

# SAKSFRAMLEGG

Hovedkomiteen for miljø- og arealforvaltning

---

Arkivsaksnr.: 11/4767-27

Arkiv: REG 369

---

## 1.GANGSBEHANDLING 0605 - 369 DETALJREGULERING "HOFSFOSSVEIEN 3"

### Forslag til vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for 0605-369 Hofsfossveien 3 sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Rådmannen skal før 2. gangsbehandling kvalitetssikre planen når det gjelder innhold og framstilling, samt foreta eventuelle mindre suppleringer og justeringer.
3. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplan: NR 127-3, Molvaldområdet, vedtatt 26.06.86, ved godkjenning av reguleringsplan nr 0605-369, Hofsfossveien 3 (*ny plan*).
4. Det tas sikte på å fjerne avkjørelsespil inn til Hofsfossveien 5 ved vedtak av reg. plan nr. 0605-369, med en mindre endring som vedtas delegert. Avkjøring blir ivaretatt i reg. plan nr. 0605-369

### Sammendrag

Eiendommene Hofsfossveien 3 og 5 er i dag bebygd med hver sin enebolig som planlegges revet. Hensikten med detaljplanen er å tilrettelegge for fortetting med nye boliger/ny blokkbebyggelse. Hofsfossveien 1 er tatt med i planen for å avklare avkjørsel til eiendommen.

### Innledning

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for nye boliger i form av blokkbebyggelse. Forslagstiller Hole Utbygging- og eiendomsselskap AS (HUES AS), har nylig ferdigstilt 2 boligblokker i Soknedalsveien 10 og 12 og har kjøpt opp Hofsfossveien 3 og 5. HUES ønsker å utvikle Hofsfossveien 3 og 5 i tråd med nybyggene i Soknedalsveien 10 og 12. Dette er en fortetting som krever ny detaljplan.

## Beskrivelse av saken

### Dagens situasjon

Planområdet ligger nordvest i Hønefoss innenfor et eksisterende boligområde med variert boligutnytting med både eneboliger og blokkbebyggelse. Planområdet er avgrenset av Soknedalsveien i vest og Hofsfossveien i øst. Planområdet er i dag bebygd med 3 eneboliger. Forslagstiller planlegger å rive 2 av eneboligene som har adresse Hofsfossveien 3 og Hofsfossveien 5.

### Planforslaget

Forslag til reguleringsplan for Hofsfossveien 3 er mottatt fra HUES A/S.

Planforslaget som foreligger til behandling består av

- Plankart "Detaljregulering for Hofsfossveien 1,3 og 5" i målestokk 1:1000, datert 19.11.12
- Forslag til reguleringsbestemmelser datert 16.11.12.
- Planbeskrivelse, datert 19.02.10.

### Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet er i dag regulert i reguleringsplan nr. 127-3, Molvaldområdet fra 26.06.86.

Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til småhusbebyggelse på inntil ¼ del av tomtens totale areal, maks 2 etasjer eller maks gesimshøyde på 8 m.

Gjeldende reguleringsplan foreslås opphevet og erstattet med foreliggende forslag til reguleringsplan for området.

### Plantype og avgrensning

Planen fremmes som en detaljregulering. HUES A/S er forslagstiller.

### Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: gnr./ bnr. 49/136, 49/124 og 49/125.

### Innkommne innspill til planoppstart

Ringerike kommune og HUES A/S varslet, i henhold til plan- og bygningslovens bestemmelser, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 17.02.12 og kunngjorde det i Ringerikes Blad samme dato, samt på kommunens nettsider. Planområdet ble utvidet til også å omfatte Hofsfossveien 1, og planen ble varslet på nytt 07.06.12. Det kom inn totalt 12 uttalelser. Disse følger saken som uttrykte vedlegg. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert under.

### Forslagsstiller har mottatt følgende uttalelser ved 1. gangs varsel

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Buskerud Fylkeskommune                      | datert 17.02.2012 |
| 2. Statens vegvesen                            | datert 03.03.2012 |
| 3. Fylkesmannen i Buskerud                     | datert 05.03.2012 |
| 4. NVE   | datert 19.03.2012 |
| 5. Ringerike kommune, kommunalteknisk tjeneste | datert 23.02.2012 |
| 6. Ringerike kommune, trafikkrådet             | datert 12.03.2012 |
| 7. Ringerike kommune, Råd for funksjonshemmede | datert 07.03.2012 |
| 8. Ringeriks-Kraft Nett                        | datert 19.03.2012 |

*Uttalelse fra Buskerud Fylkeskommune, dato:17.02.12*

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner i planområdet, men ber om at følgende tas inn i reguleringsbestemmelsene:

”Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunens varsles, jmf. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.”

*Forslagstillers kommentar:*

Fylkeskommunens innspill er imøtekommet i planforslaget.

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

*Uttalelse fra Statens Vegvesen, dato:03.03.12*

Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet og evt. nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riks-/fylkesvei må ivaretas i planarbeidet. Planområdet har atkomst via regulert atkomst i reguleringsplan for Soknedalsveien 5-7 der det er stilt krav om at før utbygging, skal det gjennomføres trafikkanalyse for å påvise at veisystemet ikke overbelastes, og Statens vegvesen ber om dokumentasjon på at dette er gjennomført. Statens vegvesen stiller krav om at planen ivaretar stenging av enkeltavkjørsler og at frisktsoner inkluderes i planen. Det påpekes at det normalt også kreves at plangrensen legges til senterlinje i vei som berøres, slik at veg- og trafikkforholdene avklares entydig. Statens vegvesen krever at det legges inn som rekkefølgebestemmelse at planområdet knyttes til regulert atkomst fra Hofsfossveien i plan 319.

Støyforhold må dokumenteres og nødvendige avbøtende tiltak må innarbeides i planen. Regulert støyskjerm langs fv. 35 må forlenges slik at hele boligområdet støyskjermes, jfr. T-1442 og TA-2115. For konkret utforming av støyskjerm vises det til Statens vegvesens behandling av innsigelse til plan 319 i brev av 16.10.2006.

Normal byggegrense er 50 m, men det er i tidligere planer i området akseptert byggegrense på 15 m. Dette forutsetter at støy og andre miljøforhold er tilfredsstillende.

Dersom Statens vegvesens innspill ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planen, eller dokumentert i planen, uttaler Statens vegvesen at det vil kunne medføre innsigelse.

Statens vegvesen ønsker at 49/125, Hofsfossveien 1 skal tas med i planarbeidet.

*Forslagstillers kommentar:*

Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet er beskrevet i planforslaget. Kjøre- og gangatkomst er ivaretatt i plan 319. Atkomstforhold i denne planen er dimensjonert for det antall boenheter som foreslås i planen. Planen viser stenging av eksisterende avkjørsler til Hofsfossveien 5 samt atkomst til Hofsfossveien 1 ved utvidelser utover dagens arealbruk. Frisktsoner er vist i plan 319, men også delvis vist i foreliggende plan.

Rekkefølgebestemmelse vedr. adkomst er ivaretatt i planforslaget.

Bebyggelsen foreslås lagt med samme avstand til fylkesvei 172 som tilliggende bebyggelse dvs. ca. 12,5 m til midt vei. Lik avstand fra fasadeliv til veg gir en estetisk god løsning for gaterommet i Hofsfossveien. Videre fortau på vestsiden av Hofsfossveien er allerede sikret i gjeldende reguleringsplan, og foreliggende plan endrer ikke på dette. Arealet mellom foreslått bebyggelse og Hofsfossveien/fv. 172 er ikke viktig som uteoppholdsareal, dvs. at foreslått plassering av bebyggelse/disponering av planområdet ikke er til hinder for en evt. veiutvidelse. Det antas at det er lite realistisk å kreve riving av tilliggende eiendommer. Dette tilsier at etablert byggegrense i området bør videreføres i planen.

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

*Uttalelse fra NVE, dato:19.03.12*

NVE opplyser at planområdet ligger i nærheten av 2 områder med risiko for kvikkleireskred, og det bør i forbindelse med planarbeidet avklares om det er fare for kvikkleire i planområdet.

Plandokumentene må tydelig vise hvordan skred, flom og annen vassdragsrelatert fare er vurdert basert på foreliggende krav og retningslinjer.

*Forslagstillers kommentar:*

Geostrøm har utarbeidet rapport som omfatter geotekniske forhold (se vedlegg 2).

Rapporten konkluderer med at grunnforholdene er tilfredsstillende i forhold til planlagt bebyggelse.

Se kap vedr. flomfare.

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

*Uttalelse fra Ringerike Kommune, kommunalteknisk tjeneste, dato:23.02.12*

Ny boligbebyggelse forutsetter muligens støyutredning.

Atkomstmulighet fra Hofsfossveien over planområdet for gnr. 49/bnr. 125 (Hofsfossveien 1) må sikres.

Krav til avstand fra bygg og kommunale VA-ledninger er 4 m. Dersom avstanden blir mindre, må ledningene evt. flyttes. Kravet til brannvann er 50l/s med maks. slangeutlegg på 100m. Det opplyses at begge kravene over ser ut til å være ivaretatt.

Kommunen ønsker tilknytning til kommunens vann- og avløpskummer nordvest for Hofsfossveien 3 og 5.

Det vises til at fremføring av fjernvarme til området er under prosjektering.

*Forslagstillers kommentar:*

De 2 første punktene er ivaretatt i planarbeidet. Øvrige punkter følges opp i byggesaken.

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

*Uttalelse fra Ringerike Kommune, trafikkrådet, dato:12.03.12*

Det må etableres gangfelt for kryssing av Hofsfossveien

*Forslagsstillers kommentarer:*

Forslagsstiller mener at gangfelt kan etableres uten reguleringsplan, og er åpen for at trafikkmyndigheten etablerer dette.

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

*Uttalelse fra Ringerike Kommune, Råd for funksjonshemmede, dato:07.03.12*

Råd for funksjonshemmede tar saken til orientering.

*Uttalelse fra Ringeriks-Kraft Nett, dato:19.03.12*

Ringeriks-Kraft Nett har ledningsnett i kanten av planområdet og ber om å bli informert videre i prosessen for evt. endringer.

**Forslagsstiller har mottatt følgende uttalelser ved 2. gangs varsel**

Statens vegvesen	datert 03.07.2012
Fylkesmannen i Buskerud	datert 18.06.2012
Ringerike kommune ved Kommuneoverlegen	datert 25.06.2012
Ringerike kommune ved miljøvernråd giver/forurensning	datert 25.06.2012

*Uttalelse fra Statens Vegvesen, dato:03.07.12*

Det ble etter 1. gangs varsling av planarbeidet (02.05.2012) avholdt møte med Statens vegvesen der det ble avtalt at det skulle utarbeides en ny støyutredning som skulle sendes Statens vegvesen ved varsel om ny oppstart.

Statens vegvesen ber om at innspill i uttalelse av 02.03.2012 blir lagt til grunn for planarbeidet. Og viser i tillegg til nye retningslinjer for støy og luftkvalitet.

Statens vegvesen mener at oversendt støyutredning er mangelfull, og ut fra oversendt materiale krever Statens vegvesen fortsatt at direkte atkomst fra fv. 35 stenges og at eksisterende støyskjerm forlenges slik at hele boligområdet nå støyskjermes.

Det er skifte av fartsgrense ved innkjøring til eiendommen 49/125 (Hofsossveien 1) og Statens vegvesen mener at bruken av eiendommen synes å ikke være i tråd med gjeldende plan (enebolig). Faktisk bruk av eiendommen tilsier at det må reguleres 4x70 m frisikt. Det må inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen om evt. forlengelse av støyskjerm.

*Forslagsstillerens kommentarer:*

Nye retningslinjer for støy og luftforurensning er lagt til grunn for planen.

Ved gjennomføring av ny bebyggelse i Hofsossveien 3 og 5 vil ikke støyskjerm forlenges langs Soknedalsveien utover allerede regulert støyskjerm. Det er i planen lagt til grunn en frisikt på 4x40 m, dvs. ca. det som vil være mulig å få til med etablerte støyskjermer.

*Rådmannens kommentar:*

Rådmannen registrerer at Statens vegvesen mener at støyskjerming og frisikt er mangelfullt utredet, og vil be om ytterlige utredninger i høringsperioden.

*Uttalelse fra Fylkesmannen i Buskerud, dato:18.06.12*

Fylkesmannen viser til tidligere uttalelse ved 1. gangs varsel om oppstart. I tillegg vises det til T-1520 om luftkvalitet i arealplanlegging.

*Forslagsstillerens kommentarer:*

Luftkvalitet er utredet og er ikke i konflikt med grenseverdiene i retningslinje T-1520.

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

*Uttalelse fra Ringerike Kommune ved kommuneoverlegen, dato:25.06.12*

Kommuneoverlegen ber om at fellesarealene tilrettelegges med felles uteplasser for rekreasjon og sosiale møteplasser, trygge lekeplasser skjermert for forurensning og med

akseptable sol- og skyggeforhold og i le for vær og vind. Utearealene må utformes med universell utforming, herunder allergivennlig beplantning. En andel leiligheter må være universelt utformet.

Det sies videre at planarbeidet må sikre trygg gang- og sykkelvei til Hønefoss sentrum, og at ivaretagelse av vassdrag og grøntområder må ivaretas for å sikre rekreasjon.

*Forslagsstillers kommentarer:*

Planforslaget ivaretar alle kommuneoverlegens innspill, med unntak av det som berører gang og sykkelvei til Hønefoss sentrum, da det ikke anses at det er relevant at en så liten plan skal ivareta en så stor planoppgave.

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

*Uttalelse fra Ringerike Kommune ved miljøvernrådgiver/forurensing, dato:25.06.12*

Da det er funnet forurensning i grunnen på omkringliggende tomter, må dette undersøkes.

*Forslagsstillers kommentarer:*

Det er stilt krav i planbestemmelsene om at jordforurensning skal kartlegges ved søknad om rammetillatelse.

*Rådmannens kommentar:*

Innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.

## **Forholdet til overordnede planer**

I kommuneplanens arealdel vedtatt 30.08.07 er området avsatt til bolig.

Planforslaget er i hovedtrekk i tråd med overordnede planer.

Det aktuelle området er i Grønn plakat for Hønefoss angitt som område med en del verdi. I henhold til retningslinjer for saksbehandling skal det i plansaken inngå en vurdering av tiltakets konsekvenser for grønnstrukturen.

Det aktuelle området omfattes av Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet. Det er vist en trasé langs Hofsfossveien som er navngitt Rute 5 og er en trasé fra Meieriet – Begnamoen og er planlagt med 2 – sidig fortau. Fortau på østsiden av Hofsfossveien er opparbeidet, mens fortau på vestsiden er regulert i reguleringsplan for Movald, 127-05, men er ikke opparbeidet.

## **Juridiske forhold**

### **Naturmangfoldloven**

De miljørettslige prinsippene §§ 8 – 12 i naturmangfoldloven, av 19.06.09, skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av område – og detaljreguleringer. Det skal i saksdokumentene redegjøres for hvordan disse er fulgt opp. Det skal i saken fremgå hva slags kunnskap om naturmangfold beslutningen bunner i. Det er søker som har hovedansvaret for å fremskaffe kunnskapsgrunnlaget. Dersom kunnskapsgrunnlaget skulle vise seg å være mangelfullt, skal tiltaket vurderes i henhold til føre – var – prinsippet. Man skal i saken innta en økosystemtilnærming og samlet belastning av tiltak i området skal vurderes.

## **Økonomiske forhold**

Planen utløser trolig ingen økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

## **Rådmannens vurdering**

### **Byggeplanene**

Området har fra før en blanding av blokkbebyggelse og eneboliger. Valg av boligtype, som forslagstiller ser for seg, passer bra inn i området som fra før har variert bebyggelse av både eneboliger og blokkbebyggelse. Planen vil øke strøkets karakter i en positiv retning og vil bidra til en foretting av sentrumsnære boliger.

Rådmannen er ikke i tvil om det er rett å rive bygningene som står på tomtene i dag for å få til et helhetlig boligmiljø i Hofsfossveien.

### **Innkommne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne merknader fremgår av ovenstående kommentarer.

Omfanget er beskjedent, og de viktigste merknadene er innarbeidet i planforslaget som nå foreligger.

### **Lekeplasser**

Lekeplass for planområdet er vist i planforslaget. Det vil også være mulig for beboere å bruke lekeplass og område avsatt til lekeareal i Soknedalsveien 10-12.

Før det gis midlertidig brukstillatelse skal utearealene være opparbeidet iht. godkjent utomhusplan. Dersom boligene ferdigstilles vinters tid, skal utearealene ferdigstilles senest nærmeste 1. mai etter at midlertidig brukstillatelse er gitt.

### **Infrastruktur**

Planen vil få utkjøring til fylkesvei Hofsfossveien. Avkjøringen vil benyttes sammen med prosjektet Soknedalsveien 10-12. Reg. plan: 319 Soknedalsveien 10-12.

Parkering og adkomst for de eksisterende boligene vil ikke bli berørt av planen.

Det kan ikke gis igangsettingstillatelse for bygninger før det er dokumentert at brannvannforsyningen tilfredsstillers brannvesenets krav.

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

### **Naturmangfold og grøntstruktur**

Planområdet er vestvendt og har gode solforhold. Planområdet har vært benyttet som boligtomt, men er en tidligere jernbanefylling. Luftdrag langs Begna bidrar til god luftgjennomstrømning og luftkvalitet. Det er innenfor planområdet ikke registrert prioriterte arter, truede arter eller nær truede arter.

### **Konsekvensutredning og ROS – analyse**

#### Grunnforhold:

Forslagstiller har fått utarbeidet en rapport av Geostrøm som omfatter geotekniske forhold. Rapporten konkluderer med at grunnforholdene er tilfredsstillende i forhold til planlagt bebyggelse.

#### Flom:

Ved en eventuell vannføring på 1100m<sup>3</sup>/sek i Begna (tilsvarende 200-årsflom), vil vannstand ved målepunkt V.M 5 ligge på kote 89.46.

Bebyggelsen i Hofsfossveien 3 og 5 med laveste gulvnivå på ca. kote 90.5, vil fortsatt ligge betryggende over flomvannet. Det er i reguleringsplanen stilt krav om tilrettelegging for vannbåren varme og at takvann og overvannshåndtering i størst mulig grad skal skje på egen grunn.

#### Støy:

Det er i bestemmelsene presisert at det stilles krav om at minimum ett soverom i hver leilighet skal tilfredsstillende kravet om 55 dB utenfor soverom. I tillegg stilles det krav om at det skal installeres balansert ventilasjon i alle leilighetene. Det foreslås støyskjerm langs nabogrensen mot Hofsfossveien 1. Dersom denne bygges i 2 m høyde, vil utearealene på Hofsfossveien 3-5 i sin helhet bli skjermet, men for å oppnå tilfredsstillende lydnivå på balkong og utenfor soverom mot sørvest i 3. etg., må støyskjerm mot Soknedalsveien og i nabogrense mot Hofsfossveien 1 ha høyder på 0,5-1,0 m høyere enn dagens støyskjerm mot Soknedalsveien (høyest i grensen mot Hofsfossveien 1).

#### Luftkvalitet:

Det er gjort beregninger av luftforurensning. Beregningsresultatene viser at planområdet ligger langt under grenseverdiene som er fastlagt i de nye retningslinjene for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520).

Rådmannen anser at utredningsplikten er oppfylt, herunder at samtlige utredninger og vurderinger beskrevet i planprogrammet er tilfredsstillende gjennomført.

#### **Samlet vurdering:**

Rådmannen er positiv til utvikling av Hofsfossveien 3, som vil kunne gi sentrumsnære boliger i et område som har blitt jevnlig utbygd de senere år. Utbygging av Hofsfossveien 3 vil bidra til fortetting i et område som er sentralt og med kort vei til både by og friluftsliv. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til tog og busstasjon, og bruk av kollektiv trafikk ligger da godt til rette for boligene.

Planen vil bidra til tilskudd av boliger i et sentrumsnært område i Hønefoss.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget 0605\_369 detaljregulering for "Hofsfossveien 3" fremmes og legges ut til offentlig ettersyn.

#### **Saksdokumenter**

Ved behov for utrykte vedlegg, kontakt saksbehandler

Trykte vedlegg:

1. Forslag til plankart, datert 19.11.12
2. Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 16.11.12
3. Planbeskrivelse, datert 19.02.10

Utrykte vedlegg:

4. Støyutredning og utredning av luftforurensning, datert 02.11.12
5. Geoteknisk rapport, datert 22.05.12
6. ROS – analyse, datert 20.09.12
7. Tinglyst heftelse som sikrer felt B1 veirett over gnr. 49 bnr. 2.
8. Reguleringsplan 127-3, Molvaldområdet med tilhørende bestemmelser, vedtatt 26.06.86.
9. Grønn plakat for Hønefoss, vedtatt 30.11.00
10. Kommunedelplan for gående og syklende i Hønefossområdet, vedtatt 29.06.95
11. Kommuneplanens arealdel 2007-2019, vedtatt 30.08.2007, med tilhørende bestemmelser.



12. Energi – og klimaplanen for Ringerike kommune, vedtatt 02.12.10.

Ringerike kommune, 27.11.2012

Wenche Grinderud  
Rådmann

Virksomhetsleder: Gunnar Hallsteinsen

Saksbehandler: Lars Magnus Walløe