



**Arkiv:** PLANID-485,  
PLANNAVN-  
Veienkollen  
boligfelt,  
PLANTYPE-35,  
FA-L13, GNR-  
49/322  
**Journalpostnr.:** 21/2854-74  
**Saksbehandler:** Ingrid Liseth  
**Dato:** 15.11.2022

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
90/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	05.12.2022
08/23	Formannskapetets Strategi og plan	24.01.2023
08/23	Kommunestyret	02.02.2023

### Plan 485 Detaljregulering for Veienkollen boligfelt - 2. gangsbehandling

#### Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan - 24.01.2023 - 08/23 Rådmannens forslag til vedtak

1. Plan 485 Detaljregulering for Veienkollen boligfelt vedtas.
2. De deler av Plan 133 Område ved Veien skole, vedtatt 30.10.1985, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Rådmannens forslag til vedtak

1. Plan 485 Detaljregulering for Veienkollen boligfelt vedtas.
2. De deler av Plan 133 Område ved Veien skole, vedtatt 30.10.1985, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### Parter i saken

Forslagsstiller: Dagfinn Augdal, Tronrud Eiendom AS  
Fagkyndig: Ellen Grønlund, Tronrud Eiendom AS  
Plankonsulent: Maria Helene Sæther, Berntsen Plan & Oppmåling

#### Sammendrag

Planforslaget som foreligger er en detaljregulering som er i tråd med, og følger opp kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til bolig. Hensikten med planen er å tilrettelegge for selvbyggertomter for oppføring av frittliggende småhusbebyggelse med etablering av inntil åtte boenheter ved Veienkollen i Hønefoss.

Ved høring av planforslaget er temaer som blant annet nærhet til landbruksarealer,

grunnforurensning, renovasjonsløsning, overvannshåndtering, tilkomst for Brann og redning og tilpasning til eksisterende bebyggelse blitt trukket frem. Grunnforholdene er spesielt undersøkt med forespørsel til NVE, som konkluderer med at området ligger utenfor kvikkleiresonene 864 Follumåsen og 2267 Hallumsdalen. Det er lagt inn hensynssone for utløp kvikkleireskred, sone H310, i plankartet. Det er videre tatt inn rekkefølgebestemmelser om krav om prøvegraving for å ivareta lokalstabiliteten, krav til massebalanse, og krav om tiltaksplan før graving i tidligere kommunal fylling. Sikkerhet for skade fra overvann er ivaretatt ved å ta inn en bestemmelse med krav om infiltrerende og permeable overflater på minst 60% av tomtearealet og minst i 5% fordrøyningsareal. Arealer i buffersonen mot landbruk kan også benyttes til fordrøying og infiltrasjon av overvann. Tilgjengelighet for Brann og redning er ivaretatt ved å øke veiarealet i avkjørselen til veien f\_SKV3 i plankartet slik at det blir gode forhold for brannbil å snu der.

Reguleringsplanen følger opp målsetninger i kommuneplanens samfunnsdel ved å legge til rette for boligbygging i et område som er ganske sentrumsnært, med trygge gangforbindelser til skoler og andre funksjoner. Områdets beliggenhet gir mulighet til å utvikle et boligområde av god kvalitet. Det er satt bestemmelser som sikrer at ny bebyggelse skal tilpasse seg stedets karakter. Planområdet berører ikke dyrket mark direkte, men er nabo til landbruksarealer. Her er det lagt inn en bufferson mellom dyrket mark og boligområde, noe Statsforvalteren ser som positivt. Rådmannen mener at planen er grundig bearbeidet og anbefaler at planen vedtas.

#### **Kommunestyret 02.02.2023:**

##### **Behandling:**

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

##### **Avstemming:**

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

#### **1-KS- 08/23 Vedtak:**

1. Plan 485 Detaljregulering for Veienkollen boligfelt vedtas.
2. De deler av Plan 133 Område ved Veien skole, vedtatt 30.10.1985, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

#### **Formannskapetets Strategi og plan 24.01.2023:**

##### **Behandling:**

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

##### **Avstemming:**

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

#### **FS2- 08/23 Vedtak:**

**Rådmannens forslag til vedtak**

1. Plan 485 Detaljregulering for Veienkollen boligfelt vedtas.
2. De deler av Plan 133 Område ved Veien skole, vedtatt 30.10.1985, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

### Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 05.12.2022:

#### Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

#### Avstemming:

Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 1 stemme (Kihle Gravermoen Sp) som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet

### HMA- 90/22 Vedtak:

#### Rådmannens forslag til vedtak

1. Plan 485 Detaljregulering for Veienkollen boligfelt vedtas.
2. De deler av Plan 133 Område ved Veien skole, vedtatt 30.10.1985, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

### Innledning



Figur 1 – Planområdets beliggenhet markert med blå sirkel.



Figur 2 – Flyfoto av området, planavgrensningen vist med rødt.

Hensikten med planen er å tilrettelegge for oppføring av frittliggende småhusbebyggelse ved Veienkollen i Hønefoss. Det åpnes for etablering av inntil åtte boenheter. Tomtene tenkes solgt som selvbyggertomter. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er avsatt til bolig.

Planområdet ligger ved Veien skole ca. 1,5 km vest for Hønefoss sentrum. Det dekker et areal på ca. 7 dekar på eiendommene 49/322, 3049/1 og 49/1. Området for boligbyggingen er i dag et ubebyggt område på ca. 5 daa i reguleringsplan 133 – Område ved Veien skole. Avstand til Veien barneskole er 300 m langs gangvei, Veien barnehage 750 m og Veienmarka ungdomsskole 950 m. Til Søndre park i Hønefoss sentrum er det 2 km.

### **Eiendomsforhold**

Grunneier av den ubebygde eiendommen 49/322 er Tronrud Eiendom AS. Planområdet strekker seg inn på Veienkollen gnr/bnr 3049/1 som tilhører Ringerike kommune, og en mindre del av gnr/bnr 49/1 som er privat eid.

### **Tidligere behandlinger og vedtak**

- Da planinitiativet er i tråd med overordnet plan, startet planarbeidet opp uten politisk oppstartsbehandling.
- Planforslaget ble 1. gangsbehandlet i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.05.2022 som vedtok innstilling til formannskapets Strategi og plan.
- Planforslaget ble 1. gangsbehandlet av formannskapets Strategi og plan og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn, 18.05.2022, i saksnummer 19/22.

### **Beskrivelse av saken**

#### Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart
- Planbestemmelser
- Planbeskrivelse
- Vedlegg

Beskrivelse av tiltaket fremgår av planforslaget med tilhørende beskrivelse. Se også saksframlegg til 1. gangsbehandling, vedlegg 13.

### Endringer etter 1. gangsbehandling

De viktigste endringer etter 1. gangsbehandling er:

- Det er lagt inn hensynssone for utløp kvikkleireskred, sone H310, i plankartet. Tilhørende bestemmelse, nr. 5.3 er lagt til i planbestemmelsene.
- For å ivareta grunnforholdene er krav om prøvegraving og til massebalanse tatt inn som en rekkefølgebestemmelse, nr. 1.2.4. i planbestemmelsene.
- For å ivareta grunnforurensning er det tatt inn krav om tiltaksplan før graving i tidligere kommunal fylling som en rekkefølgebestemmelse, nr. 1.2.1 i planbestemmelsene.
- Sikkerhet for skade fra overvann er ivaretatt ved å ta inn en bestemmelse med krav om infiltrerende og permeable overflater på minst 60% av tomtearealet og minst i 5% fordrøyningsareal i planbestemmelsene, nr. 2.5. Arealer i buffersonen mot landbruk kan også benyttes til fordrøyning og infiltrasjon av overvann. Dette er tatt inn i planbestemmelsene, nr. 5.2.
- Tilgjengelighet for Brann og redning er ivaretatt ved å øke veiarealet i avkjørselen til veien f\_SKV3 i plankartet slik at det blir gode forhold for brannbil å snu der.

I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser.

### Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 24.06.2022 – 05.09.2022. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens fagområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt seks uttalelser, disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i vedlegg 6.

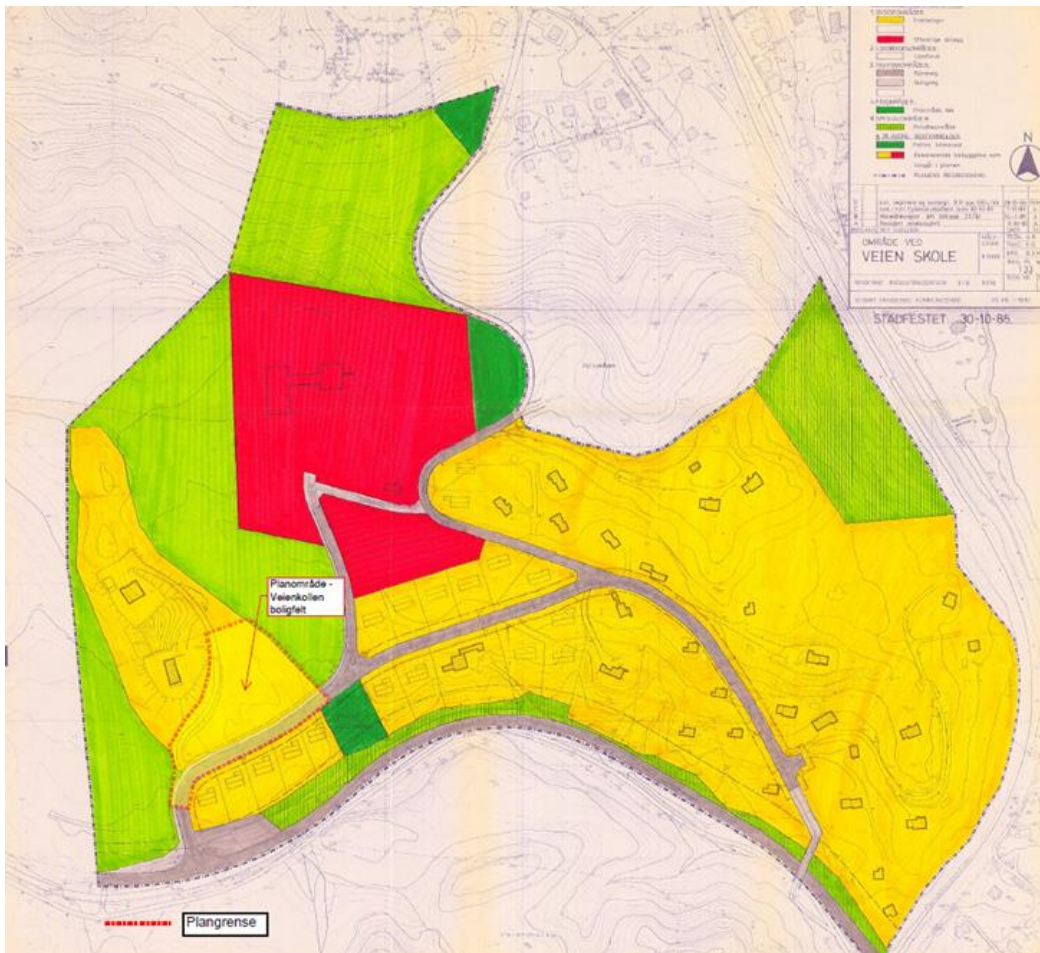
### Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

### Gjeldende reguleringsplan

Planområdet i dag regulert i reguleringsplan Plan 133 Område ved Veien skole fra 30.10.1985. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til eneboligformål.





Figur 3 – Gjeldende plan 133 Område ved Område ved Veien skole.  
Planavgrensning for foreliggende planforslag vist med pil og rød, stiplet linje.

### Forholdet til overordnede planer

#### Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordnede føringer for arealutviklingen i kommunen. I tabellen under står det hvordan rådmannen vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

<b>Arealstrategi</b>	<b>Hvordan følger planen opp arealstrategien?</b>
1. Kompakt by- og tettstedsutvikling	Boligutbyggingen vil gi fortetting sentrumsnært med gang- og sykkelforbindelse samt bra kollektivdekning til Hønefoss sentrum.
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planområdet ligger innenfor det som er definert som ytre sentrumssoner i arealstrategien.
3. Boligbebyggelse	Denne boligplanen tilbyr mulighet for til en viss grad å velge boform og boligtype, innenfor planens rammer.
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Det er gode gang- og sykkelforbindelser til skoler og Hønefoss sentrum.
5. Jordvern	Planområdet er nabo til dyrket mark. Det er satt av buffersone mot landbruksområdene i plankartet.
6. Næringsutvikling	Ikke relevant
7. Masseforvaltning	Før igangsettingstillatelse for bygging kan gis, skal det dokumenteres en massebalanse som viser at det ikke er tilført større mengde masse enn mengden som er fjernet fra planområdet. Det må gjøres rede for eventuelle avbøtende sikringstiltak.
8. Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
9. Rekkefølgebestemmelser for å styre arealutviklingen i kommunen	Ikke relevant

#### Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til boligformål. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

#### **Juridiske forhold**

Etter plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan, dette i tråd med gjeldende delegeringsreglementet.

#### Forholdet til forskrift om konsekvensutredning

Planer i vedlegg II i konsekvensutredningsforskriften skal konsekvensutredes om de har vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, etter konsekvensutredningsforskriften § 8 jf. § 10. Unntaket er i § 8 der tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan og reguleringen er i samsvar med denne tidligere planen. I denne saken er planforslaget i tråd med overordnet kommuneplan hvor arealet i hovedsak er avsatt til boligbebyggelse. Det stilles dermed ikke krav til konsekvensutredning etter forskriften. Virkningene av planarbeidet er likevel kort gjennomgått i planbeskrivelsen. Det er også gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse.

#### **Økonomiske forhold**

Utbyggingen vil mest sannsynlig gi skatteinntekter til kommunen. Den vil muligens også kunne gi økonomiske konsekvenser i form av infrastruktur og sosiale tjenester.

#### **Rådmannens vurdering**

##### Innkomne uttalelser

Vurdering av mottatte uttalelser ved høring og offentlig ettersyn av planforslaget går frem av vedlegg 6.

### Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner.

Dette planområdet er allerede regulert til boligformål. Søk i databasen Artsdatabanken har ikke vist truede arter eller naturressurser innenfor planområdet. Boligbygging i dette området vil ikke ha vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet. Sammenlignet med et ubebygde område vil likevel fjerning av skog og kratt være negativt for insekter, fugleliv og rådyr som kan gjemme seg her. Fjerning av skog og kratt vil medføre at dyr og insekter som har opphold i området må flytte bort til skogen på naboeiendommen.

Planbestemmelsene pkt. 5.2 krever at buffersonen mot landbruksarealene skal være beplantet med lokale arter av busker og annen stedsegen vegetasjon. Beplantning i hensynssonen langs jordet vil ivareta noe av naturmangfoldet.

Rådmannen vurderer at de miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven er oppfylt.

### Jordvern

Planområdet er ikke definert som dyrbar mark, og berører heller ikke dyrket mark direkte. For å legge til rette for et godt naboskap mellom boligområdet og landbruksarealene er det satt av en bufferson mot dyrket mark som skal beplantes med stedsegen vegetasjon.

### Bokvalitet

Boligområdet ligger lunt og skjermet til og har gode solforhold med fritt utsyn over landbruksområdene som er nærmeste nabo. Videre ligger området utenfor gul støvsone fra biltrafikken i Soknedalsveien. Myke trafikanter kan også trygt ferdes til og fra boligområdet. Tomtene kan skjermes for innsyn og ivareta privatlivet, samtidig som det er kort vei til naboer, skoler, idrettsanlegg og sentrum for sosialt samvær og ulike tjenester.

Tomtene åpner for gode uteområder med hage og mulighet for å dyrke ulike planter og etablere gode lekeområder for barn. Avstanden til felles lekeplasser på Veien skole er 300 meter. Tomtene har også god plass til barnevogner og sykler nær inngangspartiet.

Boligområdet vil være attraktivt for folk i alle faser av livet, og sammen med det etablerte boligområdet rundt vil det bli en naturlig aldersfordeling. Flere av tomtene er relativt flate med god tilgjengelighet og med muligheter for utgang fra boligene rett ut på bakkenivå. Selvbyggertomtene gir mulighet til selv å velge boform og boligtype, innenfor rammene som planen setter når det gjelder høyder og estetikk.

Det er store grøntarealer i nærområdet som gir mulighet for et aktivt friluftsliv. Det er flere turveier og gang- og sykkelveier til rekreasjonsområder i retning Veigin og i retning Follum. Turstier og turveier går delvis i skog og utmark, og delvis i bebygde områder. Veienkollen og Veigin utgjør sammen med Heradsbygda et nærområde/grend med idrettslag, musikkorps og mange andre felles aktiviteter som til sammen gir lokal tilhørighet.

### Høyder og utnyttingsgrad

Planen åpner for at det kan bygges eneboliger og tomannsboliger med inntil to etasjer. Boligene skal tilpasses strøkets karakter og tilpasningen kan løses ved hjelp av stedstypiske materialvalg, fargevalg og andre bygningsselementer. Bygningene skal ha saltak, valmet tak, pulttak eller andre variasjoner av skrånende tak med opplett eller arker. Takvinkel skal være på minst 12 °.

Når det gjelder utnyttingsgrad legges det opp til at tomtene kan bebygges med inntil 30 %



BYA.

### Trafikkforhold

Veienkollen er en lokal kommunal vei med lav fartsgrense på 30 km/t. Frisiktsoner er ivaretatt i plankartet. Det er gang- og sykkelvei langs Veienkollen og Soknedalsveien med planfri kryssing av undergang i Soknedalsveien. Dette gir trygg skolevei til Veien skole og Veienmarka ungdomsskole. Trafikkforholdene kan derfor betraktes som relativt sikre for bilister og myke trafikanter. Det er også sammenhengende gangveisystem til Hønefoss sentrum.

Planområdet har god tilgang til kollektivtransport, og nærmeste bussholdeplasser er ved krysset mot Soknedalsveien hvor bussen går jevnlig til Hønefoss sentrum.

### Grunnforhold

NVE ble spesielt forespurt om grunnforholdene i planområdet ved høring og offentlig ettersyn. Når det gjelder sikkerhet mot områdeskred konkluderer NVE med at planområdet ligger utenfor kvikkleiresonene 864 Follumåsen og 2267 Hallumsdalen. Dette er basert på grunnundersøkelser utført i forbindelse med Fellesprosjektet Ringeriksbanen og E16 (FRE16).

For å ivareta sikkerhet i forbindelse med lokalstabilitet er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse i planbestemmelsene nr. 1.2.4. Den slår fast at før det kan gis igangsettingstillatelse til boligbygging skal geotekniker utføre prøvegraving med 4-5 meter dype hull i planområdet for å kartlegge grunnforholdene lokalt.

### Samlet vurdering

Dette planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, der området er satt av til bolig. Planforslaget følger opp målsetninger i kommuneplanens samfunnsdel ved å legge til rette for boligbygging i et område som er ganske sentrumsnært, med trygge gangforbindelser til skoler og andre funksjoner. Områdets beliggenhet gir etter rådmannens vurdering mulighet til å utvikle et boligområde av god kvalitet.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler rådmannen at planen vedtas.

Tore Isaksen  
Rådmann

Assisterende rådmann:

Enhetsleder miljø- og arealforvaltning:

Avdelingsleder regulering:

Saksbehandler:

Heming Herdlevær

Fridtjof Denneche

Ane Marie Rydland

Ingrid Liseth

### **Vedlegg**

1. Forslag til plankart
2. Forslag til plan bestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Illustrasjonsplan
5. Notat vann, avløp og overvann
6. Oppsummering av høringsuttalelser, med kommentarer
7. Uttalelse, NVE

8. Uttalelse, Statens vegvesen
9. Uttalelse, Viken fylkeskommune
10. Uttalelse, Statsforvalteren i Oslo og Viken
11. Uttalelse, Hadeland og Ringerike avfallsselskap (HRA)
12. Uttalelse, Ragnar og Siri Valdersstøen Aasen
13. Saksframlegg med vedlegg og protokoll, 1. gangs behandling av planforslaget

**Vedlegg:**

Forslag til plankart

Forsalg til planbestemmelser

Planbeskrivelse

Illustrasjonsplan

Notat vann, avløp og overvann

Oppsummering av høringsuttalelser, med kommentarer

NVEs uttalelse - Høring av planforslag med spesielt fokus på grunnstabilitet - Plan 485 -

Detaljregulering for Veienkollen boligfelt

Høringsuttalelse plan 485 Veienkollen boligfelt

Uttalelse til forslag til 485 - Detaljregulering for Veienkollen boligfelt

Plan 485 Detaljregulering Veienkollen boligfelt - Høring av planforslag til overordnede myndigheter

Plan 485 Detaljregulering Veienkollen boligfelt

Høring av planforslag til overordnede myndigheter - 485 - Detaljregulering for Veienkollen boligfelt

1.gangsbehandling - Veienkollen boligfelt

485-Plankart 1. Gangs behandling

Planbestemmelser Veienkollen 3007\_485

Planbeskrivelse Veienkollen 3007\_485

Vedlegg 1 - Veienkollen - notat VAO – v3

Vedlegg 2 - Veienkollen - illustrasjonsplan – v4

Vedlegg 3 - Veienkollen - grunnforhold

Vedlegg 4 - Veienkollen - ROS analyse – v4

Veienkollen boligfelt ID485 - Innspill til planoppstart - samlet

Innspill til oppstart Veienkollen ID485 -oppsummering og kommentarer