

VURDERING AV UTTALELSER VED
VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

PlanID: 0605_449

Detaljregulering for Hollerud Boligfelt

Det er varslet om oppstart av planarbeid av denne planen to ganger. Første gang ble det varslet av MjøsPlan AS på vegne av tiltakshaver Hollerud Boligtomter AS. Andre gang ble det varslet av Ringerike kommune av hensyn til det formelle grunnlaget til mulig eksprop. prosess. Denne merknadsvurderingen omfatter første varsling.

Liste over uttalelser 1. varsel om oppstart

Nr	Navn	Dato
1	Bane NOR	2.8.2018
2	Statsbygg	26.7.2018
3	Statens vegvesen - SVV	4.9.2018
4	Fylkesmannen i Buskerud - FMBU	7.9.2018
5	Buskerud Fylkeskommune	10.9.2018
6	Tyristrand Landsbyforening	30.8.2018
7	Naboer v/Advokatfirmaet Bentzen AS	10.9.2018
8	Ståle Torkilsen	24.8.2018
9	Inger Marie Torkilsen	30.8.2018
10	Henning Torkilsen	4.9.2018
11	John A. Tangen	5.9.2018
12	Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	31.08.2018
13	Ringerike kommune, Miljørettet helsevern	10.09.2018

Oppsummering av uttalelser 1. varsel om oppstart	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
Nr. 1 Bane NOR Planområdet berører ikke jernbanens interesser.	OK	Rådmannen har ingen øvrige kommentarer til dette.
Nr. 2 Statsbygg Nye byggeprosjekter som følge av reguleringsplanen må ikke medføre økt innsyn til fengselets luftegårder.	Analyse av siktlinjer er innarbeidet og vedlagt i planforslaget Det vurderes at så lenge planens bestemmelser og arealformål etterfølges, er skjerming av fengselets luftegård ivaretatt fra	Rådmannen har ingen øvrige kommentarer til dette.

<p>Byggehøyder og siktlinjer inn i fengselet må derfor gis særskilt oppmerksomhet. Ber om at det utarbeides en lengdeprofil som viser siktlinjer ugunstig punkt fra framtidig bolig og ned på fengselsområdet. Ønsker å bli holdt orientert om det som berører Ringerike fengsel og imøteser dialog.</p>	<p>boligfeltet. Statsbygg har også gjennom dialog akseptert hvordan dette er håndtert i bestemmelsene.</p>	
<p>Nr. 3 SVV Viser til avsatt boligbebyggelse i kommuneplan, samt inntegnet vegtrasé. Trafikkmessige virkninger av planen må dokumenteres nærmere, gjerne i form av en trafikkanalyse. Gang- og sykkelveg bør trekkes inn i boligområdet. Det må vurderes hvorvidt det er behov for busslommer syd i planområdet, de eksisterende lommene må utbedres eller fjernes. Busslommer må ha tilkomstvei for myke trafikanter. Utforming av busslommer skal utarbeides iht. «kollektivboka – tilrettelegging for kollektivtrafikk på veg og gate». Endringer av veg- og trafikkforhold på riksveg må ivaretas i planarbeidet. Det må opparbeides felles adkomst for eksisterende boliger/gårdsbruk og planlagt bebyggelse, direkte atkomster til Rv. 35 skal stenges. Det stilles krav til minsteavstand mellom kryss i vegnormalene. 8</p>	<p>Det har vært dialog med SVV der SVV stilte krav om min. 40 m avstand til fengselskrysset før avkjøring fra Kindsåsveien. Dette er innarbeidet i planforslaget. Eksisterende private avkjørsler er planlagt stengt, eksisterende boliger skal benytte seg av felles avkjøring fra Fengselskrysset. Det er ikke planlagt endringer på SVV sitt vegnett ut over dette.</p> <p>Det vurderes at planforslaget er i samsvar med nasjonale hensyn.</p> <p>Det har vært dialog med SVV om utkast til løsning.</p>	<p>Rådmannen vurderer at temaene som SVV tar opp i innspillet er tilstrekkelig vurdert og innarbeidet i planforslaget. Planforslaget sikrer trafikksikker adkomst for myke trafikanter til og fra området med sammenheng-ende gang-sykkelvei langs Kindsåsveien og langs hele den interne ringveien i feltet. Det er regulert gang- og sykkelvei nordover langs Kindsåsveien frem til eiendommen gbnr. 254/33 som eies av Ringerike kommune. Fra gang- og sykkelveien er det videre adkomst til buss-holdeplass ved Rv 350.</p>

<p>meter utenfor vegkant må reguleres til «annen veggrunn-teknisk anlegg». Overvann må løses og dokumenteres, også ved kryssing av Rv. 35. Planområdet må utvides til senterlinje på Rv. 35. teknisk detaljplan skal utgjøre grunnlag for detaljregulering av riksveg, evt. avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Detaljplan bør sendes SVV for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides. Endringer på vegnett må påregnes forlangt gjennomført før brukstillatelse, det må inngås gjennomføringsavtale med SVV før igangsetting. Byggegrense er normalt 50 m, med mulighet for økning til 100 m av vegmyndigheten. Byggegrense vurderes ut fra støyforhold i området. det skal ikke tillates boliger/lekeareal i støyutsatte områder. Det må påregnes innsigelser fra vegvesenet mot evt. planforslag som ikke er samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene.</p>		<p>Vedlegg til planforslaget «Notat oppfølging av punkter vedr. SVVs tilbakemelding» beskriver nærmere hvordan planforslaget følger opp punkter som har vært viktige for SVV, blant annet utforming av kryss, stigningsforhold, støyskjerm og byggegrenser.</p>
<p>Nr. 4 FMBU Ber om at trafikkstøy blir vurdert iht. T-1442/2016. Ber om at dette følger planforslaget.</p>	<p>Mye av den eksisterende bebyggelsen samt noe areal innenfor BKS3, BFS1 og BFS11, er uten tiltak berørt av gul støysone jfr. SVVs støysonekart. Fartsgrensen langs Rv 350 forbi planområdet er imidlertid nylig satt ned til 70 km/t. Støyskjerm er regulert inn i plankartet med juridisk linje. Etter oppføring av støyskjerm vil det meste av</p>	<p>Rådmannen vurderer at støy er tilstrekkelig vurdert i saken.</p>

<p>Grønnstruktur, barn og unges interesser legges til grunn. Rekkefølgebestemmelser om opparbeidelse av lekeareal og gangveier. God estetisk utforming av bebyggelse. Enkel tilgang til grøntområde friområde fra den enkelte bolig. Energieffektive bygningsløsninger, alternativer som varmepumpe, fjernvarme, bioenergi eller lavenergibygg. Redegjørelse for miljørettslige prinsipper i offentlig beslutningstaking §§ 8-12 i naturmangfoldloven. Prinsipper om universell utforming må redegjøres for og følges opp i bestemmelser. PBL §4-3 , krav til utarbeidelse av ROS-analyse.</p>	<p>eksisterende bebyggelse og all ny bebyggelse ligge utenfor gul støysone.</p> <p>De aller største barnas interesse er sikret med trygg adkomst til idrettsplassen. Samt at det er satt rekkefølgekrav til istandsetting av lekeplasser.</p> <p>Fellesbestemmelse §3.3 skal sikre at det i byggesaken inngår en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider. Videre er det avsatt flere lekeplasser og naturområder/grønnstrukturuområder på feltet. Disse er lett tilgjengelige for beboerne via gangforbindelser og smett.</p> <p>Det er ikke tatt stilling til alternative energikilder i planforslaget. Energieffektive bygningsløsninger ivaretas av teknisk forskrift.</p> <p>Redegjørelser for naturmangfold og universell utforming er innarbeidet i planbeskrivelsen.</p> <p>ROS-analyse er vedlagt planforslaget.</p>	<p>Det er også satt rekkefølgekrav til gang/og sykkelveier.</p> <p>Rådmannen vurderer at energiformer, estetikk, naturmangfold, estetikk er tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planforslaget.</p>
<p>Nr. 5 Buskerud Fylkeskommune Formulering for vern av kulturminner som oppdages.</p> <p>Verneverdige bygninger og etterreformatiske kulturminner av nasjonal eller regional verdi; ingen funn. Har tillit til at kommunen vurderer å sette krav til nye tiltak i planområdet for å sikre god tilpasning til de bygde og naturgitte omgivelsene.</p>	<p>Eventuelle funn av kulturminner er ivaretatt i planens bestemmelser.</p>	<p>Rådmannen anser at kulturminnevern er tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.</p>

<p>Nr. 6 Tyristrand Landsbyforening Generelt positive til boligprosjekt med miljøfokus. Fartsgrensen på Vikersundvegen bes vurderes i samarbeid med svv. Enig i sanering av to private avkjørsler direkte på rv. 35 og ekstra avkjøring som beredskapsveg. Foreslår at dette løses som kjørbare gang- og sykkelveg.</p> <p>Ønsker gang- og sykkelveg langs Rv. 35 da Nakkerud har større behov enn det interne feltet på Hollerud.</p> <p>Tyristrand skole har sprengt kapasitet – ber kommunen vurdere dette som et viktig poeng i videre planarbeid.</p>	<p>Planforslaget legger opp til stenging av to eksisterende avkjørsler direkte mot rv. 350. Beredskapsveg er planlagt i sør mellom feltene BFS1 og BFS11 i plankartet. Denne skal være stengt når den ikke er i bruk.</p> <p>Fartsgrensen på Vikersundvegen har i løpet av planprosessen blitt redusert fra 80 km/t til 70 km/t.</p>	<p>I følge kommunens skolebehovsanalyse for 2021-2034 (fra juni 2020) er Tyristrand skole inne i en periode med synkende elevtall.</p>
<p>Nr. 7 Naboer v/Advokatfirmaet Bentzen AS Stilles spørsmål ved hvorfor tiltakshaver ikke tidligere har involvert samtlige naboer for en åpen dialog som kunne ført til diskusjon av mulige alternative løsninger. Naboene oppfatter at en detaljregulering vil kunne medføre store endringer og konsekvenser for deres eiendommer. Lite aktuelt å inngå private avtaler om adkomst. Krysset Kindsåsvegen er ikke dimensjonert for økt trafikk. Naboene har forsøkt å inngå dialog med kommunen og svv vedr. fengselskrysset. Foreslår avkjøringsfelt og</p>	<p>Reguleringsplanen stiller krav til at tekniske planer for infrastruktur, herunder veg godkjennes av Ringerike kommune før tillatelse til tiltak.</p> <p>Avkjøring fra Rv. 350 er regulert utbedret med større avstand til Rv. 350 fra Kindsåsvegen for å imøtekomme krav fra Sv. Fartsgrensen på Vikersundvegen har i løpet av planprosessen også blitt redusert fra 80 km/t til 70 km/t.</p> <p>Dagens retningslinjer og krav til utnytting av nye områder for utbygging er annerledes enn i 2000-2002. Det stilles krav til høy utnytting for å ivareta behov for boliger uten å måtte beslaglegge unødvendig store eller andre nye arealer.</p>	<p>Rådmannen anser innspillene fra naboene som vurdert og tilstrekkelig ivarettatt i plandokumentene.</p> <p>Det har også vært egne møter mellom naboene og kommuneadministrasjon, senest våren 2022. Boligplanlegging i dette feltet er avklart i vedtak av kommuneplanens arealdel.</p> <p>Det har vært dialog med både SVV og kommunal vegmyndighet for å løse</p>

<p>gangvei. Hastighet forbi krysset bør settes ned til 60 km/t. Eksisterende vei tåler ikke økt belastning. Svært viktig å hensynta trafikal situasjon og tilrettelegge for trygge avkjørsler og veier som tåler belastningen de utsettes for.</p> <p>I 2000-2002 var det planlagt å utvikle området med 20-30 eneboliger, antallet har steget til 70. Naboene oppfatter dette som overdimensjonert ift. infrastruktur i området. Mener planlagt utbygging vil påvirke stedets karakter negativt. Det er mye støy fra rv. 35 i dag, og planlagt utbygging vil føre til mer støy samt innsyn i eksisterende hager. Foreslår vegetasjonsbelte mellom eksisterende og ny bebyggelse for å skjerme eksisterende eiendommer og opprettholde stedets karakter for eksisterende bebyggelse noe. Ber videre om at det ikke legges snarveier eller gangveier mellom eksisterende eiendommer og ny bebyggelse. Spørsmål om kapasitet i skole og barnehage. Det er vanningsrestriksjoner om sommeren på Tyrstrand, viktig at detaljregulering hensyntar dette; at nytt boligfelt ikke medfører enda strengere restriksjoner. Det er avholdt møte med naboene, naboenes oppfatning er at det ikke</p>	<p>Områder for ny bebyggelse forholder seg til arealer som er avsatt i kommuneplanens arealdel.</p> <p>Kommunen skal godkjenne tekniske planer for vei, vann og avløp før det tillates nye tiltak. Tilstrekkelig dimensjonering og kapasitet sikres i disse planene.</p> <p>Ny bebyggelse ligger bak og over eksisterende bebyggelse ift. Tyrifjorden. Det er videre regulert inn et grønt belte, definert som naturområde (GN) i plankartet, mellom ny og eksisterende bebyggelse..</p> <p>Tiltakshaver har inngått private avtaler med de berørte partene av planforslaget.</p> <p>Det vil bli avholdt et informasjonsmøte med naboene før høringsfristen utløper.</p>	<p>trafikksikkerhet på en god måte.</p> <p>Kommunenes vegmyndighet har vært med i dialogen og har bistått med konkrete innspill og vurderinger i prosessen.</p> <p>Det er Tyrstrand vannverk som er vannverkseier, og disse må godkjenne tilknytning til vann før det kan gis byggetillatelse. Vannverket har foreløpig bekreftet skriftlig at de kan levere vann til eiendommene når høydebassenget på Fegri er på plass, noe som er planlagt i 2022.</p> <p>Det er planlagt naturområde (ikke turvei) som en buffer mellom eksisterende og ny bebyggelse. Når det gjelder skolekapasitet, se rådmannens kommentar til innspill nr.6 Tyrstrand landsbyforening, seover. Det er ca 1 km fra planområdet til kommunal barnehage.</p> <p>Rådmannen har formidlet til forslagsstiller at det bør være et åpent informasjonsmøte, og at planavdelingen er tilstede, i god tid før høringsfristen utløper.</p>
---	--	---

<p>kom noe ut av dette. Ønskelig at det avholdes nytt møte mellom forslagsstiller/utbygger og naboer.</p>		<p>Forslagsstiller har meldt at de er positive til å holde et slikt møte.</p>
<p>Nr. 8 Ståle Torkilsen Ønsker ikke adkomstvei på sin eiendom. Kritisk til forslagsstillers fremgangsmåte. Fraråder 70 boenheter, da det går ut over områdets karakter som et landlig og stille område. Det har blitt tatt deler av eiendommen av kommunen i flere omganger tidligere, dette oppleves belastende. Påkjøring til Kindsåsvegen er overbelastet og uoversiktlig. Fartsgrensen må ned. Avkjøring til nytt felt bør legges til der hvor Hollerud grenser til rv. 35. Rundkjøring vil løse hastighetsproblemet.</p>	<p>Adkomstveien ble ikke lagt gjennom denne eiendommen, men økt avstand mellom Rv.350 og avkjøring på Kindsåsvegen berører deler av dyrka mark på grunneiendommen. Dette er avklart gjennom private avtaler. Det er søkt om areal til nydyrking som avbøtende tiltak for beslaglegging av dyrkbar mark.</p> <p>SVV tillot ikke avkjøring til nytt felt i syd. At avkjøring fra Fengselskrysset skal benyttes har vært pålagt fra SVV fra tidlig i planprosessen. Fartsgrense er satt ned til 70 km/t.</p>	<p>Planområdet er avsatt til boligformål gjennom kommunens arealdel. Grad av utnytting er i tråd med kommunens arealstrategi om kompakt tettstedsutvikling.</p> <p>Ivaretagelse av kryssløsning i tråd med SVV sine krav er viktig i saken.</p>
<p>Nr. 9 Inger Marie Torkilsen Kritisk til forslagsstillers fremgangsmåte. Ønsker ikke vei forbi sin eiendom gbnr. 255/103. Ber om at beboere i området blir hørt, det tar mye tid og energi fra de berørte. Ber om at avkjøring til nytt felt går fra tiltakshavers egen grunn i syd. Ber om at fartsgrensen settes ned til 60 km/t langs rv. 35.</p>	<p>Det er inngått private avtaler med hjemmelshavere for eiendommer som er berørt av planforslaget. Det er ikke foreslått adkomstvei forbi denne eiendommen. Fartsgrensen på Vikersundvegen har i løpet av planprosessen blitt redusert fra 80 km/t til 70 km/t.</p>	<p>Rådmannen har ingen øvrige kommentarer.</p>
<p>Nr. 10 Henning Torkilsen Motsetter seg forslag som berører eiendommen gbnr. 255/10.</p>	<p>Det er inngått privat avtale med hjemmelshaver av gbnr. 255/10.</p>	<p>Rådmannen har ingen øvrige kommentarer.</p>

<p>Nr. 11 John A. Tangen Viser til inntegnet forslag til adkomst i kommuneplan (nå rullert). Kritisk til adkomstvei som berører dyrka mark. Ønsker ikke økt trafikk som følge av utbygging av nytt boligfelt forbi sin eiendom. Det er allerede stor trafikk i Fengselskrysset. Det er dårlig sikt og høy fartsgrense. Oppfordrer til bruk av naturlig adkomst sør i feltet direkte ut på rv. 35. Viser til at svv ikke tillater nytt kryss her, men oppfordrer allikevel utbygger og Ringerike kommune til å jobbe videre med dette alternativet. Med nedsatt fartsgrense til 60 km/t vil dette krysset være minst like oversiktlig som fengselskrysset, og trafikken fordeles bedre. Opplyser om at grunnkart ikke viser riktige eiendomsgrenser for eiendommen gbnr. 251/48. viser til felles merknad fra naboer, og minner om punktene ant. boliger, plassering av boliger, støy, kapasitet på skole og barnehage, vann og avløp.</p>	<p>Adkomstveien er ikke lenger foreslått langs denne eiendommen. Avkjøring fra fengselskrysset er opprettholdt iht. pålegg fra SVV. Fartsgrensen er satt ned til 70 km/t. Løsning for – og kapasitet på teknisk infrastruktur skal utarbeides i teknisk plan som skal godkjennes av kommunen før tillatelse til tiltak.</p>	<p>Rådmannen anser innspillet som vurdert og tilstrekkelig ivaretatt i planen. Tap av dyrka mark blir erstattet av ny landbruksareal, jf. jordvernplan. Kommunen har godkjent et areal for dette i nærheten.</p> <p>I tillegg til dialogen med SVV har kommunenes vegmyndighet har vært med i dialogen og har bistått med innspill og vurderinger i prosessen.</p>
<p>Nr. 12 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) NVE har primært oversendt en generell tilbakemelding hvor de ber om få tilsendt planen ved offentlig ettersyn</p>	<p>Cowi har utarbeidet en VA-plan for området, herunder også overvannshåndtering/flo. Videre har det blitt gjennomført grunnundersøkelser for de områdene som i NVEs kartbaser har vært registrert med mulig marin leire. Boringer og analysene av disse prøvene viser ifølge Cowi</p>	<p>Rådmannen anser at lokalstabiliteten er avklart i planfasen.</p> <p>Det er i tillegg lagt inn rekkefølgekrav nærmere vurderinger av fjellskjæring og behov</p>

<p>dersom den berører NVEs saksområder.</p> <p>NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig frem hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt.</p> <p>NVE har for øvrig informert om følgende:</p> <p>Flom, erosjon og skred God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.</p> <p>Vassdrag- og grunnvannstiltak Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis</p>	<p>ingen sprøbruddsmaterialer eller kvikke grunnforhold.</p>	<p>for sikring. Dette i tråd med rapporten fra Cowi.</p>
--	--	--

<p>det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.</p> <p>Energianlegg Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.</p>		
<p>Nr. 13 Ringerike kommune, Miljørettet helsevern</p> <p>Fagansvarlig for miljørettet helsevern har vurdert mulige negative miljø- og helsefaktorer knyttet til området og hadde følgende merknad:</p> <p><i>Universell utforming Jf. Strategi for universell utforming i Ringerike kommune 2015-2025</i></p>	<p>Det er sikret at 50% av boenhetene skal være universelt tilgjengelige gjennom bestemmelser. Bestemmelsene sikrer også at minst 50 % av lekeplassen f_BLK1 utformes som tilgjengelig.</p>	<p>Rådmannen anser innspillet som tilstrekkelig vurdert og ivaretatt i planforslaget.</p>