



RINGERIKE KOMMUNE

Regulering

VURDERING AV UTTALELSER OG MERKNADER VED FØRSTEGANGSBEHANDLING AV PLANARBEID 3007_473 Detaljregulering for Nordberg

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller Tronrud Eiendom AS 08.02.2022

Kommentert av rådmannen 08.04.2022

Liste over uttalelser og merknader

Nr.	Navn	Dato
1	Martha Frøslie	19.12.2021
2	Viken fylkeskommune	17.01.2022
3	Statsforvalteren i Oslo og Viken	13.01.2022
4	Hans Einar Thorset	19.01.2022
5	Barnefamilier i Øvre Nordbergveien	12.01.2022
6	Hadeland og Ringerike avfallsselskap HRA	

Oppsummering av uttalelser	Forslagsstillers kommentar	Rådmannens kommentar
<p>Nr 1 Martha Frøslie</p> <p>Kapasitet for det nye feltet må ikke begrense mulighetene for tilknytning av vann og avløp for eiendommen gnr 103 bnr 223.</p>	<p>Tronrud Eiendom er kjent med at det ligger offentlige VA ledninger i planområdet. Planen er å koble nye boliger til disse ledningene. COWI har gjort beregninger som viser at det er meget god kapasitet på vann- og avløpsledningene i dette området. Dimensjonene på ledningene skal normalt holde til opp mot 1000 boenheter. Utbygging av feltet Nordberg vil derfor ikke sette begrensninger på vann og avløp til eiendommen 103/223.</p>	<p>I reguleringsbestemmelsenes rekkefølgekrav heter det bla at dersom kommunen skal overta tekniske anlegg skal det foreligge avtale og godkjenning av teknisk plan før rammetillatelse gis.</p> <p>Rådmannen anser for øvrig at innspillet er tilstrekkelig kommentert av forslagstiller.</p>
<p>Nr 2 Viken fylkeskommune</p> <p><u>Støy og uteoppholdsarealer.</u></p> <p>Støy utenfor vindu i rom med støyfølsom bruk må ikke overstige Lden=55 dB</p> <p>Støyrapporten viser at planområdet vil få fasader i gul sone.</p>	<p>Tronrud Eiendom har i samarbeid med Viken fylke og med hjelp fra COWI jobbet grundig med støyutredninger, støyberegninger og støytiltak for Nordberg. En støyvoll/støyskjerm er lagt inn i plankartet og som rekkefølgebestemmelse. Dette kravet spesifiseres</p>	<p>Nye støyutredninger og støyberegninger er utført. Støytiltak er prosjektert og rekkefølgebestemmelsene i reguleringsbestemmelsene følger opp kravene om støydempende tiltak fra Viken fylkeskommune.</p>

<p><u>Arkeologi</u></p> <p>Standard tekst om kulturminner bes tatt inn i planbestemmelsene.</p> <p><u>Samferdsel – innsigelse</u></p> <p>Viken fylke vurderer at støyskjermens plassering tett inntil fylkesvei 241 Hadelandsveien ikke er godt nok redegjort for på nåværende tidspunkt. Det mangler tekniske tegninger som dokumenterer plassering av støyskjermen, trafiksikkerheten og konsekvenser for fylkesvei 241, samt drift og vedlikehold.</p> <p>Viken fylke ber om teknisk plan for støyskjerm. Teknisk plan skal vise målsatte snitt for hver 10m. Snitt skal vise fylkesveien, støyskjermen og internveien. Tekniske planer skal vise fundamentering. I planbestemmelsene skal det fremkomme at byggeplan for støyskjerm skal godkjennes av Viken fylkeskommune.</p>	<p>utbyggere. Konklusjon ble at solcelleanlegg tas i byggesak og at boligeier håndterer dette.</p> <p>Pr i dag er private varmepumper og solcelleanlegg de mest aktuelle alternative varmekildene til ren elektrisitet.</p> <p>Andre lokale varmeløsninger er vurdert men forkastet pga kompleksitet og kostnader.</p> <p>Tekst om kulturminner er med i planbestemmelsene.</p> <p>Tronrud Eiendom har med hjelp fra COWI utarbeidet teknisk plan for støyskjermen. Den tekniske planen viser plassering av støyvoll, støyskjerm og alternative fundamenteringsprinsipp.</p> <p>Krav om fylkets godkjenning av tekniske planer for støyskjermen legges inn i planbestemmelsenes rekkefølgekrav.</p>	<p>Rådmannen anser at innspill fra Viken fylkeskommune som tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller.</p> <p>Ivaretatt i bestemmelsene</p> <p>Kravet er lagt inn i bestemmelsene</p> <p>Ut fra tilsendt planmateriale så vurdere rådmannen det dit hen at tiltak er innarbeidet i tråd med krav fra Viken fylkeskommune.</p> <p>Merknadene er for øvrig tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller</p>
<p>Nr 3 Statsforvalteren i Viken – innsigelse i forbindelse med høring og offentlig ettersyn</p> <p>Statsforvalteren mener planforslaget er i strid med nasjonale føringer for ivaretagelse av støy og fremmer innsigelse til planforslaget.</p> <p>Nærheten til Hadelandsveien gjør at området er støyutsatt. For å sikre tilstrekkelig bokvalitet for det fremtidige boligområdet er det nødvendig med støyskjerming langs</p>	<p>Tronrud Eiendom er enige med Statsforvalteren om at støyforhold er en viktig parameter for god bokvalitet. Vi har derfor over lengre tid jobbet grundig med støyutredninger og støytiltak for det nye boligområdet ved Nordberg. Det er gjort vurderinger rundt lokale skjermingstiltak og skjerm</p>	<p>Rådmannen ser at støy fra fylkesveien er et forhold som må løses i reguleringen.</p>

<p>veien i tillegg til lokale tiltak for å tilfredsstillende kravene om dempet fasade. Statsforvalteren vurderer at dette ikke i tilstrekkelig grad er fulgt opp i planforslaget. Det er nødvendig med detaljerte bestemmelser som sikrer avbøtende tiltak. Videre må effekten av disse tiltakene dokumenteres.</p> <p>Støygrenser ved uteområder, lekeplass og utenfor vindu i rom med støyfølsom bruk må ivaretas i planen.</p> <p>Statsforvalteren uttaler at det er bra støyskjermen er regulert inn i plankartet, men mener bestemmelsene må være mer detaljerte slik at skjermen og høyden på denne blir tatt inn i bestemmelsene i form av rekkefølgekrav.</p> <p>Flere av boligene vil få for høye støyverdier i fasaden mot Hadelandsveien. Det er bra at støygrensen på 55 dB er tatt inn i bestemmelsene, men Statsforvalteren mener at løsninger for å ivareta kravet må innarbeides i bestemmelsene. Statsforvalteren viser til støyretningslinjen kap 3.2, hvor det går tydelig frem at støyutredningen skal bidra til at det utarbeides konkrete og hensiktsmessige reguleringsbestemmelser tilpasset området og støysituasjonen.</p>	<p>inntil fylkesveien. Alle beregningene har gitt oss god kunnskap om tiltakenes effekt. Underveis i dette arbeidet har vi hatt en god dialog med Viken fylke om plassering av støyskjermen.</p> <p>Forslaget til støyskjerm langs fylkesveien mener vi vil gi et betydelig løft i bokkvaliteten, både når det gjelder støy, men også for det visuelle og bokkvaliteten, siden man med dette tiltaket hverken ser eller må forholde seg til biltrafikken. Blant annet vil ikke lys fra billyktene lyse inn på boligene. Boligene vil også skjermes for innsyn fra bilistene.</p> <p>Støyskjermen og høyden på denne legges inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene.</p> <p>Støyskjermen er tatt inn i planbestemmelsene og i rekkefølgekravene.</p> <p>Tronrud Eiendom støtter Statsforvalteren i at utearealer, lekeplasser og rom med støyfølsomt bruk skal skjermes mot støy.</p> <p>Krav om lokale støyskjermingstiltak utenfor eller på fasaden, i tillegg til støyskjermen, legges inn i planbestemmelsene.</p> <p>Boliger skal ha en stille side. Minst ett soverom bør ligge vendt mot stille side så langt dette lar seg gjøre. Rom med støyfølsomt bruk, som ikke har vindu mot stille side, skal ha dempet fasade. Boliger skal ha tilgang til stille uteoppholdsarealer. Lekeplasser skal plasseres i områder utenfor gul sone, eller skjermes mot støy.</p> <p>Tiltak for å ivareta forhold knyttet til støy tas inn i planbestemmelsene.</p> <p>Situasjonsplanen er revidert mhp støyforholdene.</p>	<p>Støyskjerm langs fylkesveien er lagt inn i reguleringsplanen med egne bestemmelser.</p> <p>I egen teknisk plan vises plassering av støyvoll, støyskjerm og fundamenteringsprinsipp. Krav om veieiers godkjenning av tekniske planer er lagt inn i planbestemmelsenes rekkefølgekrav.</p> <p>Krav til støyskjermingstiltak utenfor eller på boligfasadene er lagt inn i reguleringsbestemmelsene for boligene.</p> <p>Situasjonsplanen for boligfelt BKS1 er revidert slik at bygningene er vendt 90 grader i forhold til første versjon, som lå ute til offentlig ettersyn. Endringen gir bedre støyforhold på verandaer og utenfor støyfølsomme rom.</p> <p>Felles lekeplass blir liggende utenfor gul støysone med begrensning på 55 dB.</p>
--	--	---

<p>Statsforvalteren i Viken - innspill til varsel om oppstart av planarbeidet</p> <p>Statsforvalteren i Viken ber om at forhold knyttet til støy, barns interesse, landskap, friluftsliv, naturmangfold, klima- og energiplanlegging, klimatilpasning og universell utforming blir tilstrekkelig utredet og ivaretatt i tråd med nasjonale føringer.</p> <p>Innspillene svares ut her siden de ikke var kommentarene til varsel om oppstart.</p>	<p>Tronrud Eiendom har i planarbeidet utredet de punktene Statsforvalteren har listet opp.</p> <p><u>Støy</u> er grundig utredet i planforslaget og ytterligere konkretisert etter innsigelser og innspill i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.</p> <p><u>Barnas interesser</u> skal være godt ivaretatt i planforslaget. Det er satt av et stort areal til lek og aktiviteter. Deler av lekeområdet er flatt, mens andre deler av området er skrått med muligheter for fysisk utfoldelse. G/S-veier er godt utbygd i nærområdet og i retning skolen.</p> <p>Planområdet ligger relativt nærme <u>friluftsområder</u> i Gullerudmarka og Ringkollen.</p> <p><u>Landskap og estetikk</u> er beskrevet i planbeskrivelsen. Situasjonsplan og visualiseringer er utarbeidet for å få et bilde av hvordan nye boliger vil gli inn i terrenget og hvordan de vil forholde seg til eksisterende bebyggelse. Estetikk og forholdet til eksisterende bebyggelse vil bli behandlet nærmere i byggesak.</p> <p><u>Energiforsyning</u> til nye boliger vil i hovedsak være strøm. Slik boligene er lagt i terrenget vil de være godt egnet til solcelleanlegg på tak siden de vender mot sørvest. Felles varmepumpe vann/vann vil være aktuelt i flermannsboligene.</p> <p>Området passer godt for en andel boliger med <u>tilgjengelighet</u> i 1. etasje. Terrenget er flatt og godt egnet for universell utforming av uteområdet. Boligmiksen slik den foreligger pt viser at omtrent halvparten av boenhetene har alle funksjoner på bakkeplan.</p>	<p>Merknadene er tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller</p>
---	---	--

	<p>ROS-analyse, basert på DSB veileder er utarbeidet. Sjekkliste for ROS analyse er også gjennomgått.</p>	
<p>Nr 4 Hans Einar Thorset og Yanrong Nong Nedre Nordbergveien 3</p> <p>Hans Einar Thorset har tre innspill til planforslaget.</p> <p>1. Hans Einar Thorset foreslår en gangvei gjennom området som er avsatt til lekeareal f_BLK2. Gangveien kunne vært brøytet om vinteren. Det ville åpnet for en rundtur også for barnevogn/sykkel og ville gitt bedre bokvalitet for området.</p> <p>2 Thorset mener det er flott med en støyskjerm slik planforslaget viser. Men at støyskjermen antagelig er for lav til å kunne skjerme området tilstrekkelig, da veien går i en oppoverbakke. Han forslår å vurdere å øke høyden på skjermen til 4-5 meter. I tillegg må skjermen bygges med gode støyisolerende egenskaper. Dette kan gjøre området mer attraktivt.</p>	<p>Tronrud Eiendom har vurdert flere alternativer for kjøreveier og gangveier gjennom området. En ringvei gjennom f_BLK2 var ett av forslagene. Men for å øke kvaliteten og sikkerheten på lekeplassen gikk vi bort fra ringveien. Uten gjennomgående vei kan lekeområdet benyttes til aking, skilek og andre aktiviteter i skråningen.</p> <p>En opparbeidet og brøytet sti vil på samme måte som en lokal ringvei legge begrensninger på lekearealet. Tronrud Eiendom foreslår derfor at det ikke legges inn en rundløype gjennom f_BLK2, men at felles adkomst til lekearealet fra to sider opprettholdes.</p> <p>Videre har vi, etter innspill fra fylket, forslått å ta bort snuplassen ved lekeplassen. Veiene i BKS2 foreslås erstattet av innkjøringer til boligene. Dette for å øke sikkerheten ved lekeplassen ytterligere.</p> <p>Det er riktig at høyden på skjermen spiller en vesentlig rolle. Støyberegningene og støyutredningene fra COWI har tatt hensyn til stigningsforhold på veien og støy inn fra flere kanter. Det er vurdert og gjort beregninger med ulike høyder på skjermen, 1,5m, 2,5m og 3 m. Det er liten forbedring av støyforholdet ved å gå fra 2,5 til 3 m.</p>	<p>Rådmannen støtter forslagsstiller vurdering av en opparbeidet og brøytet sti gjennom lekeområdet f_BLK2.</p> <p>Lekeområdet vil være bedre sikret for barna uten en opparbeidet gangvei tvers igjennom området.</p> <p>Snuplass ved lekeplassen er også flyttet vekk fra lekeplassen i planforslaget.</p> <p>I tillegg til selve støyskjerm på 2,5 m skal det etableres en vold som støyskjermen skal fundamenteres i, det vil gjøre at den totale støyskjermingen vil bli høyere enn 2,5 m.</p>

<p>3 Det er viktig at det blir orden på gang/sykkel-kryssing av Ringkollveien. Minimum et opphøyd gangfelt, men best med et lyskryss hvor det er mulig å stoppe trafikken. Mulig dette kan legges inn som et rekkefølgekrav.</p>	<p>Det er ikke ønskelig med høyere skjerm enn 2,5 m pga drift og vedlikehold.</p> <p>Tronrud Eiendom er enig med Thorset i at kryssing av Ringkollveien må kunne skje på en trygg og sikker måte. Vi mener at dette forholdet må ivaretas uavhengig av denne reguleringsplanen, siden det allerede er mange barn og voksne fra boligfelt ovenfor som benytter denne gang- og sykkelveien.</p>	<p>Planen er en oppdatering av en tidligere vedtatt regulering der deler av planområdet er bygget ut og en del arealvurderinger må ta hensyn til tidligere arealutnytting.</p> <p>En sikker kryssing av Ringkollveien bør vurderes av Viken fylke som eier av fylkesveien. Det legges ikke inn rekkefølgekrav i planbestemmelsene.</p>
<p>Nr 5 Barnefamilier i Øvre Nordbergveien</p> <p>I gjeldende reguleringsplan ID 177-03 er det regulert inn et lekeareal på gnr 103 bnr 226. Dette lekearealet er tatt ut i forslag til ny plan. Barnefamilieene ønsker at dette området blir stående som lekeareal i ny plan. Området blir i dag brukt til lek, og det er lang vei til andre lekeplasser.</p> <p>Det er i gjeldende plan regulert inn en «grønn tarm» fra boligområdet i Øvre Nordbergveien ned til lekearealet i det ubebygde området. Denne adkomsten er tatt bort i ny plan. En snarvei mellom nytt lekeareal i Nedre Nordbergveien og Øvre Nordbergveien ville gitt barna i Øvre Nordbergveien kortere vei til lekearealet. Vi håper utbygger i reguleringsbestemmelsene kan bli pålagt å etablere en slik sti som knytter sammen de to boligfeltene i Øvre og Nedre Nordbergveien.</p>	<p>Tronrud Eiendom har ingen innvendinger mot at lekeareal på 103/226 blir stående som før.</p> <p>Tronrud Eiendom har i planarbeidet vurdert adkomsten til lekearealet for familier i Øvre Nordbergveien. Den opprinnelige «grønne tarmen» ble vurdert som for bratt, og i praksis ufremkommelig for barn og voksne. En sti i dette området vil kunne medføre en forverring av forholdene rundt løse steiner i skråningen.</p> <p>Gang- og sykkelveien, som går langs Ringkollveien, ned til Nedre Nordbergveien er vurdert å være best egnet som adkomst til lekearealet for beboere i Øvre Nordbergveien. Vi foreslår at barnefamilieene i Øvre Nordbergveien avtaler med eierne av terrasseboligene en snarvei for adkomst via øvre del av Nedre Nordbergveien. Der er det</p>	<p>Planen er en oppdatering av en tidligere vedtatt regulering der deler av planområdet er bygget ut og en del arealvurderinger må ta hensyn til tidligere arealutnytting.</p> <p>Det aktuelle arealet er i privat eie og lekearealet ligger med vei på to sider. Rådmannen vurderer lekeområdet som lite sikkert.</p> <p>Dersom man får til en avtale med eiere av terrasseboligene om snarvei for adkomst via øvre del av Nedre Nordbergveien, vil det være ca 160 meter fra det lille arealet i veikrysset i Øvre Nordbergveien og fram til det</p>

<p>Uavhengig av planforslaget ønsker vi at kommunen vurderer kryssningen av Ringkollveien nede ved Hadelandsveien for å sikre tryggere og sikrere overgang for gående og syklende, slik som også nevnt i planens ROS- analyse.</p> <p>Det gis også innspill til kommunen om å avholde åpne møter om nye/endringer av planer i fremtiden, om det gjelder store eller små planer. Åpne møter gjør det lettere for innbyggerne å forstå planarbeidet og delta i planprosessen.</p>	<p>en åpning i rekkverket som går langs G/S-veien. Den snarveien vil korte inn gangavstanden til lekearealet vesentlig.</p> <p>Trygg og sikker kryssing av Ringkollveien bør vurderes av Viken fylke som eier av fylkesveien.</p> <p>Tronrud Eiendom tar innspill om åpne møter til etterretning. Vi bruker vanligvis å kalle inn til nabomøte der vi gir informasjon om våre planer for planarbeidet. Denne gangen skrev vi at vi ville vurdere behovet for møte ut fra innspillene vi mottok til varsel om oppstart. Dette skyldes begrensninger knyttet til Covid -19 pandemien. Vår vurdering konkluderte med at det ikke var tilstrekkelig behov for nabomøte ut fra de rådende forholdene.</p> <p>Heretter vil vi kalle inn til fysisk eller digitalt informasjonsmøte uavhengig av innspillene og uavhengig av pandemier el.l.</p>	<p>store felles lekearealet, f_BLK2, som er avsatt i nytt forslag til regulering.</p> <p>Merknadene er for øvrig tilstrekkelig kommentert av forslagsstiller</p>
<p>Nr 6 Hadeland og Ringerike Avfallsselskap</p> <p>HRA gir generelle innspill til planarbeidet. Innspillene omhandler krav til adkomstvei, sikkerhet, avfallsløsninger og volum.</p>	<p>Innspill fra HRA skal være ivaretatt i planforslaget.</p> <p>I planforslaget fremkommer det at renovasjonsbil kan snu i enden av feltet BKS1.</p> <p>Med snuhammer nærmere Hadelandsveien vil det bli sikrere forhold for barna på lekeplassen.</p>	<p>Innspillet er ivaretatt i forslag til reguleringsplan.</p>