



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-462
PLANNAVN-
Norderud
PLANTYPE-35
FA-L12
ESA ARKIV-
19/4087
GNR-262/22
Journalpostnr.: 20/10599 - 94
Saksbehandler: Hanna Høibø
Dato: 24.08.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
39/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.09.2026
25/26	Formannskapets Strategi og plan	15.09.2026
111/26	Kommunestyret	24.09.2026

462 Detaljregulering for Norderud – Sluttbehandling

Vedtak som innstilling fra Formannskapets Strategi og plan, 15.09.2026 - 25/26

1. 462 Detaljregulering for Norderud vedtas.
2. De deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtak:

1. 462 Detaljregulering for Norderud vedtas.
2. De deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Forslag til vedtak:

1. 462 Detaljregulering for Norderud vedtas.
2. De deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Sammendrag

Planområdet ligger ved Norderud gård på Nakkerud. Planforslaget er en privat detaljregulering som legger til rette for inntil åtte boenheter i form av eneboliger og/eller tomannsboliger, fordelt på inntil fire bygg. Det er stilt krav om opparbeidelse av fortau mellom adkomsten til planområdet og Nakkerudalléen.

Planforslaget ble behandlet av Formannskapetets strategi og plan i mars 2026 og deretter sendt på høring og offentlig ettersyn. Det kom inn seks høringsuttalelser, men ingen innsigelser. Viktige temaer i høringen var avvik fra kommuneplanens arealdel, jordvern, trafiksikkerhet og forholdet til bekken som renner gjennom planområdet og flomfare.

Etter høringen er planen endret ved at boligområdet nord for bekken er tatt ut. Dette innebærer at adkomstveien ikke lenger krysser bekken eller flomsonen. Samtidig er maksimalt antall boenheter redusert fra ti til åtte. Endringene gjør planen mer i tråd med kommuneplanens arealdel og arealstrategi.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er godt bearbeidet etter høringen, og at innspillene fra regionale myndigheter er fulgt opp på en tilfredsstillende måte. Kommunedirektøren anbefaler derfor at detaljregulering 462 Norderud vedtas.

Kommunestyret 24.09.2026

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Formannskapetets innstilling ble enstemmig vedtatt.

1-KS - 111/26 Vedtak:

1. 462 Detaljregulering for Norderud vedtas.
2. De deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Formannskapetets Strategi og plan 15.09.2026

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt som Formannskapetets innstilling til Kommunestyret

FS2 - 25/26 Vedtak:

1. 462 Detaljregulering for Norderud vedtas.
2. De deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.09.2026

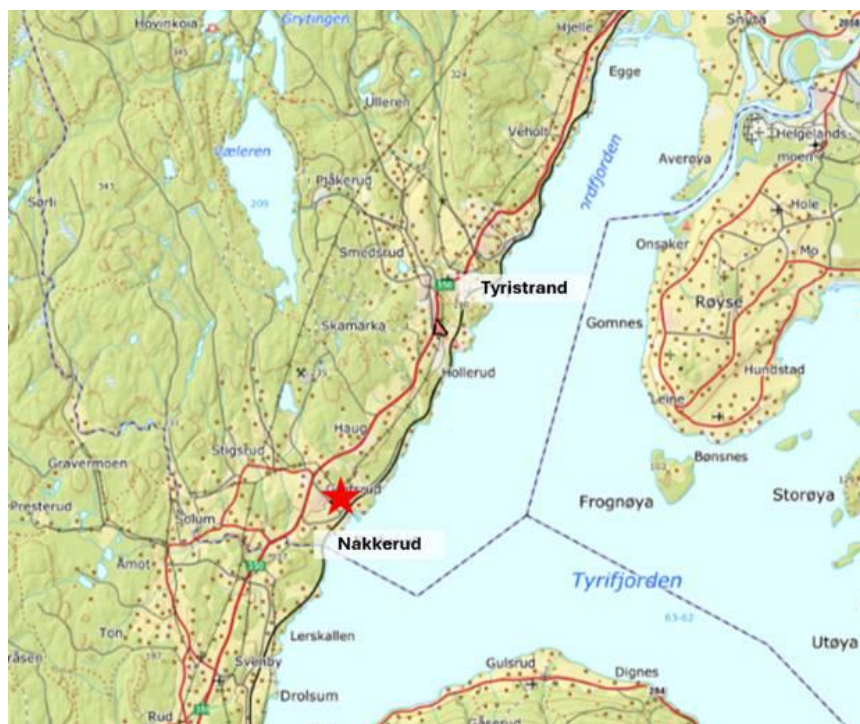
Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet

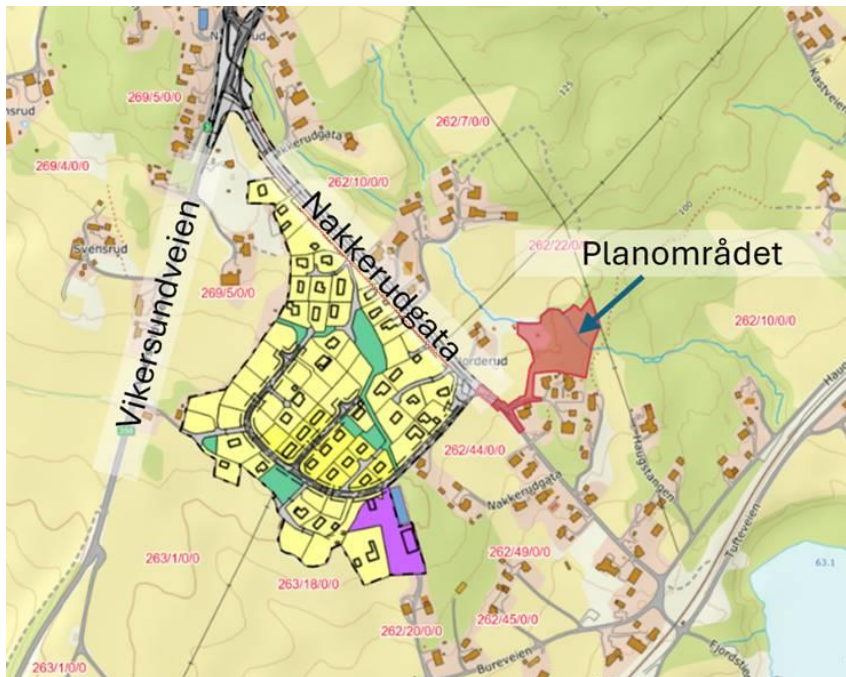
1. 462 Detaljregulering for Norderud vedtas.
2. De deler av gjeldende reguleringsplan 455 Del av Nakkerud, vedtatt 15.03.2001, som overlappes av ny plan, oppheves jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Forslagsstiller: Buskerud Bolig Og Eiendomsutvikling As
Fagkyndig: MjøsPlan AS

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



Figur 1. Planområdets beliggenhet.



Figur 2. Oversiktskart, planområdet er vist med rødt.

Endringene som er gjort i planen etter behandling av planforslag er beskrevet under.

Tidligere behandlinger og vedtak

Planen har vært behandlet politisk fem ganger tidligere.

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. Formannskapets 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 Formannskapets 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 administrasjon 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.

Behandling av planforslag, mars 2026

Planforslaget ble behandlet av Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.03.2026 og

formannskapetets Strategi og plan 18.03.2026. Formannskapetets Strategi og plan vedtok å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn, se [sak 09/26](#).

Beskrivelse av saken

Planforslaget

Planforslaget som foreligger til behandling er merket sluttbehandling, og består av:

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS-analyse
5. Illustrasjonsplan
6. Fagrapport VAO med vedlegg
7. Rapport om områdestabilitet og datarapport fra grunnundersøkelser
8. Matjordplan
9. Samlede innspill til høring
10. Vurdering av merknader fra offentlig høring - med forslagsstillers og kommunedirektørens kommentarer
11. Uttalelse fra barnerepresentanten

Beskrivelse av planforslaget framgår av planbeskrivelsen kapittel 6. Se også saksframlegg til [politisk behandling av planforslaget](#).

Endringer etter politisk behandling av planforslaget:

De viktigste endringene etter politisk behandling av planforslaget er:

- Området for boligbebyggelse som lå nord for bekken som krysser planområdet (BF3) reguleres ikke lenger til bolig. BF1 og BF2 fra den gamle planen slås sammen til ett område (BF1). Maksimal BYA økes fra 25% til 30% for å sikre at en fortsatt kan bygge 8 boenheter.
- Adkomstveien avsluttes ved BF1, og krysser derfor ikke lenger bekken og bekken sin flomsone. Kommunen har hatt dialog med NVE om endringene.
- Arealer som ligger på nordsiden av bekken, og som var avsatt til bolig i kommuneplanens arealdel, reguleres til LNFR-areal og blågrønnstruktur.
- Lekearealet flyttes også til sydsiden av bekken, men ligger fortsatt i flomsonen. Det er lagt inn flere bestemmelser til lekearealet, som sikrer det mot flom. Bestemmelsene forhindrer også tiltak som kan forverre en eventuell flom i området, og sikrer at det skal brukes flomstabile materialer.
- Det maksimale antallet boenheter på området reduseres fra 10 til 8.

Plandokumentene er oppdatert etter endringene over. I tillegg er det gjort mindre endringer som en del av kvalitetssikring av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser. Det er blant annet gjort noen rettinger i planbeskrivelsen, blant annet knyttet til Norderud gård, da noen av byggene er revet i nyere tid.

Høringsuttalelser og medvirkning

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 10.04.2026 – 26.05.2026. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Disse følger vedlagt. Ingen av uttalelsene inneholdt innsigelse til planforslaget. Hovedtrekkene i uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg "*10 Vurdering av merknader fra offentlig høring*". Hovedtrekkene fra uttalelsene fra myndigheter omhandlet blant annet avvik fra arealformål i kommuneplanens arealdel, påvirkning av matjord og forholdet til bekken som krysser planområdet og bekken sin flomsone. Det kom ett innspill fra en privatperson, som først og fremst omhandlet plasseringen av adkomstveien til planområdet.

Planforslaget er videre sendt til barnerepresentanten for egen uttalelse ut fra hensynet til barn og unge i plansaker, se eget vedlegg. Barnerepresentanten vurderer at planforslaget kan bidra positivt til utviklingen av området, forutsatt at hensynet til trafiksikkerhet, lek,

uteopphold og tilgjengelighet ivaretas gjennom de endelige planløsningene. Barnerepresentanten er bekymret for at planområdet ikke har sammenhengende fortauløsninger som ivaretar barn og unges behov for trygg ferdsel, og anbefaler at det vurderes om det er behov for ytterligere fortau, gang- og sykkelveg eller andre trafiksikkerhetstiltak som reduserer konflikter mellom kjøretøy og myke trafikanter. Kommunedirektøren forstår dette. Fortau langs Nakkerudgata har vært et viktig tema i saken, og var bakgrunnen for de politiske prinsippavklaringene. Konklusjonen er at det ikke er rimelig at forslagsstiller bygger fortau hele veien opp til Vikersundveien. Med kun 8 nye boenheter, vurderes også økningen i trafikk som planforslaget fører til som relativt beskjeden. Lekearealer og utearealer vurderes som godt nok sikret i planen.

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelser til planen. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Gjeldende reguleringsplaner

En mindre del av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 455 Del av Nakkerud fra 15.03.2001, se planbeskrivelsen kapittel 4.2. Planområdet er i denne reguleringsplanen regulert til kjøreveg. I ny plan foreslås det også vegformål.

Eiendomsforhold

Se saksframlegget til [behandlingen av planforslaget](#) i mars 2026 for en redegjørelse for eiendomsforhold og regulering av annen manns grunn.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av kommunestyret 30.09.2021. Samfunnsdelen inneholder en arealstrategi, som gir overordnede 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?
1. 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.». Området der det planlegges boliger er redusert siden behandlingen av planforslaget våren 2026. Denne reduksjonen er i tråd med arealstrategien.
2. Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Se «Kompakt by- og tettstedsutvikling»
3. Boligbebyggelse	Se «Kompakt by- og tettstedsutvikling»
4. Tilrettelegging for gående og syklende	Det er satt som rekkefølgebestemmelse til planen at det skal opparbeides fortau mellom adkomsten til planområdet og Nakkerudalléen.
5. Jordvern	Planforslaget medfører en omdisponering av dyrka areal på inntil 530 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

	bufferzoner mellom jordbruksarealet og foreslått boligbebyggelse. Se mer i saksframlegget fra behandlingen av planforslaget i mars 2026.
6. Næringsutvikling	Ikke aktuelt
7. Masseforvaltning	Det er satt bestemmelser om massehåndtering, som legger vekt på håndtering av matjord, og av eventuelle masser med fremmede arter.
8. Fritidsbebyggelse	Ikke aktuelt
9. 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 området avsatt til Boligbebyggelse (Fremtidig), og deler til LNFR-areal. En mindre del, som inngår i adkomstveien og frisktsonene, er avsatt til Boligbebyggelse (Nåværende). Se saksframlegget fra behandlingen av planforslaget for en beskrivelse av dette, for hvordan avviket fra arealdelen ble politisk behandlet i oppstarten, og for en redegjørelse for relevante bestemmelser i kommuneplanens arealdel.

Se Figur 3 for forholdet til arealdelen. I figuren til venstre er arealet avsatt til bolig gult, og LNFR grønt. Planområdet er tegnet inn med røde linjer. Området nordøst for den grønne stiplede linjen reguleres til blågrønnstruktur og LNFR. I midten er plankartet slik det ser ut i sluttbehandlingen. Der kan en se hvordan arealet for boligbebyggelse (lyst gult) er endret sammenliknet med arealdelen. I det tidligere planforslaget var det i tillegg et boligfelt lengre nordøst, se figuren til høyre. Dette er tatt ut, på forslagsstillers initiativ, for å følge opp innspill fra myndigheter. Selv om planen fortsatt innebærer en omdisponering av arealformål, er ikke arealet avsatt til bolig så mye større enn det som er avsatt i arealdelen lenger. Planforslaget er derfor mer i tråd med arealdelen enn hva det var ved forrige behandling.



Figur 3. Forholdet mellom kommuneplanens arealdel og plangrensen. Arealdelen er vist til venstre, med plangrensen tegnet med rød linje. Plankartet slik det er nå er vist i midten. Det gamle plankartet er vist til høyre.

Juridiske forhold

Det er kommunestyret som vedtar reguleringsplanen, jf. plan- og bygningsloven § 12-12. Saken behandles først i Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning og formannskapetets Strategi og plan i tråd med gjeldende delegeringsreglement.

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen større kostnader for Ringerike kommune.

Det må utarbeides utbyggingsavtaler for tilkobling på kommunalt VA-nett og for fortau langs Nakkerudgata. Det er satt bestemmelser om dette. Det er i utbyggingsavtalen kostnadsfordeling avgjøres.

Kommunedirektørens vurdering

Høyder og utnyttingsgrad

Planen åpner for inntil 8 boenheter, i form av tomannsboliger og/eller eneboliger, fordelt på maks fire boligbygg. Det er satt bestemmelser om blant annet høyder og takform, for å sikre at bebyggelsen passer inn med eksisterende boligbebyggelse i området.

Kommunedirektøren mener at boligtypologien passer godt inn i området, som er dominert av ene- og tomannsboliger. Utnyttelsesgraden er økt fra 25% til 30% etter høringen.

Kommunedirektøren vurderer denne endringen som rimelig, for å sikre at en fortsatt kan få til en viss utnyttelse selv om arealet som reguleres til bolig reduseres.

Uttalelser til planforslaget

Både Statsforvalteren og fylkeskommunen kom med sterke anbefalinger i høringen om at planområdet burde reduseres, og at arealet avsatt til bolig som lå nord for bekken ved behandlingen av planforslaget (BF3) burde tas ut. De kom ikke med innsigelse.

Forslagsstiller tok selv initiativ til å ta dette arealet ut etter høringen, for å følge opp innspillene fra myndigheter. Kommunedirektøren er positiv til denne endringen. Det resulterer i en plan som er mer i tråd med kommuneplanens arealdel og arealstrategien.

NVE påpekte i sin høringsuttalelse at reell flomfare ikke er utredet, og at det kunne innebære at kravene til ROS-analysen ikke er oppfylt. De kom ikke med innsigelse. Endringene som forslagsstiller har gjort i planen innebærer at adkomstveien ikke lenger må krysse bekken og flomsonen. Kommunen har hatt dialog med NVE om temaet, og NVE ga uttrykk for at temaet kunne løses med gode bestemmelser når adkomstveien ikke lenger krysser bekken. Slik kommunedirektøren ser det, har innspillet fra NVE blitt fulgt opp på en god måte.

Øvrig vurdering av mottatte uttalelser til oppstart fremgår av vedlegg "10 Vurdering av merknader fra offentlig høring" og ovenstående kommentarer.

Naturmangfold og grønnstruktur

De miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved alle enkeltvedtak, herunder vedtak av reguleringsplaner.

Planforslaget baserer seg på eksisterende kunnskap om naturmangfold, og det er ikke gjort en egen naturmangfoldkartlegging. Statsforvalteren kommenterer dette i sin høringsuttalelse, og skriver at det tidligere er observert blant annet lerkefalk i området. Samtidig kommenterer de at skogen i området er hugget i nyere tid, inkludert kantvegetasjonen rundt bekken. Kommunedirektøren er enig i at det er uheldig at vegetasjonen i området er hugget, og også i at det er vanskelig å gjennomføre kartlegging etter at det er hugget.

Reduksjonen av arealet avsatt til bolig betyr at planen innebærer mindre fjerning av natur enn det som var vist i den forrige politiske behandlingen. Kommunedirektøren vurderer endringene som er gjort i arealformål som positive for naturmangfold og grønnstruktur.

Buffersone rundt bekken som krysser planområdet, bestemmelser knyttet til svartelistede arter, bestemmelser om at blågrønne løsninger skal etterstrebes i overvannshåndteringen og krav om at plan for anleggsfasen skal inneholde en tiltaksplan mot forurensning av bekken som krysser planområdet vurderes som positivt med tanke på naturmangfold.

Med tanke på planes størrelse, vurderer kommunedirektøren at de miljørettslige prinsippene §§ 8-12 i naturmangfoldloven er godt nok oppfylt. Se også kapittel 8.6 i planbeskrivelsen.

Klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi

Det går en bekk igjennom planområdet, og rundt denne er det en flomsone. Det er planlagt en buffersone rundt bekken, og det er bestemmelser som begrenser hva slags tiltak som kan gjøres i flomsone. Etter høringen er arealet for bolig redusert, slik at adkomsten ikke lenger krysser bekken. Det er en høyspentledning i utkanten av planområdet, og det er lagt inn en hensynssone rundt denne. Boligområdet som var under høyspentledningen er tatt ut av planen etter høringen. 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. Kommunedirektøren mener det er positivt at planforslaget er endret slik at det både trekkes lengre vekk fra høyspentledningen og påvirker bekker mindre. Med tanke på planens størrelse, vurderer kommunedirektøren at temaet klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er godt nok ivaretatt.

Jordvern

Detaljreguleringen innebærer en omdisponering av inntil 530 m² matjord. Dette er i forbindelse med anleggelse av adkomstvei og bygging av fortau. Temaet er nærmere redegjort for i saksframlegget til [behandlingen av planforslaget](#). Endringene som er gjort etter høringen fører ikke til noen endring i hvor mye matjord som berøres.

Statsforvalteren kommenterer i høringsuttalelsen sin at det er uheldig at matjord omdisponeres, og at det vil ta tid før nydyrkingsarealene har samme kvalitet som jorda som flyttes. Samtidig ser de det som positivt at jorda skal sikres for videre matproduksjon. Videre skriver statsforvalteren at «*Tatt i betraktning av at en stor del av omdisponering er for å sikre areal til fortau, mener vi dette kan aksepteres som en løsning i denne saken. Før arealet blir tatt i bruk til bygging av fortau, mener vi det er viktig at det sikres fortau langs hele den aktuelle strekningen opp mot Vikersundveien.*»

Kommunen har nullvisjon for nedbygging av matjord, og kommunedirektøren er enig i at det er uheldig at matjorda omdisponeres. Samtidig mener kommunedirektøren at det kan aksepteres her med tanke på de kompenserende tiltakene som er foreslått. Kommunedirektøren er også enig i at det helst skulle vært sikret fortau hele veien opp til Vikersundveien, men det vurderes ikke som rimelig å sette det som rekkefølgebestemmelse til denne planen. Dette har også blitt behandlet politisk i prinsippavklaringer. Oppsummert så er kommunedirektøren positiv til at planen kan vedtas, 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.

Bokvalitet

Det skal opparbeides et eget lekeareal. Størrelsen på dette har blitt redusert etter høringen. Med tanke på at boligområdet også har blitt mindre, mener kommunedirektøren at dette kan aksepteres. Bestemmelser om MUA sikrer også at hver av boligene får egne utearealer med god størrelse.

Forhold til naboer

Ny adkomstvei legges forbi eksisterende boliger. Det har kommet inn et innspill fra en nabo i høringen, som ber om at adkomstveien i stedet legges via gården vest for planområdet, og som er bekymret for mer trafikk forbi eksisterende boliger. Naboen ønsker ikke ny adkomstvei så tett på eksisterende bebyggelse. Kommunedirektøren forstår ønsket, men vurderer at dette ikke er aktuelt. Det ville ført til et større naturinngrep, og en oppdeling av gårdseiendommen. Samtidig ville adkomsten da igjen kommet i konflikt med bekken som krysser planområdet sin flomsone og buffersone. Om veien ble flyttet lengre fra nabogrensen slik den ligger nå, ville den berørt mer matjord.

Trafikkforhold

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 Tyristrand skole. For en grundigere beskrivelse av trafikksituasjonen henvises det til prinsippaken for

planen i desember 2023. Vedlagt denne finnes også trafikktegninger 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 er uforholdsmessig å pålegge forslagstiller 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.

At maksimalt antall boenheter er redusert fra 10 til 8 etter høringsperioden vurderes som positivt med tanke på trafikkforholdene i området. Da blir økningen i trafikk mindre.

Områdestabilitet

Områdestabilitet er utredet. Forslagsstillers geoteknikker vurderer at det ikke er behov for kvalitetssikring av utredningen, se eventuelt [korrespondansen](#).

Samlet vurdering

Planen innebærer interessekonflikt mellom hensyn til matjord og ønsket om å bygge boliger med fortau, og mellom utviklingen av området og økt trafikk forbi naboer. Spørsmålet om matjord og fortau har blitt tatt stilling til gjennom tidligere politiske saker. Med maksimalt 8 nye boenheter er også økningen i trafikk begrenset, noe kommunedirektøren mener er akseptabelt.

Kommunedirektøren er positiv til de endringene som er gjort i planen etter høring og offentlig ettersyn. De innebærer at planen nå er mindre i strid med overordnede planer, og at den tar bedre hensyn til bekken som krysser området. Endringene følger også opp flere av høringsuttalelsene fra myndigheter.

Planen avviker delvis fra gjeldende kommuneplanens arealdel. Dersom planen vedtas, bør arealdelen oppdateres ved neste revisjon, slik at arealbruken samsvarer med reguleringsplanen.

Kommunedirektøren mener at de innkomne høringsuttalelsene er tilstrekkelig fulgt opp. Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler kommunedirektøren at planen vedtas.

Rune Hallingstad
kommunedirektør

assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan
avdelingsleder regulering: Nilam Ilyas
saksbehandler: Hanna Høibø

Vedlegg:

- 01 Plankart - Sluttbehandling
- 02 Planbestemmelser - sluttbehandling
- 03 Planbeskrivelse - sluttbehandling
- 04 ROS-analyse - sluttbehandling
- 05 Illustrasjon - sluttbehandling
- 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

Vedlegg:

08 Matjordplan, Norderud

09 Samlede innspill til høring - sluttbehandling

10 Vurdering av merknader fra offentlig høring - sluttbehandling

11 Uttalelse fra barnerepresentanten - sluttbehandling