



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-462
PLANNAVN-
Norderud
PLANTYPE-35
FA-L12
ESA ARKIV-
19/4087
GNR-262/22
Journalpostnr.: 20/10599 - 60
Saksbehandler: Hanna Høibø
Dato: 23.02.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
14/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	09.03.2026
09/26	Formannskapetets Strategi og plan	18.03.2026

462 Detaljregulering for Norderud – Behandling av planforslag

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 09.03.2026 - 14/26

1. Forslag til detaljregulering for Norderud fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Utvidelse av planområdet nødvendig for å bygge fortau mellom adkomsten til planområdet og Nakkerudalléen varsles til berørte parter i forbindelse med høringen. Dersom merknadene til utvidelsen fører til at det må gjøres endringer i planen, må forslagsstiller innarbeide disse i plandokumentene før sluttbehandling.

Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Norderud fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Utvidelse av planområdet nødvendig for å bygge fortau mellom adkomsten til planområdet og Nakkerudalléen varsles til berørte parter i forbindelse med høringen. Dersom merknadene til utvidelsen fører til at det må gjøres endringer i planen, må forslagsstiller innarbeide disse i plandokumentene før sluttbehandling.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Forslag til detaljregulering for Norderud fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Utvidelse av planområdet nødvendig for å bygge fortau mellom adkomsten til planområdet og Nakkerudalléen varsles til berørte parter i forbindelse med høringen. Dersom merknadene til utvidelsen fører til at det må gjøres endringer i planen, må forslagsstiller innarbeide disse i plandokumentene før sluttbehandling.

Parter

Buskerud Bolig Og Eiendomsutvikling As v/ Øistein Blekkerud og Odd Brandtenborg
Fagkyndig: MjøsPlan AS v/ Line Irene Danielsen

Sammendrag

Planområdet ligger ved Norderud gård på Nakkerud. Plantypen er privat detaljregulering. Hensikten med planen, er å legge til rette for inntil ti boenheter i form av eneboliger og/eller tomannsboliger. Viktige temaer i planarbeidet har vært trafiksikkerhet, omdisponering av matjord, geotekniske forhold, og hensynet til bekken som renner gjennom planområdet.

Oppstarten av planen ble behandlet politisk, da planinitiativet foreslo en utvidelse av området avsatt til fremtidig boligbygging i gjeldende kommuneplan, og inneholdt areal avsatt til LNFR. Etter oppstarten har planen vært oppe til tre politiske prinsippavklaringer, knyttet til temaene trafiksikkerhet og omdisponering av matjord. I siste prinsippavklaring ble det vedtatt at forslagsstiller skulle bygge fortau fra adkomsten til planområdet fram til Nakkerudgata, og at matjord som berøres av fortauet og adkomsten skal ivaretas i henhold til matjordsplanen vedlagt prinsippaksen.

Grunnet en misforståelse knyttet til utformingen av atkomstveien, har tallet på hvor mye matjord som berøres blitt noe høyere enn hva som ble anslått ved prinsippavklaringen. Slik planforslaget foreligger nå, så innebærer det omdisponering av ca. 528 m² matjord. Ved prinsippavklaringen var dette tallet på ca. 503 m². Økningen er altså på ca. 25 m². Se mer om dette under Kommunedirektørens vurdering -> jordvern.

Fortauet fra adkomsten til Nakkerudgata er lagt på sydsiden av Nakkerudgata. Plasseringen krever en mindre utvidelse av planområdet. Kommunedirektøren anbefaler at den nødvendige utvidelsen for å bygge fortauet varsles samtidig med at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn. Dersom det skulle komme innspill av vesentlig karakter til utvidelsen, må behovet for en ekstra begrenset høring vurderes. Eventuelt kan en ta utvidelsen ut fra planområdet igjen, og legge fortauet nord for Nakkerudgata.

Kommunedirektøren anbefaler at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Formannskapetets Strategi og plan 18.03.2026

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS2 - 09/26 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Norderud fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.

2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Utvidelse av planområdet nødvendig for å bygge fortau mellom adkomsten til planområdet og Nakkerudalléen varsles til berørte parter i forbindelse med høringen. Dersom merknadene til utvidelsen fører til at det må gjøres endringer i planen, må forslagsstiller innarbeide disse i plandokumentene før sluttbehandling.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.03.2026

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

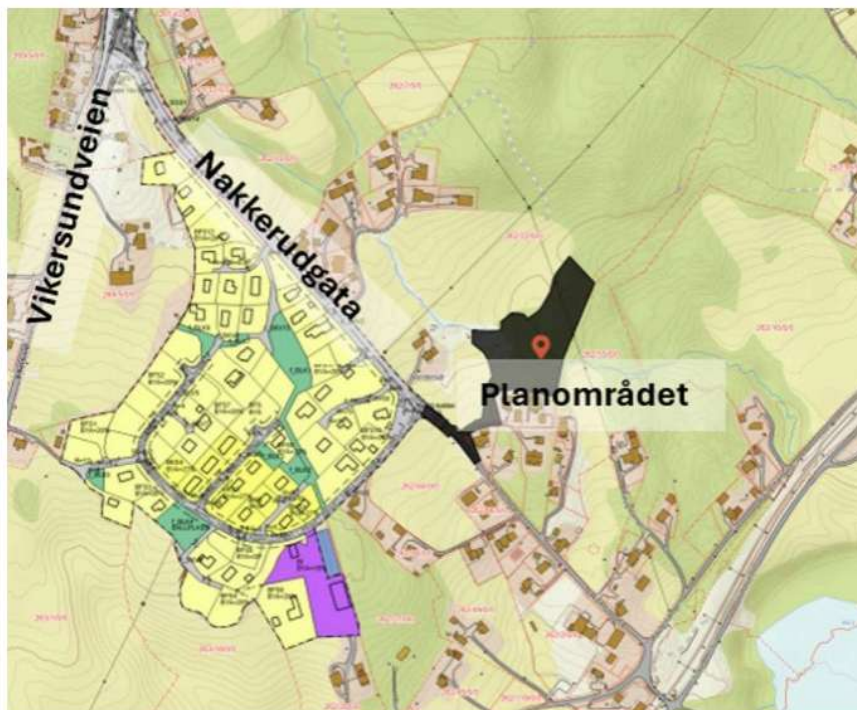
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA - 14/26 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Norderud fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve de deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Utvidelse av planområdet nødvendig for å bygge fortau mellom adkomsten til planområdet og Nakkerudalléen varsles til berørte parter i forbindelse med høringen. Dersom merknadene til utvidelsen fører til at det må gjøres endringer i planen, må forslagsstiller innarbeide disse i plandokumentene før sluttbehandling.

Innledning/Bakgrunn:

Planområdet ligger ved Norderud gård på Nakkerud. Plantypen er privat detaljregulering. Hensikten med planen er å legge til rette for inntil ti boenheter i form av eneboliger og/eller tomannsboliger. Det er satt som rekkefølgebestemmelse til planen at det opparbeides fortau fra adkomstveien til planområdet, fram til Nakkerudalléen.



Figur 1. Beliggenheten til planområdet.

Tidligere behandlinger og vedtak

Politisk oppstart, august 2020

Planinitiativet foreslo en utvidelse av området avsatt til fremtidig boligbygging i gjeldende kommuneplan, og inneholdt areal avsatt til LNFR. Oppstart ble derfor behandlet politisk. Formannskapetets Strategi og plan vedtok 26.08.2020 i [sak 27/20](#) at planarbeidet kunne starte opp.

Politisk prinsippavklaring, juni 2023

Planarbeidet stod stille i lengre tid blant annet på grunn av usikkerhet rundt opparbeiding av fortau. Det ble derfor lagt frem sak til avklaring av dette i Formannskapetets Strategi og plan i møte 14.06.2023 i [sak 38/23](#). Det ble vedtatt at det skal opparbeides fortau på ca. 50 m. Det ble også vedtatt at fortauet ikke skulle berøre matjord. Et forslag om at administrasjonen skulle utrede om Nakkerudgata kan omklassifiseres til f.eks. gatetun, sambruksgate eller boliggate skulle følge saken.

Politisk prinsippavklaring, desember 2023

Planen ble tatt opp til en ny prinsippavklaring i desember 2023, se [sak 194/23](#).

Prinsippavklaringen handlet om hvorvidt planforslaget skulle stanses, da det ikke er mulig å bygge fortauet uten å berøre matjord. Saken inneholdt også en vurdering fra administrasjons om konsekvenser ved å omklassifisere Nakkerudgata. Kommunestyret vedtok at saken skulle utsettes. Videre vedtok de at administrasjon skulle komme tilbake med saken, der det fremkommer det totale arealet av matjord som berøres, med plan for hvordan dette konkret ivaretas i prosjektet.

Politisk prinsippavklaring, desember 2024

Planen ble tatt opp til en ny politisk prinsippavklaring i desember 2024. Der ble det vedtatt at planarbeidet kunne fortsette, at forslagsstiller skulle opparbeide fortau fra adkomsten til planområdet til Nakkerudalléen, og at matjorda skal ivaretas i henhold til utarbeidet matjordplan. Se [sak 171/24](#) for detaljer, og hele vedtaket.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Totalt utgjør planområdet ca. 11,6 dekar. Utbyggingsområdet er ubebygget, og består i dag av flatehugget skog. Det går en bekk gjennom planområdet. Planområdet ligger i tilknytning til

Nakkerudgata, som er skolevei, men mangler fortau. Planområdet grenser til jordbruksareal med fulldyrka jord i nord og vest.

Planområdet inneholder også en mindre del av Nakkerudgata, og deler av en privat adkomstvei. Denne adkomstveien har samme grunneier som utbyggingsområdet. En mindre del av to eneboligeiendommer er også tatt med i plangrensen, for å kunne sikre friskt til adkomstveien.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra MjøsPlan AS, 11.02.2026.

Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Illustrasjonsplan
- Fagrapport VAO
- VAO-plan og beregningsnotat for avrenning
- Rapport om områdestabilitet
- Datarapport fra grunnundersøkelser
- Matjordsplan
- Oppsummering av innspill til oppstart, med vurderinger fra forslagsstiller og kommunedirektøren
- Merknader til varsel om oppstart
- E-post fra Buskerud fylkeskommune, om frafall om krav til arkeologisk registrering

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

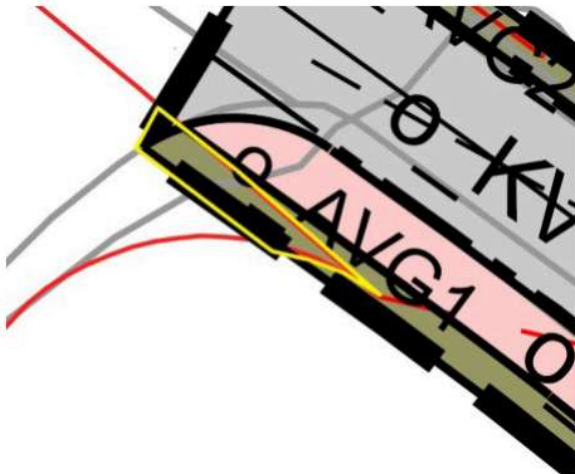
Gjeldende reguleringsplaner

En mindre del av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 455 Del av Nakkerud fra 15.03.2001. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til kjørevege.

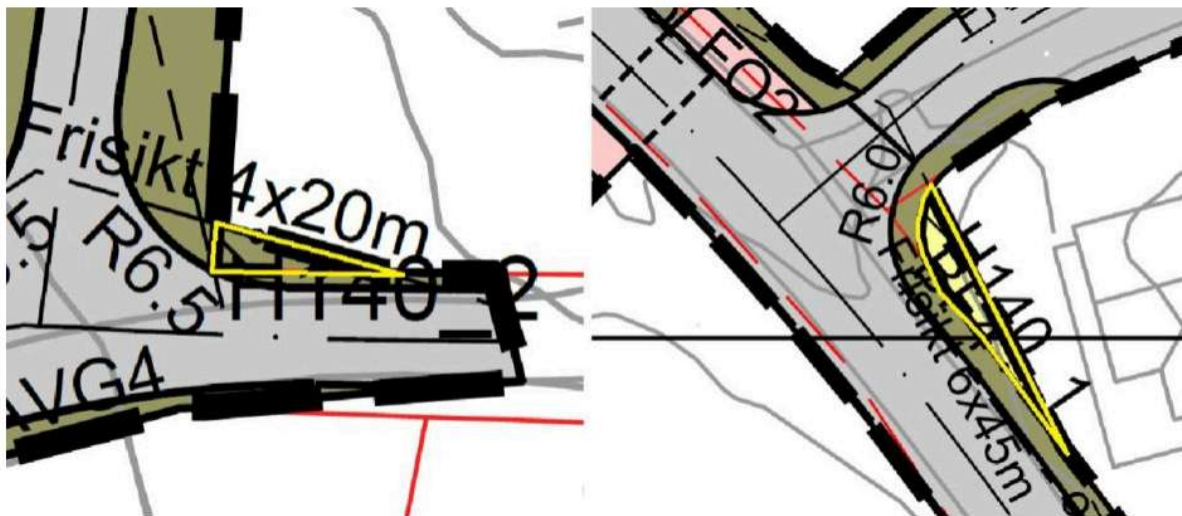
Eiendomsforhold

Hoveddelen av planområdet ligger innenfor eiendom gnr/bnr 262/22. Deler av Nakkerudgata gbnr. 3007/ 2182/1 inngår også i planområdet. Nakkerudgata er kommunalt eid. Videre er deler av eiendommen gnr/bnr 262/155 og 262/153 tatt med for å sikre frisktsoner for adkomstveien. Dette er vist i Figur 3. Delen av 262/153 som reguleres, reguleres til annen veigrunn. Bakgrunnen er at arealet er lite, og kommer tett på veiarealet. Grunnen til at veien går så nærme eiendommen, er å unngå å berøre mer matjord enn nødvendig. Dersom innspill i høringen tilsier at arealet heller bør reguleres til boligformål, så kan dette endres før sluttbehandling. Den delen av 262/155 som reguleres er vist til høyre i Figur 3. Den reguleres til boligformål, som tilsvarer dagens bruk.

En mindre del av 262/44 og 262/160 er tatt med for å kunne opparbeide fortau fra adkomsten til planområdet til Nakkerudalléen. 262/44 har samme grunneier som utbyggingsområdet. Delen av 262/160 som reguleres er vist nedenfor, i Figur 2. Den reguleres til annen veigrunn, som tilsvarer dagens bruk.



Figur 2. Delen av eiendom 262/160 som reguleres er markert med gult over.



Figur 3. Delen av 262/153 som reguleres er vist til venstre. Den delen av 262/155 som reguleres er vist til høyre.

Innspill til planoppstart

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 25.01.2020 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 29.01.2020, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 8 innspill. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert i vedlegg "9 Sammenstilling av merknader med kommentarer".

Hovedtrekkene fra innspillene omhandlet blant annet; vei og trafiksikkerhet, jordvern, samordnet areal- og transportplanlegging, ivaretagelse av bekken som krysser planområdet, mulige mineralforekomster og plassering av ny adkomstvei.

Varsel om innsigelse

Statens vegvesen har i en generell kommentar skrevet at "Det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene.". Ellers har ikke overordnede myndigheter varslet innsigelse til planen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

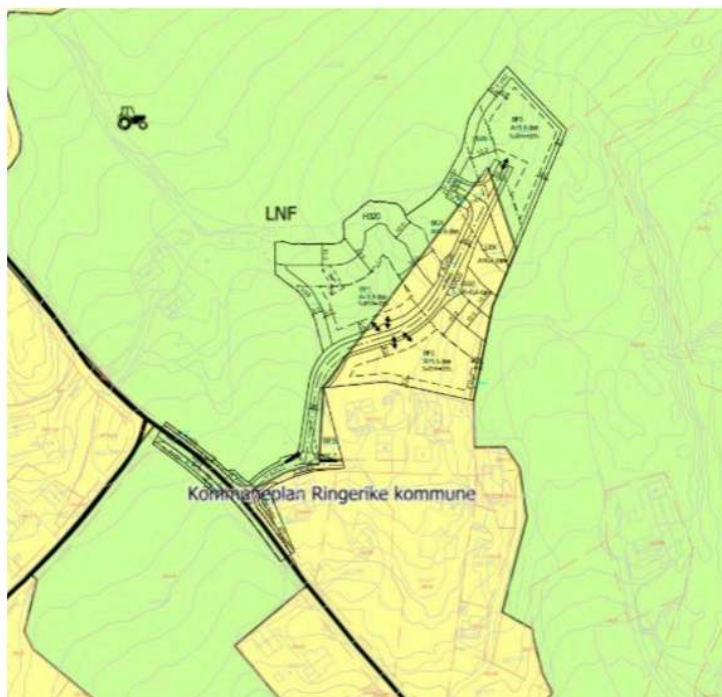
Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordna føringer for arealutviklingen i Ringerike. I tabellen under står det hvordan kommunedirektøren vurderer at planforslaget forholder seg til arealstrategien.

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planområdet ligger ikke innenfor en av sentrumssonene til arealstrategien. Det er derfor ikke et område der en ønsker stor vekst i antall boliger. Samtidig står det i arealstrategiens punkt 3d. at grensene ikke må «avskjære gode lokale initiativ i bygdene, for en moderat bygging av eneboligområder og enkeltstående eneboliger.».
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Se «Kompakt by- og tettstedsutvikling»
Boligbebyggelse	Se «Kompakt by- og tettstedsutvikling»
Tilrettelegging for gående og syklende	Det er satt som rekkefølgebestemmelse til planen at det skal opparbeides fortau mellom adkomsten til planområdet og Nakkerudalléen.
Jordvern	Planforslaget medfører en omdisponering av dyrka areal på ca. 528 m ² . Det er utarbeidet en matjordsplan, som blant annet beskriver flytting av jord. Som avbøtende tiltak er det foreslått et nydyrkingsareal på ca. 1000 m ² . Det er også lagt inn buffersoner mellom jordbruksarealet og foreslått boligbebyggelse. Se mer under kommunedirektørens vurdering ->
Næringsutvikling	Ikke relevant
Masseforvaltning	Det er satt bestemmelser om massehåndtering, som legger vekt på håndtering av matjord, og av eventuelle masser med fremmede arter.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
Rekkefølgebestemmelser	Det er satt rekkefølgebestemmelser om blant annet skolekapasitet, håndtering av matjord, godkjenning av tekniske planer, redegjørelse for dokumentasjonskrav, og opparbeidelse av felles arealer og veiarealer.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er deler av planområdet avsatt til Boligbebyggelse (Fremtidig), og deler til LNFR-areal. En mindre del, som inngår i adkomstveien og frisktsonene, er avsatt til Boligbebyggelse (Nåværende).

Da arealet som ønskes bebygd også inneholder arealer er avsatt til LNF, er planarbeidet delvis i strid med kommuneplanens arealdel. Dette er bakgrunnen for at planinitiativet ble behandlet politisk. Figur 4 viser hvordan planforslaget forholder seg til forslag til ny arealdel. Boligbebyggelse er vist gult, og LNFR er vist grønt.



Figur 4. Forholdet til forslag til ny kommuneplanens arealdel. Plangrensen er noe snevret inn etter at illustrasjonen ble laget, slik at en ikke tar med med av de eksisterende eneboligeiendommene enn det som er nødvendig for friskt.

Relevante bestemmelser fra kommuneplanen er blant annet:

- § 11.1 Byggeforbud i 100-meterssonen (pbl. § 1-8)
I 100-meterssonen og ved angitt byggegrense mot vann og vassdrag tillates ikke tiltak jf. pbl. §§ 1-6 etter 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, g, i, j, k, l og m, 20-4 og 20-5.

Planforslaget er ikke i henhold til denne bestemmelsen, da byggegrensen til bekken som går gjennom planområdet er på 20 m. Det er imidlertid lagt inn en hensynssone med bestemmelser for arealet nærmest bekken, for å sikre at kantvegetasjonen der bevares.

- § 5.14 Jordvernplan
Det skal i reguleringsplan som berører dyrka mark utarbeides jordvernplan, herunder kompenserende tiltak og håndtering av matjord.

Planforslaget inneholder en matjordsplan, og er sånn sett i henhold til bestemmelse 5.14.

Juridiske forhold

Denne saken innebærer en avgjørelse av om planforslaget skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11. Saken legges fram for hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan jf. gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold

Utbyggingen vil kunne gi økonomiske konsekvenser for Ringerike kommune i form av infrastruktur og muligens i form av sosiale tjenester.

Planen er en privat detaljregulering. Dette innebærer at forslagsstiller blir fakturert for saksbehandlingsgebyr jf. gjeldende betalingsreglement.

Alternativt forslag til vedtak:

Forslaget innebærer omdisponering av matjord, og at LNFR-areal reguleres til boligbebyggelse. Videre er det uheldig at Nakkerudgata ikke har fortau helt opp til busstoppet ved Rv. 350. Disse temaene har blitt tatt stilling til i den politiske oppstarten og i tidligere prinsipp saker. Tallet på hvor mye matjord som omdisponeres er imidlertid blitt noe høyere enn det som ble presentert ved prinsippavklaringen i 2024. Kommunedirektøren har

konkludert med at endringen ikke er større enn at vedtaket fra prinsippssaken fortsatt bør gjelde. Det er likevel lagt inn et alternativt vedtak om at planforslaget avslås:

1. Forslag til detaljregulering for 462 Norderud avslås, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Vedtaket får økonomiske konsekvenser for forslagsstiller, i form av kostnadene de har hatt knyttet til planarbeidet. Vedtak om avslag kan ikke påklages, men dersom planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel eller områderegulering kan avslaget kreves forelagt kommunestyret.

Prinsipielle avklaringer

Utvidelse av planområdet og endringer av plangrensen

Fortauet som skal opparbeides er lagt på sydsiden av Nakkerudgata. Plasseringen krever en mindre utvidelse av planområdet.

Dersom fortauet i framtiden forlenges oppover Nakkerudgata, vil det trolig legges på sydsiden av Nakkerudgata. Der eier kommunen mer areal, og det vil også være enklere å unngå konflikt med matjord. I tillegg ligger det et regulert fortau lengre nord i Nakkerudgata som ikke har blitt bygd. Dette ligger også på sydsiden av veien. Derfor er nytt fortau foreslått på sydsiden av veien.

Kommunedirektøren anbefaler at den nødvendige utvidelsen for å bygge fortau på sydsiden av Nakkerudgata varsles samtidig med at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn. Dersom det kommer innspill av vesentlig karakter til utvidelsen, må behovet for en ekstra begrenset høring vurderes. Eventuelt kan en ta utvidelsen ut fra planområdet igjen, og legge fortauet nord for Nakkerudgata i stedet. Varselet om utvidelsen må blant annet sendes til Statsforvalteren, da den inneholder matjord.

Ved oppstart, var Norderud gård, og jordbruksarealet mellom gården og adkomstveien tatt med i plangrensen. Bakgrunnen for dette, var blant annet å kunne se på ulike alternativer for adkomst. Siden adkomsten er avklart, er disse arealene tatt ut fra plangrensen, slik at planområdet kun inneholder de arealene som er nødvendige for å gjennomføre reguleringsplanen.

Kommunedirektørens vurdering

Byggeplanene

Området har fra tidligere småhusbebyggelse, hovedsakelig med saltak og valmet tak. Bestemmelsene stiller krav om tilpasning til området og landkapskarakteren. Kommunedirektøren mener valg av boligtype eneboliger og tomannsboliger passer inn i området.

Innkomne innspill

Vurdering av mottatte innspill til oppstart fremgår av vedlegg. Mange av merknadene er innarbeida i planforslaget som nå foreligger. Fra naboer har det vært et ønske om at adkomstveien skulle legges via Norderud gård. Å legge adkomsten via gården, ville 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. Se ellers vedlagt merknadsbehandling for kommentarer til innspillene.

Infrastruktur

Nærmeste bussholdeplass ligger langs Rv. 350, ca. 650 m nordvest for adkomsten til planområdet. De siste 100 meterne før bussholdeplassen har i dag fortau/gangvei. På resten av strekningen er det ikke fortau. Veien er skolevei for elever som tar bussen til Tyrstrand skole. For en grundigere beskrivelse av trafikksituasjonen, så henvises det til [prinsippssaken for planen i desember 2023](#). Vedlagt denne finnes også trafiktellinger fra Nakkerudgata.

Det er uheldig at det ikke er fortau hele veien fra planområdet og opp til bussholdeplassen. Etter plan og bygningsloven § 17-3, 3. ledd, kan kommunen kreve at en utbygger skal

«bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføringen av planvedtak». Eventuelle tiltak må likevel stå i rimelig forhold til utbyggingens art og omfang. Reguleringsplanen innebærer en relativt liten utbygging og kommunedirektøren mener at det uforholdsmessig å pålegge kostnaden med å bygge fortau på hele strekningen, fra planområdet til eksisterende fortau. Dette har også blitt avklart gjennom prinsippsakene som har vært i planen. Det er imidlertid stilt krav om opparbeidelse av fortau fra adkomsten til planområdet til Nakkerudalléen.

Lekeplasser

Lekeplass for boligområdet er vist i planforslaget. Planen har også bestemmelser som sikrer opparbeidelse av dette før det gis brukstillatelse for boligene.

Jordvern

Detaljreguleringen åpner for omdisponering av inntil 528 m² matjord, i forbindelse med anleggelse av adkomstvei, og bygging av fortau. Det er utarbeidet en matjordsplan, som blant annet gjør rede for hvordan de ulike lagene i jorda skal ivaretas ved flytting. Som kompensierende tiltak for matjorden som berøres, er det foreslått et nydyrkingsareal på ca. 1000 m². Det settes som rekkefølgebestemmelse at nydyrkingsøknaden må godkjennes før igangsetting. Det er også lagt inn buffersoner mellom jordbruksarealet og foreslått boligbebyggelse.

Matjordsplanen ble utarbeidet i forbindelse med prinsippavklaringen. For å kunne beregne mengden matjord som ble berørt, ble det tegnet inn et forslag til adkomstvei til prinsippavklaringen. På grunn av en misforståelse, ble denne lagt litt inn på en privat naboeiendom. Veien er nå flyttet ut fra naboeiendommen. Dette har ført til at det totale arealet som berøres har økt fra ca. 503 m² til ca. 528 m². Veien er gjort smalere, og kurvaturen har blitt endret litt, for å minimere økningen i mengden matjord som påvirkes. Den nye plasseringen av veien innebærer likevel at ytterligere ca. 25 m² matjord blir berørt sammenliknet med matjordsplanen som ble presentert i prinsippavklaringen.

Kommunedirektøren vurderer at endringen ikke er større enn at omdisponeringen hovedsakelig er i tråd med det som ble presentert i prinsippavklaringen. I saksframlegget til prinsippavklaringen ble det også tatt forbehold om at det kunne skje små endringer i arealet når planforslaget tegnes ut i detalj. Kommunedirektøren har derfor vurdert at det ikke er nødvendig å oppdatere matjordsplanen.



Figur 5. Til venstre vises en illustrasjon av berørt matjorden slik det ble presentert i matjordsplanen til prinsippsakene. Til høyre, så vises hvor mye som blir omdisponert med den oppdaterte veien. Når kommunen har hentet ut tallet på omdisponert matjord fra plankartet, så viser disse at det reelle tallet på hvor mye matjord som omdisponeres er på ca. 528 m².

Samtidig, så vil kommunedirektøren poengtere at omdisponeringen av matjord er uheldig. Det er også uheldig at tallet har økt sammenliknet med det som ble presentert i prinsippssaken. Planen åpner opp for at det bygges inntil 10 boenheter. Dersom alle disse bygges, så innebærer det en omdisponering av ca. 53 m² per bolig. Dersom det blir færre boenheter, blir tallet per boenhet større. Ringerike kommune har nullvisjon på nedbygging av matjord. For å følge opp dette, må en arbeide for å unngå slike omdisponeringer.

Planen hadde oppstart i desember 2019, og har siden det blitt behandlet politisk fire ganger. Avgjørelsen om å akseptere omdisponering av drøyt 0,5 daa matjord ble tatt i den siste prinsippavklaringen, og kommunedirektøren vurderer at en økning på 25 m² ikke er nok til å føre til negativ innstilling. Kommunedirektøren vil likevel poengtere at denne planen illustrerer viktigheten i å vurdere behov for adkomst og fortau, og om de vil få konsekvenser for eksempel for matjord, tidlig i prosessen. Dersom oppstarten hadde vært i dag, ville planinitiativet kanskje blitt vurdert annerledes.

Kommunedirektøren vil også påpeke at det er en risiko for at Statsforvalteren vil ha merknader til omdisponeringen av matjord. Utvidelsen av planområdet som varsles i forbindelse med at planen legges ut på høring, inneholder også noe matjord. Dersom det er innvendinger mot å utvide planområdet, kan en vurdere å legge fortauet på nordsiden av Nakkerudgata i stedet.

Oppsummert så er kommunedirektøren positiv til at planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, selv om omdisponeringen vurderes som uheldig. For detaljer om de tidligere politiske prinsippavklaringene henvises det til «Tidligere behandlinger og vedtak», og linkene som er lagt inn der.

Naturmangfold og grøntstruktur

§8 (*kunnskapsgrunnlaget*): Eksisterende kunnskapsgrunnlag, som Artsdatabanken, er brukt for å få oversikt over viktige registreringer i området. Med tanke på planens størrelse, så vurderer kommunedirektøren det som tilstrekkelig. Det er også lagt inn bestemmelser om håndtering av svartelistede arter i bestemmelsene. Videre er det lagt inn en buffersone rundt bekken som krysser planområdet, med tilhørende bestemmelser, for å sikre at kantvegetasjonen ivaretas. Oppsummert vurderer kommunedirektøren at §8 er tilstrekkelig oppfylt.

§9 (*føre-var-prinsippet*): Selv om det ikke er gjennomført en ny kartlegging av naturmangfold i forbindelse med planarbeidet, så er det tatt visse forholdsregler. Det er lagt inn bestemmelser om svartelistede arter og til hensynssonen rundt bekken, for å ivareta naturmangfoldet der. Med tanke på størrelsen på planen, vurderes §9 å være tilstrekkelig oppfylt.

§10 (*økosystemtilnærming og samlet belastning*) Siden planforslaget innebærer at areal avsatt til LNFR i kommuneplanens arealdel reguleres til boligformål, så innebærer det fjerning av natur. På denne måten så påvirkes økosystemet negativt. Det er likevel en relativt liten utbygging, og de tiltakene som er gjort, for eksempel med tanke på å sikre kantsonen rundt bekken for å ivareta det biologiske mangfoldet der, vurderes som gode. Videre er det lagt inn bestemmelser om at «Åpen håndtering med blågrønne, flerfunksjonelle løsninger som også ivaretar biologisk mangfold skal etterstrebes» og at «Avvik fra blågrønne løsninger skal begrunnes.» Samlet vurderer kommunedirektøren at §10 er godt nok oppfylt.

§11 (*kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*) Ved byggesak, må tiltakshaver stå for kostnaden med å følge opp de kravene som er satt i bestemmelsene.

§12 (*miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*) Det er satt bestemmelser om at planen for anleggsfasen skal inneholde en tiltaksplan mot forurensning av bekken som krysser planområdet.

Forslagsstiller sin vurdering av forholdet til naturmangfoldloven er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 8.6.

Klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi

Det går en bekk igjennom planområdet, og rundt denne er det en flomsone. Det er lagt inn bestemmelser om at tiltak innenfor sonen sikres mot naturfare, og bestemmelser om at adkomstveien (som krysser flomsone) skal være sikret mot 200-årsflom. Det er en høyspentledning som krysser planområdet, og det er lagt inn en hensynssone rundt denne, for å sikre at det ikke bygges under, eller like under den. Videre er det lagt inn bestemmelser om overvannshåndtering, og at blågrønne løsninger skal etterstrebes. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, og det er ikke gjort nærmere vurderinger av valg av energiløsning, eller klimagassreduksjon. Med tanke på størrelsen på prosjektet, så vurderer likevel kommunedirektøren at nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er tilstrekkelig ivarettatt.

Konsekvensutredning / Utredningsplikten og ROS-analyse

Det er gjennomført utredninger knyttet til områdestabilitet, omdisponering av matjord, og vann, avløp og overvann (VAO). I tillegg er det utarbeidet en ROS-analyse, der blant annet trafikksituasjonen og flomsone som krysser området er beskrevet. Det henvises til eget punkt om jordvern for vurderinger av omdisponering av matjord.

Det er gjort grunnundersøkelser for å avklare områdestabiliteten. Rapporten for områdestabilitet konkluderer med at planlagte boliger «hverken ligger i et mulig løsnings- eller utløpsområde for skred». Det er lagt inn en hensynssone for flom i plankartet, med tilhørende bestemmelser. Denne er basert på NVEs aktsomhetskart for flom.

Det er ikke gjort en egen trafikkutredning, men trafikksituasjonen har også blitt vurdert og diskutert i forbindelse med prinsipp sakene som har vært. Videre er det gjort trafikk tellinger i Nakkerudgata. I forbindelse med prinsipp sakene har det også blitt vedtatt hva slags avbøtende tiltak som skal gjøres i forbindelse med planen, altså fortau fra adkomsten til Nakkerudalléen. Kommunedirektøren har vurdert at det ikke er nødvendig å i tillegg utarbeide en egen trafikkanalyse.

Oppsummert, og med tanke på omfanget til planen, så vurderes utredningsplikten som tilstrekkelig oppfylt.

Samlet vurdering

Planen innebærer interessen motsetning mellom hensyn til matjord og ønsket om å bygge boliger med fortau. Kommunedirektøren mener imidlertid at disse forholdene har blitt tatt stilling til i forbindelse med prinsipp sakene, og at en økning i omdisponert matjord på 25 m² ikke er nok til å endre kommunedirektørens innstilling til planen.

Kommunedirektøren ser det som positivt at prosjektet legger opp til småhusbebyggelse med tilpasning bebyggelsen og landskapet rundt, da dette bør passe inn i området. Måten bekken som krysser planområdet på er hensyntatt i planen, og det at det legges opp til blågrønne løsninger for overvann er også positivt.

Plasseringen av fortauet fører til at planområdet må utvides noe, og kommunedirektøren anbefaler at dette gjøres i forbindelse med høringen. Dersom dette fører til et behov for endringer, må forslagsstiller gjøre dette før sluttbehandling.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Rune Hallingstad

kommunedirektør

Vedlegg:

01 Plankart - Behandling av planforslag

Vedlegg:

- 02_2 Bestemmelser Norderud - behandling av planforslag
- 03 Planbeskrivelse for Norderud - behandling av planforslag
- 04 ROS analyse for Norderud
- 05 Illustrasjonsplan Norderud
- 06-01 Fagrapport VAO
- 06-02 VAO-plan del 1
- 06-02 VAO-plan del 2
- 06-03 Beregningsnotat for avrenning
- 07-01 Rapport om områdestabilitet
- 07-02 Datarapport fra grunnundersøkelser
- 08 Matjordplan, Norderud
- 09 Merknader til varsel om oppstart samlet
- 10 Oppsummering av innspill til oppstart, med vurderinger fra forslagsstiller og kommunedirektøren
- 11 Svar vedr frafall om krav til ark reg 08102025