

Detaljplan Nedre Hvalseng, Hallingby - PlanID 460 .

OPPSUMMERING AV INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER MED KOMMENTARER

Varsel om oppstart 26.11.2019:

BoKvalitet AS ønsker å utvikle og bebygge eiendommen med inntil 9 boenheter. Varsel om oppstart av planarbeid, kunngjort i Ringerikes Blad 26.11.2019.

Høringsinstanser, naboer og interesseorganisasjoner ble varslet pr. brev 25.11.2019 Det kom inn 4 uttalelser. Det ble ikke fremmet eller varslet innsigelser.

Nr	Avsender	Dato	Oppsummering	Forslagsstillers kommentarer	Rådmannens kommentar
Offentlige instanser					
01	Fylkesmannen i Oslo og Viken	16.12 .2019	<p>Det bes om at trafikkstøy blir vurdert og ivarettatt i tråd med Klima- og miljødepartementets støyretningslinje T-1442/2016.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Planleggingen må også ta hensyn til grøntstruktur og barn og unges interesser. -Vi ber om at det sikres tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. -Trafikksikre løsninger og trygg skolevei. Fortauet langs Gamle Ådalsvei bør sikres opparbeidet som en del av rekkefølgebestemmelsene i planen. -Legge til rette for enkel tilgang til grøntområde/friområde eller sammenhengende sti-/turveinett innen 500 meter fra den enkelte bolig, -Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet. -Det må redegjøres nærmere for friluftinteressene i området og natur- og landskapsforhold som et viktig grunnlag for utforming av planen. -Det bør sikres et tilstrekkelig grøntbelte mot bekken i nord. Vi viser til plan- og bygningsloven § 1-8 og til Naturmangfoldloven av 19. juni 2009 der det fastsettes mål for ivaretagelse av naturtyper og arter. 	<p>Det er utført vurdering av trafikkstøy som konkluderer med at planområdets bebyggelse og uteoppholdsarealer ikke blir utsatt for støy over Lden 55 dB. Opparbeidelse av fortau sikres i planbestemmelsene som rekkefølgebestemmelse.</p> <p>Planområdet er identisk med areal for nye boliger i kommuneplanen. Avstand fra plangrense i nord til bekken er fra 33m til 48m. Planområdet ligger vesentlig fra kant i ravine, utgravet av bekken.</p>	<p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p>

			<p>-Det bør innarbeides bestemmelser om en matjordplan som sikrer at matjordressurser tas vare på til matproduksjon og tilføres et jordbruksareal.</p> <p>-Det bør innarbeides en buffersone/grøntareal mot den dyrka marka i nord.</p> <p>-Det er en nasjonal målsetting å få til energieffektive bygningsløsninger, viktig tiltak er å satse på alternative oppvarmingsmåter til strøm, for eksempel tilrettelegging for varmepumpe, fjernvarme, bioenergi eller bygging av lavenergibygg/passivhus.</p> <p>-Klimahensyn. Vi ber om at kommune og tiltakshaver prøver å legge til rette for at miljøvennlige energiløsninger blir utredet.</p> <p>-Det må redegjøres for prinsippene i universell utforming. Dette er forhold som må sikres fulgt opp gjennom bestemmelsene.</p> <p>Plan- og bygningsloven § 4-3 stiller krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging.</p> <p>Vi ber om at ROS-analysen følger planforslaget ved offentlig ettersyn og at eventuelle nødvendige tiltak mot uønskede hendelser blir innarbeidet i planen.</p>	<p>Buffer mot landbruket vurderes. Matjordplan ansees pt som unøddig, da arealet består av hugstflate.</p> <p>Energieffektive bygningsløsninger etterstrebes.</p> <p>UU ivaretas på en god måte siden planområdet er flatt.</p> <p>ROS-analyse utføres etter DSB sin veileder og vedlegges planforslaget.</p>	<p>Regulert inn buffersone på 5 meter som skal beplantes med tett buskvegetasjon.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p> <p>Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.</p>
02	NVE	20.12 2019	<p>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)</p> <p>Forslagstiller har ansvar for at følgende blir vurdert i planarbeidet. Flom, erosjon, skred og overvann.</p> <p>Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for:</p> <p>-Detaljert fagkyndig utredning av faren.</p> <p>-Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.</p> <p>-Hensynet til flom må sees i sammenheng med lokal overvannshåndtering.</p> <p>-Vurdering av tilstrekkelige fordrøynings tiltak i nedbørfeltet som kompenserer økningen. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal til tiltakene. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonsplikt-vurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev.</p> <p>Energianlegg.</p> <p>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</p>	<p>NVEs innspill tas til etterretning. Det vil i forbindelse med VA-rammeplan bli vurdert kapasitet i resipienten for overvann, samt utførelse av flom og skredanalyse</p>	<p>Merknaden er tatt til følge og innarbeidet i planforslaget. Det er utført omfattende geotekniske undersøkelser.</p>

			<p>etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig. Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veiledere og verktøy:</p> <p>Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.</p> <p>NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser.</p> <p>NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen. Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.</p>		
03	Buskerud fylkeskommune	31.12 2019	<p>Arkeologiske kulturminner</p> <p>Vi har ikke opplysninger i våre arkiver om automatisk fredete kulturminner i planområdet. Vi forventer heller ikke å finne automatisk fredete kulturminner her. Vi har derfor ikke merknader til planen. Det bør likevel gå frem av reguleringsbestemmelsene at dersom det først under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stoppes og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles jmfør kulturminnelovens § 8, 2. ledd.</p> <p>Bygningsvern og etter reformatoriske kulturminner</p> <p>Vi kan ikke se at verneverdige bygninger og andre etter reformatoriske kulturminner vil bli berørt av planen og har følgelig ingen merknader til planarbeidet</p>	Bestemmelse iht kulturminnelovens §8, 2. ledd implementeres.	Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.
Private og kommunale firma og selskap					
Grunneiere, naboer, gjenboere og hjemmelshavere					
04	Ellen Brubråten Anne Marit Johannessen	29.12 2019	<p>Eiere av Gamle Ådalsvei 82-84, Gnr/Bnr: 274/7/0/0</p> <p>Er bekymret for hvordan utbyggingen kan påvirke deres hus, spesielt enhet B3.</p> <p>Her var det tidligere et grustak og de er bekymret for grunnforholdene og forlanger at det blir gjort en grundig undersøkelse av dette, pga antatte ustabile masser både av grus og leire. Engstelige for ras og skred.</p> <p>Mener antall enheter er uklart.</p> <p>Neste uklare punkt er adkomst til eiendommene inkludert deres.</p> <p>De vil vite hvem som nå er grunneier av arealet som skal utbygges.</p>	<p>Svar pr. epost 30.12.2019</p> <p>Det planlegges/reguleres for inntil 9 boenheter, kfr. tilsendt varselbrev. Plan-arbeidet over nyttår vil gi svar på om det blir 9 eller færre.</p> <p>Etter oppstartsmøtet med kommunen før kunngjøring, ble B3 fjernet og arealet nærmest bekken er tatt ut av planområdet. Dette fordi</p>	Uttalelsen er tilstrekkelig kommentert fra forslagstiller.

				<p>arealet ikke er avsatt til bolig i kommuneplanen pga nærhet til bekken og grunnforhold. Det kreves geotekniske undersøkelser for vurdering av stabilitetsforhold(ras- og skredfare) i alle reguleringsplaner.</p> <p>Deres avkjørsel til Gml. Ådalsvei, planlegges beholdt som fellesavkjørsel med 5 meters bredde. Selve linjeføringen blir sannsynligvis endret, da avkjørselens vinkel på Gml. Ådalsvei skal være 90 grader.</p> <p>Grunneier er Gudbrand Bergsund (arvingene)</p>	
--	--	--	--	--	--

Varsel om utvidelse av planområde 07.07.2021:

NVE ber i brev av 23.06.2021 om at planområdet utvides mot nord for å sikre kantvegetasjon til bekk og for å sikre at det ikke er tillatt med graving eller tiltak her uten nærmere vurdering av fare for erosjon og fare for skred. Foreslått utvidelse av planområdet avsettes som LNF i tråd med kommuneplanen. Formålet båndlegges med faresone. Utvidet planområdet ble varslet pr. brev etter kommunens liste 07.07.2021

OPPSUMMERING AV INNKOMNE HØRINGSUTTALELSER MED KOMMENTARER

3 Høyringsinstanser og 3 naboer ble varslet pr. brev 07.07.2021 Det kom inn 3 uttalelser. Det ble ikke fremmet eller varslet innsigelser.

Nr	Avsender	Dato	Oppsummering	Forslagsstillers kommentarer	Rådmannens kommentar
Offentlige instanser					
01	NVE	19.08 .2021	Planutvidelse med LNF-område og båndlegging med faresone og bestemmelser, ivaretar NVEs innspill av 23.06.21		
02	Viken fylkeskommune	20.08 .21	Ber om at følgende tekst tas inn i planbestemmelsene: Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminneloven) § 8. Ellers ingen merknader.	Tatt inn i bestemmelsene.	Merknaden er tatt til følge og innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.
03	Statsforvalteren i Oslo og Viken	23.08 .21	Ingen spesielle merknader.		