.14 Teknisk infrastruktur

Ifølge kommunen pågår det for øyeblikket et forprosjekt med tanke på sanering/separering av avløp og overvannsledninger i området. Mest sannsynlig vil både vann og avløpstilknytning være i Fossekallveien.

Trafo

Ifølge Kraftleverandør/netteier Føie, er det kapasitet ved nettstasjon i området.

8.15 Masseforvaltning og massebalanse

Planens konsekvenser for massebalanse skal beskrives. Overskuddsmassene bør i størst mulig grad gjenbrukes. Dersom det ikke er mulig, må det beskrives hvor overskuddsmassene skal plasseres og om det eventuelt er nødvendig å regulere også dette området. Overskuddsmasse skal oppgis i kubikkmeter (m³). Det er tilstrekkelig med et omtrentlig anslag i reguleringsplaner hvor det er anslått mindre enn 500 m³ overskuddsmasse.

Det blir her et masseunderskudd på 1310 m³. Beregningen er basert på terrengsnitt, se nedenfor. Men hva som er brukbare masser og som evt. kan benyttes på tomte ift. drenering, bærelag, matjord eller hva som må bortkjøres og/eller tilkjøres/anskaffes, er det ikke tatt stilling til.



Terrengsnitt med vurdering av massebalanse (Einar Lundstad)

8.16 Konsekvenser for næringsinteresser

Ingen kjente konsekvenser.

8.17 Avveining av virkninger

Et lite prosjekt med små virkninger.

9. Innkomne innspill

9.1 Merknader

Det kom inn seks merknader til oppstart. Selve oppsummeringen og kommentarene til innspillene finnes i et eget dokument vedlagt saksframlegget.

10. Avsluttende kommentar

Prosjektet innebærer å rive en eldre enebolig og nytte tomten til å bygge en tremannsbolig. Det utnytter eksisterende infrastruktur og er i tråd med kommunens overordnede målsettinger om å fortette i sentrumsnære områder.