

Vedlegg til saksframlegg

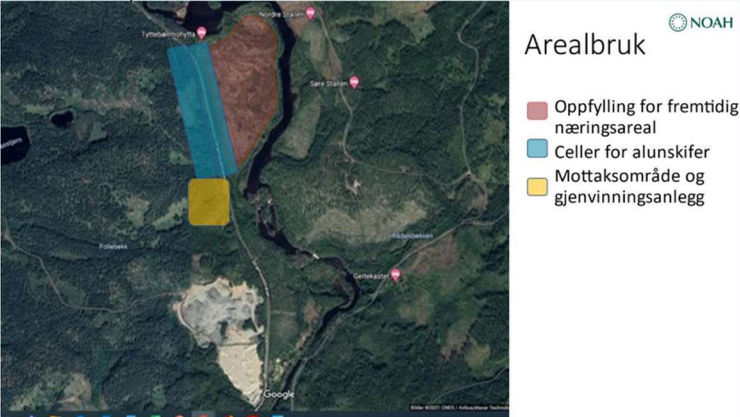
Beskrivelse av løsningsforslag for innsigelser

Myndighet	Innsigelse	Løsningsforslag	Nærmere beskrivelse og begrunnelse
Bane NOR	Ivaretagelse av Ringeriks-porteføljen/FRE16	Justeringer i plankart.	<p>Hensynssone videreføres: <i>Sone hvor gjeldende reguleringsplan skal gjelde uendret</i> (H910) jf. pbl. § 11-8 f. Sonen vises med skravur med hvit bakgrunn og basiskart. I tillegg legges det inn samferdselslinje for veg og jernbane (rød linje). Områdene som manglet i høringsforslaget fra 2025, legges inn i sonen: Prestmoen grustak (midlertidig anleggsområde) og Hallumsdalen (hensynssone geotekniske stabiliseringstiltak).</p> <p>Bakgrunnen for at Prestmoen grustak var holdt utenfor hensynssonen: FRE16 regulerer grustaket til LNF, med bestemmelsesområde som tillater mellomlagring av naturlige masser. Kommunen har ikke hatt som intensjon å tilbakeføre grustaket til LNF, og med bakgrunn i dette anbefalte kommunedirektøren å videreføre arealformål råstoffutvinning fra gjeldende arealdel. Denne løsningen ble ikke akseptert av samferdselsmyndighetene. Videre bruk av området må vurderes i forhold til gjeldende planverk.</p> <p>Bane NOR og Statens vegvesen har bekreftet i brev hhv. 28. og 27.01.2026 at innsigelsen kan trekkes basert på denne løsningen, og at dette er avklart med Nye Veier.</p>
	Felles planlegging Tyrstrand og krav ift. stasjonsområde	Justeringer i bestemmelse.	<p>Sonen med krav om felles planlegging videreføres, og vil fortsatt inkludere baneformål.</p> <p>Bestemmelsene endres: Det legges inn unntak for tiltak på eksisterende infrastruktur, slik at dette ikke utløser krav om felles planlegging (ny tekst med understreking):</p> <p><i>Mindre tiltak innenfor soner for felles planlegging, omforming og fornyelse kan unntas fra krav om felles planlegging, forutsatt at de ikke vanskeliggjør helhetlig utvikling. Tiltak på eksisterende teknisk infrastruktur, jernbane, veg, vann og avløp, er unntatt krav om felles planlegging.</i></p> <p>Bane NOR har bekreftet at innsigelsen kan trekkes basert på denne løsningen.</p>

Statens vegvesen	Ivaretagelse av Ringeriks-porteføljen/ FRE16	Justeringer i plankart.	Se beskrivelse ovenfor.
	Byggeområder - grunnet plassering, avgrensning og manglende KU	Avklaringer	Statens vegvesen bekrefter i brev 20.01.2026 at de trekker innsigelsen til de fleste byggeområdene i høringsforslaget fra 2025, blant annet med henvisning til konsekvensutredningen, plankrav og rekkefølgebestemmelser samt reduksjon eller omdisponering av arealer.
		Justeringer i bestemmelser	For enkelte områder ber vegvesenet om at det legges inn noen forutsetninger i bestemmelsene. Dette gjelder de tre områdene som er listet opp nedenfor, med kommunedirektørens forslag til nye bestemmelser og retningslinjer: Næringsområde NÆ_N14 Risesletta: <i>Ved regulering av NÆ_N14 skal atkomst til nye og eksisterende byggeområder samordnes. Retningslinje: Reguleringsplanen skal utrede trafikale forhold og sikre hensiktsmessig utforming og plassering av felles avkjøring.</i> Næringsområde NÆ_N24 Nymoen: <i>Ved regulering av NÆ_N24 skal trafikkbelastning i krysset Årbogenveien/E16 utredes og nødvendige tiltak sikres.</i> Næringsområder NÆ_N5-6 Kilemoen: <i>Før det tillates utbygging innenfor områdene NÆ_N5-6 forutsettes tilstrekkelig kapasitet og sikkerhet i krysset fv. 2878 Vestre Ådal/E16.</i> Statens vegvesen bekrefter i brev 03.02.2026 at disse endringene gir grunnlag for at innsigelsene til disse områdene kan trekkes.
Retningslinje plasskrevende handel	Avklaringer	Statens vegvesen bekrefter i brev 03.02.2026 at innsigelsen på dette punktet trekkes. Bakgrunnen er nærmere redegjørelse fra kommunen av intensjonen med å definere plasskrevende handel i retningslinje i kommuneplanen. Definisjonen er knyttet til bestemmelse om sentrumsformål og sentrumssoner. Slik bestemmelser og retningslinjer er utformet vil de ikke «godkjenne» bruk av enkelte arealer til ulike typer handel, men gi en definisjon av begrepene og hvilke mål kommunen ønsker at handel skal bidra til.	

NVE	Bestemmelser som åpner for direkte utbygging	Innsigelsen tas til følge. Justeringer i bestemmelser	<p>NVE hadde innsigelse fordi planforslaget åpnet for direkte utbygging uten utredning av reell fare for flom og skred på siste plannivå. Innsigelsen gjelder bestemmelse om unntak fra plankrav. Intensjonen med bestemmelsen er å gi mulighet for unntak fra plankrav for mindre tiltak i allerede bebygde områder. Dette ville vært en fordel for effektiv behandling av byggesaker, og gitt bedre forutsetninger for fortetting.</p> <p>Kommunal- og distriktsdepartementet har etter høringen i 2025 fattet en avgjørelse i tilsvarende spørsmål. Basert på avgjørelsen mener kommunedirektøren det er liten mulighet for gjennomslag for løsningen kommunen har foreslått.</p> <p>Kommunedirektøren anbefaler derfor å justere bestemmelsen om unntak fra plankrav slik at kommuneplanen ikke åpner for direkte utbygging av nye boenheter i områder hvor reell fare ikke er utredet.</p> <p>Forslag til endret bestemmelse 2.1.2 (ny tekst med understreking): <i>Innenfor områder for boligbebyggelse, kan tiltak i bokstav a-f unntas fra krav om reguleringsplan, forutsatt at generelle bestemmelser i kap. 5 og bestemmelser for det aktuelle arealformålet overholdes. <u>Unntaket gjelder ikke for nye boenheter innenfor faresoner jf. 12.2. (...)</u></i></p> <p><i>Retningslinje: <u>Med områder for boligbebyggelse i 2.2.2 menes arealformål boligbebyggelse, kombinerte formål for boligbebyggelse og LNF spredt boligbebyggelse.</u></i></p> <p>NVE bekrefter i brev 19.12.2025 at foreslått endring gir grunnlag for at innsigelsen kan trekkes.</p>
	Manglende hensynssoner – aktsomhetsområder for flom og skred	Innsigelsen tas til følge. Justeringer i plankart og bestemmelser, samt nytt temakart for aktsomhetsområder.	<p>Kjente faresoner er vist med hensynssoner i plankartet. Av hensyn til lesbarhet anbefaler kommunedirektøren å vise aktsomhetsområder for flom, kvikkleireskred og skred i bratt terreng på egne temakart (med arealformål under). Hensynssonene vedtas som en juridisk bindende del av kommuneplanens arealdel, og det knyttes bestemmelser til hensynssonene. Alle hensynssoner legges inn samlet i kommunens digitale kartløsning.</p> <p>NVE bekrefter i brev 19.12.2025 at foreslått løsning gir grunnlag for at innsigelsen kan trekkes.</p>

	Byggeforbudssone vassdrag	Justeringer i bestemmelser	<p>Gjeldende kommuneplan fra 2019 har en byggeforbudssone på 100 m fra alle vann og vassdrag med årssikker vannføring, uavhengig av arealformål. Kommunedirektøren har ønsket å se på mulighetene for å differensiere byggeforbudssonen.</p> <p>Høringsforslaget fra 2025 la opp til 100 m byggeforbudssone, med følgende unntak for byggeområder: 30 m innenfor indre og ytre sentrumssoner og 50 m utenfor disse. Unntaket gjaldt ikke verna vassdrag.</p> <p>NVE og statsforvalteren fremmet innsigelse og mente dette ikke var tilstrekkelig. Kommunedirektøren har diskutert utformingen av byggeforbudet i møte med NVE og statsforvalteren, og har med bakgrunn i dette utarbeidet nytt forslag til bestemmelse:</p> <p><i>Dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan, gjelder følgende byggeforbudssone langs vassdrag:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 50 meter i byggeområder, unntatt langs verna vassdrag. - 100 meter i øvrige områder <p><i>Innenfor byggeforbudssonen tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6. Avstand måles fra normal strandlinje. I regulerte vassdrag gjelder avstand fra høyeste regulerte vannstand.</i></p> <p>I retningslinjen foreslås følgende tillegg: <i>Langs verna vassdrag gjelder 100 meter, uavhengig av om tiltaket ligger innenfor et byggeområde.</i></p> <p>Kommunedirektøren vurderer at dette er så langt vi kommer i differensiering i denne kommuneplanrevideringen. Forslaget innebærer at byggeforbudssonen i byggeområder blir vesentlig redusert sammenlignet med byggeforbudet i gjeldende kommuneplan fra 2019 (100 m).</p> <p>NVE og Statsforvalteren har i brev hhv. 19. og 11.12.2025 bekreftet at forslaget til bestemmelse gir grunnlag for at innsigelsen kan trekkes.</p>
	Tyttebærmoen ABA_N3-4		<p>NVE og Statsforvalteren har i brev hhv. 19. og 11.12.2025 presisert at innsigelsene gjelder arealet øst for fylkesveien (ABA_N4). NVE og statsforvalteren har begrunnet dette med at det ut fra dagens kunnskapsgrunnlag er dette arealet som er i direkte konflikt med natur og verneverdier. Myndighetene presiserer at ny kunnskap og utredning i videre planlegging vil kunne gi grunnlag for innsigelse ved regulering av øvrige arealer vest for fylkesveien.</p>

			<p>Tyttebærmoen Eiendom AS v/Wilhelm P. C. Blystad har i e-post 5.2.2026 anbefalt at arealet med innsigelse tas ut av planen, og at arealene vest for veien (ABA_N3) tas med videre.</p> <p>Løsningsforslaget innebærer at areal med innsigelse ikke tas med videre i prosessen. For areal uten innsigelse oppdateres saksgrunnlaget ut fra ny situasjon, og det gjennomføres en begrenset høring av denne endringen før kommuneplanen legges fram for sluttbehandling.</p> <p>Dette er en vesentlig endring som innebærer at hovedgrepet i arealinnspillet ikke lar seg gjennomføre. Skissen nedenfor viser hovedgrepet, og er hentet fra planinitiativet datert 14.03.2022. Dette var bakgrunnen for arealinnspill til kommuneplanen våren 2022. Skissen viser et hovedgrep med oppfylling av overskuddsmasser og heving av terreng nordøst. Arealene rundt fylkesvegen var tiltenkt celler for alunskifer, mens areal i sør var tenkt til mottaksområde og gjenvinningsanlegg. Redusert forslag gir mulighet for å se videre på mottaksområde og gjenvinningsanlegg, mens arealene for deponering og oppfylling vil utgå. Mulig bruk av gjenværende arealer vest for fylkesveien er i liten grad beskrevet tidligere i saken.</p> 
Statsforvalteren	Tyttebærmoen ABA_N3-4		Se beskrivelse ovenfor.
	Byggegrense vassdrag	Justeringer i bestemmelser	Se beskrivelse ovenfor.