



**Arkiv:** PLANID-473,  
PLANNAVN-  
Nordberg,  
PLANTYPE-35, FA-  
L12, ESA ARKIV-  
20/3160, GNR-  
102/252, GNR-  
102/230, GNR-  
102/231, GNR-  
102/232, GNR-  
103/228, GNR-  
103/232, GNR-  
103/148

**Journalpostnr.:** 20/10677-18

**Saksbehandler:** Grethe Tollefsen

**Dato:** 22.10.2021

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
68/21	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	08.11.2021
40/21	Formannskapetets Strategi og plan	17.11.2021

### Nr. 473 Detaljregulering for Nordberg - 1. gangsbehandling

#### Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 08.11.2021 - 68/21

##### Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Nordberg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2, 12-10 og 12-11.
2. Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan: NR 177-03 Nordberg mm, vedtatt 24.04.1986, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Reguleringen er en oppdatering av gjeldende plan for å legge til rette for ny boligbebyggelse på et ubebygd område som er regulert til småhusbebyggelse.
4. Rekkefølgebestemmelse: Skolekapasitet skal være dokumentert før utbygging tillates

##### Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Nordberg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2, 12-10 og 12-11.

2. Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan: NR 177-03 Nordberg mm, vedtatt 24.04.1986, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Reguleringen er en oppdatering av gjeldende plan for å legge til rette for ny boligbebyggelse på et ubebygget område som er regulert til småhusbebyggelse.

**Sammendrag:**

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere planen ved å legge til rette for ny småhusbebyggelse, 36 boenheter, som en utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i Nordberg.

Områdene for eksisterende boligbebyggelse planlegges ikke endret.

Planen er en detaljregulering som vil erstatte gammel reguleringsplan. Aktuelle arealformål er blant annet konsentrert småhusbebyggelse, lekearealer, kjørevei, støyskjerm, parkering og renovasjon.

Rådmannen anbefaler at planen sendes på høring og offentlig ettersyn.

**Formannskapetets Strategi og plan 17.11.2021:****Behandling:**

**Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.**

**Avstemming:**

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt mot 1 stemme (MDG)

**FS2- 40/21 Vedtak:****Rådmannens innstilling:**

1. Forslag til detaljregulering for Nordberg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2, 12-10 og 12-11.
2. Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan: NR 177-03 Nordberg mm, vedtatt 24.04.1986, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Reguleringen er en oppdatering av gjeldende plan for å legge til rette for ny boligbebyggelse på et ubebygget område som er regulert til småhusbebyggelse.
4. Rekkefølgebestemmelse: Skolekapasitet skal være dokumentert før utbygging tillates

## Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 08.11.2021:

### Behandling:

#### Forslag til nytt punkt 4., foreslått av Stein-Roar Eriksen, Uavhengige representanter

4. Rekkefølgebestemmelse: Skolekapasitet skal være dokumentert før utbygging tillates

Leder foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

### Avstemming:

Rådmannens innstilling, samt Eriksens (Uavh.) forslag til nytt pkt. 4 ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

### HMA- 68/21 Vedtak:

#### Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Nordberg sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2, 12-10 og 12-11.
2. Det tas sikte på å oppheve gjeldende reguleringsplan: NR 177-03 Nordberg mm, vedtatt 24.04.1986, ved vedtak av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Reguleringen er en oppdatering av gjeldende plan for å legge til rette for ny boligbebyggelse på et ubebygget område som er regulert til småhusbebyggelse.
4. Rekkefølgebestemmelse: Skolekapasitet skal være dokumentert før utbygging tillates

### Bakgrunn:

Deler av gammel regulering for Nordberg er ferdig utbygd. Den nedre, vestre delen av planen har ikke vært aktuell å bygge ut før nå. Det var derfor nødvendig å oppdatere hele reguleringsplanen slik at den blir tilpasset dagens krav til utforming. Her er forholdet til støy fra fylkesveien vært et viktig tema som nå kan løses av støyskjerming. Det nye boligområdet er utarbeidet av forslagsstiller, mens reguleringen av eksisterende bebyggelse bare er oppdatert av kommunen slik at reguleringen blir enhetlig i sin planutforming.

### Tidligere behandlinger og vedtak:

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken. Forslaget har vært sendt på oppstarthøring i perioden 13.11.2020 – 18.12.2020. Det foreligger en reguleringsplan nr. 177-03 Nordberg mm som ble vedtatt i 1986.

### Beskrivelse av saken:

#### Dagens situasjon

Området er delvis bebygget etter vedtatt regulering. Det nye boligområdet er ikke bebygget fra før. Dette ubebygget arealet består av gammel skogbunn hvor det ble foretatt flatehogst for noen få år siden.

### Planforslaget

Planinitiativet for den ubebygde delen av planområdet ble mottatt fra Tronrud Eiendom AS, 29.06.2020.

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 1. gangs behandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Oversiktsplan
- Illustrasjonsplan m/sol og skyggevurderinger
- ROS-analyse
- Geotekniske utredninger
- Støyrapport
- Trafikkanalyse
- Notat for VA-anlegg og overvann
- Merknadsbehandling
- Reguleringsplan NR 177-03 Nordberg mm

### Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering. Tronrud Eiendom AS er forslagstiller på de ubebygde arealene i planen. Ringerike kommune har oppdatert planen for de allerede bebygde områdene.

### Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan NR 177-03 Nordberg mm, vedtatt 24.04.1986. Den ubebygde delen av planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til småhusbebyggelse. Det bebygde området består av eneboligfelter og terrassehusfelt.

### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 102/252, 102/230, 102/231, 102/232, 103/148, 103/228, 103/232, liten del av 103/177 og de bebygde, private eiendommene samt offentlige eiendommer i form av veiarealer.

### Uttalelser til planoppstart

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 13.11.2020 – 18.12.2020 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 14.11.2020, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 8 uttalelser. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i eget vedlegg. Det er ikke varslet innsigelse til planen.

### **Forholdet til overordnede planer**

#### Kommuneplanens samfunnsdel

Området ligger i gang- og sykkelavstand fra barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikk og div. andre tjenester. Det er trygg skolevei for barna.

#### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til boligformål.

### **Juridiske forhold:**

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning som innstiller til formannskapet strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

### Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som

retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp, og det skal framgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bunner i. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget er mangelfullt, skal føre-var-prinsippet tillegges stor vekt i vurderingen.

#### Jordlova

Planforslaget medfører ingen omdisponering av dyrka areal eller dyrkbart areal.

#### **Økonomiske forhold:**

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr etter gjeldende betalingsreglement. Men det er kommunen som har bedt om at hele reguleringsplan 177-03 Nordberg mm skal oppdateres etter nytt lovverk. Forslagsstiller skal ikke betale for områdene som ikke er nødvendige for deres planarbeid. Forslagsstiller vil derfor bli gebyrbelagt for de nye utbyggingsarealene som ny regulering utløser, slik det er adgang til etter reglementets kap. 10.5 Planbehandling pkt 6. Justering av gebyrer.

#### **Hvilken betydning har Ringerike kommunes 9 prioriterte FN's bærekraftsmål for denne saken:**

	<p><b>God helse og livskvalitet:</b> Planforslaget innebærer å bygge nye boliger i et allerede godt etablert boligstrøk i Haugsbygd. Med beskrevne støytiltak vil område kunne inneha gode uteoppholdsarealer og lysforhold.</p> <p><b>Mindre ulikhet:</b> Det planlagte nye boligområdet vil kunne tilby varierte boliger for ulike brukergrupper.</p>
	<p><b>Bærekraftige byer og lokalsamfunn:</b> Haugsbygd er definert som et tettsted i kommuneplanens samfunnsdel og videre utbygging av Nordberg støtter opp under dette målet.</p> <p><b>Stoppe klimaendringer:</b> Det er gang – og sykkelavstand til sentrum av Haugsbygd, slik at bilbruk kan reduseres i forhold til skole- og fritidsaktiviteter som er lokalisert i lokalsentum.</p>
	<p><b>Samarbeid for å nå målene:</b> Forslagsstiller og administrasjonen i Ringerike kommune har samarbeidet om å oppdatere den gjeldende reguleringsplanen slik at den nå er i tråd med nye krav og retningslinjer.</p>

#### **Rådmannens vurdering:**

##### Byggeplanene

Området har fra før en blanding av småhusbebyggelse og terrassehus. Det nye boligområdet ligger noe lavere i terrenget enn dagens bebyggelse og valg av boligtyper passer bra inn i dagens bebygde arealer.

##### Innkomne uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av eget vedlegg. Omfanget er beskjedent og de fleste merknadene er svart ut og innarbeidet i planforslaget.

### Infrastruktur

Vann- og avløpsledninger ligger i planområdet og er ført frem til det arealet som er avsatt til boligbygging. Overvannsledning på 400 mm ligger åpent til på området og krysser under Hadelandsveien. Kommunens retningslinje for overvannshåndtering må følges.

Nettstasjon K022 øverst i Nedre Nordbergveien har ledig kapasitet og høyspentnettet har god kapasitet til å forsyne videre utbygging i området.

Planområdet har kjøreadkomst fra Nedre Nordbergveien som igjen er koblet opp mot Fv241-Hadelandsveien via Fv2862 - Ringkollveien. Nedre Nordbergveien er kommunal veg.

Videre er det gang og sykkelvei langs veiene Klekkenveien, Ringkollveien og Hadelandsveien. Det er fartshump rett ovenfor der fotgjengere krysser Ringkollveien, og det er planfri kryssing med undergang under Fv241 Hadelandsveien. Det er ikke registrert ulykker med myke trafikanter.

Planområdet har god tilgang til kollektivtransport. De nærmeste bussholdeplassene til planområdet er Klekken og Nedre Nordbergveien.

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

### Støy

Vedlagt støyutredning viser at planområdet er utsatt for støy fra Fylkesvei 241 - Hadelandsveien. Støyutredningen er utarbeidet etter støyretningslinje T-1442/2016.

I sommer kom det en ny utgave av retningslinje T1442/2021. Men de tidligere grenseverdiene fra 2016 er beholdt i de nye retningslinjene.

Utredningen viser at støyskjermingstiltak, i form av støyvold med støyskjerm langs Fv241 vil redusere lydnivået til under grenseverdien for tilstrekkelig mengde uteoppholdsareal på bakkeplan. Det er også beregnet at krav til innendørs støy er realiserbare. Det er knyttet reguleringsbestemmelser som skal sikre akseptable støyforhold i tråd med gjeldende grenseverdier.

Støyvold og støyskjerm skal, etter avtale, plasseres nær veien på Fylkeskommunens eiendom. Støyskjermene skal eies og driftes av en Velforening der alle eiendommer i BKS-feltene skal være medlem.

### Lekeplasser

Lekeplass for boligområdet er vist i planforslaget. Noe lekeareal kan benyttes som riggområde før ferdigstillelse av boliger i felt BKS1. Planen har bestemmelser som sikrer opparbeidelse av lekearealet før ferdigstillelse av boligene

### Naturmangfold, grøntstruktur og kulturminner.

Planen om boligbygging har ingen vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet eller verneverdige forhold. Planbeskrivelsen omtaler dette nærmere.

### Konsekvensutredning og ROS-analyse

ROS-analysen har ikke avdekket vesentlige farlig forhold. Følgende forhold er identifisert som risikoområder det må tas hensyn til i byggesak, prosjektering og utbygging:

Avstand mellom lekeareal og Fv241 bør være så stor som praktisk mulig av hensyn til trafikksikkerhet, personsikkerhet og støyforhold.

Det bør gjøres tiltak som reduserer faren for at gående og syklende bevisst eller ubevisst krysser Fv241.

Det må tas hensyn til støy fra Fv241.

Disse forholdene løses ved å bygge støyvold og støyskjerming langs Fv241.

Skråning i nordøst skal sikres mot skred og steinsprang før brukstillatelse gis for boligfelt BKS2.

Risiko for flom vurderes som liten.

Radon ivaretas av TEK17.

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt.

#### Samlet vurdering

Rådmannen er positiv til boligutvikling i dette området av Haugsbygd. Planforslaget følger arealmessig opp intensjonene om boligbygging i gammel, gjeldende plan. Spesielt har utfordringene med støy fra Fv241 i tilknytning til nytt boligområde vært utfordrende. Men planforslaget er nå oppdatert til nye krav og retningslinjer.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tore Isaksen  
Rådmann

#### **Vedlegg:**

473-Planforslag-181021

Bestemmelser

Planbeskrivelse Nordberg 473 -21102021

Oversiktsplan

Illustrasjonsplan - Nordberg

Risiko og sårbarhetsanalyse - Nordberg 473

Geoteknisk utredning - Arkimedum AS

Geoteknisk rapport -Støyvoll

Støyrapport - Nordberg (002)

Trafikkanalyse

Notat - vann avløp og overvann - Nordberg

Oppsummering av merknader 20102021

Eiendomsforvaltning RK

Hans Einar Thorset og Yanrong Nong uttalelse 2 Nordberg

Hans Einar Thorset og Yanrong Nong uttalelse 3 Nordberg

Hans Einar Thorset og Yanrong Nong uttalelse 4 Nordberg

Hans Einar Thorset og Yanrong Nong uttalelse Nordberg

HRA uttalelse til Nordberg

Innspill fra Eli Haukedalen\_nabo

Norges vassdrags- og energidirektorat NVE uttalelse Nordberg

Uttalelse fra Brannvesenet

Uttalelse fra RK teknisk

Viken \_innspill\_Nordberg

177-03-Plankart