

Sendes til: Ringerike kommune, Areal- og byplankontoret v/avdelingsleder  
postmottak@ringerike.kommune.no

## PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Saken gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Nordberg, boligområde
Gnr/bnr	102/252, 102/230, 102/231, 102/232, 102/228, 103/232
Forslag til plantype	Detaljregulering
Forslag til plannavn	Detaljregulering for Nordberg Terrasse boligområde
Temaer som ønskes diskutert	Planområdet Mindre endring av gjeldende reguleringsplan/detaljregulering Fremdriftsplan Avklare eventuelle rekkefølgekrav Grøntarealer (lek)
Forslagsstillers fakturaadresse <i>for gebyr for saksbehandling</i>	Tronrud Eiendom AS Arnemannsveien 3 3510 Hønefoss
Skjema er utfylt av	Kirsti Ødegård Teigen i Tronrud Eiendom AS 29.06.2020

### Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet:

Funksjon	Navn	Tlf	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Tronrud Eiendom AS	40 10 10 90	post@tronrudeiendom.no
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Tronrud Eiendom AS Ellen Grønlund	95 73 38 66	ellen@tronrudeiendom.no
Grunneier(e)*	Tronrud Eiendom AS		
Evt. andre			

*\*Dersom grunneier ikke stiller ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.*

Vedlegg		
1	Planinitiativ - <i>Se krav på neste side.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	2.1 Kart med forslag til planavgrensning (pdf) 2.2 Kommuneplan som underlag for planavgrensning <i>Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan.</i>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Forslag til framdriftsplan for planprosessen	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Annet: <i>(skisser, flyfoto, omtale osv., listes opp:)</i>	<input type="checkbox"/>

## **PLANINITIATIVET**

*Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven § 1.*

### **Redegjørelse for planinitiativet:**

#### **a. Formålet med planen**

Planområdet (unntatt eiendommen gnr./bnr. 103/148) omfattes av gjeldende detaljregulering, reguleringsplan 3007\_177-03 Eiendommen Nordberg mm. (vedtatt 14.09.2000).

Formålet med endret/ny reguleringsplan er å oppdatere planen ved å legge til rette for boligbebyggelse tilpasset områdets utforming og dagens boligmarked. Videre skal planen sikre adkomst til eiendommene vest i planområdet. I tillegg er det ønskelig å vurdere plassering av boligbebyggelse og grøntareal (lek).

I oppstartsmøte med kommunen ønskes avklart om det skal gås videre med mindre endring av gjeldende reguleringsplan eller om det er behov for ny detaljregulering.

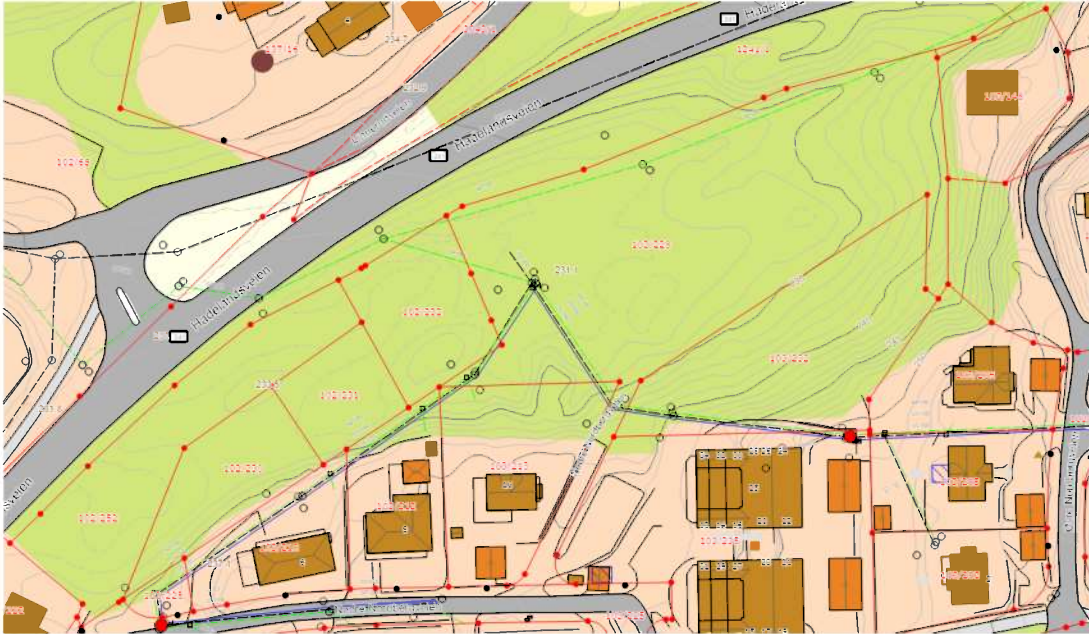
#### **b. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

Forslag til planavgrensning er vist i vedlagt kartutsnitt (vedlegg 2.1).

Området (unntatt eiendommen gnr./bnr. 103/148) er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og felles lekeareal (reguleringsplan 3007\_177-03 Eiendommen Nordberg mm. vedtatt 14.09.2000) (vedlegg 2.2). I kommuneplanens arealdel 2009-2030 er området avsatt til nåværende boligbebyggelse (vedlegg 2.2).

Planområdet omfatter eiendommene med gnr./bnr. 102/252, 102/230, 102/231, 102/232, 102/228, 103/232 med et areal på 13 587 m<sup>2</sup>. Området grenser i nord og vest mot Hadelandsveien (FV241), mot sør og øst ligger eksisterende boligbebyggelse i eneboliger og terrasserte blokker.

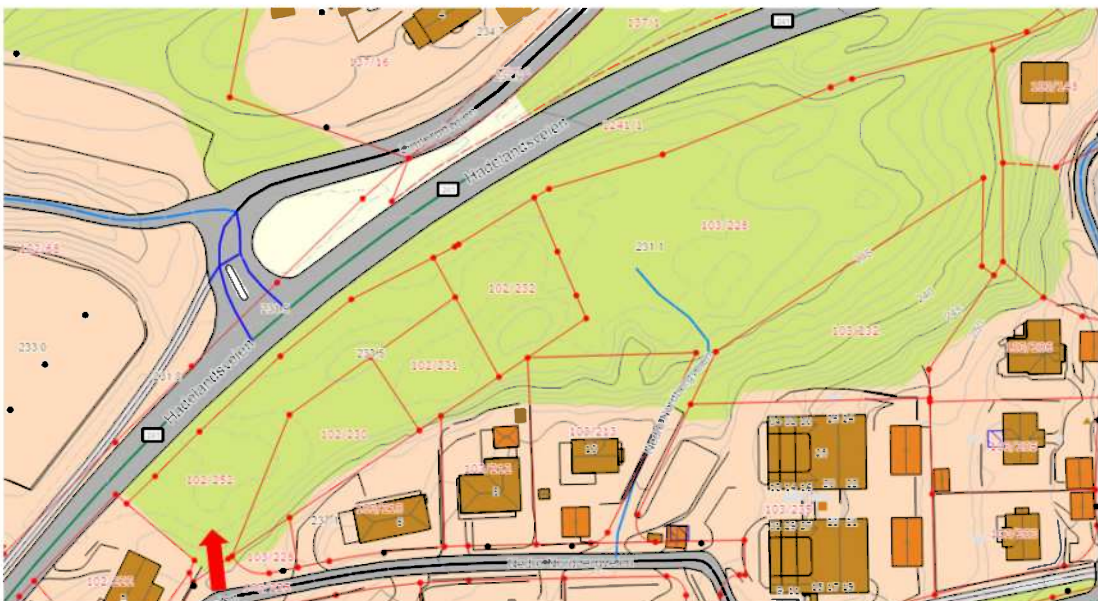
Boligbebyggelse planlegges tilknyttet VA-ledninger som ligger innenfor eiendommen forutsatt at disse har tilstrekkelig kapasitet. Eksisterende ledningsnett vist under:



Figur 1: Vann, avløp og brannkum

Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Klækken hotell som ligger på andre siden av veien Hadelandsveien forsynes med energi fra et fjernvarmeanlegg i Haugsbygd som driftes av Opplandske bioenergi.

Adkomst er fra Nedre Nordbergveien (kommunal vei) og inn på eiendommen gnr./bnr. 103/228 (privat vei). Eiendommene vest i planområdet er ikke sikret adkomst i gjeldende reguleringsplan. Det planlegges å legge adkomst inn i planområdet fra Nedre Nordbergveien (kommunal vei), inn på eiendommen gnr./bnr. 102/252 (vist med rød pil) og videre inn i planområdet parallelt med Hadelandsveien. Veikapasitet anses som tilstrekkelig frem til området.



Figur 2: Kommunal vei (sort), privat vei (blå) og planlagt adkomst (rød pil).

**c. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak**

Type bebyggelse og antall boenheter vil bli nærmere vurdert i planprosessen.

Innenfor området planlegges boligbebyggelse med tilhørende internveier og grøntareal.

Aktuelle arealformål for boligbebyggelse: Frittliggende småhusbebyggelse (1111), konsentrert småhusbebyggelse (1112) og/eller blokkbebyggelse (1113).

**d. Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Byggehøyde og utnyttelsesgrad vil bli nærmere vurdert i planprosessen med hensyn til type bebyggelse.

**e. Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Innenfor planområdet vil det bli lagt til rette for felles lekeareal, felles avfallshåndtering og felles parkeringsareal.

**f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

Store deler av området oppleves som småkupert med høydeforskjeller på +/- 2 meter fra vest i planområdet frem til skråningen øst i planområdet. Øst i planområdet ligger en skråning som utgjør ca. 3.000 m<sup>2</sup> av området. I denne skråningen er det høydeforskjeller med inntil 40 % stigning (fra kote 235 til kote 250).

Det kan bli aktuelt å gjøre utredninger av støy fra Hadelandsveien (FV241).

**g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

I kommuneplanens arealdel 2009-2030 (vedtatt 31.01.2019) er området avsatt til nåværende boligbebyggelse (vedlegg 2.2).

Området (unntatt eiendommen gnr./bnr. 103/148) er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse, blokkbebyggelse og felles lekeareal i reguleringsplan 3007\_177-03 Eiendommen Nordberg mm. (vedtatt 14.09.2000).

**h. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Det antas at planarbeidet ikke berører vesentlige interesser.

**i. Hvordan samfunnsikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Samfunnsikkerhet ivaretas gjennom en Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) hvor forhold som støy, overvann og brannberedskap vil bli vurdert. Eventuelle risiko og sårbarheter vil bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak vil bli omhandlet i rapporten.

**j. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Det planlegges varsling ved kunngjøring i avis og gjennom elektroniske medier, i tillegg til å sende brev til aktuelle høringsinstanser og berørte parer som grunneiere og naboer.

**k. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Det legges til grunn en ordinær planprosess med mulighet for medvirkning i planprosessen, da hovedsakelig ved oppstart og offentlig ettersyn. Det aktuelle planområdet vurderes å berøre naboer som vil få tilsendt nabovarsel.

**l. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt**

Planinitiativet omhandler en deltaljregulering, og det er følgelig ikke krav til konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning §6 første ledd bokstav a.

Planinitiativet anses å være i samsvar med overordnet plan, og det er følgelig ikke krav til konsekvensutredning, jf. Forskrift om konsekvensutredning §6b, vedlegg I.

Videre omfatter ikke planinitiativet tiltak etter vedlegg II, og det er følgelig ikke krav til konsekvensutredning, jf. §8 første ledd, bokstav a.

Under følger en foreløpig vurdering av bokstav A-D i Forskrift om konsekvensutredning § 9:

a) *Planen eller tiltaket, tiltakets fysiske egenskaper og lokalisering og eventuelt rivningsarbeider*

Det er redegjort for disse punktene i planinitiativets punkt b – f.

b) *Miljøverdier som antas å bli vesentlig berørt og som krever særskilte hensyn*

Det er utført søk i Miljødirektoratets naturbase uten treff.

c) *Planen eller tiltakets forventede virkninger som følge av reststoffer, utslipp og produksjon av avfall.*

Etablering av avfall vil medføre behov for renovasjon. Det vil i reguleringsprosessen vurderes om det skal avsettes areal for felles avfallsløsning.

d) *Forventede vesentlige virkninger som kan følge av bruken av naturressursene.*

Anses som ikke relevant.

Det er videre gjort en foreløpig vurdering av § 10 i Forskrift om konsekvensutredning. Vurderingene er gjort på bakgrunn av veilederen til Klima- og miljøverndepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet «Når skal tiltak i vedlegg II konsekvensutredes? Vurderinger etter § 10 i forskrift om konsekvensutredninger.» I sum mener vi planen ikke får vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

På bakgrunn av overstående vurderinger *utløser ikke* planen behov for konsekvensutredning.

I tillegg til disse punktene ønsker kommunen en redegjørelse for:

**m. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative**

Området grenser i nord og vest mot Hadelandsveien (FV241), mot sør og øst ligger eksisterende boligbebyggelse i eneboliger og terrasserte blokker. Planinitiativet anses å være en positiv utvidelse av eksisterende boligområde.

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

Det kan bli aktuelt å gjøre utredninger av støy fra Hadelandsveien (FV241).

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