

Ringerike kommune
Areal- og byplankontoret
Postboks 123
3502 Hønefoss

Vår ref./saksnr.: 60973

Dato: 07.05.2013

VEDR.: Vedr. inkomne uttalelser ved offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan for Hofsfossveien 1,3 og 5 (plan 369) – forslag til endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn

Innkomne uttalelser

Ved offentlig ettersyn av forslag til detaljreguleringsplan for Hofsfossveien 1,3 og 5 inkom 4 uttalelser:

- Fylkesmannen i Buskerud datert 08.03.2013
- Statens vegvesen datert 11.03.2013
- Ringerike kommune, Teknisk drift Utbygging datert 21.02.2013
- Ringerike kommune, avd. byggesak datert 29.01.2013
- Sameiet Molvald Terrasse, Soknedalsveien 10 og 12 datert 12.02.2013

Fylkesmannen i Buskerud

Fylkesmannen uttaler at dersom det skal gjøres avvik fra anbefalte støygrenser, må det stilles vilkår om gjennomgående leiligheter med en stille side og en planløsning som lokaliserer et flertall av rom før støyfølsom bruk til den stille siden. Fylkesmannen fremmer innsigelse på bakgrunn av manglende støyforhold, og krever at reguleringsbestemmelsene må suppleres med følgende forhold for at innsigelse skal kunne trekkes:

- For et flertall av rom med støyfølsom bruksformål, inkludert minst ett soverom, skal støynivå utenfor vindu tilfredsstillende støygrense i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012.
- Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge dokumentasjon på ivaretagelse av støykravene.
- Nødvendig støytiltak skal være ferdigstil før boligene kan tas i bruk.
- Balkonger som innglasses regnes ikke lenger som uteoppholdsarealer.

Fylkesmannen ber kommunen vurdere krav om opparbeidelse av fortau

Fylkesmannen mener at det må foretas en mer konkret gjennomgang av hvordan §§ 8-12 i Naturmangfoldsloven er vurdert og fulgt opp.

Forslagsstillers kommentar:

- Alle leiligheter er gjennomgående, og ved hjelp av avbøtende tiltak (støyvoll/støyskjerm) mot Soknedalsveien har alle leiligheter én stille side. For alle leiligheter har et flertall av rom med støyfølsom bruksformål, inkludert minst ett soverom, støynivå utenfor vindu tilfredsstiller støygrense i tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012. Dette er dokumentert i oppdatert støyutredning. Vedlagte følger også leilighetsplaner påført støyverdier utenfor fasade både for situasjon med støyskjerm mot Soknedalsveien/langs nabogrense til Hofsfossveien og for sammenhengende støyskjerm mot Soknedalsveien. (Det er her vist støysituasjon kun for 2. og 3. etasje, da støysonekartene viser at støynivå for 1. etg. er ivaretatt).
- Støyutredning viser at støy på utearealet for ny bebyggelse i felt B1 er ivaretatt.
- Videreføring av støyskjerm langs Soknedalsveien inn på område B2 nå vil kunne gi dårligere siktforhold for eksisterende utkjøring og kommer derfor først til utførelse når det skjer evt. endringer på B2. Støykravene i Hofsfossveien 1 ivaretas derfor først ved evt. utbygging av eiendommen. Støyskjerm i grense mellom B1 og B2 utformes slik at refleksjon tilbake mot B2 ikke vil oppstå (Støyskjerm med absorberende materiale). Dette vil forhindre en forverring av støysituasjonen sett i forhold til dagens situasjon.

Fylkemannens innspill til reguleringsbestemmelser er ivaretatt i revidert forslag til reguleringsbestemmelser. Forslagsstiller mener derfor at det foreligger grunnlag for at Fylkesmannens innsigelse kan trekkes.

- Utearealkravet op 350 m² dekkes på bakkeplan. Dvs. at balkonger ikke regnes med i uteoppholdsarealet.
- Hofsfossveien 3-5 er opparbeidet med gårdsplass og hagearealer, og så lenge det på kommunens nettside eller på Direktoratet for naturforvaltnings nettside ikke foreligger informasjon om naturmangfold som bør bevares, mener forslagsstiller at §§ 8-12 i naturmangfoldslovens er tilstrekkelig vurdert.

Statens vegvesen

Vegvesenet mener at det mangler dokumentasjon på friskt.

Statens vegvesen fremmer innsigelse pga. følgende forhold:

Statens vegvesen aksepterer ikke at det fortsatt skal være direkte atkomst ut på fv. 35 fra felt B2. inntil det skjer en evt. utbygging av Hofsfossveien 1. Vegvesenet krever atkomsten stenges og at eksisterende støyskjerm forlenges slik at hele boligområdet/planområdet skjermes.

Statens vegvesen aksepterer ikke valgte løsning for støyskjerming. Statens vegvesen mener det tilsendte materialet er mangelfullt mht. støy, og at støyforholdene på felt b2 vil forverres med en støyskjerm e eiendomsgrense mot felt B1.

Statens vegvesen mener at krav om 1 p-plass pr. boenhet ikke er tilstrekkelig for å unngå parkering ute på fylkesveien og stiller krav om 2 plasser pr. boenhet.

Forslagsstillers kommentar:

- Frisikt er vist på plankartet: Frisikt mot Hofsfossveien er videreført som i gjeldende reguleringsplan. Frisikt fra utkjørsel fra felt B2 er 4 m x 45 m og er nå påført plankartet.
- Det ble 27.04.2012 avholdt møte med Statens vegvesen. Det fremkommer av referatet at stenging av avkjørsel først må skje ved utbygging av Hofsfossveien 1. (Se vedlagte referat).
- "Vedr. støy, se tilsvar til Fylkesmannens uttalelse.
- Parkeringskravet forholder seg til Ringerike kommunes parkeringsvedtekt.

Ringerike kommune, Teknisk drift Utbygging

Teknisk drift Utbygging mener det ikke er satt av nok areal for støyskjerm/støyvoll på 49/125 (Hofsfossveien 1)

Kummer må ikke overfylles. Det gjøres oppmerksom på at kommunens VA-ledninger ligger i regulert grøfteareal AV og at det ikke tillates fylling over disse. Støyskjerm må ligge min. 4 m fra VA-ledning. Plassering av støyskjerm krever omlegging av kommunens VA-ledning.

Tilknytningspunkt for vann og avløp til kommunens VA-ledninger må avtales med kommunen i forbindelse med rørleggeranmeldelser.

Forslagsstillers kommentar:

- Støyvullen er i revidert forslag til plankart flyttet lenger inn på Hofsfossveien 1 , og ligger nå parallelt med veien.
- Forslagsstiller er inneforstått med at VA-ledninger må flyttes.

Ringerike kommune, Miljø- og arealforvaltning, Byggesaker

Avd. Byggesak mener at det i § 2.1.5 bør vurderes å ta med i teksten at det ved innsendelse av byggesøknad skal terrengprofil innsendes som viser bygningens høyde. Videre mener avd. Byggesak at det i § 2.2.2 kan skrives enebolig i stedet for boenhet, og at det kan vurderes å ta ut "frittliggende småhusbebyggelse" på plankartet. Videre påpeker avd. Byggesak at det ikke er lov å angi at bileilighet ikke kan utskilles som egen eierseksjon.

Forslagsstillers kommentar:

- Forslagsstiller mener at så lenge maks gesimshøyde er en eksakt høyde, er det ikke nødvendig å stille krav om terrengprofiler utover et snitt gjennom tomte som viser forholdet mellom bebyggelse og terreng, samt bebyggelsens høydeplassering og gesimshøyde. Dette er dokumentasjon som vanligvis inngår i en rammesøknad, og trengs derfor ikke tatt inn i planbestemmelsene.
- "Boenhet" er erstattet av "enebolig" i § 2.2 og forbud mot å skille ut bileilighet er tatt ut.

Sameiet Movald Terrasse, Soknedalsveien 10 og 12

- Ønsker ikke at planområdet skal kunne benytte lekeklassene i sitt område.
- Etterspør gjesteparkeringsplasser.
- Mener at den angitte skoleruten ikke brukes, men at en trafikkfarlig rute benyttes. Foreslår skilting for fotgjengere via Åsveien slik det er henvist til i reguleringsplan for Soknedalsveien 10 og 12.
- Ber om regulering av gangfelt over Hofsfossveien.
- Ber om at utbygger inngår avtale med sameiet om arbeidstid for støyende arbeid og for arbeid som ikke omfattes av lover og regler.

Forslagsstillers kommentar:

- Krav til utearealer dekkes innenfor planområdet, og er ikke avhengig av å benytte lekeplass i Soknedalsveien 10 og 12.
- Gjesteparkeringskrav er iht. i gjeldende parkeringsvedtekt.
- De foreslåtte tiltakene vedr. skilting for gående og gangfelt over Hofsfossveien kan gjennomføres av kommunens trafikkavdeling uavhengig av foreliggende reguleringsforslag dersom kommunen ønsker en løsning som sameiet i Soknedalsveien skisserer.
- Gjeldende støyretningslinjer vil bli overholdt i forbindelse med gjennomføring av tiltak i planforslaget.

Endringer i plankart og bestemmelser som følge av innspill og innsigelse:

Plankart:

Støyskjerm langs Hofsfossveien 1 er flyttet iht. innspill fra Teknisk drift utbygging.

Bestemmelser:

Endring av § 2.1.10 og § 2.2.7 Støytiltak.

Bestemmelsen er endret iht. innspill fra Fylkesmannen

Krav om at alle boenheter skal ha balkong eller privat markterrasse og at balkonger kan innglasses er flyttet fra § 2.7 til § 2.6, slik at det fremgår at balkonger ikke inngår i utearealkravet og at balkonger kan innglasses.

”Boenhet” er erstattet av ”enebolig” i § 2.2 og forbud mot å skille ut bileilighet er tatt ut.

LINK ARKITEKTUR

Konklusjon:

Endringer av reguleringsbestemmelsene mht. gir grunnlag for at Fylkesmannen og Statens vegvesen kan trekke sine innsigelser. Forslagsstiller mener at forslag til avkjørselsløsning for felt B2 er iht. til slik det ble avtalt med Statens vegvesen i møtet 27.04.2012.

En har ikke funnet at øvrige innspill gir grunnlag for å endre planforslaget.

Med vennlig hilsen

LINK arkitektur AS

Solveig Anette Erdahl
Leder Team Oslo, Siv. ark. MNAL

Oddveig Foss
Siv. ark

Kopi til: Hole Utbyggings. og Eiendomsselskap AS

VEDLEGG

1. Leilighetsplaner 2. og 3. etg påført dB utenfor fasade med ved innglasset balkong og støyskjerm mot Hofsfossveien 1 som avbøtende tiltak
2. Leilighetsplaner 2. og 3. etg påført dB utenfor fasade ved støyskjerm mot Soknedalsveien langs hele planområdet som avbøtende tiltak
3. Revidert plankart datert 02.05.2013 (pdf of SOSI)
4. Reviderte bestemmelser datert 02.05.2013
5. Revidert støytredning datert 30.04.2013
6. Referat fra møte med Statens vegvesen 27.04.2012
7. Innkomne merknader