



**Arkiv:** PLANID-460,  
PLANNAVN-Nedre  
Hvalseng,  
PLANTYPE-35, FA-  
L12, ESA ARKIV-  
19/3086, GNR-  
274/2, GNR-274/48,  
GNR-274/35  
**Journalpostnr.:** 20/10703-29  
**Saksbehandler:** Halvard Fiskevold  
**Dato:** 22.09.2021

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
63/21	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	11.10.2021
36/21	Formannskapetets Strategi og plan	20.10.2021

### 460 Detaljregulering for Nedre Hvalseng - 1. gangsbehandling

#### Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning - 11.10.2021 - 63/21

##### Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for 460 Nedre Hvalseng sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av plan 59 Hallingby/bymarka som overlappes av ny plan, ved vedtak av Detaljregulering for Nedre Hvalseng.
3. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre supplering og justering.

##### Rådmannens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for 460 Nedre Hvalseng sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av plan 59 Hallingby/bymarka som overlappes av ny plan, ved vedtak av Detaljregulering for Nedre Hvalseng.
3. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre supplering og justering.

##### Sammendrag:

Eiendommen til reguleringsplanen for Nedre Hvalseng ligger i et etablert område for boligbebyggelse og landbruk.

Planforslaget legger til rette for å bygge 7 boenheter med uteareal. Boenhetene bygges som ene- og tomannsboliger. Adkomst til planområdet foreslås fra Gamle Ådalsvei ved eksisterende avkjørsel, som fordeler seg til planområdet og eksisterende bebyggelse i nord.

Det er utført geoteknisk undersøkelsesrapport, geoteknisk notat og stabilitetsnotat med

stabilitetsberegninger. Det er påvist kvikkleire innenfor planområdet. På grunn av fare for utglidning og ras, er byggegrense til bebyggelse (BFS3) 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. Planavgrensningen er utvidet mot nord for å sikre kantvegetasjon til bekk. Dette for å sikre at det ikke er tillat med graving eller andre tiltak tilknytning mot bekken, uten nærmere vurdering av fare for erosjon og fare for skred. Området blir avsatt til LNF i tråd med kommuneplanen.

Det er regulert inn en buffersone på 5 meter og byggegrense på 9 meter mot landbruksområdet. Dette for å hindre avdrift av støv og sprøytemiddel inn på lekeplassen og inn mot bebyggelsen. Det er viktig at det i buffersonen på 5 meter skal beplantes med tett vegetasjon ved lekeplassen og ved bebyggelsen. Dette er ivare tatt i reguleringsbestemmelsene.

Rådmannen anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

### **Formannskapetets Strategi og plan 20.10.2021:**

#### **Behandling:**

**Følger fremtil 2. gangs behandling, foreslått av Magnus Bratli Holte, Senterpartiet**

Virkniger/Konsekvenser av planforslaget bør utredes fram mot 2. gangs behandling.

Dette gjelder kap. 8.6. Naturverdier, 8.15 Jordressurser, herunder forholdet til dyrkbar jord.

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

#### **Avstemming:**

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

Holtes (Sp) forslag ble enstemmig vedtatt følger saken frem til 2. gangs behandling.

### **FS2- 36/21 Vedtak:**

1. Forslag til detaljregulering for 460 Nedre Hvalseng sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av plan 59 Hallingby/bymarka som overlappes av ny plan, ved vedtak av Detaljregulering for Nedre Hvalseng.
3. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre supplering og justering.

#### **Holtes (Sp) forslag følger saken frem til 2. gangs behandling:**

Virkniger/Konsekvenser av planforslaget bør utredes fram mot 2. gangs behandling.

Dette gjelder kap. 8.6. Naturverdier, 8.15 Jordressurser, herunder forholdet til dyrkbar jord.

### **Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 11.10.2021:**

#### **Behandling:**

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

**Avstemming:**

Rådmannens innstilling ble vedtatt mot 2 stemmer (Sp) som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet

**HMA- 63/21 Vedtak:****Rådmannens innstilling:**

1. Forslag til detaljregulering for 460 Nedre Hvalseng sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve deler av plan 59 Hallingby/bymarka som overlappes av ny plan, ved vedtak av Detaljregulering for Nedre Hvalseng.
3. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre supplering og justering.

**Bakgrunn:**

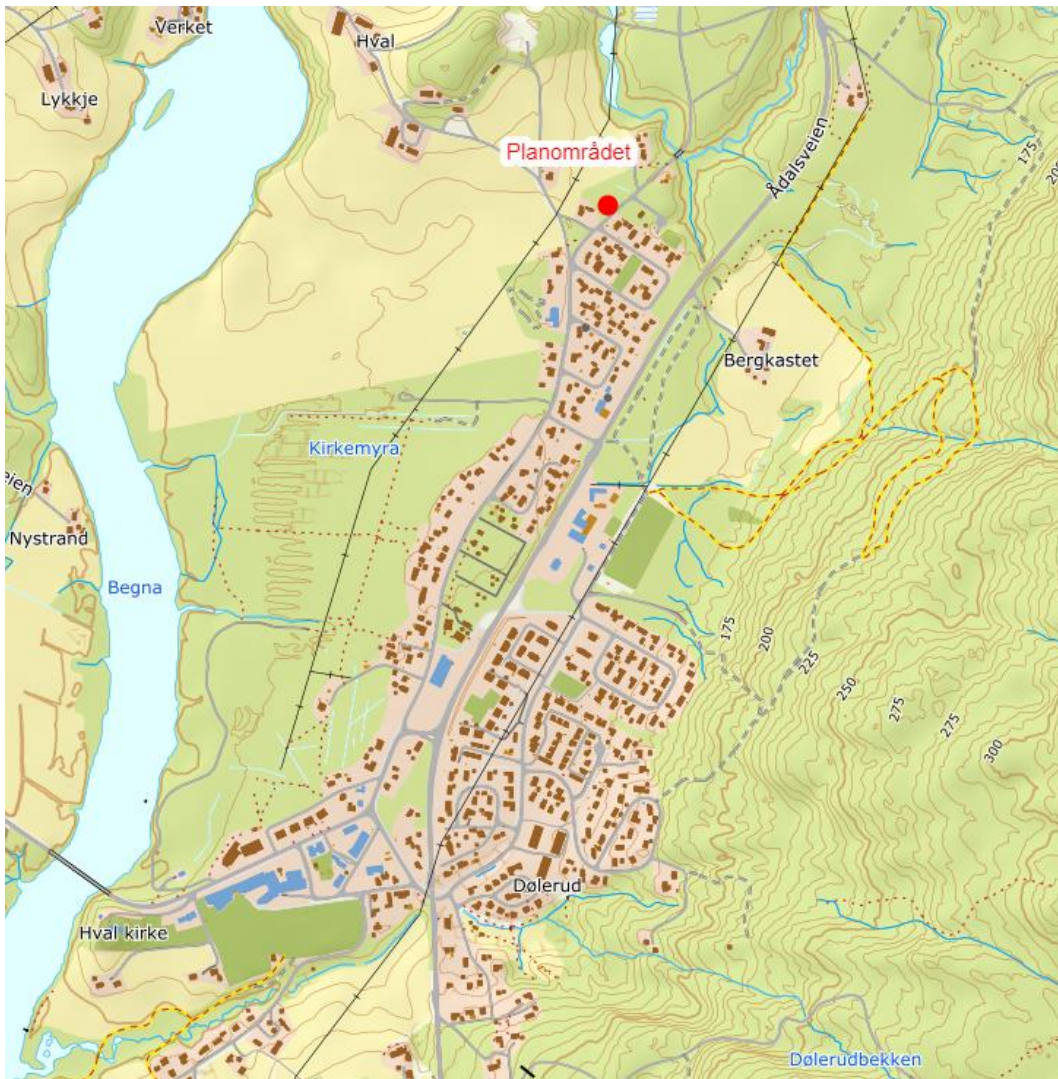
Detaljreguleringen legger opp til å etablere inntil 7 boenheter i form av ene- og tomannsboliger.

**Tidligere behandlinger og vedtak**

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken. Forslaget har vært sendt på varsel om 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.

**Beskrivelse av saken:**Dagens situasjon

Området er ubebygd og er lokalisert på vestsiden av Gamle Ådalsvei (Hallingby) syd for elv og landbruksareal i nordvest. Det grenser til eiendommene gnr/bnr 274/48, 274/7 og 274/35. Planområdet ligger i utkanten av et etablert boligområde i Hallingby.



### Planforslaget

Planforslaget er utarbeidet av MG Arkitekter AS, datert 27.08.2021, og forslagstiller er Bokvalitet AS. Planforslaget som foreligger til behandling er merket 1. gangsbehandling, og består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Støy og trafikkmåling
- Illustrasjonskart
- Geotekniske rapporter og notat
- Innspill ved varsel om oppstart

### Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

### Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet grenser til 59 reguleringsplan for Hallingby/Bymarka.

### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr/bnr 274/2 og deler av 274/48,159/9 og 3025/1.

### Uttalelser til planoppstart

MG Arkitekter AS varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 25.11.2019 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 26.11.2019, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 4 uttalelser. Disse følger vedlagt.

Planområdet ble utvidet etter brev fra NVE 23.06.2021 om at planområdet må utvides mot nord for å sikre kantvegetasjon til bekk og sikre at det ikke er tillatt med graving eller andre tiltak her, før det er gjort nærmere vurdering av fare for erosjon og fare for skred. Utvidelsen av planområdet ble lagt ut på høring fra 07.07.2021 – 22.08.2021, innspillene ligger vedlagt.

#### Varsel om innsigelse

Det er ikke varslet innsigelse ved oppstarten av planen.

### **Forholdet til overordnede planer**

#### Kommuneplanens samfunnsdel

##### Kapittel 4 – 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 for 70 prosent av befolkningsveksten i Hønefoss-området, og 30 prosent i de prioriterte lokalsamfunna: Haugsbygd, Heradsbygda, Hallingby, Nes i Ådal, Sokna og Ask/Tyristrand.
- Å legge til rette for høy kvalitet og mangfold i tilbud av boliger, 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.

#### **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 og Formannskapetets strategi og plan, jf. delegeringsreglementet.

#### 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.

#### **Økonomiske forhold:**

Utbygginga 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 forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

### **Prinsipielle avklaringer**

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). Bygningsmasser er flyttet fra ugunstige grunnforhold og antall boenheter er redusert fra 9 til 7.

24.03.2021 vedtok kommunestyret i sak 45/21 flere prinsipper som er tatt inn i arealstrategien som er foreslått i 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 neste revidering av kommuneplanens arealdel (se sak 24/21 i Formannskapetets strategi og plan).

Planområdet Nedre Hvalseng ligger innenfor registrert dyrkbar mark på ca. 4,2 daa, men er avsatt som boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Nedre Hvalseng ble varslet oppstart 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.

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

	<p><b>God helse og livskvalitet:</b> Et boligprosjekt skal planlegges slik at folk opplever området med god livskvalitet ved å bo der, både innendørs og utendørs. Kravet til regulering tar utgangspunkt viktige kvaliteter som må oppfylles før et boligområde kan bygges.</p> <p><b>God utdanning:</b> Ikke relevant i denne saken.</p> <p><b>Anstendig arbeid og økonomisk vekst:</b> Ikke relevant i denne saken.</p>
	<p><b>Infrastruktur:</b> Infrastrukturen blir ivaretatt til boligområdet, og det bygges fortau for å ivareta del av strekning til sikker skolevei.</p> <p><b>Mindre ulikhet:</b> Et variert boligtilbud i et godt tilrettelagt boligområde er med på å viske ut sosiale forskjeller. Forslag om ulike boliger er med å støtte dette formålet.</p> <p><b>Bærekraftige byer og lokalsamfunn:</b> Ringerike skal ha en balansert og livskraftig vekst og utvikling av by og lokalsamfunn. Boligutvikling skal skje nær kollektivpunkter som kommer ved utbygging av jernbane og E16. Spørsmålet om dette prosjektet vil støtte opp med dette med nærhet til kollektivpunktene, er noe mer usikkert. Men boligområdet ligger i Hallingby, som er en av de prioriterte lokalsamfunnene til Ringerike kommune.</p>
	<p><b>Stoppe klimaendringer:</b> Transport til og fra bolig er viktig å vurdere i forhold til lokalt utslipp. Boliger som dette vil ligge noe lengre fra servicetilbud, som vil medføre behovet for biltransport.</p>
	<p><b>Livet på land:</b> Naturmangfold er et eget tema som vil bli omtalt i planprosessen.</p>
	<p><b>Samarbeid for å nå målene:</b> Gjennom medvirkning (høringer), og dialog med kommunen, tas det sikte på å tilfredsstill kommunens 9 prioriterte bærekraftsmål i planen.</p>

**Rådmannens vurdering:**

Nedre Hvalseng ligger på et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og i et av kommunen satsingsområder (Hallingby). Planforslaget er dermed i tråd med overordnet plan.

Det er gjennomført geotekniske undersøkelser og vært tett dialog med NVE for å ivareta sikkerheten med tanke på stabilisering av grunnforholdene. Boligene og lekearealet blir ivaretatt med buffersone som blir beplantet for å hindre avdrift av støv og sprøytemiddel fra landbruksområdet. Det er bekreftet at prosjektet Nedre Hvalseng er det siste området som vil bli godkjent før det må gjøres tiltak for å øke kapasiteten på ledningsnettet til renseanlegget for området. Det blir opparbeidet fortau i Gamle Ådalsvei for å ivareta deler av sikker skolevei.

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

Tore Isaksen  
Rådmann

**Vedlegg:**

- Nedre Hvalseng - Planbeskrivelse -26.08.21
- Nedre Hvalseng - Bestemmelser
- 460-Plankart-1 Gangs behandling
- Innspill oppstart - Nedre Hvalseng
- Nedre Hvalseng Ros-analyse rev. 26.08.21
- 05.1 Illustrasjonsplan rev.C 27.08.21
- 06 Arealtebell\_05.07.21
- 09 Geoteknisk\_notat\_Nedre Hval
- 10 Geoteknisk\_undersøkelserapport\_med\_bilag
- 11 Notat\_stabilitet\_Nedre\_Hvalseng
- 12 Trafikkmåling
- 13 Støyrapport\_01
- 17 Merknad fylkesmannen
- 18 Merknad Viken fylkeskommune
- 19 NVEs generelle innspill -
- 21 Merknad Anne Marit Johansen
- 22 NVEs svar på spørsmål vedr geoteknisk undersøkelse
- 25 NVEs tilbakemelding på varsel om utvidelse av planområde
- 26 Statsforvalteren - svar på varsel om utvidelse planområde
- 27 Viken fylkeskommune - Utvidelse av planområdet