



**Arkiv:** PLANID-460,  
PLANNAVN-  
Nedre Hvalseng,  
PLANTYPE-35,  
FA-L12, ESA  
ARKIV-19/3086,  
GNR-274/2, GNR-  
274/48, GNR-  
274/35  
**Journalpostnr.:** 20/10703-39  
**Saksbehandler:** Halvard Fiskevold  
**Dato:** 16.02.2022

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
17/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.03.2022
10/22	Formannskapetets Strategi og plan	16.03.2022
35/22	Kommunestyret	07.04.2022

### 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng - 2. gangsbehandling

**Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan - 16.03.2022 - 10/22**  
**Rådmannens innstilling:**

1. 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 59 Hallingby/bymarka, vedtatt 06.12.2001, som overlappes av ny plan 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

**Rådmannens innstilling:**

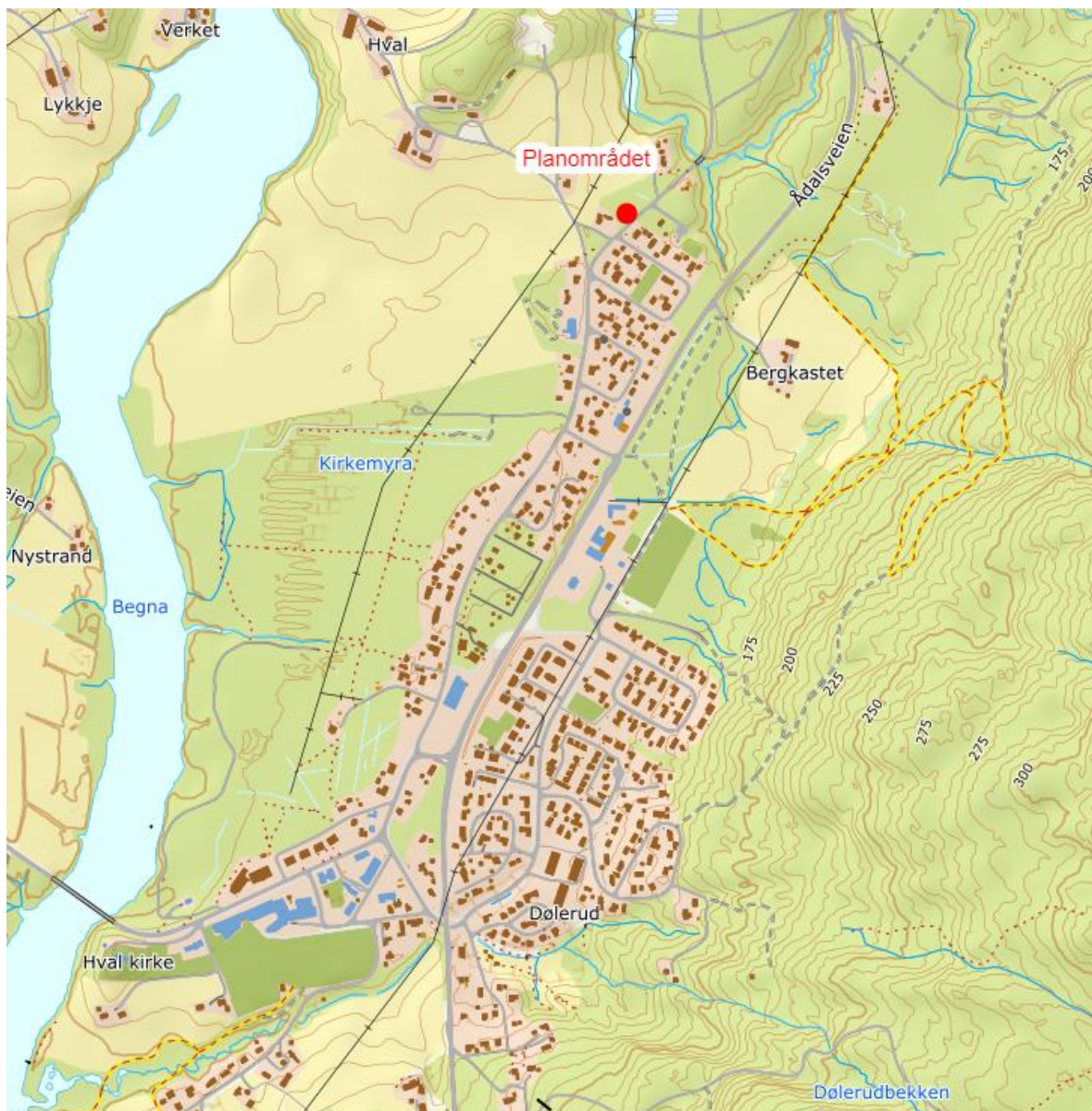
1. 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 59 Hallingby/bymarka, vedtatt 06.12.2001, som overlappes av ny plan 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### **Sammendrag:**

Planforslaget legger til rette for å bygge til sammen 7 boenheter med uteareal fordelt på én tomannsbolig og fem eneboliger. Adkomst til planområdet foreslås fra Gamle Ådalsvei ved eksisterende avkjørsel, som fordeler seg til planområdet og eksisterende bebyggelse i nord.

Planområdet for reguleringsplan 460 Nedre Hvalseng grenser til områder som er etablert med boligbebyggelse og landbruksområder.

Det er påvist kvikkleire innenfor planområdet og det er utført geoteknisk undersøkelsesrapport, geoteknisk notat, stabilitetsnotat med stabilitetsberegning og uavhengig kontroll av geoteknisk rapport utført av RIGeo, datert 15.02.2022. På grunn av fare for utglidning og ras, er byggegrense til bebyggelse (BF3) mot nord trukket vesentlig unna elveleiet. For å oppnå tilstrekkelig sikkerhetsfaktor for å plassere et bygg innenfor området BFS3, må et belte på ca. 15 meter og 1 meter dybde avlastes. For å sikre at det ikke er tillatt med graving eller andre tiltak i tilknytning til bekken, uten en nærmere vurdering av fare for erosjon og fare for skred, er planavgrensningen utvidet mot nord. Området mot bekken blir avsatt til LNF-formål i tråd med kommuneplanen.



Figur 1: Oversiktsbilde



Figur 2: Utsnitt av reguleringsplanen og planavgrensning

For å hindre avdrift av støv og sprøtemiddel fra tilgrensende landbruksarealer inn på lekeplassen og inn mot bebyggelsen, er det regulert inn en buffersoner på 5 meter og byggegrense på 9 meter mot landbruksområdet. Buffersoner på 5 meter skal beplantes med tett vegetasjon ved lekeplassen og ved bebyggelsen, dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. Statsforvalteren i Oslo og Viken anbefalte at området på 5 meter buffersoner skulle reguleres som LNF- området. Rådmannen mener at det er tilstrekkelig at 5 meter buffersonen sikres med hensynssone i plankartet og at bestemmelsene angir at området skal beplantes med tett buskvegetasjon.

Samlet anbefaler rådmannen at planforslaget vedtas slik det er lagt frem.

#### Kommunestyret 07.04.2022:

##### Behandling:

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

##### Avstemming:

Formannskapetets innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (MDG).

#### 1-KS- 35/22 Vedtak:

1. 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 59 Hallingby/bymarka, vedtatt 06.12.2001, som overlappes av ny plan 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

## **Formannskapetets Strategi og plan 16.03.2022:**

### **Behandling:**

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

### **Avstemming:**

Hovedutvalgets innstilling (HMA) ble vedtatt mot 1 stemme (MDG), som formannskapetets innstilling til kommunestyret.

## **FS2- 10/22 Vedtak:**

### **Rådmannens innstilling:**

1. 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 59 Hallingby/bymarka, vedtatt 06.12.2001, som overlappes av ny plan 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

## **Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.03.2022:**

### **Behandling:**

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

### **Avstemming:**

Rådmannens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet.

## **HMA- 17/22 Vedtak:**

### **Rådmannens innstilling:**

1. 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 59 Hallingby/bymarka, vedtatt 06.12.2001, som overlappes av ny plan 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

### **Bakgrunn:**

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 7 boenheter fordelt på 6 boliger i form av ene- og tomannsboliger hvor det legges til rette for fem eneboliger og én tomannsbolig.





Figur 3: Utsnitt fra illustrasjonsplan

### Tidligere behandlinger og vedtak

- Forslaget ble varslet oppstart i perioden 25.11.2019 – 31.12.2019. Planområdet ble utvidet etter brev fra NVE 23.06.2021, ligger vedlagt, og ble lagt ut på ny varsel om oppstart fra 07.07.2021 – 22.08.2021.
- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 11.10.2021 i sak 63/21.
- Planforslaget ble 1. gangsbehandlet av Formannskapetets Strategi og plan og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 20.10.2021 i sak 36/21.

### Beskrivelse av saken:

#### Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merka 2. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Støy og trafikkmåling
- Illustrasjonskart
- Geotekniske rapporter, notat og uavhengig kontroll av geotekniske rapporter

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse. Se også [saksframlegg](#) til 1. gangsbehandling.

#### Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1.gangsbehandling er:

- Virkninger/konsekvenser av planforslaget i planbeskrivelsens kap 8.6 forhold til kravene i kap. II Naturmangfoldloven og kap 8.15 jordressurser om forhold til dyrkbar jord er bedre utredet i planbeskrivelsen.
- Utført uavhengig kontroll av geotekniske rapporter, utført av RIGeo datert 15.02.2022.

#### Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 22.10.2021 – 04.12.2021. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter og berørte grunneiere. Det kom inn totalt 2 uttalelser, disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert og ligger vedlagt.

### Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planen og kommunestyret kan vedta reguleringsplanen.

### Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 59 Hallingby/Bymarka fra 06.12.2001. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til kjøreveg.

### **Forholdet til overordnede planer:**

Planarbeidet har i hovedsak forholdt seg til kommuneplanens samfunnsdel for 2015-2030 som er tidligere samfunnsdel.

#### Kapittel 3 – Visjon og hovedmål – Ringerike i 2030

- Ringerike skal være en attraktiv bokommune, spesielt for unge og familier i etableringsfasen.
- Ringerike skal ha en balansert og livskraftig vekst og utvikling av by og lokalsamfunn.

#### Kapittel 5 – Effektiv arealdisponering

- Å ha tilstrekkelige planavklarte arealer til nærings- og boligformål.
- Å planlegge 70 prosent befolkningsveksten i Hønefoss-området, og 30 prosent i de prioriterte lokalsamfunna: Haugsbygd, Heradsbygda, Hallingby, Nes i Ådalen, Sokna og Ask/Tyristrand.
- Å legge til rette for høy kvalitet og mangfold i tilbud, bomiljøer og fysiske omgivelser, og vurdere boligtyper og størrelser konkret ved behandling av de enkelte planer og prosjekter. Åpne for større tomter lengre vekk fra sentrum.

Når det gjelder forholdet til ny kommuneplanens samfunnsdel som ble vedtatt 30.09.2021, ligger planområdet innenfor ytre sentrumssone i Hallingby. I arealstrategiens punkt 1 følger det at arealplanleggingen skal legge til rette for en kompakt tettstedsutvikling. Kommunen mener at planforslaget er i tråd også med ny kommuneplanens samfunnsdel.

### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.2007 er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse. Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

### **Juridiske forhold:**

Etter plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. I henhold til delegeringsreglementet behandles saken først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet.

### 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 bygger på. 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 en omdisponering av dyrkbart areal på ca 4,2 daa.

23.03.2021 vedtok kommunestyret i sak 45/21 flere prinsipper som er tatt inn i arealstrategien som er foreslått i ny kommuneplanens samfunnsdel. Et av prinsippene omhandler jordvern, og sier at kommunen ikke skal tillate at dyrka og dyrkbar mark bygges ned. Disse vedtatte prinsippene om jordvern vil være styrende ved neste revidering av kommuneplanens arealdel (se sak 24/21 i Formannskapet strategi og plan). Ny

Kommuneplanens samfunnsdel 2021 – 2030 ble vedtatt 30.09.2021 i sak 144/21, se punkt 4.3.1 kapittel om Bærekraft for klima og naturmiljø.

Planforslaget ligger innenfor området som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Reguleringsplanen Nedre Hvalseng ble varslet oppstart 26.11.2019, altså før nytt vedtak om nye prinsipper om jordvern. Det er viktig at kommunen som planmyndighet opptrer forutsigbar og langsiktig, på denne bakgrunn mener kommunen at reguleringsplanen Nedre Hvalseng må kunne vedtas selv om planen medfører omdisponering av noe dyrkbart areal. Planlegging etter plan- og bygningsloven skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndighet (jf. pbl § 1-1 tredje ledd). Planer skal gi forutsigbarhet og trygghet både for kommune, innbyggere og utbyggere.

#### **Økonomiske forhold:**

Planen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldene betalingsreglement.

#### **Prinsipielle avklaringer:**

##### Grunnforhold

Det har blitt gjort prinsipielle avklaringer i form av at planavgrensningen har blitt utvidet etter varsel om oppstart. Dette etter dialog med NVE etter omfattende geotekniske undersøkelser, som viser at det er fare for utglidning og ras etter stabilitetsberegninger (se Geoteknisk notat Utg. 2 datert 25.05.2021). Som følge av grunnforholdene er bygningsmasse blitt flyttet fra ugunstige grunnforhold og antall boenheter i planområdet er redusert fra 9 til 7.

##### Jordvern

24.03.2021 vedtok kommunestyret i sak 45/21 flere prinsipper som er tatt inn i arealstrategien og ny kommuneplans samfunnsdel. Et av prinsippene omhandler jordvern, og sier at kommunen ikke skal tillate at dyrka og dyrkbar mark bygges ned. Disse vedtatte prinsippene om jordvern vil være styrende ved revidering av kommuneplanens arealdel.

Planområdet Nedre Hvalseng ligger innenfor registrert dyrkbar mark på ca. 4,2 daa, men er avsatt som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det ble varslet oppstart for detaljregulering Nedre Hvalseng den 26.11.2019, altså før nytt vedtak vedrørende nye prinsipper om jordvern. Det er viktig at kommunen som planmyndighet er forutsigbar og langsiktig. Planlegging etter plan- og bygningsloven skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter (jf. pbl. § 1-1 tredje ledd). Planer skal gi forutsigbarhet og trygghet både for kommunen, innbyggere og utbyggere.

#### **Rådmannens vurdering:**

Reguleringsplanforslaget for Nedre Hvalseng ligger innenfor et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 05.09.2019. Planområdet ligger på Hallingby og er innenfor en av kommunens prioriterte tettsteder. Planen er dermed i tråd med overordnet plan.

I planbeskrivelsen har punkt 8.6 og 8.15 som omhandler krav til kap. II Naturmangfoldloven og jordressurser/landbruk, blitt mere utredet. Dette på bakgrunn av tilbakemelding fra Formannskapet Strategi og plan i møte den 20.10.2021 når planen var til 1. gangsbehandling, hvor det ble vedtatt at disse punktene skulle utredes mer til 2. gangsbehandling og endelig vedtak av planen.

Planforslaget er godt bearbeidet og det er gjennomført geotekniske undersøkelser, det har også vært tett dialog med NVE for å ivareta sikkerheten med tanke på stabilisering av

grunnforholdene. Både landbrukshensyn og de nye boligene og lekearealet blir ivaretatt med buffersone mot landbruksarealene som blir beplantet for å hindre avdrift av støv og sprøytemiddel fra landbruket. Det er bekreftet fra kommunens teknisk/utbygging at prosjektet Nedre Hvalseng er det siste området i Hallingby som kan godkjennes utbygget før det må gjøres tiltak for å øke kapasiteten på ledningsnettet til renseanlegget på Hallingby. Det blir opparbeidet fortau i Gamle Ådalsvei for å ivareta deler av sikker skolevei.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Tore Isaksen  
Rådmann

Assisterende rådmann: Heming Herdlevær  
Enhetsleder miljø- og areal: Fridtjof Denneche  
Avdelingsleder regulering: Ane Marie Rydland  
Saksbehandler: Halvard Fiskevold

**Vedlegg:**

Planbeskrivelse

02 Nedre Hvalseng - bestemmelser

460-Plankart-2 Gangs behandling

Nedre Hvalseng Ros-analyse rev. 26.08.21

05.1 Illustrasjonsplan rev.C 27.08.21

09 Geoteknisk\_notat\_Nedre Hval

10 Geoteknisk\_undersøkelserapport\_med\_bilag

11 Notat\_stabilitet\_Nedre\_Hvalseng

12 Trafikkmåling

13 Støyrapport\_01

22034 - Notat RIG-01 - Nedre Hvalseng - Kvalitetssikring av områdestabilitetsvurdering

Nedre Hvalseng oppsummering-og-kommentarer 141221