



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

Journalpostnr.: 20/10677-44

Saksbehandler: Grethe Tollefsen

Dato: 06.07.2022

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
61/22	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	15.08.2022
28/22	Formannskapetets Strategi og plan	23.08.2022
97/22	Kommunestyret	01.09.2022

473 Detaljregulering for Nordberg - 2. gangsbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapetets Strategi og plan - 23.08.2022 - 28/22 Rådmannens innstilling:

1. Planforslaget med planident 473 - Detaljregulering for Nordberg vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 177-03 Eiendommen Nordberg m.m. vedtatt 24.04.1986 med mindre vesentlig endring datert 14.09.2000, som overlappes av ny plan og oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Rådmannens innstilling:

1. Planforslaget med planident 473 - Detaljregulering for Nordberg vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 177-03 Eiendommen Nordberg m.m. vedtatt 24.04.1986 med mindre vesentlig endring datert 14.09.2000, som overlappes av ny plan og oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Sammendrag:

Planforslaget har som mål å oppdatere eldre reguleringsplan og å legge til rette for ny

småhusbebyggelse i område som ikke ble bebygget etter gammel reguleringsplan. Områdene for eksisterende boligbebyggelse planlegges ikke endret og ny detaljregulering vil erstatte gammel reguleringsplan. Aktuelle arealformål i planen er blant annet konsentrert småhusbebyggelse, lekearealer, kjørevei, støyskjerm, parkering og renovasjon.



Figur 1: Oversiktsbilde med planens beliggenhet i Haug

Ved høring og offentlig ettersyn kom det innsigelse fra både Viken fylkeskommune og Statsforvalteren i Oslo og Viken. Begge innsigelsene påpekte at nærheten til Hadelandsveien medfører at planområdet er støyutsatt. I arbeidet med planen etter høring og offentlig ettersyn er planbestemmelsene knyttet til støy ytterligere skjerpet slik Statsforvalteren ba om. Det er også laget tekniske tegninger som viser snitt og plassering av støyvoll og støyskjerm langs Hadelandsveien som er godkjent av fylkeskommunen som er veieier. Både Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune har etter dette trukket innsigelsene.

Rådmannen anbefaler etter dette at planforslaget vedtas slik det er lagt frem.

Kommunestyret 01.09.2022:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge, som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

1-KS- 97/22 Vedtak:

1. Planforslaget med planident 473 - Detaljregulering for Nordberg vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 177-03 Eiendommen Nordberg m.m. vedtatt 24.04.1986 med mindre vesentlig endring datert 14.09.2000, som overlappes av ny plan og

oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Formannskapetets Strategi og plan 23.08.2022:

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt som formannskapetets innstilling til kommunestyret.

FS2- 28/22 Vedtak:

Rådmannens innstilling:

1. Planforslaget med planident 473 - Detaljregulering for Nordberg vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 177-03 Eiendommen Nordberg m.m. vedtatt 24.04.1986 med mindre vesentlig endring datert 14.09.2000, som overlappes av ny plan og oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 15.08.2022:

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

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

HMA- 61/22 Vedtak:

Rådmannens innstilling:

1. Planforslaget med planident 473 - Detaljregulering for Nordberg vedtas.
2. De deler av reguleringsplan 177-03 Eiendommen Nordberg m.m. vedtatt 24.04.1986 med mindre vesentlig endring datert 14.09.2000, som overlappes av ny plan og oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

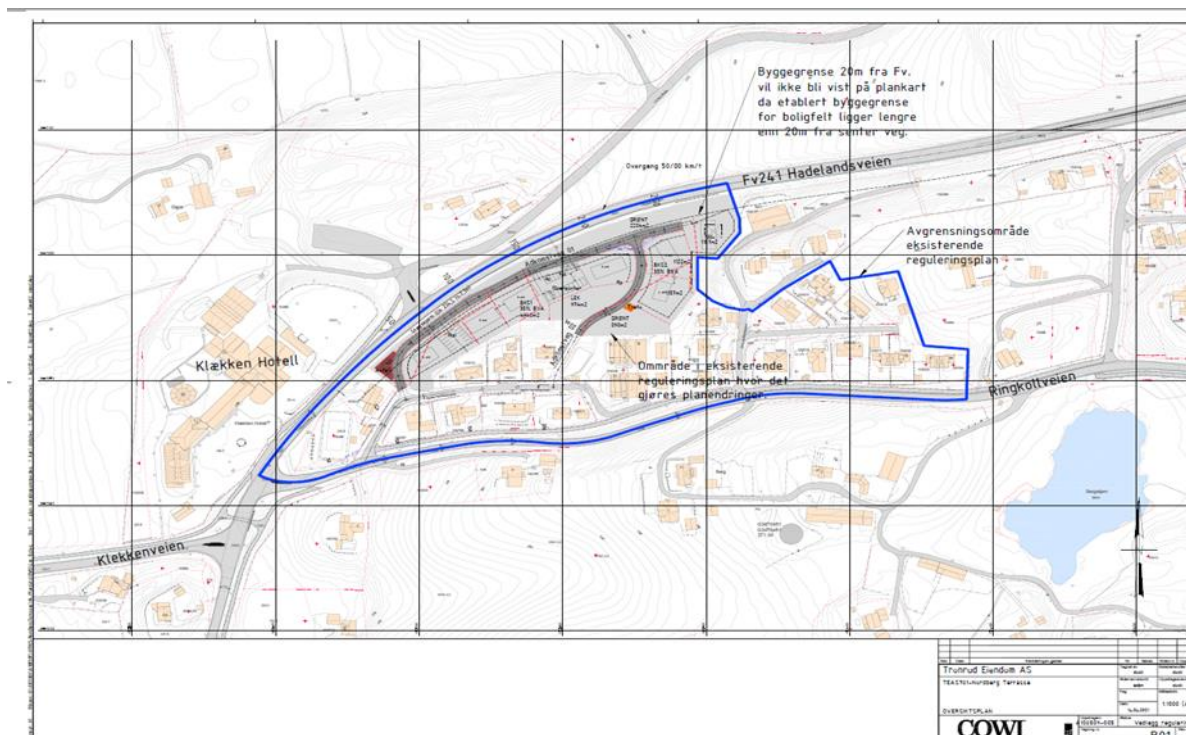
Innledning/Bakgrunn:

Hensikten med planen er å oppdatere eldre plan ved å legge til rette for ny småhusbebyggelse med i alt 36 boenheter, i et område som ikke ble bebygget etter gammel reguleringsplan. På denne måten vil planen gi en utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i Nordberg i Haug.

Tidligere behandlinger og vedtak:

- Forslaget ble varslet oppstart i perioden 15.11.2020 - 18.12.2020

- Planforslaget ble 1.gangsbehandlet og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning i [sak 68/21](#) i møte 08.11.2021
- Planforslaget ble 1. gangsbehandlet av Formannskapetets strategi og plan og vedtatt sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i [sak 40/21](#) i møte 17.11.2021.



Figur 2: Oversiktskart med planavgrænsning

Beskrivelse av saken:

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart, merket 2. gangsbehandling
- Reguleringsbestemmelser, sist revidert 01.07.2022
- Planbeskrivelse med illustrasjonsplan som vedlegg, datert 06.05.2022

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

Endringer etter 1.gangsbehandling

De viktigste endringene etter 1.gangsbehandling er:

- Skjerpede reguleringsbestemmelser for støy
- B) Fjernet snuhammer ved lekeplassen (f_BKL2)
- C) Flyttet trafokiosk vekk fra lekeplassen (f_BKL2)
- D) Nytt rekkefølgekrav: Skolekapasitet skal være dokumentert før utbygging

tillates.»

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

Høringsuttalelser

Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 27.11.2021 – 17.01.2022. I

samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens fagområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser, disse følger vedlagt.

Hovedtrekkene i uttalelsene er referert og kommentert i eget vedlegg.

Innsigelser

Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune fremmet innsigelse til planforslaget ved høring og offentlig ettersyn. Innsigelsene påpekte nærheten til Hadelandsveien som medfører at det nye boligområdet i reguleringsplanen er støyutsatt.

I innsigelsesbrevet fra Statsforvalterens konkluderes det med at planområdet ligger utenfor prioriterte vekstområder for bolig og at det derfor i mindre grad kan aksepteres avvik fra de anbefalte grenseverdiene for støy. I samfunnsdelen for Ringerike kommune 2021-2030 ligger dette området godt innenfor vedtatt grense for langsiktig vekst i Haugsbygd. Arealstrategien forutsetter at områder innenfor grense for langsiktig vekst skal danne grunnlaget for planlegging av boligbebyggelse. I arealstrategiens pkt 3. b. heter det «Ny boligbebyggelse skal hovedsakelig lokaliseres ved fortetting og transformasjon i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd og tettstedene. Det skal være variasjon i boligtyper og boform.» Denne planen følger opp arealstrategien i vedtatt samfunnsdel.

For nærmere informasjon om innsigelsene, se oppsummering av og kommentarer til høringsuttalelsene.

Innsigelsene er frafalt

Etter dialog med forslagsstiller om behov for ytterligere utredninger, tekniske tegninger og videre justeringer i planforslaget, er nå planbestemmelsene knyttet til støy ytterligere skjerpet slik Statsforvalteren ba om.

Tekniske tegninger som viser snitt og plassering av støyvoll og støyskjerm langs Hadelandsveien er godkjent på visse vilkår, av Viken fylkeskommunen som er veieier. Vilårene er en nærmere spesifisering av hvordan støyskjermen skal plasseres og at drift- og vedlikeholdsansvar for skjermen bør tinglyses som heftelser på de ulike gnr./bnr. I tinglysningen må det framgå at det er utbyggingsområdet som har ansvaret for drift- og vedlikehold av støyskjermen.

Begge innsigelsesmyndighetene har frafalt sine innsigelser til reguleringsplanen, se vedlagte brev fra myndighetene og kommunestyret kan vedta reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan Nr. 177-03 Eiendommen Nordberg m.m. vedtatt 24.04.1986 med mindre vesentlig endring datert 14.09.2000, se planbeskrivelse s. 2. Planområdet er i gjeldende reguleringsplan regulert til småhusbebyggelse og terrasserte boligblokker.

Forholdet til overordnede planer:

Kommuneplanens samfunnsdel

I samfunnsdelen for Ringerike kommune 2021-2030 ligger planområdet godt innenfor vedtatt grense for langsiktig vekst i Haugsbygd. Arealstrategien forutsetter at områder innenfor grense for langsiktig vekst skal danne grunnlaget for planlegging av boligbebyggelse. I arealstrategiens pkt 3. b. heter det «Ny boligbebyggelse skal hovedsakelig lokaliseres ved fortetting og transformasjon i Hønefoss, Heradsbygda og Haugsbygd og tettstedene. Det skal være variasjon i boligtyper og boform.»

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til boligformål.

Juridiske forhold:

Etter plan- og bygningsloven § 12-12 legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

Saken behandles i henhold til kommunens delegeringsreglement først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og Formannskapet Strategi og plan.

Naturmangfoldloven

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner. Det er ikke registrert noen forekomster av bevaringsverdige arter eller naturtyper innenfor planområdet. Det ubebygde arealet består av gammel skogbunn hvor det ble foretatt flatehogst for noen år siden, randsonen er tilvokst med krattvegetasjon. Tilliggende arealer innenfor planområdet er i hovedsak frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger, i tillegg terrassehus.

Tiltaket vil ikke medføre særlig belastning på økosystemet. Rådmannen vurderer at prinsippene i naturmangfoldloven er vurdert og ivaretatt.

Jordlova

Planforslaget medfører ingen omdisponering av dyrka eller dyrkbart areal.

Økonomiske forhold:

Planen utløser trolig ingen direkte økonomiske belastninger for Ringerike kommune, men vil kunne gi økonomiske konsekvenser i form av infrastruktur og sosiale tjenester.

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

Figur 3: Situasjonsplan for den nye boligbebyggelsen på Nordberg i Haug.

Rådmannens vurdering:

Reguleringsplanforslaget for Nordberg ligger innenfor et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2019-2030, vedtatt 05.09.2019. Planområdet ligger innenfor grense for langsiktig vekst i Haugsbygd slik vedtatt arealstrategi viser. Strategien forutsetter at områder innenfor grense for langsiktig vekst skal danne grunnlaget for planlegging av boligbebyggelse, og det skal være variasjon i boligtyper og boform. Rådmannen mener at denne detaljreguleringen ivaretar kommunens arealstrategi for disse temaene.

Med bakgrunn i høringsuttalelsene og innsigelsene som ble mottatt etter høring og offentlig ettersyn er planforslaget bearbeidet og noe endret fra 1.gangsbehandling. Forholdet til støy har vært vurdert nøye og det er prosjektert nærmere detaljsnitt som viser plassering av støyvoll og støyskjerm. Tekniske planer for støyvoll og støyskjerm er godkjent av Viken fylkeskommune som veieier av Hadelandsveien. Beregninger av støy har videre gjort at planlagte husrekker er snudd 90 grader slik at fasadene er minimert ut mot Hadelandsveien. Reguleringsbestemmelsene er også skjerpet i forhold til støyskjerming av boligområdene. Både Statsforvalteren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommunen har fått tilsendt utredningsmaterialet som omhandler støyforholdene og tiltakene som planlegges for å ivareta støy. Begge myndighetene har nå frafalt sine innsigelser til planen.

Det er videre gjort endringer i plankart som vil gjøre felles lekeplass bedre med større og tryggere arealer. I rekkefølgebestemmelsene er det tatt med punkt om at skolekapasitet skal være dokumentert før utbygging tillates, dette i tråd med vedtaket fra formannskapet den 17.11.2021. Endringene som er gjort etter 1.gangsbehandling er ikke av en slik karakter at det kreves ny utlegging til høring og offentlig ettersyn.

Rådmannen er etter dette trygg på at utbygging i planområdet, med de støytiltakene som ligger innarbeidet i reguleringsplanen, vil kunne gi et boområde med gode kvaliteter. 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: Grethe Tollefsen

Vedlegg:

473-Plankart-2 Gangs behandling
Bestemmelser revidert 0107 - Nordberg
Planbeskrivelse med illustrasjonsplan Nordberg 473 -oppdatert 2022
Risiko og sårbarhetsanalyse - Nordberg 473
Trafikkanalyse- Nordberg
Støyrapport - Nordberg
Støyskjerm, plan og profil - Nordberg
Støyberegninger for ny bebyggelse - Nordberg
Geoteknisk rapport -Støyvoll - Nordberg
Grunnundersøkelser Nordberg - Arkimedum AS
Notat - vann avløp og overvann - Nordberg
Oppsummering av merknader - Nordberg
473 - Nordberg - Alle innspill til høring og offentlig ettersyn samlet i ett dokument
(L)(271743)
Nordberg i Haugsbygd - frafall av innsigelse Statsforvalteren
Nordberg - frafall av innsigelse Viken fylkeskommune
Gjeldende regulering nr.177-03-Plankart