



Planbeskrivelse

Detaljregulering for Nedre Bålerud Plan ID 3305 – 489

Utarbeidet av Berntsen plan og oppmåling AS, 11.02.2026

Behandling av planforslag i hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.03.2026, sak 15/26.
Behandling av planforslag i formannskapet Strategi og plan, 18.03.2026, sak 10/26.
Høring og offentlig ettersyn 10.04.2026 – 26.05.2026.

Vedtatt i kommunestyret DATO

Sak BHNR

Innhold

1. Sammendrag	4
2. Bakgrunn.....	4
2.1 Hensikten med planen	4
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	4
2.3 Tidligere vedtak i saken	4
2.4 Utbyggingsavtaler	5
2.5 Krav om konsekvensutredning	5
3. Planprosessen	5
3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart	5
4. Planstatus og rammebetingelser	6
4.1 Overordna planer	6
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	8
4.3 Tilgrensende planer	8
4.4 Kommunale føringer	8
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:	9
5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	10
5.1 Beliggenhet	10
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	10
5.3 Stedets karakter	11
5.4 Landskap	11
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	13
5.6 Naturverdier	13
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	14
5.8 Landbruk	14
5.9 Trafikkforhold	14
5.10 Barns interesser	15
5.11 Sosial infrastruktur	15
5.12 Universell tilgjengelighet	15
5.13 Teknisk infrastruktur	15
5.14 Grunnforhold	17
5.15 Støyforhold	17
5.16 Luftforurensing	18
5.17 Næring	18
5.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	19
5.19 Analyser/utredninger	19
6. Beskrivelse av planforslaget	20
6.1 Planlagt arealbruk	20
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	21
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	22

6.4	Boligmiljø/ bokvalitet	22
6.5	Parkering	22
6.6	Tilknytning til infrastruktur	23
6.7	Trafikkløsning	24
6.8	Planlagte offentlige anlegg	25
6.9	Miljøoppfølging	26
6.10	Universell utforming	26
6.11	Uteoppholdsareal.....	26
6.12	Landbruksfaglige vurderinger	27
6.13	Kollektivtilbud	27
6.14	Kulturminner	28
6.15	Sosial infrastruktur	28
6.16	Overvann og naturbaserte løsninger	29
6.17	Vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	30
6.18	Plan for avfallshenting	31
6.19	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	31
6.20	Rekkefølgebestemmelser	32
7.	Konsekvensutredning	34
8.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	34
8.1	Overordna planer	34
8.2	Landskap	34
8.3	Stedets karakter.....	35
8.4	Byform og estetikk	35
8.5	Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi	35
8.6	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	35
8.7	Klimagassreduksjon klimatilpasning og energi.....	36
8.8	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	36
8.9	Uteområder	37
8.10	Trafikkforhold	37
8.11	Barns interesser.....	37
8.12	Sosial infrastruktur	37
8.13	Universell tilgjengelighet	38
8.14	Energibehov – energiforbruk	38
8.15	ROS	38
8.16	Jordressurser/landbruk	38
8.17	Teknisk infrastruktur	39
8.18	Masseforvaltning og massebalanse	39
8.19	Økonomiske konsekvenser for kommunen	39
8.20	Interessemotsetninger	39
8.21	Avveining av virkninger.....	40

9. Inkomne innspill	40
10. Avsluttende kommentar	40

1. Sammendrag

Alle forslag til planer etter loven skal ved offentlig ettersyn ha en planbeskrivelse, jf. pbl. § 4-2, første ledd. Planen er en privat detaljregulering i Ringerike kommune. Muninveien utvikling AS er forslagsstiller, og Berntsen Plan og Oppmåling AS står som fagansvarlig i utarbeidelse av planarbeidet.

Detaljreguleringen for Nedre Bålerud omfatter gnr./bnr. 56/3, 56/163, 56/164, 56/165 og 56/166 i Heradsbygda, sør for Muninveien og nord for Soknedalsveien og jernbanen. Det omfatter også deler av gnr/bnr 56/2, 56/9, 56/102, 56/226 og 4000/13. Planforslaget legger til rette for fortetting av et eksisterende boligområde, med totalt 20 boenheter fordelt på konsentrert småhusbebyggelse og to mindre leilighetsbygg med parkeringsanlegg under terreng.

Som følge av planforslaget skal Muninveien utbedres, med etablering av fortau, breddeutvidelser og forbedring av eksisterende snuplass. Det gjennomføres i tillegg lokale tiltak for overvannshåndtering samt tilknytning til offentlig VA-nett.

Faglige vurderinger viser at området kan utvikles innenfor gjeldende tekniske krav. Det skal etableres skjermingstiltak mot støy fra Soknedalsveien og jernbanen for å tilfredsstille krav i T-1442/2021. Geotekniske undersøkelser viser stabile grunnforhold uten sprøbruddmateriale, og ROS-analysen konkluderer med akseptabel risiko med foreslåtte tiltak.

Planforslaget følger opp kommuneplanens arealstrategi og samfunnsdel ved å legge til rette for bærekraftig fortetting, styrking av etablerte boligområder i Heradsbygda, samt utvikling i tråd med mål om korte hverdagsreiser, effektiv arealbruk og trygge, inkluderende lokalsamfunn.

2. Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med detaljreguleringen for Nedre Bålerud er å legge til rette for en arealeffektiv fortetting innenfor et etablert boligområde i Heradsbygda. Planforslaget tilrettelegger for totalt 20 nye boenheter gjennom konsentrert småhusbebyggelse og leilighetsbygg, med mål om å styrke boligtilbudet i området og utnytte sentrumsnære arealer i tråd med kommuneplanens arealstrategi.

Planen skal samtidig sikre gode løsninger for adkomst, trafiksikkerhet, støyforhold, terrengtilpasning og teknisk infrastruktur. Dette omfatter blant annet utbedring av Muninveien, håndtering av overvann og etablering av nødvendige skjermingstiltak mot vei- og jernbanestøy. Planarbeidet skal dermed avklare helheten i arealbruken og legge rammene for en trygg og funksjonell utbygging.

Innenfor planområdet skal det etableres felles anlegg for renovasjon, samt et gatetun som legger til rette for blandet trafikk mellom gående, syklende og kjørende. De to eksisterende boligene innenfor planområdet opprettholdes som i dag, og inngår i planområdet uten endringer i bruk.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagsstiller: Muninveien utvikling AS v/Martin Holthe, Frederik Engebretsen og Ulrik Thomassen

Fagkyndig: Berntsen plan og oppmåling AS, v. Magnus Bratli Holte og Maria Helene Sæther

Grunneier: Muninveien utvikling AS v/Martin Holthe, Frederik Engebretsen og Ulrik Thomassen

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det foreligger ingen tidligere vedtak i saken.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det kan bli aktuelt å inngå utbyggingsavtaler mellom tiltakshaver og Ringerike kommune for gjennomføring av nødvendige tiltak i tilknytning til veg, vann, avløp, overvann og annen teknisk infrastruktur. Omfang og innhold i slike avtaler vil avklares i samarbeid med kommunen som en del av den videre planprosessen.

Eventuelle utbyggingsavtaler vil bli behandlet etter plan- og bygningsloven, og legges ut til offentlig ettersyn før vedtak.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til boligformål, og planforslaget er i tråd med kommunens arealstrategi om fortetting i etablerte boligområder med kort avstand til skole, barnehage og kollektivtilbud. Kommuneplanens samfunnsdel vektlegger bærekraftig arealbruk, korte hverdagsreiser og utvikling av trygge og inkluderende lokalsamfunn. Planforslaget følger opp disse målene gjennom arealeffektiv fortetting i Heradsbygda, og tiltak som forbedrer trafikksikkerhet og tilgjengelighet i Muninveien.

Det er gjennom planarbeidet utarbeidet faglige utredninger innen støy, veg og trafikk, overvann og VA, geoteknikk. Støyrapporten dokumenterer behov for skjermingstiltak mot Soknedalsveien og jernbanen i henhold til T-1442/2021. Geotekniske undersøkelser viser stabile grunnforhold uten registrert kvikkleire eller sprøbruddmateriale. VA- og overvannsvurderingene dokumenterer kapasitet for tilknytning til offentlig nett og behov for lokale håndteringstiltak gjennom fordrøyning og åpne løsninger. ROS-analysen vurderer risiko knyttet til støy, trafikk, overvann og brann, og konkluderer med at risiko er akseptabel når foreslåtte tiltak innarbeides.

Planforslaget er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Tiltaket omfattes verken av forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal konsekvensutredes, eller av kriteriene i § 8 for reguleringsplaner som skal behandles etter vedlegg II. Planområdet er allerede avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og planforslaget innebærer ikke endringer som kan gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. På denne bakgrunn anses planen å ligge innenfor rammene av gjeldende arealformål og dermed ikke å utløse krav om konsekvensutredning.

3. Planprosessen

3.1 Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Oppstartsmøte mellom Ringerike kommune, forslagsstiller Muninveien Utvikling AS og fagkyndig Berntsen Plan og Oppmåling AS ble avholdt 20.04.2022.

Det ble deretter varslet oppstart av detaljregulering i tråd med plan- og bygningsloven §§ 12-1, 12-3 og 12-8. Varsel om oppstart ble sendt ut 24.08.2022, annonsert i Ringerikes Blad og lagt ut på Ringerike kommunes nettsider 29.08.2022. Frist for å komme med innspill ble satt til 01.10.2022. Totalt ble det mottatt to merknader til oppstartsvarselet. Varslingsgrense er vist nedenfor.



Som del av den videre planprosessen ble det 28.11.2023 sendt nytt varsel om utvidet plangrense, for å inkludere nødvendig areal til oppgradering og utvidelse av Muninveien med fortau. Flere offentlige myndigheter og berørte parter ble varslet, med frist for innspill satt til 05.01.2024. Det kom inn 9 merknader til varsel om utvidelse. Varslingsgrense er vist nedenfor.



Planforslaget er vurdert å ikke utløse krav om konsekvensutredning, og det er derfor ikke utarbeidet eget planprogram.

4. Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordna planer

4.1.1 Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport i Buskerud 2018–2035

Den regionale planen for areal og transport i Buskerud gir overordnede strategier for arealbruk og transport i fylket. Planens mål er å utvikle «levende byer og tettsteder» med gode boligområder, tjenester, arbeidsplasser og infrastruktur. Den legger vekt på samordnet areal- og transportplanlegging, bærekraftig arealbruk, redusert transportbehov og styrking av gange, sykkel og kollektivtransport. Planen omtaler arealressurser, demografi, boligutvikling, pendling, transport og klimatiltak som sentrale tema.

Planen bygger på en flerkjernet by- og tettstedsstruktur for fylket, med prioritering av tettsteder og knutepunkter for kollektivtransport. Den omtaler også behov for koordinering mellom stat, fylke og kommune for areal- og transportsaker.

Regional plan for vannforvaltning i Viken/Innl. vannregion (2022–2027)

For det området som tidligere tilhørte Buskerud, gjelder nå Regional plan for vannforvaltning i Innlandet og Viken vannregion som dekker vannforvaltning, overvann, vannmiljø og nedbørfelt innen regionen. Planen har som formål å sikre god vannkvalitet, bærekraftig forvaltning av vannressurser og robust forvaltning av overvann og flomrisiko.

Den gir retningslinjer for avrenning, vannmiljø og overvannshåndtering som myndigheter, kommuner og planleggere skal ta hensyn til ved arealplanlegging.

Øvrige regionale/fylkeskommunale planer

For det tidligere Buskerud fylke foreligger flere regionale temaplaner og strategier som danner et overordnet kunnskapsgrunnlag for samfunnsutvikling, arealforvaltning og tjenestetilbud. Blant disse er regional planstrategi for Buskerud/Viken, som peker ut hovedutfordringer og prioriterte satsingsområder for fylket innen næringsutvikling, befolkningsvekst, klima, mobilitet og offentlige tjenester. Planstrategien gir føringer for hvilke regionale planer som skal utarbeides eller revideres i planperioden.

Videre omfatter det regionale plangrunnlaget temaplaner innen kulturmiljø og kulturminnevern, som beskriver registrerte kulturminner, kulturmiljøer og hensyn knyttet til identitet, landskap og historiske strukturer i fylket. Det finnes også overordnede planer innen folkehelse, friluftsliv, idrett og fysisk aktivitet, som beskriver regionale mål for tilgjengelighet til natur- og aktivitetsområder, universell utforming og tilrettelegging for befolkningens helse og trivsel.

Samlet sett gir disse dokumentene et rammeverk for regional samfunns- og arealutvikling i Buskerud/Viken, med vekt på bærekraft, kulturmiljø, folkehelse, mobilitet og forvaltning av felles areal- og naturressurser.

4.1.2 Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel (2021–2030) angir overordnede mål for utviklingen av Ringerike kommune, med vekt på bærekraftig arealbruk, gode bomiljøer, trygge lokalsamfunn og effektiv utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Dokumentet legger særlig vekt på å styrke lokalsamfunnene rundt Hønefoss gjennom målrettet utvikling i prioriterte tettsteder.

I samfunnsdelens arealstrategi er Heradsbygda omtalt som et av kommunens viktige lokalsamfunn, hvor det skal tilrettelegges for videre bolig- og nærmiljøutvikling. Heradsbygda fremheves som et område med stabil befolkning, korte avstander til tjenester og gode oppvekstmiljø, og hvor boligfortetting innenfor eksisterende byggesone vurderes som en ønsket utviklingsretning. Strategien peker også på behovet for å videreutvikle trygge trafikk løsninger, gode forbindelser for myke trafikanter og robuste tekniske infrastrukturer.

Samfunnsdelen fremhever videre betydningen av helhetlige, inkluderende og trygge bomiljø med tilgang til møteplasser, grøntområder og varierte boligtyper. Det legges til grunn at ny utbygging skal skje på en måte som styrker eksisterende lokalsamfunn, utnytter etablert infrastruktur og bidrar til løsninger som støtter opp under folkehelse, trivsel og sosial bærekraft.

4.1.3 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (2019–2030) viser planområdet som bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse (B). Området ligger innenfor avsatt byggesone for Heradsbygda, og arealdelen åpner for videre utvikling av boligformål innenfor gjeldende avgrensning.

Det er i arealdelen ikke angitt hensynssoner, restriksjoner eller overordnede føringer som begrenser etablering av nye boliger innenfor planområdet. Generelle bestemmelser om krav til støy, overvannshåndtering, terrengtilpasning, trafikk sikkerhet og teknisk infrastruktur gjelder for tiltak innen byggesonen, og disse er ivarettatt gjennom de faglige utredningene som er utarbeidet i planarbeidet.

Kommuneplanens plankart og bestemmelser gir dermed rammene for bruk av området til boligformål, og reguleringsplanen følger opp arealformålet som fastsatt i arealdelen.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan, Heradsbyda II PlanID 70, stadfestet den 06.08.1973.

En mindre del av planen 294 - 01 RV7 Ramsrud – Kjeldsbergsvingene ligger også innenfor planområdet.

4.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til to eksisterende reguleringsplaner.

294 - 01 RV7 Ramsrud - Kjeldsbergsvingene (vei og banetrasé sør for planområdet).

336 Coop Prix Heradsbyda (vei, dagligvare og boligtomter øst for planområdet).

4.4 Kommunale føringer

Kommunale føringer er avklart i punkt fem i oppstartsmøtereferatet, og er gjengitt nedenfor.

Ringerike kommunes formingsveileder angir estetiske og kvalitetsmessige krav til fysiske omgivelser og skal sikre gode visuelle kvaliteter i tiltak etter plan- og bygningsloven. Dokumentet gir retningslinjer for farger, materialbruk, vegetasjon, skilt, belysning og utforming av offentlige rom, og fungerer som et normerende verktøy i vurdering av nye bygge- og anleggstiltak.

Belysningsnormen (del 2 – tekniske krav) fastsetter krav til prosjektering, utførelse og dokumentasjon av belysningsanlegg på veier, gater, parker og plasser som kommunen eier eller overtar. Normen regulerer lysnivåer, masteløsninger, kabelsystemer, universell utforming, estetikk og driftssikkerhet, og krever at alle nye eller ombygde veilysanlegg prosjekteres gjennom godkjent belysningsplan.

Veg- og gatenormen beskriver krav til utforming og dimensjonering av veier, gater, fortau, gang- og sykkelanlegg, kryssutforming, friskt, fartsdemping og teknisk infrastrukturoppbygging. Normen definerer veghierarki, krav til universell utforming, trafiksikkerhet, parkering, grøntstrukturer og tekniske detaljer som fundamenter, drenering og snøopplag. Dokumentet er juridisk bindende i reguleringsplanlegging og byggesaker.

Retningslinjer for lekeplasser presiserer krav til areal, funksjon, avstand, innhold og skjerming for ulike typer lekeplasser knyttet til boligbygging. Kravene inkluderer minimumsstørrelser, typer lekeutstyr og nødvendigheten av skjerming mot trafikk, vind og støy. Retningslinjene følger kommuneplanens bestemmelser om minimum 25 m² lekeareal per boenhet i nye boligområder.

Retningslinjer for tilrettelegging for brann- og redningsinnsats (RBR) utdyper kravene i TEK17 § 11-17 og gir konkret veiledning om innsatstid, adkomstveier, oppstillingsplasser for utrykningskjøretøy, brannvannsforsyning, høyderedskapstilknytning og tekniske forhold som røykventilasjon og brannalarminformasjon. Dokumentet er førende for utforming av adkomst og plassering av bygg.

Forskrift om renovasjon i HRA-kommunene regulerer avfallshåndtering, krav til kildesortering, henteordninger, oppstillingsplass for avfallsbeholdere og renovasjonsteknisk planlegging. Forskriften stiller krav til fremkommelighet for renovasjonskjøretøy og fastsetter ansvar for både kommune og abonnent.

Strategi for universell utforming beskriver kommunens mål og prinsipper for å sikre tilgjengelige og inkluderende løsninger i planlegging, prosjektering og bygging. Strategien legger vekt på tidlig integrering av universell utforming i planprosesser, brukermedvirkning, og krav til at hovedløsninger skal være tilgjengelige for flest mulig.

Forskrift om parkering i Ringerike kommune fastsetter parkeringskrav for ulike bygningstyper og soner i kommunen, definert etter bruksareal (BRA). Dokumentet regulerer antall bil- og sykkelparkeringsplasser, utforming av parkeringsarealer, krav til tilgjengelighet og varelevering samt at parkering skal etableres på egen tomt.

Retningslinjer for overvannshåndtering beskriver kommunens krav til lokal overvannsdiskonering (LOD), inkludert infiltrasjon, fordrøyning og etablering av trygge flomveier. Dokumentet gir tekniske

prinsipper som tretrinnsstrategien, dimensjoneringsgrunnlag, klimafaktor og dokumentasjonskrav i regulerings- og byggesaker.

Trafikksikkerhetsplanen angir mål, strategier og prioriterte tiltak for trafikksikkerhet i Ringerike. Planen inneholder innsatsområder for myke trafikanter, trygge skoleveier, fartsreduksjon, forebyggende arbeid og prioriteringskriterier for fysiske trafikksikkerhetstiltak i kommunalt vegnett.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer, bl.a.:

Statlige planretningslinjer/rammer/føringer som er aktuelle for planforslaget er angitt nedenfor. Det er beskrevet i korte trekk hvordan planforslaget svarer ut hvert av punktene.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, og areal- og transportplanlegging (2014)

Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder. På bakgrunn av dette bør utbyggingsmønster og transportsystem fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder. Herunder å redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Det er et mål at veksten i personaltransporten i storbyområdene skal være kollektivtransport, sykkel og gange.

Planområdet er plassert i Heradsbygda, som er et definert prioriteringsområde i Ringerike kommune. Planområdet ligger innenfor sone for langsiktig vekst i Kommuneplanen. Det er gangavstand til busstopp, lekearealer, skole, barnehage og matvarebutikk.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Planleggingen skal stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt øke miljøvennlig energiomlegging. Arealer som vurderes tatt i bruk til utbyggingsformål kan være utsatt for farer, som for eksempel flom og skred. Utbygging kan også øke påkjenningen for nedenforliggende arealer. ROS-analyse skal utarbeides tidlig i planprosessen. Det skal i planprosessen sikres gode helhetlige løsninger, ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning. Planer skal ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

Det foreligger plan for overvannshåndtering. Arealet ligger ikke innenfor faresone for flom. ROS-analyse har blitt utarbeidet, og ligger som eget vedlegg.

Veileder, barn og unge i plan og byggesak (2021), Rundskriv om barn og planlegging (2008)

Veileder om barn og unge i plan og byggesak viser hvordan plan- og bygningsloven kan bidra til å sikre og skape gode oppvekstvilkår for barn og unge. Rundskrivet «om barn og planlegging» presiserer kommunens ansvar for at all plan- og byggesaksbehandling ivaretar hensynet til barn og unges behov for gode oppvekstvilkår og nærmiljø.

Planområdet legger til rette for gode oppvekstvilkår ved å sikre gode lekearealer. Fortau oppgraderes, og arealformålet gatetun etableres i avkjørsel til de nye boligene. Det er også god tilgang til andre lekearealer i nærheten, samt kort vei til barnehage og skole. Barn og unge sikres i bestemmelsene.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2021)

(T-1442/2021) Ikrafttredelse 11. juni 2021. Formålet med retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer. Retningslinjen gir anbefalte utendørs støygrenser ved etablering av nye boliger og annen bebyggelse med støyfølsomt bruksformål.

Planområdet er eksponert for trafikkstøy, og støy fra toglinje. Bygging av boliger og uteoppholdsarealer gjøres iht. gjeldene bestemmelser i lov og forskrift, og T-1442/2021 skal følges. Dette fremgår videre i planbeskrivelsen, og i planbestemmelsene. Støykartlegging er gjennomført, og tiltak beskrives og sikres i plankart og -bestemmelser.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)

Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. Luftforurensningen bør kartfestes i en gul og en rød sone. Det vil i hovedsakelig

være aktuelt i kommuner med byområder hvor største trafikkmengde er over 8.000 årsdøgnetrafikk (ADT) eller hvor det er større punktutslipp.

Det vises til Ringerike kommune sin kartlegging av lokal luftkvalitet i Hønefoss. Planområdet ligger utenfor Hønefoss sentrum, men i nærhet til RV7 Soknedalsveien, med ADT på 7193 iht. SVV vegkart.

Sikkerhet mot flom NVE, (nr. 3/2022)

Formålet med veilederen er å klargjøre når det er behov for å utrede flomfare, hvordan utredningen skal utføres, og hva den må inneholde. Veilederen kan også være til hjelp i arbeidet med dimensjonering av sikringstiltak mot flom og erosjon.

Det foreligger plan for overvannshåndtering. Arealet ligger ikke innenfor faresone for flom. ROS-analyse har blitt utarbeidet og ligger som eget vedlegg.

5. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sørvest i Heradsbygda i Ringerike kommune, langs RV7 Soknedalsveien og Bergensbanen. Planområdet har innkjøring fra kommunal vei, Valhallveien på motsatt side av dagligvareforretningen i Heradsbygda. Planområdet inkluderer deler av Valhallveien, Muninveien, og nærliggende boligeiendommer med felles adkomst.

Planområdet på 10,7daa omfatter offentlig veiareal (Valhallveien), adkomstvei (Muninveien), eksisterende eneboligtomter, og eiendommene som skal utvikles. Utviklingsområdet avgrenses til eiendommene 56/3, 56/164 og 56/166.



5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Utviklingsområdet består av tre boligtomter, hvorav to av tomtene er ubebygde, og én er bebygde med enebolig og delvis opparbeidet hage. Planområdet ligger i utkanten av et eksisterende boligområde, bestående av småhusbebyggelse, konsentrert bebyggelse og blokkbebyggelse. Tilstøtende arealer på motsatt side av Valhallveien er benyttet som dagligvareforretning.

5.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i utkanten av det etablerte boligområdet i Heradsbygda, avgrenset av RV7 Soknedalsveien og Bergensbanen mot vest.

Bebyggelsen i området domineres av eneboliger og konsentrert bebyggelse. På østsiden av Valhallveien er det blokkbebyggelse og dagligvareforretning. Bebyggelsen ble oppført på 70-tallet, etter reguleringen av Heradsbygda var gjennomført. Eneboligene er fortrinnsvis bygd i 1-1,5 etasje med skråtak, konsentrert bebyggelse er oppført som eneboliger i kjede over to plan med flate tak.



Området er tilrettelagt med gangveisystemer mellom boligbebyggelse, kollektivtrafikk, skole og barnehage. Det er store sammenhengende grøntarealer mellom bebyggelsen i Heradsbygda, som vist i situasjonskartet ovenfor.

5.4 Landskap

Topografi og landskap

Det aktuelle området heller nedover mot øst, og grenser til jernbanen i sør. Muninveien har også helling i samme retning som tomtene som skal bebygges.



Kilde: Høydedata.no

Solforhold

Planområdet er eksponert mot sør og vest, med gode solforhold. Det er ingen større bygg i området som begrenser solforholdene.

Utsikt

Det er begrenset med utsikt fra planområdet, ettersom det ligger nederst i Heradsbygda, omgitt av annen bebyggelse.

Det er ellers vurdert at planområdet ikke har noen særskilt estetisk eller kulturell verdi.

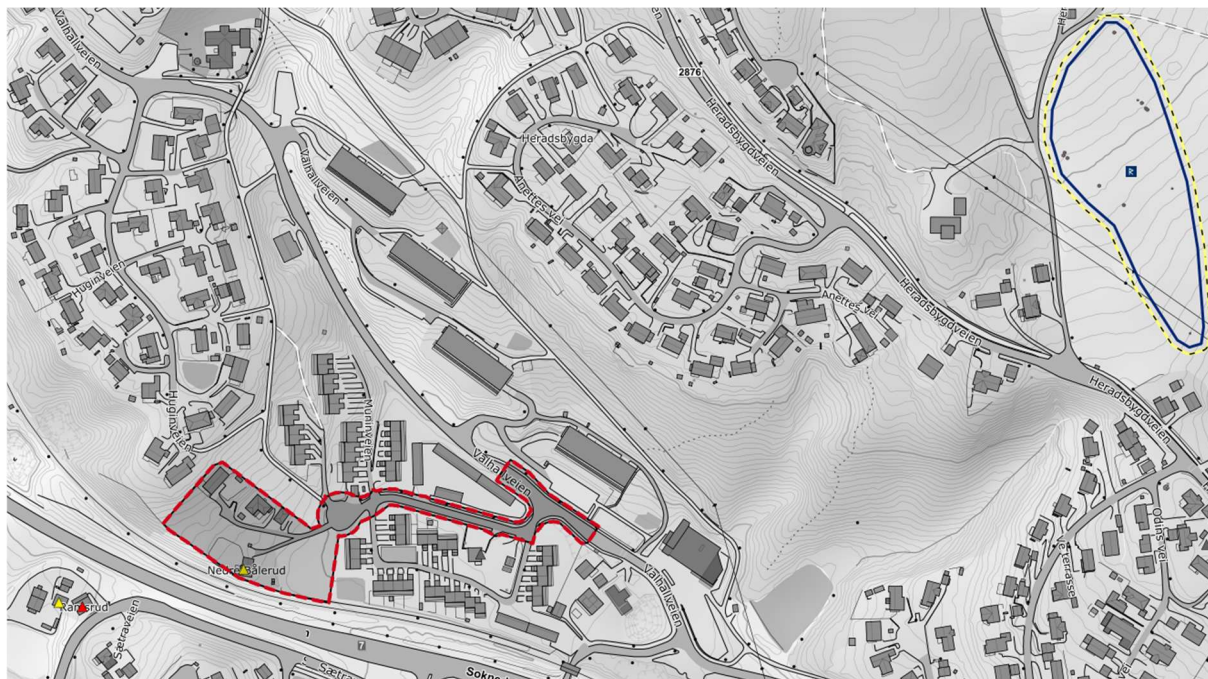
5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er det registrert ett SEFRAK-bygg, et bolighus på eiendommen Muninveien 58 (gnr./bnr. 56/3). SEFRAK-registreringen omfatter bygninger oppført før 1900 eller som antas å ha eldre bygningsdeler. Slike registreringer innebærer ingen automatisk fredning, men utløser krav om vurdering av eventuell kulturhistorisk verdi før tiltak etter PBL kan gjennomføres.

Buskerud fylkeskommune har gjennomført en egen verdivurdering av boligen. Bygningen består av en opprinnelig laftekjerne datert til rundt 1897, men har blitt vesentlig endret gjennom påbygg og ombygginger, herunder ny andre etasje (1927), tilbygg (1976), nytt tak og utskifting av vinduer og panel. Den eldste delen har natursteinsmur, mens tilbyggene er oppført i bindingsverk og pusset leca. Fylkeskommunen vurderer bygningen til å ha lav autenticitet, lav representativitet og lav miljøverdi, og at den ikke inngår i et historisk bygningsmiljø i området. På denne bakgrunn er boligen vurdert å ha lav verneverdi.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner (arkeologiske kulturminner) innenfor planområdet, og det framgår ikke av Askeladden-databasen eller kommunens kartgrunnlag at det finnes kjente kulturmiljøer av verneverdig karakter. Området består i hovedsak av moderne boligbebyggelse og private hagearealer uten dokumenterte kulturhistoriske strukturer.

Planområdet ligger dermed i et område med *begrenset* kulturminneinteresse, og planarbeidet vurderes ikke å utløse krav om særskilte undersøkelser.



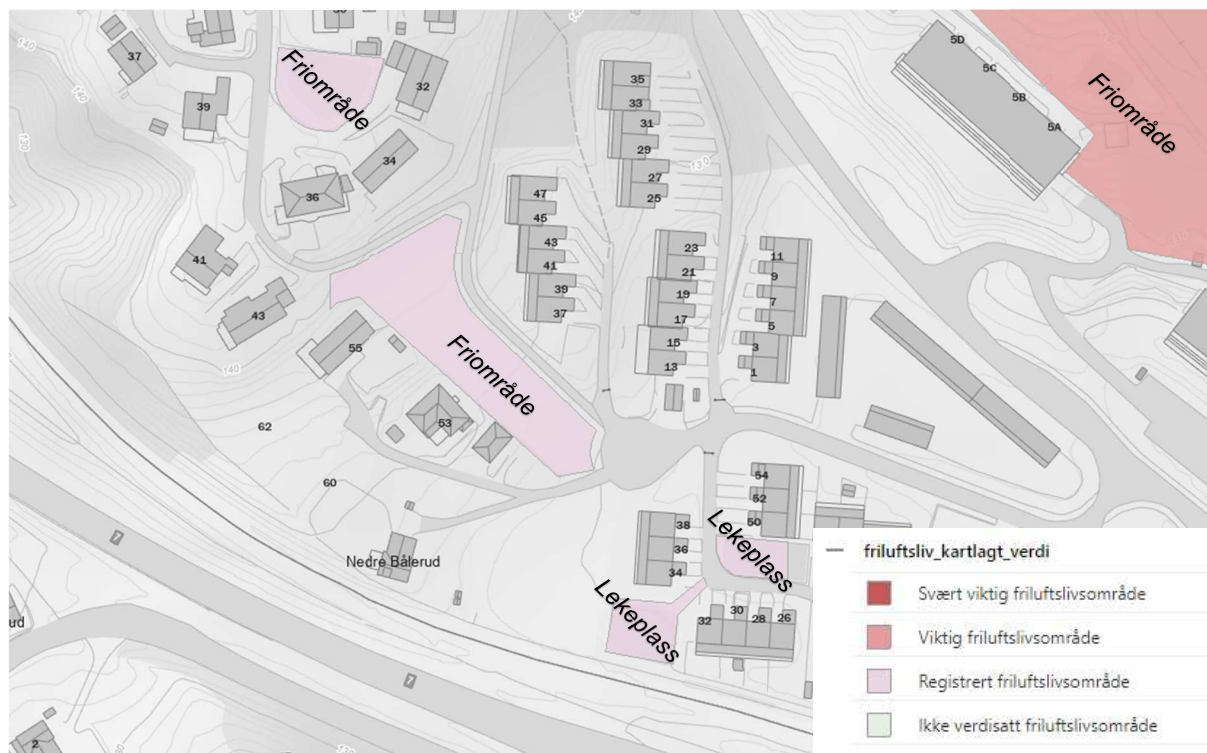
5.6 Naturverdier

Det er ingen registrerte naturverdier, arter, eller naturtypelokaliteter innenfor planområdet.

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Det er registrerte friluftsområder i tilknytning til planområdet, ref. kartutsnittet nedenfor hentet fra Miljødirektoratet.

Planområdet består av private eiendommer, og det er ikke kjent at disse benyttes for lek, rekreasjon, eller friluftsliv.



Kilde: Miljødirektoratet, Naturbase kart.

5.8 Landbruk

Planområdet berører ikke dyrka- eller dyrkbar mark jfr. markslagskart fra NIBIOs digitale kartløsning. Arealet ligger i et eksisterende boligfelt. Deler av arealet er registrert som åpen fastmark.

5.9 Trafikkforhold

Det eksisterende vegsystemet rundt planområdet består av Muninveien, Valhallveien og Tryms vei, som alle inngår i det kommunale vegnettet. Adkomst til planområdet skjer via Muninveien, som har en skiltet hastighet på 30 km/t og fungerer som adkomstveg for om lag 58 boliger i dagens situasjon. Muninveien har en vegbredde på ca. 5 meter og et fortau med varierende kvalitet og en bredde på om lag 2 meter. Vegen ender i en rund snuhammer med radius ca. 11 meter. Det er etablert belysning langs strekningen.

Valhallveien har en vegbredde på ca. 6 meter og et fortau på 2 meter. Det er kort avstand til busslommer i Valhallveien (ca. 200 meter fra planområdet), og området betjenes av flere busslinjer med god frekvens, herunder linje 222 (Heradsbygda–Hønefoss). Dette gir planområdet god kollektivdekning.

Trafikkulykkesstatistikken viser ingen alvorlige ulykker i tilknytning til Muninveien eller Valhallveien. Det er registrert én ulykke i Tryms vei, knyttet til avsvingning og sammenstøt mellom to kjøretøy. Ulykkesbildet indikerer at området fremstår som trafikksikkert i dagens situasjon.

5.10 Barns interesser

Nærområdet er godt tilrettelagt for barn og unge, med friluftarealer, lekeplasser, gangveisystemer mot skole, barnehage og kollektivtilbud. Det er kort vei til skole og barnehage, med tilrettelagte ferdselsårer.

Det er lav fartsgrensen langs Valhallveien, med opplyste krysningspunkter for gangtrafikk. Langs Muninveien er det skiltet med *Barn leker*, for å gjøre bilister oppmerksomme på aktivitet i området.

Bakkely borettslag skriver i sin merknad til varsel om oppstart: *«Det er mange som kommer i stor fart på sykkel eller sparkesykkel ned gangveien og over snuplassen i enden av Muninveien. I tillegg brukes dette området som akebakke/skibakke om vinteren. Både av beboere i Bakkely, men også fra hele området på vinterstid da området er greit belyst.»*

5.11 Sosial infrastruktur

Skole

Planområdet ligger i opptaksområdet til Helgerud skole og Veienmarka ungdomsskole. Begge skolene er lokalisert innen kort avstand og nås via etablerte gang- og sykkelforbindelser i Heradsbygda. Kommuneplanens samfunnsdel legger vekt på at boligområder skal ha nærhet til skolefasiliteter og trygge skoleveier, noe området oppfyller gjennom etablert infrastruktur og sammenhengende boligstruktur i tettstedet.

Barnehage

Det finnes kommunal barnehage i Heradsbygda, og det er flere private- og offentlige barnehager i nærliggende områder. Avstanden til nærmeste barnehage er kort, og tilbudet er integrert i lokalmiljøet på en måte som er i tråd med samfunnsdelens mål om tilgjengelige oppvekstjenester i etablerte tettsteder. Barnehagene betjenes av samme lokale vegnett som skolen og øvrige nærmiljøfunksjoner.

Kollektivtilbud

Planområdet har gangavstand til busstilbud i Valhallveien, hvor det er gode forbindelser mot Hønefoss sentrum og øvrige deler av kommunen. Brakar har busstilbud direkte til Oslo fra Muninveien.

Kommuneplanens samfunnsdel understreker at utvikling i tettstedene skal understøttes av tilgjengelig kollektivtransport og alternativer til bilbasert mobilitet. Heradsbygda er definert som et lokalsamfunn med etablert kollektivdekning, og korte hverdagsreiser til sentrum og nærservice.

Offentlig tjenestetilbud

Heradsbygda har tilgang til relevante offentlige tjenestetilbud i nær tilknytning til boligområdene, herunder idrettsanlegg, møteplasser, nærmiljøanlegg og helsetjenester lokalisert i Hønefoss.

Kommuneplanens samfunnsdel legger vekt på at slike tjenester skal være tilgjengelige og lett nås til fots eller med sykkel i hverdagen. Planområdet ligger innenfor denne etablerte tjenestestrukturen, og inngår i et lokalsamfunn med korte avstander til daglige funksjoner.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er ikke universelt tilgjengelig, eller universelt utformet.

5.13 Teknisk infrastruktur

Veisystem

Planområdet betjenes i dag av det kommunale vegnettet bestående av Muninveien, Valhallveien og Tryms vei. Muninveien fungerer som adkomstveg for om lag 58 boliger, og har en kjørebanebredde på ca. 5 meter, fortau med varierende standard, og et etablert belysningsanlegg. Veien ender i en rund snuhammer med radius ca. 11 meter. Valhallveien har fortau og busslommer og utgjør hoved tilkomstvei videre mot Tryms vei og Heradsbygdveien (FV 2876).

Trafikkulykkesstatistikk viser ett registrert hendelsepunkt på det lokale vegnettet, i krysset Tryms vei/Valhallveien. Området fremstår ellers som trafiksikkert i eksisterende situasjon.

Vannforsyning

Det ligger kommunal vannforsyning frem til planområdet, hovedsakelig via vannledning i Valhallveien (300 SJK), som fungerer som hovedtransportledning gjennom området. Det er registrert vannkum i øvre del av Muninveien (kum 70482) og ytterligere kummer i tilknytning til tomtene. Nærmeste brannkum ligger ca. 60 meter fra planområdet, og eksisterende kapasitet vurderes å tilfredsstille krav til småhusbebyggelse etter preaksepterte ytelser. Endelig dokumentasjon av kapasitet skal avklares ved senere prosjektering.

Spillvann

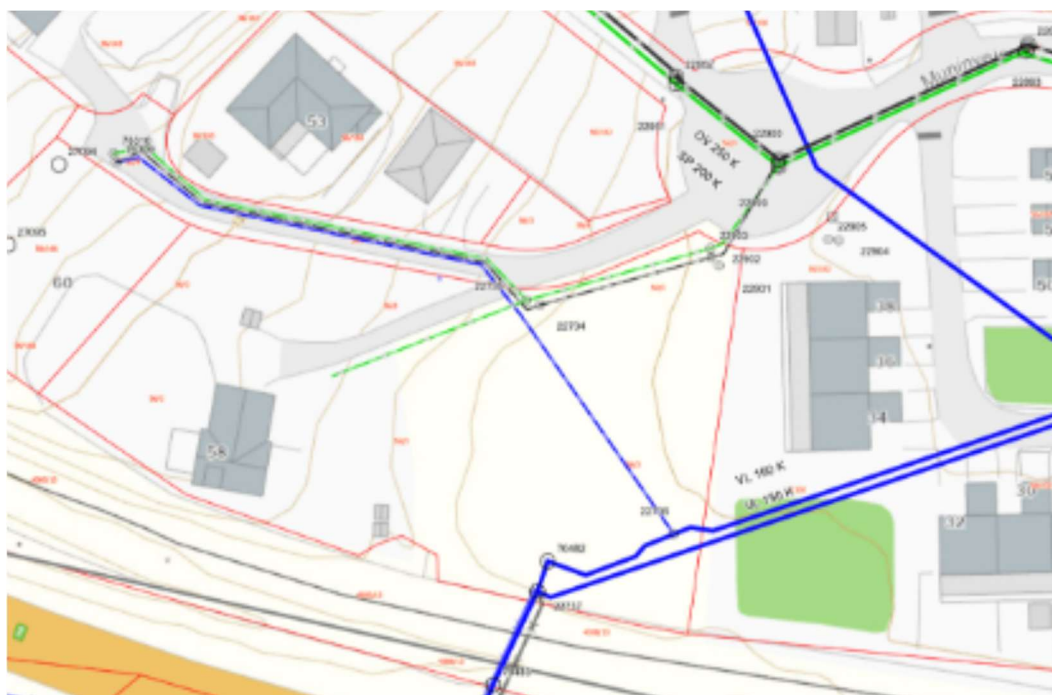
Det er begrenset stedfestet informasjon om beliggenhet, utforming og kvalitet på eksisterende offentlig anlegg. Opplysninger om eksisterende vann- og avløpsanlegg ble gitt av Ringerike kommune i brev datert 19.08.20.25, og referert nedenfor. Slik bebyggelsen er illustrert nå, så ligger den over en av vannledningene. Dette innebærer at enten vannledningen må flyttes, eller at bebyggelsen må plasseres annerledes til byggesaken, slik at den ikke ligger over vannledningen.

VA-avdelingen har vært på planområdet, for å undersøke de uregistrerte kummene nærmere og kartlegge rørnettet. De har kartlagt ledninger basert på innsendte bilder og visuell inspeksjon av kummer. De har tegnet inn i kart slik de tror det er lagt, men det er knyttet en del usikkerhet til vannledningen over grøntarealet, jf. kartutsnittet nedenfor. De har ikke vært nede i kummene og tatt mål av rørene, men det er trolig 160 mm rør både på spillvann og overvann. Vannledningen er 110 mm. Ut fra materiellet i kummene er nok dette fra tidlig 80 eller 70 tallet og trolig dimensjonert etter de gamle kravene til brannvann på 11 l/s. Her må det utføres en kapasitetstest, men det kan vente til detaljplanleggingen.

Når det gjelder boligen som dere planlegger å rive, så står det en stoppekran i veikanten som vi antar er vannforsyningen til denne boligen, men dette har vi ikke undersøkt nærmere.

Når det gjelder påslipp av overvann til overvannsnett, må 3 trinns strategien og maks 1 l/s pr mål påslipp til kommunalt nett benyttes. Kummene ser noenlunde greie ut og vi antar at ledningsnettet kan benyttes som det er, men det bør likevel kjøres en tv-inspeksjon på det. Dette kan imidlertid vente til byggesaken.

Vi anser ledningsnettet som privat nett, men det er viktig at avstandskravet allikevel overholdes, slik at en kan reparere ledninger uten at de må legges om.



Overvann

Det er ikke registrert kommunalt overvannsnett i direkte tilknytning til planområdet. Avrenning skjer i dag hovedsakelig over terreng, der overvann ledes mot øst via naturlige drenslinjer og videre langs Muninveien. Dreneringsanalysene fra Multiconsult viser at avrenningen følger tydelige terrengformer, med hovedflomvei fra vest mot øst. Grunnforholdene består av hav- og fjordavsetninger med begrenset infiltrasjonsevne, og permeable flater som hageareal dominerer i dagens situasjon.

Grunnforhold og infiltrasjon

NGU-kart viser marine avsetninger med stor mektighet, delvis siltige masser og lokalt lav infiltrasjonsevne. Totalsonderinger og geotekniske vurderinger indikerer stabile masser uten sprøbruddproblematikk. Grunnforholdene gir et visst potensial for infiltrasjon, men dette må dokumenteres gjennom infiltrrometer- eller infiltrasjonstest i senere fase.

Kommunale krav og avstandssoner

Kommunen krever at ny bebyggelse plasseres minimum 4 meter fra kommunal VA-infrastruktur. Eksakt plassering og dybde på kommunale ledninger i området er delvis uavklart og må avdekkes gjennom oppmåling og kontroll i senere prosjektering.

Nettstasjon

Eksisterende nettstasjon i Muninveien er av eldre dato, og nettselskapet opplyser at kapasiteten er maksimalt belastet.

Energiforsyning

Det er ikke kjent at eksisterende bebyggelse har annen energikilde enn strøm og vedfyring.

Bredbånd/fiber

Viken Fiber har infrastruktur i tilknytning til snuhammer i Muninveien. Tilknytningspunkt er opplyst å være i trekkekum, *TK134*. Der er opplyst fra leverandør at det er ledig rør- og fiberkapasitet.

5.14 Grunnforhold

Planområdet ligger i et område med marine avsetninger, bestående av sand-, silt- og leirholdige masser, slik dette fremkommer av NGUs løsmassekart og registrerte grunnundersøkelser i nærområdet. Terrengtet heller hovedsakelig mot sør og øst, og det finnes ingen registrerte områder med ustabile masser eller erosjonsutsatte soner innenfor planavgrensningen.

Geotekniske vurderinger utført av Geokonsept viser at det ikke forekommer sprøbruddmateriale eller sensitive leirer i planområdet. Området ligger utenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleire og skredfare. Dette innebærer at grunnmassene fremstår som generelt stabile i dagens situasjon.

Overvannsutredningen fra Multiconsult beskriver at grunnen har begrenset infiltrasjonsevne, og at avrenning i dag hovedsakelig skjer som overflatevann langs terrengfall mot øst. Det finnes ikke registrerte erosjonsskader eller terrengdeformasjoner som påvirker områdestabiliteten.

Samlet sett fremstår grunnforholdene som stabile, uten kjente geotekniske utfordringer i eksisterende situasjon.

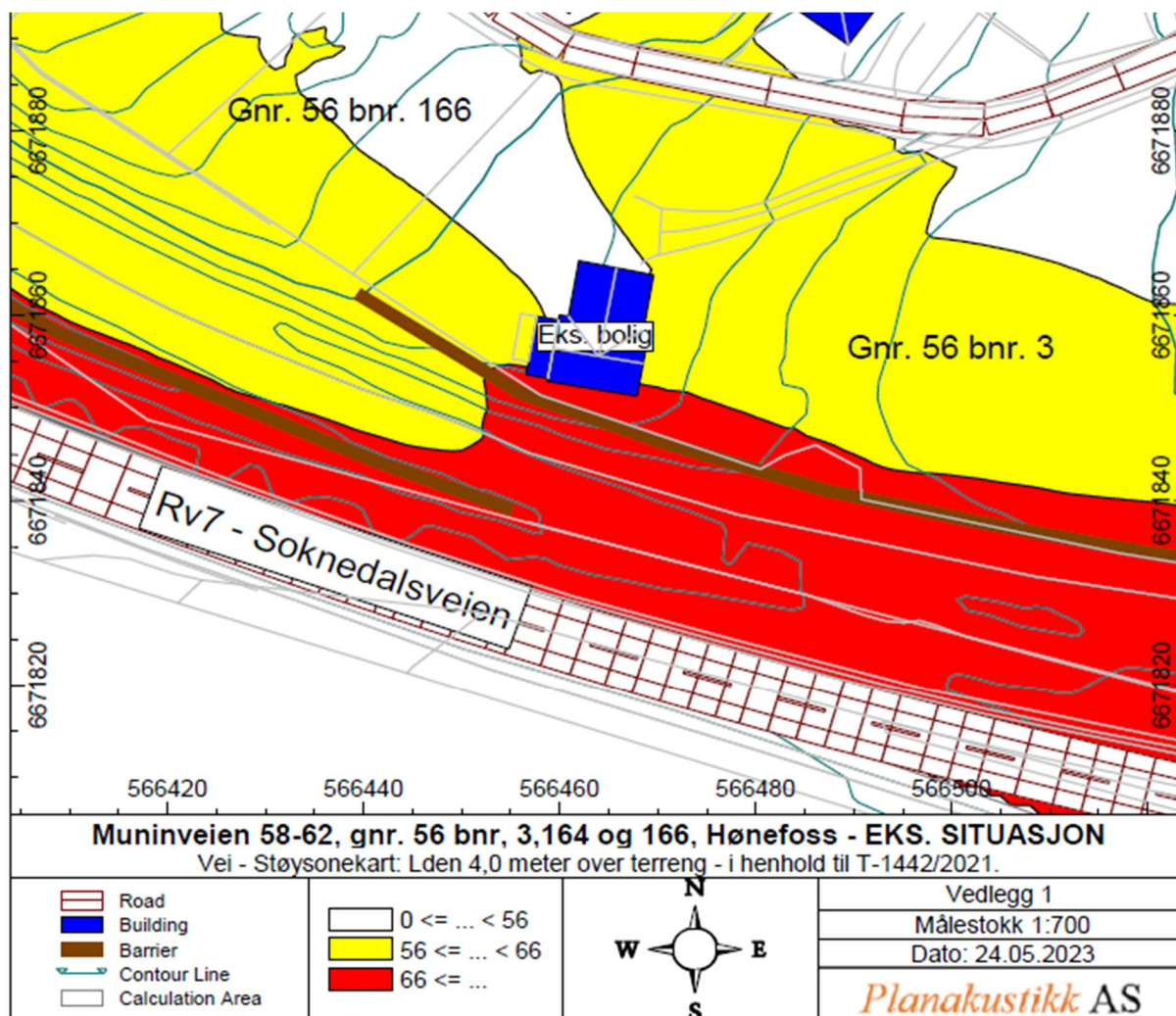
5.15 Støyforhold

Planområdet er utsatt for støy fra både Rv. 7 (Soknedalsveien) og Bergensbanen, med veitrafikkstøy som den klart dominerende kilden. Støyanalysen viser at deler av området i dag ligger innenfor både gul og rød støysoner, slik disse er definert i T-1442/2021. Jernbanestøy bidrar med et lavere nivå og påvirker hovedsakelig fasader nærmest jernbanetraseen.

Beregninger for eksisterende situasjon (4 m høyde) viser at støynivåene fra vei alene i stor grad styrer sumstøyen i området. Jernbanestøy gir et begrenset tillegg, og samlet støynivå øker med anslagsvis

kun 1 dB når vei- og banestøy regnes sammen. Støyeksposeringen framstår dermed som vedvarende og betydelig, særlig på sørlige deler av planområdet nær transportkorridoren.

Figuren nedenfor er hentet fra vedlagt støyrapport, og viser beregnede støysoner 4 meter over terreng, for veitrafikkstøy fra RV7. Beregningene viser at mesteparten av arealet nærmest RV7 og jernbanen ligger innenfor gul- og rød støyzone, der veitrafikkstøy er den klart dominerende kilden. Eksisterende boliger innenfor planområdet ligger delvis i gul støyzone for vei, mens jernbanestøy gir et noe mer begrenset, men fortsatt tydelig bidrag. Kartet gir grunnlag for å vurdere dagens støyeksposering før nye tiltak og skjermingsløsninger planlegges.



5.16 Luftforurensing

Det finnes ingen lokale målepunkter for luftkvalitet i planområdet, og det foreligger ikke registrerte forhold som indikerer utfordringer knyttet til luftforurensning. Området domineres av boligbebyggelse uten industri eller virksomheter som gir utslipp til luft. Den mest relevante kilden til luftforurensning er trafikken på RV7, men det er ikke dokumentert overskridelser av luftkvalitetskrav i området.

Luftforurensning vurderes derfor *ikke* å være en kjent utfordring i dagens situasjon.

5.17 Næring

Planområdet ligger i et etablert boligområde i Heradsbygda, og det finnes svært begrenset næringsvirksomhet i nærområdet. Den eneste relevante næringsaktøren i tilknytning til planområdet er en dagligvarebutikk i Valhallveien, som betjener lokalsamfunnet med varehandel og fungerer som en

nærsepterfunksjon for området. For øvrig finnes det ikke næringsbygg eller virksomheter innenfor eller umiddelbart rundt planavgrensningen.

5.18 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet i tråd med pbl. § 4-3. Analysen vurderer eksisterende risiko- og sårbarhetsforhold basert på tilgjengelig kunnskap, herunder NGU-kart, lokale terrengforhold, klima- og miljødata og nærhet til infrastruktur.

Planområdet ligger i et etablert boligområde uten registrerte fareområder for flom, erosjon, jord- og flomskred, snøskred, steinsprang eller fjellskred. Området ligger over marin grense, og vurderes som stabilt også med hensyn til kvikkleire. Faren for flom vurderes som lite sannsynlig med ufarlig konsekvens.

Det er noe risiko knyttet til radon, ettersom NGUs aktsomhetskart viser moderat til lav aktsomhetsgrad i området. Radon er dermed et relevant tema for videre planlegging, men inngår her som en del av eksisterende grunnrisiko.

Planområdet ligger i nærhet til Soknedalsveien (Rv.7) og jernbanen, noe som innebærer eksponering for støy. Støyanalysen (vedlegg 3) viser at dagens situasjon allerede preges av vegtrafikkstøy fra Rv.7 som dominerende støykilde, mens togtrafikk bidrar i mindre grad. Dette gir deler av planområdet støynivå i gul sone etter T-1442/2021.

Når det gjelder trafiksikkerhet, registreres risiko knyttet til kryssing av Valhallveien og overgang mellom fortausløsninger i Muninveien. Eksisterende veg- og fortausbredder er ikke i henhold til gjeldende vegnorm, og myke trafikanter må krysse flere punkter uten fullverdig tilrettelegging. Dette gir økt risiko for hendelser med gående og syklende.

Det er ikke registrert kulturminner, naturverdier, forurensningsfare, kritiske samfunnsfunksjoner eller andre forhold som utgjør risiko av betydning innenfor planområdet. Samlet vurderes risiko- og sårbarhetsforholdene som håndterbare og typiske for et etablert boligområde.

5.19 Analyser/utredninger

Det er utarbeidet flere fagrapporter som belyser eksisterende forhold innenfor trafiksikkerhet, teknisk infrastruktur, overvann, geoteknikk, støy, kulturminner og risiko- og sårbarhet. Rapportene utgjør det samlede kunnskapsgrunnlaget for vurderingene, og er gjengitt nedenfor.

- Geoteknisk notat - Vurdering av områdestabilitet (Geokonsept, 04.05.2023)
- Verdivurdering SEFRAK (Buskerud fylkeskommune 11.11.2024)
- Støyrapport (Planakustikk, 25.11.2025)
- Illustrasjonsprosjekt (Dyvik og Fasting 02.12.2025)
- RIVA Notat - Overvannshåndtering (Multiconsult, 10.12.2025)
- Fagnotat veg og VAO (Dordi Skjevling 11.12.2025)

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1 Planlagt arealbruk

6.1.1 Reguleringsformål

Arealformål	Felt navn	Areal m ²
1111 boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	BF	1 725
1112 boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK1	1 635
1112 boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK2	27
1112 boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK3	24
1112 boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK4	0
1112 boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK5	0
1112 boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK6	17
1112 boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	BK7	2
1113 boligbebyggelse-blokkbebyggelse	BB	1 539
1550 renovasjonsanlegg	f_RA	87
1610 lekeplass	f_LEK1	411
1610 lekeplass	f_LEK2	297
2011 kjørevei	o_KV1	560
2011 kjørevei	o_KV2	1 457
2011 kjørevei	f_KV3	49
2011 kjørevei	f_KV4	22
2011 kjørevei	f_KV5	33
2011 kjørevei	f_KV6	20
2012 fortau	o_FO1	129
2012 fortau	o_FO2	335
2012 fortau	o_FO3	86
2012 fortau	o_FO4	52
2014 gatetun	f_GT	785
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG1	26
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG2	49
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG3	48
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG4	164
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG5	302
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG6	44
2019 annen veggrunn-grøntareal	o_AVG7	249
2073 kollektivholdeplass	o_KH1	104
2073 kollektivholdeplass	o_KH2	44
3020 naturområde - grønnstruktur	o_GN1	156
3020 naturområde - grønnstruktur	f_GN2	183
3020 naturområde - grønnstruktur	f_GN3	61
Totalt		10 722

6.1.2 Arealregnskap - utnyttelse

	Felt navn	Maks BYA m ²
Ny bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse	BK1	491
Boligbebyggelse - blokkbebyggelse	BB	616
Eksisterende bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse	BF	690

6.1.3 Arealregnskap – omdisponering

Planforslaget berører ikke skogsareal, dyrka- eller dyrkbar jord, og det er derfor ingen arealer som omdisponeres.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

6.2.1 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse

BF er regulert til eksisterende boligbebyggelse, med utnyttelsesgrad BYA 30%. Det tillates oppført inntil to frittliggende eneboliger uten sekundærbolig på feltet.

6.2.2 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

BK1 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse, med utnyttelsesgrad BYA 40%. Det tillates oppført inntil *ni* boenheter på feltet.

BK2-7 er regulert til eksisterende konsentrert småhusbebyggelse iht. gjeldene reguleringsplan for Heradsbygda II. Arealene inngår *kun* i planforslaget grunnet tegneregler for frisiktsoner i Muninveien.

6.2.3 Boligbebyggelse-blokkbebyggelse

BB er regulert til blokkbebyggelse, med utnyttelsesgrad BYA 40%. Bebyggelsen tillates oppført i inntil to boligetasjer og parkeringskjeller.

6.2.4 Renovasjonsanlegg

RA er regulert for felles renovasjonsanlegg til feltene BF, BB og BK1.

6.2.5 Lekeplass

LEK1 er regulert til felles lekeareal for feltene BB og BK1.

LEK2 er regulert til felles lekeareal for feltene BB og BK1.

6.2.6 Kjøreveg

KV1 er regulert til offentlig kjøreveg, Valhallveien. Regulert veibredde 7,0m

KV2 er regulert til offentlig kjøreveg, Muninveien. Regulert veibredde 5,5m

KV3-6 er regulert til felles kjøreveg, for adkomst til eksisterende boligbebyggelse.

6.2.7 Fortau

FO1 er regulert til offentlig fortau langs Muninveien og Valhallveien. Regulert bredde 2,75m.

FO2-4 er regulert til offentlig fortau langs Muninveien. Regulert bredde 2,75m.

6.2.8 Gatetun

GT er regulert til felles gatetun for feltene BF, BB og BK1.

Gatetunet skal benyttes som adkomst og kjørearealer for feltene BF, BB og BK1, og det tillates hastighetsregulerende tiltak innenfor feltet.

Gatetunet skal være åpent og tilgjengelig for alle, og det tillates *ikke* søknadspliktige tiltak som er til hinder for ferdsel.

6.2.9 Annen veggrunn-grøntareal

AVG1-7 er regulert til offentlig annen veggrunn. Minste regulerte bredde 1,5m.

Feltene skal benyttes til grøfteareal og snøopplag for de offentlige veiene, Muninveien og Valhallveien.

6.2.10 Kollektivholdeplass

KH1-2 er regulert til offentlig bussholdeplass. Regulert bredde 3,0m.

6.2.11 Naturområde - grønnstruktur

GN1 er regulert til offentlig grønnstruktur, ettersom arealet eies av Bane NOR. Arealet ligger på innsiden av eksisterende støyskjerming og inngår derfor som del av planområdet.

GN2-3 er regulert til felles grønnstruktur for feltene BB og BK1. Arealene inngår som del av den sammenhengende grønnstrukturen, og har tilleggsfunksjoner som infiltrasjonsområde og åpne flomveier.

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Bebyggelse innenfor felt BF tillates oppført med mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m, beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelse innenfor felt BK1 tillates oppført med mønehøyde 9m og gesimshøyde 8m, beregnet fra gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelse innenfor felt BB tillates oppført i to boligetasjer og parkeringskjeller, med maksimal kotehøyde for bebyggelse +141,0.

6.3.2 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad for felt BF er BYA 30%.

Utnyttelsesgrad for felt BK1 er BYA 40%.

Utnyttelsesgrad for felt BB er BYA 40%.

6.3.3 Antall boliger, leilighetsfordeling

Det planlegges for utbygging av inntil 20 nye boenheter, innenfor feltene BB og BK1.

- Det planlegges for inntil 12 leiligheter innenfor felt BB.
- Det planlegges for inntil 9 eneboliger i rekke innenfor felt BK1.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslaget legger til rette for et helhetlig og funksjonelt boligmiljø bestående av konsentrert småhusbebyggelse og to mindre leilighetsbygg. Bebyggelsen plasseres slik at det dannes tydelige interne rom og et skjermet bomiljø med begrenset kjøretrafikk. Gatetunet utformes som et felles oppholds- og ferdselsrom, med lave hastigheter og prioritet for gående og syklende.

Det etableres felles uteoppholdsarealer med gode solforhold, og hver boenhet får tilgang til private uteplasser. Innenfor planområdet opparbeides LEK1 og LEK2 som felles leke- og uteoppholdsarealer. Disse feltene utformes med hensiktsmessig møblering, vegetasjon og lekeapparater tilpasset ulike aldersgrupper, og inngår i en sammenhengende grønnstruktur som knytter uteområdene, gangarealene og gatetunet sammen. Grønnstrukturen bidrar til økt visuell kvalitet, bedre mikroklima og et helhetlig grønt preg i området.

Renovasjon løses gjennom et felles renovasjonsanlegg lokalisert ved snuplassen i Muninveien, avskjermet fra boligene og plassert slik at det gir god tilgjengelighet for renovasjonsbil uten å belaste interne gangarealer. Denne løsningen gir et mer ryddig nærmiljø og reduserer behovet for spredte avfallsplasser ved hver boenhet.

Samlet legger planutformingen til rette for et trygt og oversiktlig boligområde med gode bokvaliteter, effektive forbindelser og tilfredsstillende uteoppholdsarealer, i tråd med kommuneplanens mål om attraktive og inkluderende bomiljøer.

6.5 Parkering

Planforslaget følger Ringerike kommunes parkeringsforskrift, hvor kravet er 1 bilparkeringsplass per boenhet under 80m² BRA, og 2 bilparkeringsplasser per boenhet over 80m² BRA. I tillegg stilles det krav om gjesteparkering og sykkelparkering.

For leilighetsbyggene (BB) etableres parkeringsplasser i et felles parkeringsanlegg under terreng. Antallet plasser er dimensjonert for å sikre én plass per boenhet, i tråd med normen. For småhusbebyggelsen (BK1) legges det til rette for to plasser per boenhet, lokalisert på terreng i direkte tilknytning til boligene.

Det etableres også gjesteparkering innenfor planområdet, plassert nær felles adkomst og uten konflikt med leke- og oppholdsarealer. Fellesparkering avklares som del av detaljprosjekteringen, og det avsettes ikke arealer i plankart, men bestemmelser som sikrer gjennomføring. Sykkelparkering integreres i tilknytning til boenheter og fellesfunksjoner, i samsvar med krav til kapasitet og tilgjengelighet.

Parkeringen er organisert slik at internttrafikk reduseres og myke trafikanter prioriteres. Løsningen gir et oversiktlig og trafikksikkert boligområde, samtidig som parkeringsnormen oppfylles for alle boligtypene innenfor planområdet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Planforslaget er utformet i samsvar med anbefalinger fra Fagnotat veg, vann, avløp og overvann (11.12.2025) samt Multiconsults overvannsrapport (10.12.2025), og oppfyller kommunale føringer for teknisk infrastruktur, herunder VA-norm, overvannsveileder, veg- og gatenorm og retningslinjer for brannvesenets innsats.

Vannforsyning

Tilknytning skjer til kommunal hovedvannledning i Valhallveien (300 SJK). Det etableres et internt ledningsnett som dimensjoneres etter kommunens VA-norm, med tilstrekkelig kapasitet for 20 boenheter og krav til driftssikkerhet. Brannvannsdekning sikres gjennom etablering av hydrant/brannkum plassert slik at dekningsradius oppfyller kravene i kommunens retningslinjer for slokkevann og brannvesenets innsatstid. Traséer og kumplasseringer følger anbefalingene i fagnotatet og tilpasses terreng og fremtidig vegstruktur.

Spillvann

Nytt spillvannsanlegg legges som hovedtrasé gjennom planområdet og kobles til eksisterende kommunalt nett i Muninveien. Løsningen følger VA-normens krav til selvfall, dimensjonering, materialvalg og kumplassering. Overgangen fra eksisterende private ledninger håndteres ved prosjektering, og kapasiteten i kommunalt nett er vurdert som tilstrekkelig i fagnotatet. Driftshensyn og tilkomst til inspeksjonskummer er ivarettatt gjennom plassering i samlegater og tilgjengelige traseer.

Overvann

Overvann håndteres etter kommunens overvannsstrategi og Multiconsults tretrinnsmodell. Systemet består av:

- Infiltrasjon og lokal håndtering i permeable flater der grunnforholdene tillater det
- Fordrøyning i interne magasiner som reduserer påslipp til offentlige systemer
- Kontrollerte flomveier som leder vann gjennom gatetunet, videre mot naturlig terrengfall i øst

Overvannsrapporten dokumenterer kapasitet for både hverdagsregn og dimensjonerende nedbør, og at flomveier følger trygge retninger uten risiko for erosjon eller skader på naboeiendommer. Løsningen tilfredsstiller kommunens krav til LOD, klimatilpasning og overflatebasert overvannshåndtering.

Veg

Planområdet kobles til det kommunale vegnettet via overgang mellom regulert gatetun og eksisterende rundkjøring i Muninveien. Denne tilknytningen er utformet i tråd med kommunens veg- og gatenorm og sikrer redusert kjørehastighet inn i boligområdet. Overgangen gir en tydelig overgang fra offentlig kjøreveg til et område der myke trafikanter har prioritet, og der gatetunets funksjon som felles ferdsels- og oppholdsrom opprettholdes.

Muninveien oppgraderes i henhold til krav til vegtype AD2, som innebærer normert kjørebanebredde, breddejustert fortau og forbedret snuplass dimensjonert for renovasjons- og utrykningskjøretøy. Fagnotatet dokumenterer at dagens vegstandard ikke tilfredsstiller kommunens norm, og planforslaget svarer ut dette gjennom full standardheving av kjørebaner, skulder, fortau og tekniske anlegg. Oppgraderingen gir også forbedret trafikksikkerhet og bedre forhold for gående og syklende.

Renovasjon

Renovasjon løses gjennom et felles nedgravd eller skjermet anlegg ved adkomstsonen, i tråd med renovasjonsforskriften for HRA-kommunene. Plasseringen er valgt for å sikre effektiv drift og tilgjengelighet for renovasjonsbil, og for å unngå kjøring inn i gatetun og oppholdsarealer. Krav til snuplass, kjøremønster og sikkerhet for myke trafikanter er ivare tatt.

Strøm

Det er opprettet dialog med nettselskapet Føie, som beskriver situasjonen slik: *om vi skal gjøre noen forsterkninger på eksisterende trafo, så må hele nettstasjonen med trafo og alt, erstattes med en ny. Her blir beste løsning å sette opp en ny nettstasjon på området hvor dere skal bygge, med en trafo som leverer 400V.*

Det avsettes ikke arealer i plankart, men det utformes bestemmelser som sikrer mulighet for oppføring av trafo innenfor planområdet. Nye føringsveier tilstrebes lagt i felles grøft for teknisk infrastruktur, slik kommunens praksis for koordinert grøfting anbefaler.

Oppsummering

Planforslagets tekniske infrastruktur er utformet i samsvar med faglige anbefalinger og kommunale normkrav. Løsningene gir robust drift, god beredskap, trygge trafikkforhold og ivaretar kommunens forventninger til klimatilpasning, overvannshåndtering, universell tilgjengelighet og helhetlig teknisk kvalitet.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreatkomst

Kjøreatkomst til planområdet skjer fra Muninveien, via den eksisterende rundkjøringen som utgjør hovedfordelingspunktet i boligområdet. Overgangen mellom rundkjøringen og det regulerte gatetunet er utformet for å sikre lav hastighet og tydelig prioritet for myke trafikanter.

Gatetunet fungerer som felles oppholds- og ferdselsareal og skal utformes med materialbruk og detaljering som understøtter dette. Kjøreatkomsten er dimensjonert for å håndtere personbiltrafikk, renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy, i tråd med kommunens veg- og gatenorm og retningslinjer for brannvesenets tilkomst.

6.7.2 Utforming av veger

Valhallveien er offentlig samleveg, med regulert vegbredde på 7,0 meter og regulert fortausbredde på 2,75 meter, i samsvar med anbefalingene i Fagnotat veg, vann, avløp og overvann (11.12.2025). Vegens funksjon som samleveg innebærer at den håndterer trafikk fra flere boligfelt og leder denne videre mot overordnet vegnett.

Langs Valhallveien er det planlagt for to eksisterende bussholdeplasser, KH1 og KH2, med regulert bredde 3,0 meter.

Det er regulerte frisisiktsoner i kryssområdet mellom Valhallveien og Muninveien, i tråd med vegnormaler og fagnotatets anbefalinger. Disse frisisiktsone sikrer nødvendig sikt for kryssende trafikk og opprettholder trafiksikker standard for både gående og kjørende.

Muninveien er regulert til offentlig adkomstvei for planområdet. Vegen planlegges oppgradert i tråd med anbefalingene i Fagnotat veg, vann, avløp og overvann (11.12.2025), ettersom dagens vegstandard ikke tilfredsstillende kravene til vegtype AD2 i kommunens veg- og gatenorm.

Oppgraderingen innebærer en kjørebane med regulert bredde 5,5 meter, samt fortau med regulert bredde 2,75 meter. Fortauet videreføres rundt rundkjøringen, slik at det etableres en sammenhengende gangforbindelse fra Valhallveien og frem til starten av gatetunet i planområdet. Dette gir et helhetlig og trafiksikkert gangsystem for myke trafikanter. Det reguleres frisisiktslinjer for alle avkjøringer langs veien.

Muninveien skal også tilrettelegges med snuplass som tilfredsstillende manøvreringsbehov for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, i tråd med kravene til brannvesenets atkomst og kommunens driftskrav. Tekniske føringsveier (VA, strøm, fiber) samles i felles grøfter langs traseen, slik fagnotatet anbefaler, for å sikre god driftstilgjengelighet.

Overgangen mellom rundkjøringen og gatetunet utformes som en hastighetsreducerende sone gjennom materialbruk og geometri som signaliserer prioritet for gående. Dette bidrar til et trafiksikkert miljø ved innkjøringen til boligområdet og ivaretar funksjonen som adkomstveg med lav hastighet.

Gatetunet utgjør den interne adkomstløsningen i planområdet og er regulert som felles ferdsels- og oppholdsareal der gående og syklende har prioritet. Kjørebaneplanen dimensjoneres med en bredde på om lag 4,0 meter, i tråd med anbefalingene i Fagnotat veg, vann, avløp og overvann (11.12.2025). Vegens geometri, overflatematerialer og møblering skal sikre lave kjørehastigheter og god lesbarhet for bilførere.

Utformingen inkluderer opphøyde soner, beplantning og innsnevring som visuelt og fysisk begrenser hastighet og avgrenser kjørearealet fra tilstøtende oppholds- og lekearealer. Det skal benyttes overflatebehandling som understøtter gatetunets funksjon, og permeable flater kan benyttes der dette er hensiktsmessig for å redusere overflateavrenning og støtte prinsippene for lokal overvannsdiskonering (LOD).

Gatetunet skal samtidig være framkommelig for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, og bæreevne og kurvatur dimensjoneres etter dette. Overvann håndteres gjennom overflateavrenning mot definerte flomveier og lokal fordrøyning, i samsvar med Multiconsults overvannsutredning. Tekniske føringsveier (VA, strøm og fiber) legges i felles grøfter der dette er hensiktsmessig, og tilgjengelighet for drift og vedlikehold skal sikres.

Gatetunet utgjør en helhetlig og trafiksikker intern struktur som forbinder boenhetene, uteoppholdsarealer, lekeplasser og renovasjonspunkt, og er et sentralt grep for å skape et trygt og funksjonelt boligmiljø med lav trafikkbelastning.

6.7.3 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er i dag etablert fortau langs Muninveien, som videreføres til snuplassen innerst i vegen. Fra snuplassen går en eksisterende gangvei nordover mot Heradsbygda barnehage og videre til Helgerud skole, og fungerer som en viktig skolevei for området. Gangveien benyttes også uformelt som akebakke i vinterhalvåret av barn i nærområdet, slik det er opplyst av Bakkely borettslag.

Valhallveien mangler tilhørende fortau eller separat gangareal, og myke trafikanter anbefales derfor å benytte interne gang- og gangveisystemer i de omkringliggende boligområdene for trygg ferdsel. Gjennom reguleringen sikres imidlertid en sammenhengende gangforbindelse fra Valhallveien, via rundkjøringen og det oppgraderte fortauet i Muninveien, og videre inn til gatetunet og felles funksjoner i planområdet.

Løsningen bidrar til et trafiksikkert og tilgjengelig gangnett, og styrker koblingen mellom planområdet og sentrale målpunkt som skole, barnehage og øvrige boligområder.

6.7.4 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Muninveien er en offentlig vei som eies og driftes av Ringerike kommune, fram til og med rundkjøringen i KV2. Adkomstveien er planlagt for ny- og eksisterende bebyggelse. Eiendomsforhold og ansvarsdeling for drift og vedlikehold følger kommunens praksis for offentlige veger og omfatter hele den regulerte adkomststrekningen fram til innslaget til gatetunet.

Gatetunet er regulert som fellesvei, men arealet eies i dag av Ringerike kommune. Gatetunet foreslås overført til felleseie mellom feltene BF, BB og BK1.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Muninveien, inkludert tilhørende fortau, er offentlig veg og inngår i det kommunale vegnettet. Som følge av planforslaget legges det opp til oppgradering av Muninveien for å sikre tilfredsstillende standard i tråd med kommunens veg- og gatenorm og økt bruk av vegen.

Det planlegges ikke etablering av øvrige offentlige anlegg innenfor planområdet. Øvrige tiltak som inngår i reguleringsplanen, gjelder interne fellesarealer og private anlegg tilknyttet boligformål.

6.9 Miljøoppfølging

Miljøtiltak knyttet til byggesaken vil vurderes og konkretiseres i prosjektutviklingen. Det legges vekt på løsninger som bidrar til arealeffektivitet, lavt energibehov og reduserte klimagassutslipp gjennom hele byggets livsløp, i tråd med kommunens overordnede mål for klima og bærekraft.

Ved prosjektering av bygg kan det vurderes å benytte lavkarbonbetong, som er betong produsert med redusert klimagassutslipp sammenlignet med tradisjonell betong. Lavkarbonbetong oppnår dette ved bruk av alternative bindemidler og materialer som reduserer CO₂-avtrykket fra sementproduksjon, samtidig som tekniske egenskaper opprettholdes. Valg av lavkarbonbetong kan gi betydelig reduksjon i utslipp fra materialbruk i konstruksjoner.

Andre aktuelle miljøtiltak omfatter valg av materialer med lavt miljøavtrykk, forbedrede løsninger for lokal overvannshåndtering og utforming som legger til rette for energieffektive bygg. Disse vurderingene vil sees i sammenheng med krav til funksjon, kostnadseffektivitet og prosjektets helhetlige kvalitet for å sikre gode, bærekraftige løsninger.

6.10 Universell utforming

Nye bygninger innenfor planområdet skal prosjekteres og oppføres i samsvar med gjeldende krav i byggteknisk forskrift. Det legges til rette for trinnfri adkomst fra parkeringsareal til inngangsparti, og hovedfunksjoner skal være tilgjengelige på inngangsplanet.

Universell utforming skal også ivaretas i utformingen av felles utearealer og interne gangforbindelser. Dette omfatter utforming av fortau, gangsoner og overgangspartier slik at de er tilgjengelige for personer med nedsatt funksjonsevne og oppfyller krav til bredde, stigningsforhold og flater som kan benyttes av alle.

Universell utforming er et bærende kvalitetsprinsipp i Ringerike kommune, jf. kommunens strategi for universell utforming, som legger vekt på at prinsippet skal integreres i planlegging, prosjektering, utførelse og vedlikehold av tiltak.

Videre presiserer kommuneplanens arealdel at fellesarealer skal være universelt utformet med tilgjengelighet for alle, og at et betydelig antall boenheter i større boligbygg bør være utformet som tilgjengelige boenheter for å sikre funksjonell tilgjengelighet for alle brukere.

Krav til universell utforming vil bli konkretisert og dokumentert i byggesaken, og løsninger for uteområder, gangforbindelser og øvrige offentlige funksjoner skal sikres etter disse føringene.

6.11 Uteoppholdsareal

Lekeplasser – omfang, utforming og kvalitet

I henhold til kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune skal det som utgangspunkt avsettes minimum 25 m² lekeareal per boenhet ved regulering av boligbebyggelse. For planområdet, som omfatter totalt 20 boenheter, innebærer dette et normkrav på 500 m² lekeareal.

Innenfor planområdet etableres to felles lekearealer:

- LEK1: 411m²
- LEK2: 297m²

Samlet utgjør dette om lag 708m² lekeareal, som overstiger kommuneplanens normkrav med god margin. Lekearealene er lokalisert skjermet fra kjørearealer, med god tilgjengelighet fra boligene, og inngår som del av en sammenhengende grønnstruktur innenfor planområdet.

Lekearealene skal opparbeides i tråd med kommuneplanbestemmelsene, kommunens veiledere for lekeplasser og prinsipper for universell utforming der dette er relevant. Utformingen skal legge til rette for lek og opphold for ulike aldersgrupper og kan omfatte faste lekeapparater, åpne leke- og aktivitetsflater samt sittemuligheter for opphold og sosialt samvær. Materialbruk og utforming skal gi robuste og trygge løsninger med god varighet og lavt vedlikeholdsbehov.

I samsvar med fagnotat for veg, vann, avløp og overvann og kommunens retningslinjer for overvannshåndtering, åpnes det for integrering av blågrønne strukturer i lekearealene. Dette kan omfatte grønne fordrøyningsarealer, åpne flomveier og vegeterte soner, utformet slik at de ivaretar sikkerhet og samtidig bidrar til lokal overvannshåndtering og økt opplevelsesverdi. Slike løsninger gir flerbruk av utearealene og bidrar til klimatilpasning i tråd med kommunale føringer.

Beplantning benyttes aktivt for å skape romdeling, skjerming og variasjon innenfor lekearealene, samtidig som sikt, oversiktighet og trygghet ivaretas. Lekearealene er plassert og utformet slik at de fungerer som integrerte møteplasser i boligområdet og inngår i en helhetlig struktur av felles uteoppholdsarealer.

Minste uteoppholdsareal (MUA)

I henhold til kommuneplanens arealdel for Ringerike kommune skal boligbebyggelse sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal av god kvalitet, og det åpnes for at en andel av kravet til minste uteoppholdsareal (MUA) kan løses gjennom private uteplasser.

Illustrasjonsplanen viser hvordan kravene til MUA ivaretas innenfor planområdet. Leilighetene i felt BB sikres minimum 9 m² privat uteoppholdsareal per boenhet, i form av egen balkong eller uteplass, i tråd med kommuneplanbestemmelsenes føringer for private utearealer. Eneboliger/rekkehus i felt BK1 sikres minimum 50 m² privat uteoppholdsareal per boenhet, lokalisert i direkte tilknytning til boligene, slik illustrasjonsplanen viser.

For leilighetsbebyggelsen etableres det i tillegg felles uteoppholdsarealer på terreng i tilknytning til bygningene. Disse arealene suppleres av lekearealene LEK1 og LEK2 og øvrige grønne fellesarealer innenfor planområdet, og inngår samlet i en helhetlig struktur av private og felles uteoppholdsarealer.

Kombinasjonen av private uteplasser, felles uteoppholdsarealer og tilhørende leke- og grøntarealer gir en samlet løsning som ivaretar både funksjonelle og kvalitative krav til MUA, i samsvar med kommuneplanens bestemmelser og kommunale veiledere.

Helhetlig vurdering av uteoppholdsarealer

Samlet vurderes planområdet å ha gode og funksjonelle uteoppholdsarealer, både private og felles, som dekker ulike behov for lek, opphold og rekreasjon. Løsningen gir en tydelig struktur der private uteplasser, felles uteoppholdsarealer, lekeplasser og grønne mellomrom inngår i et sammenhengende system med god tilgjengelighet fra boligene.

Gatetunet utgjør et viktig fellesrom i planområdet og fungerer som et lavtrafikkert oppholds- og ferdselsareal som knytter bebyggelsen, lekearealene og grønnstrukturen sammen. Utformingen med lave hastigheter og prioritet for myke trafikanter bidrar til trygg bruk og økt sosial kontakt mellom beboerne, og supplerer de øvrige uteoppholdsarealene på en naturlig måte.

Renovasjon er løst gjennom et felles anlegg plassert utenfor de primære uteoppholds- og lekearealene. Dette bidrar til å skjerme uterommene for støy, trafikk og visuelle ulemper, og gir ryddige og sammenhengende utearealer med høy brukskvalitet.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Planområdet ligger innenfor et etablert boligområde og omfatter ikke arealer som er registrert som dyrka eller dyrkbar mark, jf. markslagskart fra NIBIOs digitale kartløsning. Planforslaget berører dermed ikke landbruksinteresser, og det er ikke grunnlag for ytterligere landbruksfaglige vurderinger i denne saken.

6.13 Kollektivtilbud

Planforslaget medfører ikke behov for endringer i eksisterende kollektivtilbud. Utbyggingen kan imidlertid bidra til økt bruk av dagens bussforbindelser i området, og gir dermed et styrket kundegrunnlag for kollektivtransporten.

6.14 Kulturminner

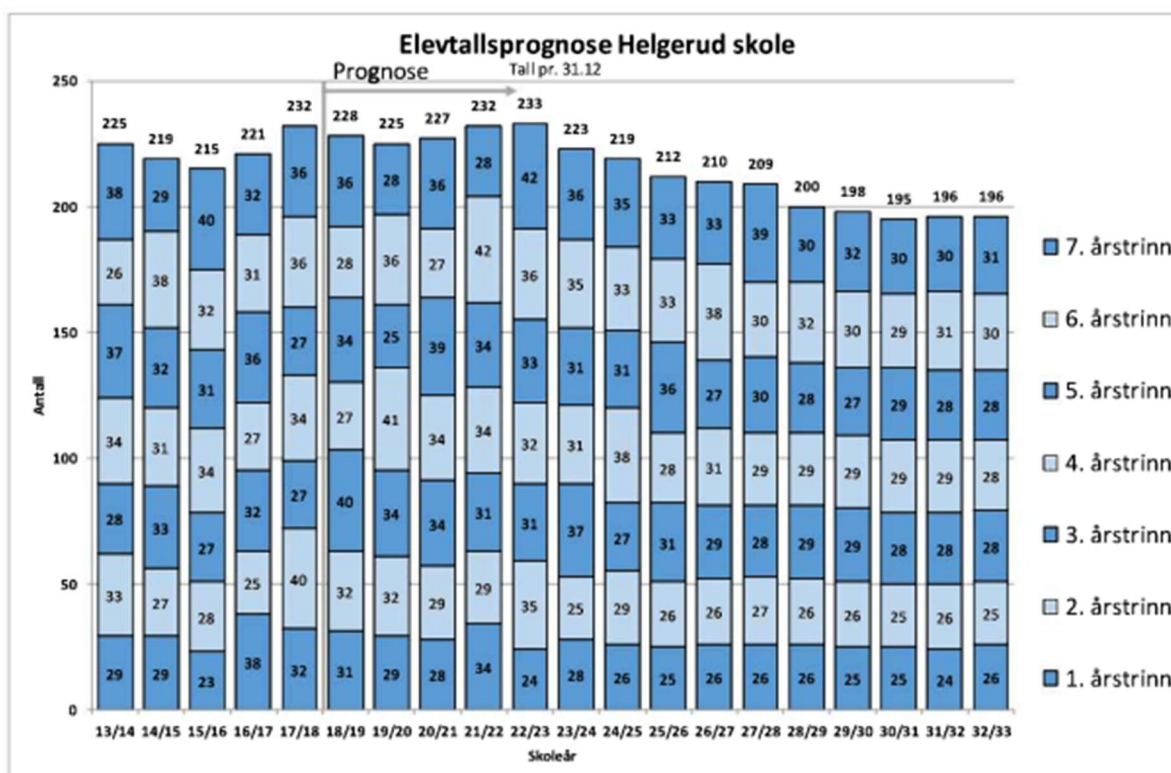
Som redegjort for tidligere i planbeskrivelsen er én eksisterende bolig innenfor planområdet registrert i SEFRAK-registret. Fylkeskommunens vurdering viser at boligen har lav verneverdi, og det foreligger derfor ikke kulturminnefaglige innvendinger mot riving.

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. I tråd med kulturminneloven er det likevel tatt inn bestemmelse i planbestemmelsene om at dersom det under bygge- og anleggsarbeid framkommer funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses umiddelbart og fylkeskommunen varsles.

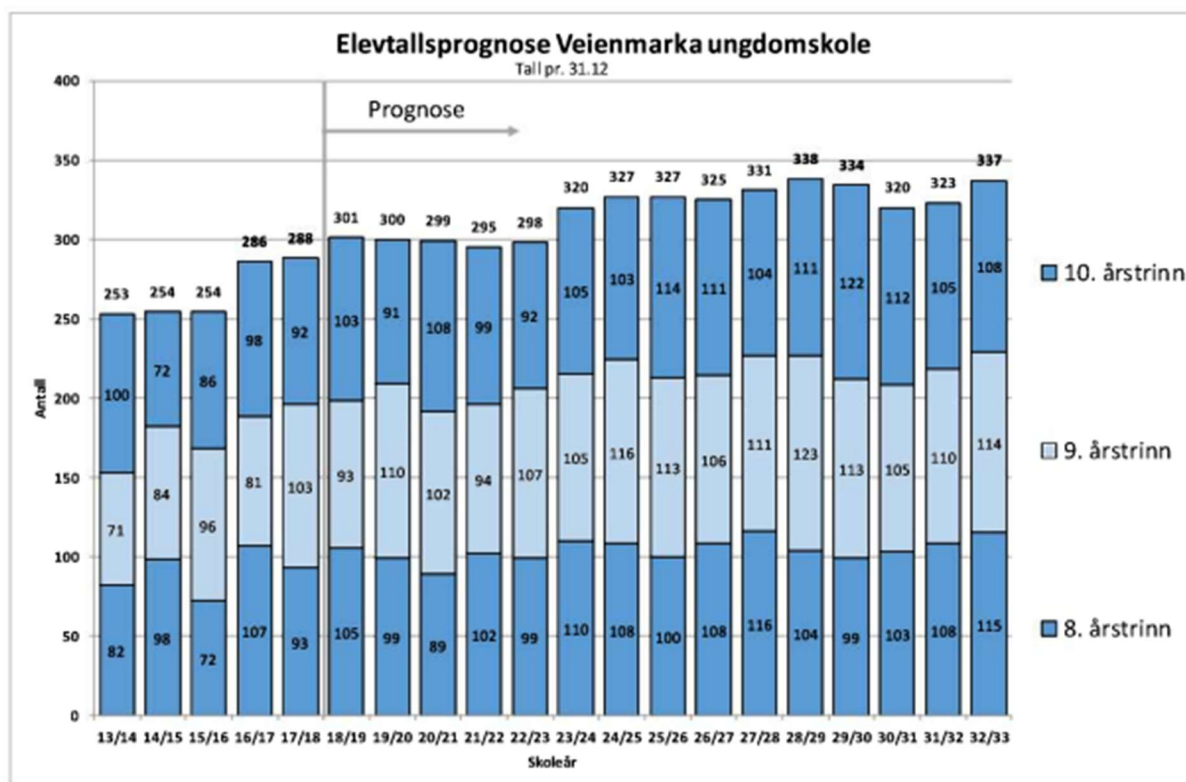
6.15 Sosial infrastruktur

Planområdet har god tilgang til eksisterende sosial infrastruktur i Heradsbygda. Heradsbygda barnehage ligger i gangavstand fra planområdet, med en gangavstand på om lag 650 meter (ca. 10 minutter) langs Valhallveien. Det er også mulig å benytte gangvei gjennom boligområdet nord for planområdet. Helgerud skole ligger videre langs samme gangforbindelse, ca. 300 meter (om lag 5 minutters gange) nord for barnehagen. Veienmarka ungdomsskole ligger ca. 2,2 km fra planområdet, tilsvarende om lag 5 minutters kjøretid, og betjenes av eksisterende kollektivtilbud som gir forbindelse mellom Heradsbygda og skoleområdet.

På oppdrag fra Ringerike kommune har Norconsult utarbeidet rapporter for befolknings- og elevtallsprognoser. Prognosene viser at antall førskolebarn (1–5 år) i kommunen samlet sett forventes å øke i perioden 2018–2033, noe som gir økt behov for barnehagekapasitet. Samtidig fremgår det at elevtallutviklingen i grunnskolen samlet sett vurderes som håndterbar innenfor vedtatte og planlagte kapasitetsgrep i kommunen. Videre påpekes det at fornying og modernisering av skole- og barnehagekapasitet vil være tema i framtidige økonomiplaner.



Elevtallsprognosen for Helgerud skole viser et relativt stabilt elevtall på rundt 230 elever fram til skoleåret 2022/23, etterfulgt av en moderat nedgang til under 210 elever på mellomlang sikt og ytterligere reduksjon mot slutten av prognoseperioden.



Elevtallsprognosen for Veienmarka ungdomsskole viser en gradvis økning i elevtallet, fra om lag 300 elever i 2022/23 til rundt 340 elever mot slutten av perioden.

På bakgrunn av tilgjengelige prognoser vurderes det *ikke* å være behov for etablering av ny sosial infrastruktur som følge av planforslaget. Det er imidlertid lagt inn rekkefølgebestemmelse i planbestemmelsene som forutsetter tilstrekkelig skolekapasitet før nye boenheter tas i bruk.

6.16 Overvann og naturbaserte løsninger

Håndtering av overvann innenfor planområdet er basert på Ringerike kommunes retningslinjer for overvannshåndtering, samt anbefalingene i Fagnotat veg, vann, avløp og overvann og overvannsutredningen fra Multiconsult. Overvann skal i størst mulig grad håndteres lokalt gjennom åpne og naturbaserte løsninger, med mål om å redusere avrenning til det kommunale ledningsnett og begrense risiko for overvannsrelaterte skader.

Overvannshåndteringen er planlagt etter kommunens tretrinnsstrategi. Takvann og overflatevann fra utearealer skal i hovedsak håndteres gjennom lokal infiltrasjon og fordrøyning innenfor planområdet. Det legges til rette for infiltrasjon i grønne flater og fordrøyning i åpne, terrengtilpassede løsninger før kontrollert avledning ved større nedbørshendelser.

I henhold til fagnotatet etableres det åpne og definerte flomveier som sikrer trygg avledning av overvann ved dimensjonerende og større nedbør. Flomveiene er lagt langs naturlige lavpunkter i terrenget og integrert i grønnsstruktur og gatetun, slik at de kan fungere som ordinære ute- og ferdselsarealer under normal bruk. Ved ekstremnedbør ledes overvannet kontrollert mot sikre avløpspunkter uten å medføre skade på bygninger eller teknisk infrastruktur.

Overvannsutredningen dokumenterer at planområdet kan håndtere overvann innenfor akseptable rammer både for hverdagsnedbør og større regnhendelser. Tiltakene er tilpasset eksisterende avrenningsmønster og høydeforhold, og bidrar til forsinket avrenning sammenlignet med dagens situasjon.

Det åpnes for bruk av permeable dekker på deler av interne kjøre- og gangarealer, herunder i gatetun og på utvalgte parkerings- og oppholdsflater, der grunnforholdene tilsier dette. Disse løsningene er vurdert å bidra til infiltrasjon og fordrøyning av overvann, og inngår som en del av helhetlig overvannssystem.

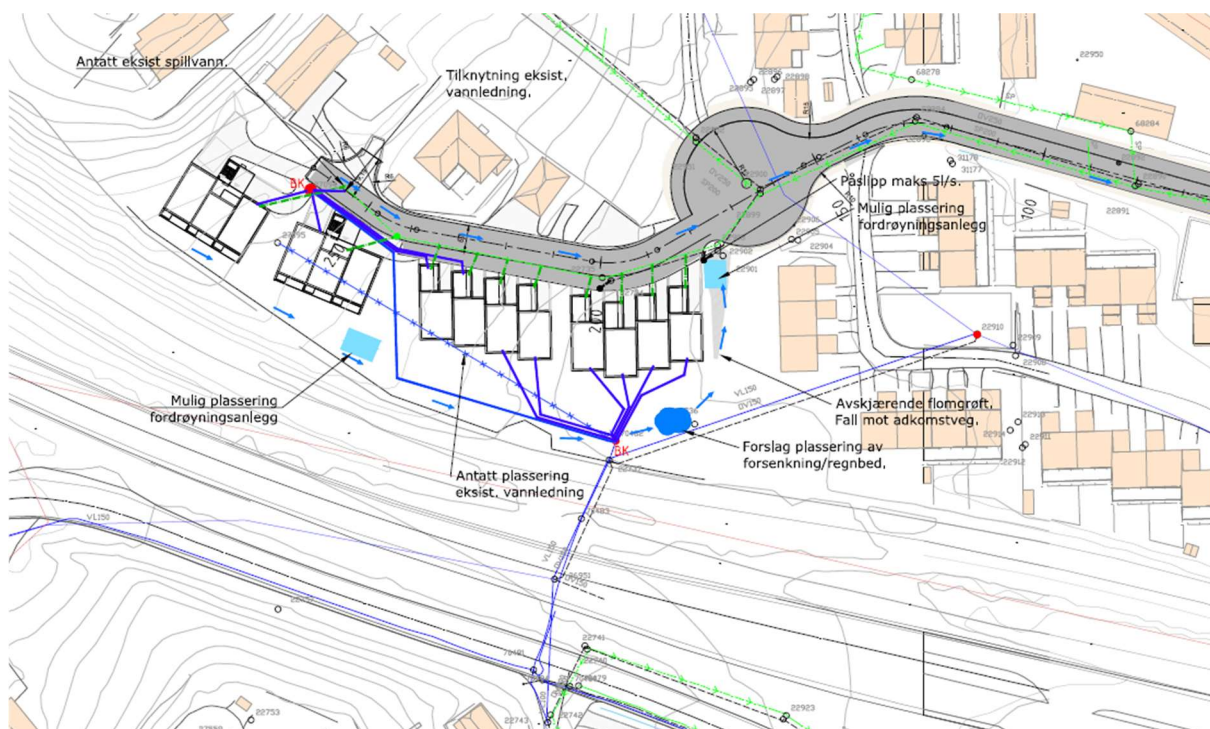
Snøopplag er planlagt innenfor grønne arealer og langs interne fellesarealer. Avrenning fra snøsmelting håndteres gjennom samme system for lokal infiltrasjon, fordrøyning og kontrollert avledning, slik at smeltevann ikke gir uønsket belastning på veier, bygninger eller tekniske anlegg.



Situasjonsplanen ovenfor viser planlagt avrenningsmønster. Detaljert utforming og dimensjonering av overvannstiltakene fastlegges i forbindelse med detaljprosjektering og byggesaksbehandling.

6.17 Vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planområdet forutsettes tilknyttet eksisterende offentlig vann- og avløpsnett i Muninveien, i samsvar med prinsippene beskrevet i vedlagt *Fagnotat veg, vann, avløp og overvann*. Prinsipiell løsning for VA-anlegg, inkludert trasé og tilknytningspunkt, er vist i skissen nedenfor.



Ringerike kommune opplyser at det foreligger begrenset dokumentasjon av eksisterende VA-anlegg i og ved planområdet. Det er registrert én vannkum og én spillvannskum innenfor planområdet, men informasjon om eksisterende ledningstraseer og dimensjoner er mangelfull. Det er også registrert flere kummer i nærområdet som antas å være tilknyttet kommunalt VA-nett.

Det planlegges etablert nye interne vann- og spillvannsledninger fram til offentlig tilknytningspunkt i Muninveien. VA-ledningene føres i felles grøfter der dette er hensiktsmessig, og utformes i tråd med kommunens VA-norm og anbefalingene i fagnotatet.

Eksisterende VA-anlegg skal kartlegges nærmere i forbindelse med detaljprosjektering. Eventuelle omlegginger eller oppgraderinger av eksisterende ledninger og kummer avklares i samarbeid med Ringerike kommune og dokumenteres i byggesaken.

6.18 Plan for avfallshenting

Planforslaget legger til rette for felles avfallshåndtering med renovasjonspunkt lokalisert i tilknytning til snuplassen i enden av Muninveien. Løsningen gir renovasjonsbil god tilgjengelighet for tømning, uten behov for kjøring inn i interne boligområder.

Plasseringen gir samtidig korte og oversiktlige gangavstander for beboerne innenfor planområdet, og bidrar til en ryddig og trafikksikker avfallsløsning. Renovasjonsanlegget er lagt utenfor de primære uteoppholds- og lekearealene, noe som reduserer støy- og trafikkbelastning i felles uterom.

Endelig utforming og kapasitet på renovasjonsløsningen fastlegges i forbindelse med detaljprosjektering og byggesak, i tråd med kommunale krav og gjeldende renovasjonsforskrift.

6.19 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) for planområdet, jf. ROS-analyse Nedre Bålerud. Analysen identifiserer risikoforhold knyttet til blant annet støy og trafikksikkerhet. På bakgrunn av analysen, samt øvrige fagutredninger som følger planforslaget, er det fastsatt avbøtende tiltak som skal gjennomføres i forbindelse med realisering av planen.

Avbøtende tiltak som følger av ROS-analysen og tilhørende fagutredninger:

Støy

Det skal etableres skjermingstiltak mot trafikkstøy fra Soknedalsveien og støy fra jernbanen, jf. støyrapport fra Planakustikk – Muninveien 58–62 (revidert 25.11.2025). Tiltaket innebærer forlengelse av eksisterende støyskjerm, med en planlagt skjermhøyde på ca. 2,5 meter, og er nødvendig for å sikre at grenseverdier i T-1442/2021 tilfredsstilles for ny boligbebyggelse.

Trafikksikkerhet:

Muninveien skal oppgraderes med breddeutvidelse av kjørebane og etablering av fortau, i tråd med anbefalingene i Fagnotat veg, vann, avløp og overvann (11.12.2025). Tiltakene bidrar til bedre trafikksikkerhet for gående og kjørende, og reduserer risiko knyttet til økt trafikkbelastning som følge av planforslaget.

Adkomst og manøvrering:

Snuplass i Muninveien utformes slik at renovasjonskjøretøy og utrykningskjøretøy kan manøvrere på en sikker måte, i samsvar med kommunale krav og føringer for brannvesenets atkomst, jf. Fagnotat veg, vann, avløp og overvann og kommunale veiledere.

Teknisk infrastruktur:

Vann-, avløps- og overvannsanlegg prosjekteres og etableres i samsvar med kommunale normer og anbefalingene i Fagnotat veg, vann, avløp og overvann samt overvannsutredning fra Multiconsult. Eventuelle omlegginger av eksisterende teknisk infrastruktur gjennomføres som del av utbyggingen.

Oppsummering

Med gjennomføring av de beskrevne avbøtende tiltakene, dokumentert gjennom ROS-analysen og øvrige fagutredninger, vurderes planområdet å kunne utvikles med akseptabel risiko, jf. plan- og bygningsloven § 4-3. Samlet viser analysene at identifiserte risikoforhold kan håndteres gjennom planlagte tiltak, og at planforslaget kan realiseres uten uakseptable konsekvenser for helse, miljø og sikkerhet.

6.20 Rekkefølgebestemmelser

6.20.1 Før rammetillatelse (Felt BB, BK1 og GT)

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse skal situasjonskart og utomhusplan følge søknaden. Utomhusplanen skal leveres i målestokk 1:200 eller 1:500, og skal inneholde:

- Overordnet disponering av gangforbindelser, kjørearealer, parkering og renovasjonsløsning
- Kommunaltekniske anlegg
- Overordnet disponering av felles- og private uteoppholdsarealer
- Terrengendringer med nytt og eksisterende terreng
- Prinsipper for overvannshåndtering, herunder åpne løsninger og flomveier.
- Prinsipiell plassering av støttemurer, trapper, ramper og andre konstruksjoner.
- Universell tilgjengelighet til uteoppholdsarealer og hovedadkomster.

Tekniske anlegg

Før det kan gis rammetillatelse skal kapasitet på vann-, avløp- og slukkevann dokumenteres.

Skolekapasitet

Før det kan gis rammetillatelse skal kapasitet på skole og barnehage dokumenteres.

Støy

Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge løsning for etablering av støyskjerm iht. punkt 2.3

6.20.2 Før igangsettingstillatelse (Felt BB, BK1 og GT)

Dokumentasjonskrav

Ved søknad om igangsettingstillatelse skal situasjonskart, utomhusplan og teknisk plan følge søknaden. Utomhusplan og teknisk plan skal vise:

- Løsning for gangforbindelser, kjørearealer, parkering og renovasjon
- Lengde- og tverrprofiler for gatetun og kjørearealer
- Møblering, belysning og tekniske anlegg for gatetun og kjørearealer
- Terrengendringer med nytt og eksisterende terreng
- Løsning for lokal overvannshåndtering
- Løsning for vann, avløp og slukkevann
- Møblering og utforming av felles lekeareal
- Plassering av støttemurer, trapper, ramper og andre konstruksjoner
- Løsning for universell tilgjengelighet til uteoppholdsarealer og hovedadkomster

Tekniske anlegg

Før det kan gis igangsettelsestillatelse til etablering av tekniske anlegg som skal overtas av kommunen, må tekniske planer være godkjent, og avtale om overtakelse mellom kommunen og utbygger foreligge.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse, skal ledninger til vann, avløp og overvann over annen eiendom være sikret ved tinglyst erklæring.

Massehåndtering

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse, skal det redegjøres for hvordan massehåndtering er planlagt gjennomført. Overskuddsmasser skal leveres til godkjent deponi.

Fremmede arter

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal tiltaksplan for bekjempelse av fremmede arter i planområdet godkjennes av Ringerike kommune.

Støy

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse, skal det foreligge løsning for etablering av støyskjerm iht. punkt 2.3

Anleggsfase

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal redegjøre for trafikkavvikling, massetransport, driftstider, trafiksikkerhet for gående og syklende, renhold og støydemping og støyforhold. Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeider kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal retningslinjene Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6, og T-1442/2021 kapittel 6, legges til grunn.

6.20.3 Før bebyggelse tas i bruk (Felt BB og BK1)

Teknisk infrastruktur

Før det kan gis ferdigattest for boenheter innenfor planområdet, skal vei og fortau langs Muninveien være ferdig opparbeidet iht. teknisk plan for vei.

Før det kan gis ferdigattest for boenheter innenfor planområdet, skal gatetun og renovasjon være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan for gatetun.

Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse innenfor planområdet, skal strøm, vann- og avløp være ferdig opparbeidet.

Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse innenfor planområdet, skal brannvannskummer med tilstrekkelig kapasitet være ferdig opparbeidet.

Overvannshåndtering

Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse innenfor planområdet skal overvannshåndtering være ivare tatt, jf. 3.1.

Støy

Før det kan gis ferdigattest for boenheter innenfor planområdet, skal støyskjerm være oppført.

Lekearealer

Før det kan gis tillatelse til bruk av bebyggelse innenfor planområdet, skal lekeareal være ferdig opparbeidet. Dersom bebyggelse ferdigstilles på vinterstid, skal lekeareal være ferdig opparbeidet innen påfølgende sommer.

7. Konsekvensutredning

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854) skal det vurderes om planer etter plan- og bygningsloven utløser krav om konsekvensutredning. Vurderingen skal gjennomføres i samsvar med forskriftens kapittel 3, jf. §§ 6–8, og ta utgangspunkt i om planen kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. forskriften § 10.

Planforslaget for Nedre Bålerud er vurdert opp mot forskriftens vedlegg I og II, samt kriteriene i § 10. Planen legger til rette for fortetting innenfor et eksisterende boligområde, og omfatter ikke tiltak eller arealbruk som er listet i vedlegg I. Videre vurderes planforslaget å falle utenfor tiltak som etter vedlegg II normalt utløser krav om konsekvensutredning, ettersom det ikke innebærer utbygging i sårbare natur- eller landskapsområder, ikke berører nasjonale eller regionale miljøinteresser, og ikke medfører vesentlige endringer i arealbruk eller funksjon.

Eiendommen er allerede bebygd og har tidligere vært benyttet til boligformål. Planforslaget innebærer ikke omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, ikke inngrep i verdifulle naturtyper eller kulturmiljøer av høy verdi, og vurderes ikke å gi vesentlige virkninger for befolkning, helse, sikkerhet eller samfunnsfunksjoner. Forhold knyttet til støy, trafikk, grunnforhold, overvann og teknisk infrastruktur er utredet gjennom egne fagrapporter og ROS-analyse, og håndteres gjennom planløsning og avbøtende tiltak.

På denne bakgrunn er planforslaget vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger §§ 8 og 10. Denne vurderingen er i samsvar med avklaringer gjort i planinitiativ og referat fra oppstartsmøte med Ringerike kommune. Virkninger og konsekvenser av planforslaget er likevel redegjort for gjennom planbeskrivelsen og tilhørende fagutredninger, herunder i kapittel 8.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordna planer

Planforslaget er vurdert opp mot gjeldende overordnede planer, herunder kommuneplanens samfunnsdel og arealdel. Planen legger til rette for fortetting innenfor et eksisterende boligområde, og er i samsvar med overordnede mål og føringer for arealbruk og tettstedsutvikling.

Planforslaget vurderes *ikke* å medføre virkninger eller konsekvenser som er i konflikt med overordnede planer.

Virkning/konsekvens: Ingen vesentlige virkninger

8.2 Landskap

Eksisterende adkomstveg fører opp til to boliger som inngår i planområdet og viderefører dagens adkomstløsning. Av hensyn til eksisterende avkjøringspunkter og tilgrensende eiendommer er det begrensede muligheter for endringer i vegens høyde- og linjeføring. Planforslaget tar derfor utgangspunkt i å bevare eksisterende terrengformer i størst mulig grad.

Planområdet er synlig fra Soknedalsveien og vil gi fjernvirkning i landskapsbildet, samtidig som utbyggingen medfører endret nærvirkning for omkringliggende boliger. Bebyggelsen er utformet og plassert slik at den tilpasser seg eksisterende terreng og bebyggelsesstruktur, og vurderes ikke å bryte med det etablerte landskapsbildet. Samlet sett vurderes utbyggingen å bidra til en hensiktsmessig fortetting i Heradsbygda, i tråd med kommunens langsiktige mål for tettstedsutvikling.

Virkning/konsekvens: Ingen vesentlige virkninger

8.3 Stedets karakter

Planforslaget innebærer rivning av én eksisterende bolig innenfor planområdet og etablering av ny boligbebyggelse. Området rundt planområdet består av en kombinasjon av rekkehusbebyggelse og mindre leilighetsbygg, og har allerede en variert boligstruktur.

Ny bebyggelse er utformet og plassert slik at den tilpasses eksisterende bebyggelsesmønster og skala i nærområdet. Selv om bygningene gis et mer tidsriktig uttrykk, vurderes planforslaget ikke å endre områdets overordnede karakter. Utbyggingen innebærer en videreføring og komplettering av eksisterende boligområde, fremfor et brudd med stedets etablerte struktur.

Etablering av felles uteoppholds- og lekearealer vurderes å ha en positiv virkning for området ved å tilføre funksjonelle oppholdsrom og styrke det lokale bomiljøet. Tiltakene bidrar til økt brukskvalitet og gir bedre rammer for sosialt samspill innenfor planområdet.

Virkning/konsekvens: Positiv virkning

8.4 Byform og estetikk

Planforslaget legger til rette for ny boligbebyggelse som forholder seg til omkringliggende bebyggelse når det gjelder byggehøyder, volum og overordnet struktur. Utformingen tar utgangspunkt i eksisterende bebyggelsesmønster i området og bidrar til en sammenhengende bebyggelsesstruktur innenfor planområdet.

Ny bebyggelse gis et mer tidsriktig uttrykk enn deler av eksisterende bebyggelse, men innenfor rammer som er tilpasset områdets skala og karakter. Endringene vurderes ikke å medføre negative virkninger for byform eller estetikk i området.

Følgende bestemmelse er foreslått:

Ny bebyggelse skal utformes med høy visuell og arkitektonisk kvalitet. Bebyggelsen skal samlet framstå helhetlig utformet, og skal stå i harmonisk relasjon til sine omgivelser.

Opplevde fasadelengder skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. Samtidig skal bebyggelsen utformes med variasjon innenfor byggeområdet. Variasjon kan for eksempel oppnås ved hjelp av fargebruk. Material- og fargebruk skal støtte seg til omgivelsene.

Virkning/konsekvens: Positiv virkning

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det foreligger ingen registrerte automatisk fredete kulturminner, verneverdige bygninger eller andre etterreformatoriske kulturminner innenfor planområdet, jf. Kulturminnesøk og kommunens kartgrunnlag. Én eksisterende bolig innenfor planområdet er registrert i SEFRAK-registeret.

Fylkeskommunen har vurdert den registrerte boligen å ha lav verneverdi, og planforslaget medfører derfor ikke tap av kulturminner med verneverdi. Planlagt riving vurderes ikke å gi negative virkninger for kulturmiljø eller kulturminneinteresser.

I tråd med kulturminneloven er det inntatt bestemmelse om at dersom det under bygge- og anleggsarbeid framkommer funn av automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet stanses og fylkeskommunen varsles.

Virkning/konsekvens: Ingen vesentlige virkninger

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 8–12 er basert på tilgjengelig kunnskap fra Artsdatabanken, herunder Artskart. Det foreligger ingen registreringer av truede, sårbare eller fremmede arter, verdifulle naturtyper eller øvrige registrerte naturverdier innenfor eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

Planområdet består av allerede utbygd og påvirket areal, og planforslaget innebærer fortetting innenfor et eksisterende boligområde. På bakgrunn av tilgjengelig kunnskapsgrunnlag vurderes tiltaket ikke å medføre negative virkninger for naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 8. Føre-var-prinsippet etter § 9 anses ivaretatt, da det ikke foreligger indikasjoner på risiko for skade på naturmangfold.

Det er av enkelte naboer rapportert observasjoner av pinnsvin i nærområdet. Pinnsvin er en art som er oppført som nær truet (NT) på Norsk rødliste. Arten er vidt utbredt i store deler av Sør- og Midt-Norge og benytter et variert leveområde. Det er ikke registrert konkrete leveområder eller funksjonsområder for arten innenfor planområdet. Eventuelle hensyn til arten kan ivaretas gjennom utforming av uteoppholdsarealer og beplantering, uten at dette vurderes å være nødvendig som avbøtende tiltak på plannivå.

Samlet sett vurderes planforslaget å være i samsvar med prinsippene i naturmangfoldloven kapittel II, og det anses ikke å medføre vesentlige konsekvenser for naturmangfold.

Virkning/konsekvens: Ingen vesentlige virkninger

8.7 Klimagassreduksjon klimatilpasning og energi

Planforslaget er vurdert opp mot statlige og kommunale føringer for klima, energi og klimatilpasning. Statlige planretningslinjer for klima og energi (SPR) legger til grunn at klima- og energihensyn skal vektlegges i planlegging, herunder gjennom arealeffektive løsninger, redusert transportbehov og klimatilpasning i utbyggingsområder. Kommunens samfunnsdel gir tilsvarende føringer om fortetting i etablerte boligområder, korte hverdagsreiser og klimatilpasning.

Planforslaget legger til rette for fortetting innenfor et eksisterende boligområde med gang- og sykkelforbindelser og tilgjengelig kollektivtilbud. Dette er i tråd med SPRs forventninger om at arealplanlegging skal bidra til lavere transportarbeid og mer klimavennlige reisevalg.

Samtidig vil utbyggingen gi økt aktivitet og noe økt lokal trafikk, og bygge- og anleggsfasen vil medføre klimagassutslipp knyttet til anleggsdrift og materialbruk.

Klimatilpasning er ivaretatt gjennom planlagt lokal overvannshåndtering, med åpne og naturbaserte løsninger, terrengtilpasning og definerte flomveier. Dette samsvarer med SPRs vektlegging av klimatilpasning i planlegging, herunder håndtering av økt nedbør og overvann.

Økt andel tette flater innebærer samtidig at detaljprosjektering, dimensjonering og drift av overvannstiltak må gjennomføres i tråd med kommunale krav for å sikre forutsatt funksjon over tid.

Ny bebyggelse skal minimum oppfylle krav i byggt teknisk forskrift til energieffektivitet. Samlet energibruk i området vil likevel øke som følge av flere boenheter, selv om energibruk per boenhet kan være lavere enn i eldre bygningsmasse.

Samlet sett vurderes planforslaget å være i samsvar med statlige og kommunale føringer for klimagassreduksjon, klimatilpasning og energieffektiv utvikling, med enkelte negative virkninger knyttet til anleggsfase, materialbruk og økt samlet energibruk.

Virkning/konsekvens: Liten positiv virkning

8.8 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Planområdet inneholder i dag ikke arealer med særskilte rekreasjonsfunksjoner. Planforslaget innebærer etablering av private og felles uteoppholdsarealer som gir nye muligheter for rekreasjon og opphold for beboerne.

Tiltaket vurderes å styrke rekreasjonsbruken innenfor planområdet. Samtidig innebærer utbyggingen at området får en mer privat karakter og ikke vil fungere som allment tilgjengelig rekreasjonsareal. Dette vurderes ikke å ha negative konsekvenser, da området i dag ikke benyttes til slik bruk.

Virkning/konsekvens: Liten positiv virkning

8.9 Uteområder

Planområdet består i dag av én eksisterende bolig med tilhørende private utearealer. Eksisterende felles lekearealer i nærområdet er ikke tilgjengelige for ny bebyggelse, og planforslaget legger derfor til rette for etablering av egne felles ute- og lekearealer innenfor planområdet.

Tiltaket gir nye, funksjonelle uteområder tilpasset den planlagte bebyggelsen og bidrar til økt kvalitet for beboerne. Samtidig innebærer løsningen at uteområdene får en privat karakter og ikke inngår som del av felles utearealer for omkringliggende boligområder. Dette vurderes ikke å gi negative virkninger for nærområdet, da eksisterende bruk videreføres.

Virkning/konsekvens: Liten positiv virkning

8.10 Trafikkforhold

Vegforhold

Det er ikke planlagt tiltak i Valhallveien som følge av planforslaget. Muninveien, inkludert fortau, skal oppgraderes og breddeutvides i tråd med anbefalingene i Fagnotat veg, vann, avløp og overvann. Dette bidrar til bedre framkommelighet og trafiksikkerhet for både gående og kjørende. Fartsreducerende tiltak er ikke fastsatt i reguleringsplanen, men planbestemmelsene åpner for at slike tiltak kan etableres i Muninveien ved behov, i kommunens regi.

Virkning/konsekvens: Positiv virkning

Trafikkøkning

Planforslaget medfører økt trafikk i både Valhallveien og Muninveien som følge av flere boenheter. Økt trafikk kan gi økt risiko for trafikkulykker, særlig i møte mellom kjøretøy og myke trafikanter. Denne risikoen vurderes delvis avbøtt gjennom oppgradering av Muninveien og etablering av fortau.

Virkning/konsekvens: Liten negativ virkning

Kollektivtilbud

Det finnes eksisterende bussholdeplasser langs Valhallveien ved krysset med Muninveien, med betjening av busslinje 222 til og fra Hønefoss sentrum med hyppige avganger. Kollektivtilbudet vurderes som tilstrekkelig for planlagt antall nye boenheter, og planforslaget gir ikke behov for endringer i tilbudet.

Virkning/konsekvens: Ingen vesentlige virkninger

8.11 Barns interesser

Planområdet består i dag av én eksisterende bolig og har ikke egne leke- eller oppholdsarealer for barn. Eksisterende lekearealer i nærområdet er ikke tilgjengelige for ny bebyggelse, og planforslaget legger derfor til rette for etablering av egne felles lekearealer innenfor planområdet.

Tiltaket gir nye, skjermede lekearealer tilpasset planlagt bebyggelse og styrker tilbudet for barn innenfor området. Samtidig vil lekearealene ha en privat karakter og ikke være allment tilgjengelige. Dette vurderes ikke å ha negative konsekvenser, ettersom planområdet har nærhet til eksisterende lekearealer, akebakke, skole og barnehage.

Planforslaget vurderes samlet sett å ivareta barns interesser på en tilfredsstillende måte.

Virkning/konsekvens: Liten positiv virkning

8.12 Sosial infrastruktur

Befolknings- og elevtallsprognoser utarbeidet av Norconsult viser at det samlet sett er tilstrekkelig kapasitet i barnehager innenfor prognoseperioden. Prognosene indikerer videre at Helgerud skole kan få en moderat elevtallsnedgang, mens Veienmarka ungdomsskole har et økende elevtallsgrunnlag.

Planforslaget legger til rette for etablering av 20 nye boenheter, og vurderes ikke å gi vesentlige endringer i belastningen på eksisterende sosial infrastruktur. På bakgrunn av tilgjengelige prognoser og omfanget av utbyggingen vurderes planforslaget ikke å ha vesentlige positive eller negative konsekvenser for barnehage- og skolekapasitet.

Virkning/konsekvens: Ingen vesentlige virkninger

8.13 Universell tilgjengelighet

Planforslaget er vurdert opp mot krav i byggt teknisk forskrift og Ringerike kommunes retningslinjer for universell utforming, som legger til grunn at nye bygninger og utearealer skal være tilgjengelige og brukbare for flest mulig.

Planforslaget legger til rette for trinnfri adkomst fra gate- og parkeringsnivå til hovedinnganger og felles utearealer. Ny bebyggelse og interne gangarealer er utformet slik at krav til tilgjengelighet kan ivaretas i byggesaken. Samtidig innebærer eksisterende terrengforhold enkelte høydeforskjeller, som stiller krav til bevisst utforming av gangforbindelser og utearealer i detaljprosjekteringen.

Samlet sett vurderes planforslaget å gi forbedret tilgjengelighet sammenlignet med dagens situasjon.

Virkning/konsekvens: Liten positiv virkning

8.14 Energibehov – energiforbruk

Planforslaget fastsetter ikke konkrete løsninger for energiforsyning. Endelig valg av energiløsninger og tekniske systemer avklares i forbindelse med detaljprosjektering og byggesak, i samsvar med krav i byggt teknisk forskrift og relevante kommunale føringer.

Planforslaget legger til rette for energieffektiv bebyggelse gjennom arealeffektiv utforming og konsentrert bebyggelsesstruktur. Samtidig vil samlet energiforbruk i området øke som følge av flere boenheter sammenlignet med dagens situasjon.

Virkning/konsekvens: Liten negativ virkning

8.15 ROS

Planforslaget er vurdert med hensyn til endringer i risiko- og sårbarhetsforhold, jf. vedlagt ROS-analyse. Følgende tema er vurdert: ras- og skredfare, flomfare, vindforhold, støy, luftforurensning, forurensning i grunnen, beredskap og ulykkesrisiko, samt øvrige relevante risikoforhold.

Planforslaget er vurdert å ikke medføre nye- eller vesentlig økte risikoer knyttet til ras, flom, vind eller forurensning i grunnen. Økt trafikk som følge av flere boenheter kan gi noe økt ulykkesrisiko, men dette vurderes å være håndterbart gjennom planlagte tiltak. Forhold knyttet til støy vurderes å gi økt eksponering for deler av planområdet sammenlignet med dagens situasjon, men risikoen reduseres til akseptabelt nivå gjennom etablering av støyskjerming og øvrige avbøtende tiltak.

Oppgradering og breddeutvidelse av Muninveien, inkludert fortau, vurderes å redusere risiko for trafikkulykker sammenlignet med dagens situasjon. Med forutsetning om at foreslåtte avbøtende tiltak gjennomføres i tråd med reguleringsplan og tilhørende bestemmelser, vurderes samlet risikonivå innenfor planområdet å være lavt.

Virkning/konsekvens: Ingen vesentlige negative virkninger, forutsatt gjennomføring av foreslåtte tiltak.

8.16 Jordressurser/landbruk

Planområdet omfatter ikke dyrka eller dyrkbar mark, og planforslaget berører ikke landbruksarealer eller landbruksinteresser. Tiltaket medfører derfor ingen endringer i jordressurser eller landbruksdrift.

Virkning/konsekvens: Ingen vesentlige virkninger

8.17 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Planforslaget medfører økt belastning på eksisterende vann- og avløpsanlegg. Tilgjengelig dokumentasjon for eksisterende VA-nett er begrenset, og det vil være behov for nærmere kartlegging, kontroll av kapasitet og eventuell omlegging av ledninger og kummer i forbindelse med utbyggingen, jf. vedlagt fagnotat. Ringerike kommune har presisert at nødvendige tiltak knyttet til drift, funksjon og omlegging av VA-anlegg skal gjennomføres for tiltakshavers regning, og i samråd med kommunens VA-avdeling.

Virkning/konsekvens: Usikker, avklares i prosjekterings- og byggesaksfase

Strøm

Eksisterende trafo ved snuplassen i Muninveien er opplyst å være fullt belastet og av eldre type. Planforslaget innebærer avsetting av areal innenfor planområdet for etablering av ny trafo, etter dialog med netteier. Dette vurderes å gi tilstrekkelig kapasitet for planlagt utbygging, og redusere risiko for forsyningssvikt.

Virkning/konsekvens: Liten negativ i anleggsfase, nøytral til positiv i driftsfase

8.18 Masseforvaltning og massebalanse

Planforslaget medfører behov for uttak og omdisponering av masser i forbindelse med etablering av kjelleretasjer i leilighetsbygg, terrengtilpasning for boligformål, interne veger samt breddeutvidelse av Muninveien med tilhørende fortau. Det legges til grunn at massebalanse i størst mulig grad søkes oppnådd innenfor planområdet.

Dersom full intern gjenbruk ikke lar seg gjennomføre, vil overskuddsmasser bli transportert til godkjent massemtak eller deponi. Omfanget av overskuddsmasser vurderes som begrenset og forventes å være under terskelverdiene som normalt utløser behov for ytterligere regulering eller detaljert masseplan på plannivå.

Samlet sett vurderes planforslaget å ha håndterbare virkninger knyttet til masseforvaltning, forutsatt at massehåndtering skjer i samsvar med gjeldende regelverk og kommunale krav.

Virkning/konsekvens: Liten negativ i anleggsfase, ingen vesentlige virkninger i driftsfase

8.19 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget kan medføre økonomiske konsekvenser for kommunen knyttet til oppgradering av Muninveien, dersom dette avklares gjennom en utbyggingsavtale. Eventuelt omfang og kostnadsfordeling er ikke fastsatt på reguleringsplannivå og vil avhenge av videre forhandlinger mellom partene.

Virkning/konsekvens: Usikker, avklares i videre prosess

8.20 Interessesmotsetninger

Planforslaget medfører fortetting med boligbebyggelse innenfor et etablert boligområde. Dette kan innebære en interessekonflikt knyttet til økt trafikkbelastning i nærområdet, særlig med hensyn til trafiksikkerhet for myke trafikanter.

Planforslaget legger samtidig til rette for oppgradering av Muninveien med breddeutvidelse og etablering av fortau, samt åpning for ytterligere trafiksikkerhetstiltak ved behov. På denne bakgrunn vurderes eventuelle interessekonflikter knyttet til trafikk å være håndterbare innenfor rammene av reguleringsplanen.

Virkning/konsekvens: Ingen vesentlige virkninger

8.21 Avveining av virkninger

Samlet vurdering av virkningene viser at planforslaget i hovedsak medfører ingen eller begrensede virkninger for de fleste tema som er vurdert. Der planforslaget gir endringer sammenlignet med dagens situasjon, er disse i hovedsak knyttet til økt trafikk, anleggsaktivitet og økt belastning på teknisk infrastruktur.

Planforslaget gir samtidig flere positive virkninger, herunder etablering av sammenhengende og trafikksikre gangforbindelser, forbedret løsning for adkomst og avkjørsel, samt nye felles leke- og uteoppholdsarealer tilpasset boligbebyggelsen. Avbøtende tiltak som oppgradering av Muninveien med fortau, støyskjerming og interne trafikk- og uteoppholdsløsninger bidrar til å redusere negative virkninger til et akseptabelt nivå.

På denne bakgrunn vurderes planforslaget samlet sett å gi overvekt av positive virkninger, og å være godt tilpasset eksisterende boligområde og overordnede mål for fortetting i Heradsbygda.

9. Innkomne innspill

Det er gjennomført varslingsplanoppstart i samsvar med plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-9. I forbindelse med varsel om oppstart er det mottatt innspill fra offentlige myndigheter, berørte naboer og andre interessenter.

Innspillene har i hovedsak omhandlet trafikkforhold, støy, overvannshåndtering, leke- og uteoppholdsarealer, kulturminner samt hensynet til omkringliggende boligbebyggelse. Innspill fra offentlige myndigheter har særlig vært knyttet til krav etter gjeldende retningslinjer og regelverk.

Alle innkomne innspill er oppsummert og kommentert i eget merknadsdokument (V1). Relevante temaer er vurdert og, der det er funnet hensiktsmessig, innarbeidet i planforslaget gjennom justeringer av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse.

10. Avsluttende kommentar

Planforslaget er vurdert å være i tråd med overordnede føringer i kommuneplanens samfunnsdel og arealdel for Ringerike kommune, og legger til rette for fortetting innenfor et etablert boligområde i Heradsbygda. Planen omfatter inntil 20 boenheter, fordelt på konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse, med tilhørende fellesfunksjoner og teknisk infrastruktur.

Det er i planarbeidet foretatt faglige vurderinger av trafikkforhold, støy, overvannshåndtering, grunnforhold, uteoppholds- og lekearealer samt risiko og sårbarhet. Disse forholdene er fulgt opp gjennom reguleringsformål, planbestemmelser og rekkefølgekrav. Planforslaget legger blant annet til rette for oppgradering av Muninveien med fortau, etablering av gatetun med lav trafikkhastighet, felles renovasjonsløsning og sammenhengende ute- og lekearealer innenfor planområdet.

Samlet sett er planforslaget vurdert å gi en forsvarlig arealutnyttelse og en funksjonell videreutvikling av området. Det er ikke identifisert vesentlige negative konsekvenser for miljø, naboer eller offentlige interesser som ikke er håndtert gjennom planforslaget. Planen vurderes på denne bakgrunn å være egnet for videre behandling og vedtak etter plan- og bygningsloven.