



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-489
PLANNAVN-
Detaljregulering
for Nedre Bålerud
boligområde
PLANTYPE-35
FA-L13
GNR-56/3
GNR-56/166
GNR-56/164
Journalpostnr.: 21/8498 - 76
Saksbehandler: Hanna Høibø
Dato: 24.02.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
15/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	09.03.2026
10/26	Formannskapetets Strategi og plan	18.03.2026

489 Detaljregulering for Nedre Bålerud – Behandling av planforslag

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 09.03.2026 - 15/26

1. Forslag til detaljregulering for Nedre Bålerud fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 70 Heradsbygda II, vedtatt 06.08.1973, og 294-01 Rv. 7 Ramsrud-Kjeldsbergsvingene, vedtatt 05.10.2009, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Det må foreligge en avtale med Bakkely borettslag om bruk av deler av borettslaget sin eiendom til nytt fortau, før planen kan tas opp til sluttbehandling.

Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Nedre Bålerud fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 70 Heradsbygda II, vedtatt 06.08.1973, og 294-01 Rv. 7 Ramsrud-Kjeldsbergsvingene, vedtatt 05.10.2009, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Det må foreligge en avtale med Bakkely borettslag om bruk av deler av borettslaget sin eiendom til nytt fortau, før planen kan tas opp til sluttbehandling.

Kommunedirektørens innstilling:

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

2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 70 Heradsbygda II, vedtatt 06.08.1973, og 294-01 Rv. 7 Ramsrud-Kjeldsbergssvingene, vedtatt 05.10.2009, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Det må foreligge en avtale med Bakkely borettslag om bruk av deler av borettslaget sin eiendom til nytt fortau, før planen kan tas opp til sluttbehandling.

Sammendrag:

Reguleringsplanen er en privat detaljregulering. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Det legges opp til inntil 20 nye boenheter totalt.

Planforslaget innebærer noe regulering av annen manns grunn, blant annet for å kunne oppgradere adkomstveien til området, Muninveien, med tilhørende fortau. Det settes som vedtakspunkt at det må foreligge en avtale med Bakkely borettslag, som eier de aktuelle arealene, om bruk av deler av borettslaget sin eiendom til nytt fortau, før planen kan tas opp til sluttbehandling.

Foreslått bebyggelse ligger nært riksvei 7 og bergensbanen. Statens vegvesen og BaneNor har kommet med innspill om dette til oppstarten, og vil kunne uttale seg om det konkrete forslaget i høringen. Dersom de stiller krav om at byggegrensen mot vei og/eller bane øker, kan dette påvirke gjennomførbarheten i prosjektet.

Utbyggingen innebærer en relativt høy utnyttelse av området. Den ligger imidlertid i et område som er utbygd fra tidligere, med etablert infrastruktur og nærhet til barnehage og skole, gang- og sykkelforbindelser, og kollektivtilbud i nærheten. Dette kan føre til mindre transportbehov, og er positivt med tanke på utslipp av klimagasser etter ferdig utbygging.

Samlet sett er kommunedirektøren positiv til planforslaget, og vurderer utredningsplikten som oppfylt.

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

Formannskapets Strategi og plan 18.03.2026

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

Protokolltilførsel fra Vegard Persvold (FrP):

"FrP understreker at den private eiendomsretten står sterkt, og at inkludering av tredjeparts eiendom i en reguleringsplan bør baseres på frivillighet og gjensidig forståelse.

I saksfremlegget vises det til at det har vært «dialog» med berørte eneboliger og borettslag. For FrP er det avgjørende at denne dialogen har vært reell og at de berørte partenes interesser ivaretas i den videre prosessen.

FrP vil derfor legge avgjørende vekt på de tilbakemeldingene som kommer fra hjemmelshaverne i den kommende høringsperioden. Vi vil lytte til deres innspill før det tas endelig stilling til planens utforming og omfang, for å sikre at utbyggers prosjekt ikke går på urimelig bekostning av eksisterende beboeres rettigheter og bomiljø"

FS2 - 10/26 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Nedre Bålerud fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 70 Heradsbygda II, vedtatt 06.08.1973, og 294-01 Rv. 7 Ramsrud-Kjeldsbergssvingene, vedtatt 05.10.2009, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Det må foreligge en avtale med Bakkely borettslag om bruk av deler av borettslaget sin eiendom til nytt fortau, før planen kan tas opp til sluttbehandling.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 09.03.2026**Behandling:**

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

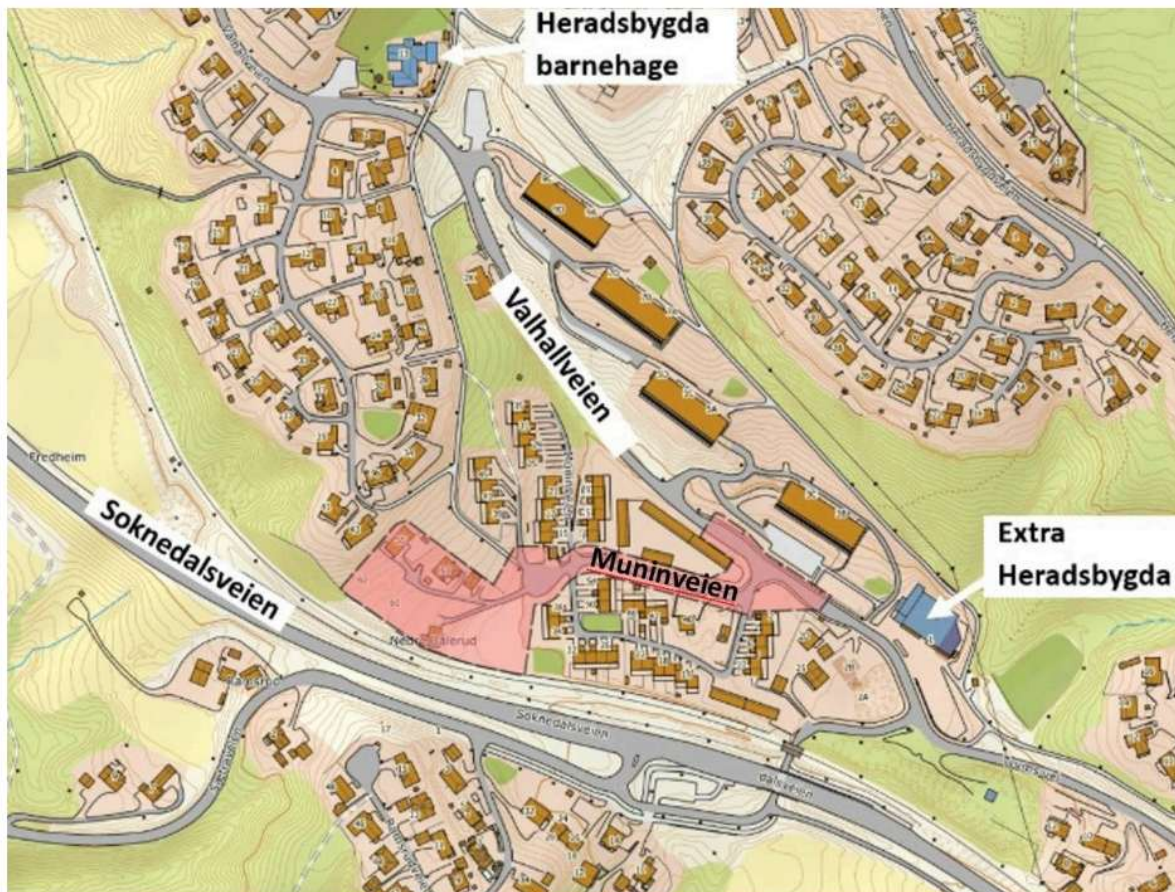
Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som Hovedutvalgets (HMA) innstilling til Formannskapet

HMA - 15/26 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Nedre Bålerud fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 70 Heradsbygda II, vedtatt 06.08.1973, og 294-01 Rv. 7 Ramsrud-Kjeldsbergssvingene, vedtatt 05.10.2009, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Det må foreligge en avtale med Bakkely borettslag om bruk av deler av borettslaget sin eiendom til nytt fortau, før planen kan tas opp til sluttbehandling.

Bakgrunn/Innledning

Planområdet ligger i Heradsbygda, nord for riksvei 7 og jernbanen. Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av rekkehus og lavblokker. Det legges opp til inntil 20 boenheter.



Figur 1. Planområdets beliggenhet i Heradsbygda, med plangrensen som ble varslet i 2023. Arealet rundt Muninveien er noe redusert i etterkant, for å kun ta med arealer nødvendig for å gjennomføre reguleringsplanen.



Figur 2. Plankartet, med plangrensen slik den foreligger ved behandlingen av planforslaget.

Tidligere behandlinger og vedtak

Det er ikke tidligere gjennomført behandlinger eller vedtak i saken.

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Totalt utgjør planområdet 10,7 dekar. Den delen av planområdet som forslagsstiller ønsker å bebygge, inneholder i dag en enebolig, som er planlagt revet. I tillegg inneholder planområdet to eneboliger som reguleres til boligformål (dagens bruk). Disse er tatt med da de vil få felles adkomstvei med den nye utbyggingen. Videre inneholder planområdet

Muninveien, og en mindre del av Valhallveien. Bakgrunnen for at disse er tatt med, er at kommunen har satt som krav at fortauet langs Muninveien oppgraderes.

Planforslaget

Planforslaget er mottatt fra Berntsen plan og oppmåling 01.08.2026 og 13.02.2026.

Planforslaget består av:

- Plankart
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse
- ROS-analyse
- Illustrasjonsprosjekt inkludert illustrasjonsplan
- Perspektivtegninger av bebyggelsen
- Fagnotat Veg og VAO
- Notat for overvannshåndtering
- Rapport for områdestabilitet
- Støyrapport
- Verdivurdering Sefrak
- Varslingsdokumenter og innspill til oppstarten av planarbeidet
- Oppsummering av innspill til oppstart, med vurderinger fra forslagsstiller og kommunedirektøren
- Møtereferat fra møte med Bakkely borettslag
- Kommentarer fra Bakkely borettslag til møtereferatet

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplan 70 Heradsbygda II, vedtatt 06.08.1973, og 294-01 Rv. 7 Ramsrud-Kjeldsbergsvingene, vedtatt 05.10.2009. I plan 70 er de aktuelle arealene regulert til rekkehus og veier. Tillatt utnyttelsesgrad er 20% BYA og bebyggelsen skal ikke overstige 2 etasjer. I plan 294-01 er de regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene: 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.

Forslagsstiller har hatt dialog med eierne av de to eksisterende eneboligeiendommene som reguleres til dagens bruk, blant annet om renovasjon. HRA kan sette krav om at disse må bruke den felles renovasjonsløsningen som opparbeides i forbindelse med planen. Kommunedirektøren har oppfordret forslagsstiller til å fortsette dialogen.

Utvidelsen og oppgraderingen av Muninveien innebærer at deler av et borettslag sin eiendom reguleres til fortau. Forslagsstiller har hatt dialog og møte med borettslaget. Møtereferatet, og et brev fra borettslaget der de kommenterer referatet, er vedlagt. Forslagsstiller og borettslaget har foreløpig ikke kommet fram til en avtale, men fortsetter dialogen. For å ikke forsinke prosessen med reguleringsplanen, tas planen opp til politisk behandling nå, men med et vedtakspunkt om at det må foreligge en avtale før planen kan tas opp til sluttbehandling.

Figur 3 viser eneboligeiendommene som reguleres til boligformål med grønt. Areal eid av borettslaget som reguleres til fortau og annen veigrunn er vist med rødt i illustrasjonen. Det er også noe av borettslagets areal som reguleres på sydsiden av Muninveien, men dette er for å sikre friskt i eksisterende kryss.

Forslagsstiller har hatt møter med borettslaget om arealet, og kommunen har fått videresendt møtereferat, og kommentarer til referatet fra borettslaget. Disse er lagt ved saken.

Innspill til planoppstart

Innspillene følger vedlagt. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert i vedlegget "V13 Oppsummering og vurdering av innspill til oppstart".

Ytterligere medvirkning

Varsel om innsigelse

Statens vegvesen har i en generell kommentar i innspillet til oppstart skrevet at «Det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene.» Videre har de skrevet at det ikke kan påregnes tillatt regulert noen mindre byggegrense enn 50 m. Foreslått bebyggelse ligger nærmere riksveien enn 50 m. Om den skulle trekkes 50 m bort, ville det blitt vanskelig å bygge noe der. Det er forsøkt sendt brev til Statens vegvesen, for å få en avklaring på dette, men de ønsker å avvente å vurdere dette nærmere til de får saken på høring. Bebyggelsen ligger også innenfor den normale byggegrensen til jernbanen, som er på 30 m. BaneNor ønsker også å vurdere dette i høringen. Kommunedirektøren vil påpeke at annen nabobebyggelse ligger like nærme riksveien og jernbanen.

Forholdet til overordnede planer

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

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Planområdet ligger i Heradsbygda, innenfor grense for langsiktig vekst. Planen innebærer boligbygging som ligger i tilknytning til etablert boligområde og etablert infrastruktur. Det vurderes sann sett å være i tråd med arealstrategien.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Se «Kompakt by- og tettstedsutvikling», over.
Boligbebyggelse	Se «Kompakt by- og tettstedsutvikling», over. Det legges opp til inntil 20 boenheter i form av rekkehus og lavblokker.
Tilrettelegging for gående og sykklende	Planen innebærer at Muninveien, som er adkomst også for eksisterende boliger i området, oppgraderes med et bredere og oppgradert fortau.
Jordvern	Ikke relevant
Næringsutvikling	Ikke relevant
Masseforvaltning	Det er satt bestemmelser om at det skal redegjøres for massehåndtering før det kan gis igangsettingstillatelse.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
Rekkefølgebestemmelser	Det er blant annet satt rekkefølgebestemmelser om dokumentering av skolekapasitet og VA, godkjenning av tekniske tegninger, håndtering av fremmede arter, opparbeidelse av støyskjerm, veiarealer, fortau, lekearealer, og overvannshåndtering.

Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til boligformål. Leilighetsbyggene i planen vil få noe mindre MUA enn det som er satt som krav i kommuneplanens bestemmelser (34 m² kontra 50 m² i kommuneplanen). Rekkehusene vil få 50 m². Planforslaget er likevel i hovedtrekk i tråd med bestemmelsene i kommuneplanen, og med og overordnede planer.

Juridiske forhold

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

Økonomiske forhold

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

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

Kommunedirektørens vurdering

Byggeplanene

Forslaget viser relativt høy tetthet, med 20 boenheter. Tettheten blir kommentert i visse av innspillene til oppstart, fra både borettslaget som er nabo til planen, og fra Viken fylkeskommune. Leilighetsbyggene i planen vil få noe mindre MUA enn det som er satt som krav i kommuneplanens bestemmelser (34 m² kontra 50 m² i kommuneplanen). Området ligger imidlertid i tilknytning til et etablert boligområde, i nærhet til skole, barnehage og

matbutikk. Det anses dersom som et naturlig sted å fortette. I løpet av prosessen med planarbeidet, har også forslagsstiller imøtekommet kommunen ved å gjøre grep for å redusere mengden grå arealer, og få en bedre form på lekearealene (tidlig i prosessen var de enda mer langsmale). Kommunedirektøren har derfor til slutt konkludert med å være positiv til en utnyttelse med inntil 20 enheter.

Området har fra tidligere en blanding av rekkehus og eneboliger. På den andre siden av Valhallveien, lenger øst, er det også blokkbebyggelse. Foreslått boligbebyggelse er illustrert utformet slik at den minner om eksisterende rekkehus i området. Det er satt bestemmelser om at den opplevde fasadelengen til ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Kommunedirektøren vurderer derfor valg av boligtypologi bør passe godt nok inn i området.

Innkomne innspill

Vurdering av mottatte innspill til oppstart fremgår av vedlegget "V13 Oppsummering og vurdering av innspill til oppstart". Mange av merknadene er innarbeida i planforslaget som nå foreligger. Innspillene fra Statens vegvesen og BaneNor knyttet til byggegrenser mot riksveien og jernbanen er ikke fulgt opp. Dersom disse skulle følges opp, ville det blitt vanskelig å bygge på eiendommen, da store deler av utbyggingsområdet ligger innenfor byggegrensene. Statens vegvesen og BaneNor vil få mulighet til å uttale seg om det konkrete planforslaget i høringen.

Infrastruktur

Det eksisterende fortauet langs Muninveien, som er adkomst til planområdet er i dårlig forfatning. Det er satt som krav til reguleringsplanen at Muninveien med fortau skal oppgraderes, slik at det blir i henhold til kommunens veg- og gatenorm. Dette vurderer kommunedirektøren som positivt for trafiksikkerheten i området. Siden det er et eksisterende boligområde, så er mye infrastruktur allerede etablert. Behovet for å for eksempel oppgradere vannledninger må vurderes i byggesaken. Det er stilt krav om at kapasiteten på vannledninger må dokumenteres før rammetillatelse. Alt i alt vurderer kommunedirektøren at temaet er tilfredsstillende ivaretatt.

Lekeplasser

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

Områdestabilitet

Det er gjennomført grunnundersøkelser og utarbeidet en rapport om områdestabilitet. Konklusjonen fra rapporten er at tiltaksområdet ikke ligger i et løsne- eller utløpsområde, og at områdestabiliteten er ivaretatt. Kommunedirektøren vurderer at temaet er tilfredsstillende utredet.

Støy

Det er gjort en støyanalyse, der det er sett på støy fra både jernbanen og riksveien. Støyrapporten viser at området er støyutsatt, men at det er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold for utearealene og boligene forutsatt at det bygges en ny støyskjerm. Det er satt bestemmelser om støyforhold på utearealer, og om at leiligheter i støysonen skal ha stille side. Kommunedirektøren vurderer at temaet er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.

Bakkely borettslag uttrykker bekymring for at utbyggingen kan gi mer støy for eksisterende boliger i området. Siden et boligområde ikke defineres som støyene virksomhet, er ikke denne vurdert nærmere. Men, det er satt bestemmelser knyttet til støy i anleggsperioden.

Naturmangfold og grøntstruktur

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

§8 (*kunnskapsgrunnlaget*): Vurderingene etter naturmangfoldloven §§ 8–12 er basert på tilgjengelig kunnskap fra Artsdatabanken, herunder Artskart. Det er observert pinnsvin i nærheten av planområdet, men det er ikke gjort registreringer innenfor området. Med tanke

på at utbyggingsområdet ligger i et etablert boligområde, så vurderes §8 å være tilstrekkelig oppfylt.

§9 (*føre-var-prinsippet*): Det er satt bestemmelser om at det skal lages en tiltaksplan for bekjemping av fremmedarter. Med tanke på at det er et eksisterende boligområde, og at det ikke er noe som tilsier at det er spesielt stor risiko for skade på naturmangfold i utbyggingsområdet, er §9 vurdert å være tilstrekkelig oppfylt.

§10 (*økosystemtilnærming og samlet belastning*) Selv om planforslaget innebærer at det vil bli mer bebyggelse på planområdet, så er det en fortetting av et allerede etablert boligfelt, med etablert infrastruktur. Det kan derfor være positivt å bygge her sammenliknet med et område som ikke er bebyggt fra tidligere. Bestemmelsene for overvann sier at det primært skal brukes naturbaserte løsninger. Dette kan være positivt for naturlige økosystemer internt på planområdet.

§11 (*kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver*) Ved byggesak, må tiltakshaver stå for kostnaden med å følge opp for eksempel krav om tiltaksplan for bekjemping av fremmedarter.

§12 (*miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*) Forslagsstiller må følge gjeldene regler og lovverk, som TEK17. Det er også satt bestemmelser om at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen skal legges til grunn i anleggsfasen.

Med tanke på at det er en utbygging i et område som er utbyggt fra tidligere, og at det ikke foreligger informasjon som tilsier at utbygging i området vil føre en spesielt stor risiko for naturmangfold, vurderer kommunedirektøren at de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven er godt nok oppfylt.

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

Klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi

Utbygging ligger i et område som er utbyggt fra tidligere, med etablert infrastruktur og nærhet til barnehage og skole, gang- og sykkelforbindelser, og kollektivtilbud i nærheten. Dette kan føre til mindre transportbehov, og er positivt med tanke på utslipp av klimagasser etter ferdig utbygging.

Bestemmelsene stiller krav knyttet til lokal overvannshåndtering, og spesifiserer blant annet at det primært skal brukes naturbaserte løsninger. Dette vurderer kommunedirektøren som positivt med tanke på klimatilpasning.

Det er ikke satt krav til energiløsninger, utover det som er krav i TEK-17.

Samlet sett, så vurderer kommunedirektøren at temaene klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er tilfredsstillende ivarettatt, med for en utbygging i et område som er utbyggt fra tidligere. Forslagsstiller har redegjort nærmere for temaet i kapittel 8.7 i planbeskrivelsen.

Konsekvensutredning / Utredningsplikten og ROS-analyse

Som en del av planarbeidet er det utarbeidet rapporter for støyforhold, områdestabilitet, veg, vann og avløp og overvann.

I dag står det en SEFRAK-registrert bygning på utbyggingsområdet, som er planlagt revet. Fylkeskommunen har gjort en verdivurdering av denne, og konkludert med at bolighuset samlet sett har lav verneverdi.

I Ros-analysen, så er flom, kvikkleireskred, radon, skog- og lyngbrann, støy, støv og rødlistede arter vurdert. Tiltak som trekkes fram er støyskjerm for å få tilfredsstillende støyforhold, bestemmelser om overvann, og oppgradering av Muninveien med fortau. Ros-analysen konkluderer med at det er akseptabel risiko knyttet til de temaene som er vurdert.

Kommunedirektøren anser også utredningsplikten som oppfylt.

Samlet vurdering

Oppgraderingen av fortau langs Muninveien, innebærer regulering av annen manns grunn, og forslagsstiller er innforstått med at dette må avklares med Bakkely borettslag før planen skal sluttbehandles.

At utbyggingen innebærer en relativt høy utnyttelse, kan sies å innebære en interessekonflikt med naboer, som uttrykker bekymring for mer trafikk i området.

Kommunedirektøren er imidlertid positiv til utvikling av boliger i et allerede etablert boligområde, med etablert infrastruktur. Dette er positivt med tanke på samlet areal- og transportplanlegging, og sånn sett i tråd med samfunnsdelen.

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

Rune Hallingstad

kommunedirektør

Vedlegg:

- V1 Plankart - Nedre Bålerud - behandling av planforslag
- V2 Planbestemmelser - behandling av planforslag
- V3 Planbeskrivelse Nedre Bålerud - behandling av planforslag
- V4 ROS-analyse - Nedre Bålerud - behandling av planforslag
- V5 Illustrasjonsprosjekt - Nedre Bålerud
- V6 Perspektivtegning av bebyggelesen
- V7 Fagnotat Veg og VAO 11.12.2025
- V8 Overvannshåndtering 10.12.2025
- V9 Områdestabilitet Nedre Bålerud 04.05.2023
- V10 Støyrapport 25.11.2025
- V11 Verdivurdering Sefrak
- V12 Varslingsdokumenter og innspill til oppstarten av planarbeidet
- V13 Oppsummering og vurdering av innspill til oppstart
- V14_1 Møte med Bakkely borettslag 05.01.26 - Oppsummering
- V14_2 Kommentarer fra Bakkely borettslag til møtereferatet