



RINGERIKE KOMMUNE

Reguleringsavdelingen

VURDERING AV UTTALELSER OG INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART 3007_462 Detaljreguleringsplan for Norderud

Liste over uttalelser

Nr.	Navn	Dato
1	Statens Vegvesen	17.02.2021
2	Hadeland og Ringerike Avfallsselskap	28.01.2021
3	Viken Fylkeskommune	05.03.2021
4	Direktoratet for mineralforvaltning	22.02.2021
5	Norges vassdrags- og energidirektorat	22.02.2021
6	Statsforvalteren i Oslo og Viken	01.03.2021
7	Ringerikskraft Nett AS	25.02.2021
8	Gerd Tove Hansen	10.02.2021

Oppsummering av uttalelser	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
Nr. 1 - Statens vegvesen Kommuneplan: -For Statens Vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan. Trafikkanalyse: Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. -For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med trafikkanalyse. -Forholdet til kollektivtrafikk og trafiksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares.	Det er mange eiendommer som bruker Nakkerudgata. Planen vil føre til noe økt trafikk og press på kryssene i nord og sør. Buss går fra krysset mellom Nakkerudsgata og Vikersundveien. Krysset er tilrettelagt for myke trafikanter og ligger omtrent 500 m nordvest for planområdet. Det tar ca. 9 minutter å gå fra planområdet til krysset. Nakkerudgata er forholdsvis smal og er ikke tilrettelagt for myke trafikanter med egen gangforbindelse, men fartsgrensen er lav med 30 km/t. Detaljplan og gjennomføringsavtale: Tas til etterretning.	Deler av utbyggingsområdet er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Reguleringsplanen er derfor delvis i tråd med arealdelen. Det er ikke utarbeidet egen trafikkanalyse, men trafikken har blitt vurdert grundig i løpet av planarbeidet. Det er uheldig at det ikke er fortau hele veien fra planområdet opp til busstoppet ved riksveien. Det har imidlertid blitt vurdert at det ikke var rimelig å pålegge forslagsstiller å bygge fortau på hele denne strekningen. Det skal bygges fortau på en mindre strekning. I forbindelse med det, skal det opparbeides en opphøyet fotgjengerkryssing, som også vil fungere som fartshump. I dag viser trafikkmålinger at mange kjører fort i Nakkerudgata, og hensikten med fartshumpen er å senke farten.

-I den grad planarbeidet medfører nødvendige endringer av veg- og trafikkforhold på riksvegen må dette tas vare på i planarbeidet. Slike endringer må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen før tiltak kan iverksettes. Detaljplan: -Langs riksveger kreves minimum 8,0/3,0 m utenfor vegkant regulert til «annen veggrunn teknisk anlegg». -Det må også sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området, inklusive nødvendige kryssinger av riksveg. -Normalt kreves teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av riksveg og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres. Slik detaljplan anbefales hitsendt for forhåndsvurdering før endelig planforslag utarbeides og fremmes for offentlig ettersyn. Gjennomføringsavtale: -Endring på vårt vegnett må påregnes forlangt gjennomført før området kan tas i bruk, og det må inngås gjennomføringsavtale med Statens Vegvesen før tiltak kan iverksettes. Byggegrenser og støy: -Normal byggegrense for riksveger er nå 50 m med mulighet for vegmyndigheten til å fastsette økt generell byggegrense til 100 m / 50 m. byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige formål nær riksveg kreves støyforholdene dokumenter og nødvendige tiltak innarbeides i planen.	Trafikkforholdene er vurdert og omtalt bl.a. i kap. 8.9 i beskrivelsen. Løsning med forhøyet fotgjengerfelt og fortau er basert på anbefalinger fra kommunen. Planområdet er ikke plassert innenfor byggegrensen til riksvegen.	Det skal ikke gjøres tiltak direkte på riksveien, og detaljplan anses derfor ikke som relevant. Planområdet er vurdert å ikke være utsatt for støy fra riksveien.
---	---	---

-«Fylkesplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnett i Buskerud» er godkjent 7. desember 2004 og klargjør hvor byggegrenser på riksvegnettet økes til 100 m. Avslutning: -Det må påregnes innsigelse fra statens Vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene. Vi forutsetter ny uttale fra Statens Vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn.		
Nr. 2 – Hadeland og Ringerike Avfallsselskap Generell tilbakemelding fra HRA	Tas til etterretning. Det er satt av egen snuplass og felles renovasjonsareal i planforslaget.	Det har vært dialog med HRA om planforslaget, og kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer.
Nr. 3 – Viken Fylkeskommune Kommunale planer: -Området som ligger innenfor foreslått planavgrensning, inneholder arealer med dyrka mark, som i kommuneplanens arealdel er avsatt til LNF-område. Det er i varselet om oppstart avsatt et større område for bolig enn det kommuneplanen åpner for. Grunnen er behov for å sikre adkomst til området, samt hensyn til et bekkedrag som går over området. Jordvern: Mener området har dyrka mark av god kvalitet. De ber regulanten om å begrense reguleringen til det som er strengt nødvendig for å kunne gjennomføre eventuell utbygging. ATP for Buskerud fylkeskommune er fortsatt gjeldende inntil den er erstattet av	<u>Jordvern og bekkedrag:</u> Etter ønske fra kommunen ble det midlertidig avsatt et større område til planen pga. begrensede utnyttingsmuligheter og uklarhet om hvor adkomstveien skal gå. Det er bare et mindre område av i randsonene av dyrket mark som blir berørt ved opparbeiding av adkomstvei. Mesteparten av arealet som skal brukes til boligbebyggelse ellers er registrert som skog av middels bonitet. Norsk Landbruksrådgivning har utarbeidet en jordvernplan som skal bidra til at den matjorda som blir berørt blir videreført og håndtert riktig. Planområdet er ved innlevering til 1. gangs behandling innsnevret til å kun omfatte nødvendig areal for å kunne gjennomføre utbyggingen. Det betyr at det meste av LNF-arealet som opprinnelig var innlemmet nå er tatt ut.	Kommunen bekrefter at planområdet har blitt innsnevret til å kun ta med de arealene som er nødvendige for å gjennomføre planen. Det innebærer at størstedelen av arealet som i dag er fulldyrka jord, er tatt ut a plangrensen. Reguleringsplanen innebærer imidlertid omdisponering av inntil 530 m2 matjord i forbindelse med opparbeiding av adkomstvei og fortau. I forsøk på å redusere tallet, har for eksempel adkomstveien blitt gjort smalere. Problemstillingen er også behandlet politisk. Planen innebærer at en bygger innenfor 100m-sonen til bekken, og adkomstveien krysser også bekken. For å ivareta bekken er det lagt inn en buffersone med tilhørende bestemmelser. Det er også satt en byggegrense på 20 m fra bekken.

ny regional plan for Viken Fylkeskommune. -Generell info om nasjonal jordvernstrategi -Bekkedraget bør i varetas i planen Forholdet til regional ATP plan: -Henvises til nasjonale og samordnet areal- og transportplanlegging, samt føringer i regional areal- og transportplan. -Dette er et område hvor det ikke skal legges opp til stor boligvekst. -Bra at bekken med sideareal skal ivaretas i planen. Planen må legge opp til en forsiktig utbygging der det tas hensyn til den dyrka mark og bekken i området. -Området rundt tunet bør avsettes til LNF-område. Det henvises til merknader gitt under bygningsvern og landskap. Barn- og unges interesser: -Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser må legges til grunn, og vi ber om at det sikres tilstrekkelige lekearealer. -Videre må det legges vekt på trafikksikre løsninger, inklusiv god og trygg skolevei. Bebyggelsen: -Planen bør inneholde bestemmelser som legges opp til en god bebyggelse med god arkitektonisk kvalitet og gode uteoppholdsarealer. Nyere tids kulturminne: -Registrert et grisehus oppført i Sefrak-registret som betyr at bygningen kan dateres tilbake til 1800. Anbefaler at utbyggingsplanen tilpasses bevaring av denne bygningen, og at den hensyntar eventuelt annen	Mot bekken som krysser gjennom planområdet er det avsatt eget areal for blågrønnstruktur samtidig som byggegrensen er satt til 20m. Området ligger ikke innenfor prioritert område for boligvekst, men deler av området er avsatt til fremtidig boligområde. Det legges til rette for oppføring av maks 10 boenheter. Det er satt av en 10m bred buffersone med blågrønnstruktur langs bekken og ellers 5m/2m bred buffersone/vegetasjonsskjerm mot LNF-arealene ellers. <u>Barn og unge:</u> Uteopphold og lek er sikret i tråd med føringer gitt i kommuneplanen. Det går buss fra krysset ved avkjørsel til riksveg 350. Det legges til rette med opphøyet fotgjengerfelt for kryssing av Nakkerudgata og delvis fortau. Kulturminner: I og med at plansaken har pågått over lengre tid har Viken fylkeskommune blitt til Buskerud fylkeskommune. Det ble sendt en forespørsel til Buskerud fylkeskommune om de mente det fortsatt var behov for arkeologisk registrering innenfor planområdet, og det ble anmodet om at kravet kun ble stilt om det ble ansett som en absolutt nødvendighet. Jf. tilbakemelding fra Buskerud fylkeskommune 08.10.2025 så ble krav om arkeologisk registrering frafalt. Anbefalt bestemmelse ved evt. funn i anleggsfasen innlemmes i stedefor.	Kommunedirektøren bekrefter forslagsstillers kommentar om at det ikke er et prioritert område for boligvekst, men at deler av arealet er avsatt til bolig i arealdelen. Kommunedirektøren bekrefter at det er avsatt eget lekeareal, som er plassert sentralt på planområdet. Det er lagt inn bestemmelser knyttet til stedstilpasning og tilpasning til landskapet. SEFRAK-registrerte bygg er tatt ut av plangrensen.
--	--	---

verneverdig bebyggelse som ikke er registrert. Samferdsel: -Samferdsel i Viken har ingen merknader, men forbeholder retten til å komme med eventuelle merknader ved offentlig ettersyn. Arkeologi: -Registrert automatisk fredete gravrøyser nede ved Tyrifjorden. Anser potensialet for å finne bevarte automatisk fredete kulturminner i områder med dyrket mark som høyt. Det må foretas en arkeologi registrering i planområdet før vi kan uttale oss i planen. -Krav om arkeologi registrering: Viser til lov om kulturminner §§ 8 og 9 om undersøkingsplikta ved planlegging av offentlige og større private tiltak. -Omfang og budsjett for arkeologisk registrering: generell info om utgifter og budsjett. -Utgifter til gravemaskin med fører. Tiltakshaver kan stå for avtale selv eller fylkeskommunen. Utstyrskrav til gravemaskin dersom tiltakshaver står for avtalen. -Tiltakshaver må vurdere kostnadsoverslag på 83569,- og at eventuell aksept returneres skriftlig. -Krever at det er snø- og frostfritt, og utføres ikke om vinteren. Konklusjon: Det må tas spesielt hensyn til at det unngås at god dyrka omdisponeres til utbyggingsformål. Det må tas hensyn til bekkedraget. Vil vurdere om det er tatt tilstrekkelig hensyn til jordvern og tap av dyrka mark av god kvalitet ved offentlig ettersyn.		
--	--	--

Nr. 4 – Direktoratet for mineralforvaltning Planområdet ligger innenfor en malmprovinns som er registrert i Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine databaser. Strekker seg over et større område og har flere malmforekomster av typen nikkel, forekomster i provinsen er vurdert til å ha nasjonal betydning. -DMF oppfordrer at det gjøres en vurdering av om det kan være malmforekomster innenfor området før det bygges ut og båndlegges for fremtidig uttak.	Mineralressurser er omtalt i beskrivelsen kap. 5.14. Det er innlemmet en bestemmelse som sikrer at området undersøkes for evt. forekomster før det gis igangsettingstillatelse til bolig og at evt. funn håndteres i henhold til mineralloven.	Kommunedirektøren bekrefter forslagsstillers kommentar.
Nr. 5 – Norges vassdrag- og energidirektorat Generelle innspill	Tas til etterretning.	Overvann og områdestabilitet er utredet. Det er lagt inn flomsone rundt bekken i henhold til NVEs kart. Det er lagt inn hensynssoner rundt kraftledningen som krysser planområdet.
Nr. 6 – Statsforvalteren i Oslo og Viken -Utfra nasjonale og regionale føringer for samordnet areal- og transportplanlegging er ikke dette et område hvor det bør legges opp til stor boligvekst. -Må ikke kompensere med utvidelser av boligområde bare fordi bekken med sideareal skal bli ivaretatt. Anbefaler derfor forsiktig utbygging som tar hensyn til dyrka mark og bekken. Viser til nasjonale jordvernføringer og nasjonale føringer knyttet til ivaretagelse av vassdrag med tilhørende vassdragsbelter. -Generell info om nasjonal jordvernstrategi. -Den utvidete planavgrensningen omfatter ca. 6,5 dekar fulldyrka jord med svært god jordkvalitet. Viser til kommunens ansvar for å ivareta nasjonale jordverninteresser og ber om at disse arealene tas ut av planen, eventuelt reguleres til LNF-	Norsk Landbruksrådgivning har utarbeidet en jordvernplan som skal bidra til å sikre at evt. berørt matjord videreføres og håndteres riktig. Jordvernplanen er vedlagt planforslaget. Adkomstveien er utformet slik at den bærer minst mulig av den dyrkede marken, og det vil kun være noe matjord helt i randsonen som må flyttes. Bekkedraget er sikret med et 20m bredt belte med blågrønnstruktur. Videre er byggegrensen satt 20m fra bekkens senterlinje. Barn og unge er ivaretatt med lekeplass. Skoleveien trygges med opphevet fotgjengerfelt for kryssing av Nakkerudgata og delvis fortau.	Planområdet har blitt innsnevret etter oppstart til å kun ta med de arealene som er nødvendige for å gjennomføre planen. Det innebærer at størstedelen av arealet som i dag er fulldyrka jord, er tatt ut av plangrensen. Reguleringsplanen innebærer imidlertid omdisponering av inntil 530 m² matjord i forbindelse med opparbeiding av adkomstvei og fortau. I forsøk på å redusere tallet, har for eksempel adkomstveien blitt gjort smalere. Problemstillingen er også behandlet politisk. Det er, som forslagsstiller skriver utarbeidet en matjordsplan. Planen innebærer at en bygger innenfor 100m-sonen til bekken, og adkomstveien krysser også bekken. For å ivareta bekken er det lagt inn en buffersone med tilhørende bestemmelser. Det er også satt en byggegrense på 20 m fra bekken. Basert på dette, har kommunedirektøren vurdert at temaet er tilstrekkelig fulgt opp.

område i tråd med kommuneplanen. -Område B1 i kommuneplan grenser mot dyrka jord. Bør vurderes byggegrense/buffersone mot den dyrka marka som også må gjelde for en eventuell utvidelse av området. Viktig for å unngå konflikter og farlige situasjoner ved matproduksjon når boligområdet kommer tett på, og for å unngå økt utbyggingspress på arealene. -Må ta hensyn til grønstruktur og barn og unges interesser. Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser må legges til grunn. Bes om at det sikres tilstrekkelig lekeareal for barn i <u>alle</u> aldre. Videre må det legges vekt på trafikksikre løsninger og trykk skolevei. - Viser til statlige retningslinjer som ser ut til å være relevante.		Det stemmer at det ikke er et prioritert område for boligvekst, men deler av arealet er avsatt til bolig i arealdelen. Oppstarten ble også behandlet politisk. Kommunedirektøren bekrefter at det er avsatt eget lekeareal, som er plassert sentralt på planområdet.
Nr. 7 – Ringerikskraft Nett AS For å kunne forsyne feltet i reguleringsplanen må det etableres en ny netstasjon som også kan forsyne gnr/bnr 262/141. Så snart det foreligger en bestilling/forespørsel fra utbygger av boligfeltet med effektbudsjett vil Ringerikskraft Nett lage en kabelplan med kostnadsoverslag.	Tas til etterretning.	Ingen kommentarer.
Nr. 8 – Gerd Tove Hansen -Den lille veibiten vi har som innkjørsel til de fire hus som ligger her er en privat vei. Vi fire betaler for brøyting og vedlikehold av denne. Veien er ikke dimensjonert for mere trafikk enn til de fire beboerne som har bil. Kloakkledningen ligger under denne veien. -Det vil bli til stor sjenanse for de to hus som vil få anleggstrafikk og beboertrafikk forbi.	Adkomstveien er plassert med hensyn til dyrket mark. Den er av nevnte grunn trukket så nære den vestre eiendomsgrensen til 262/153 som mulig. Deler av eiendommen (benevnt BF5 i plankartet) er kun innlemmet på grunn av en mindre frisiktsone som krysser over hjørnet av tomten. Formålet er fortsatt boligformål. Det er utarbeidet en jordvernplan som fastsetter	Kommunedirektøren har forståelse for at naboer ikke ønsker mer trafikk forbi tomtene sine. Å legge adkomsten via gården, ville imidlertid resultert i en lengre adkomstvei, som ville tatt mer LNFR-areal. I tillegg ville den kommet nær bekken som krysser planområdet, og kommet i konflikt med gården, som også har SEFRAK-registrerte bygg. Det er derfor konkludert med å ikke legge adkomsten via gården.

-Det er også et tråkk for rådyrene over marken (bilde). En vei her vil ødelegge for dem. -Det ville være best for alle å legge veien inn ovenfor gårdstunet selv om som du sa, veien blir litt lengre. -Det ville være en tragedie å ødelegge et ellers rolig miljø med en vei forbi oss, rundt 262/153. Rett og slett ødeleggende. -Ok å bygge hus, men prøv å få veien lagt slik at den blir til minst mulig sjenanse for denne klyngen av fire hus. Jeg er sikker på at vei ved gårdstunet er beste løsning. -Internettboksen og vannledningen vår går også under veien (bilde). -Tatt fra veien der internettkoblingsboksen og stengekran for vann står på andre siden av veien. Har satt en prikk på naboens hus, koblingsboks og en prikk der hvor dyrket mark stopper (bilde). Var ikke klar over at dere ikke hadde vært her og sett. Som du ser blir det trangt og svinget utenfor naboens hus.	kompenenserende tiltak og håndtering av matjorda. Det er planlagt maks 10 nye boenheter på feltet, og trafikken inn adkomstveien vil være beskjedent. Evt. flytting/endringer av internettboks, strømledninger el.l. skal avklares med netteier. Sikres gjennom bestemmelser.	Kommunedirektøren bekrefter at det er utarbeidet matjordsplan, og at antall boenheter ikke skal overstige 10. Det er også bestemmelser om at det skal utarbeides en plan for anleggsfasen. Formålet som forslagsstiller kaller BF5, er endret til annen veggrunn. Det kan imidlertid endres tilbake til boligformål, før sluttbehandling. Bakgrunnen for at det er endret til annen veggrunn, er at det kun blir et veldig lite areal, som kommer nær veien, og ligger inne i frisiktsonen. Behovet for å eventuelt flytte ledninger o.l., må som forslagsstiller skriver vurderes nærmere ved byggesaken.