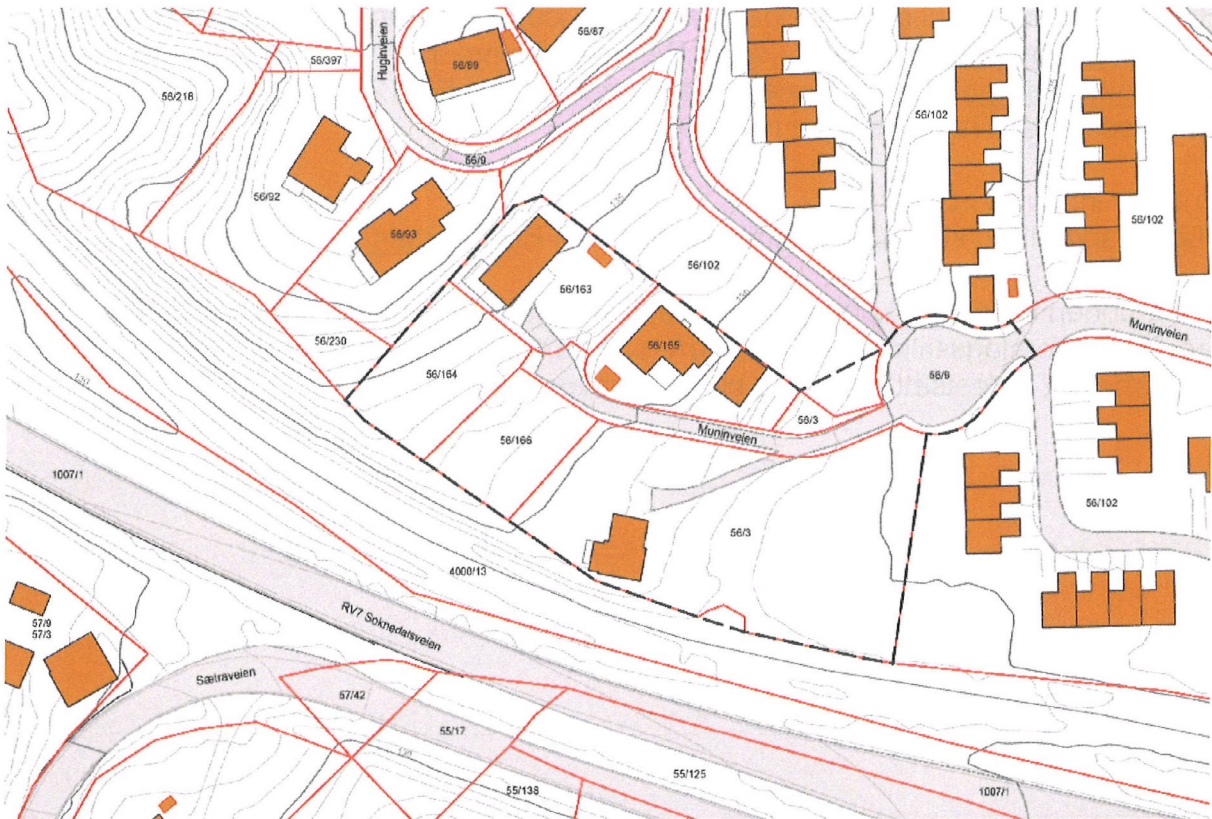


DETALJREGULERING FOR NEDRE BÅLERUD, RINGERIKE KOMMUNE - OPPSTART AV PLANARBEID



Forslagsstiller for planarbeidet er Muninveien Utvikling AS og fagkyndig plankonsulent er Berntsen plan og oppmåling AS.

Hovedhensikten er å legge til rette for fortetting, med konsentrert bebyggelse i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen. Planområdet ligger i nærhet til skole, barnehage og dagligvarebutikk.

Det planlegges for ca. 21 nye boenheter fordelt på seksmannsboliger, og eneboliger i rekke på to- og tre etasjer. Planforslaget vil kunne sikre en god og helhetlig fortetting i et allerede etablert boligområde. Vi har vært i dialog med naboer og valgt å ta med naboeiendommene for å få med helheten i området. For naboeiendommene skal dagens bestemmelser videreføres i ny reguleringsplan.

Viktige temaer planarbeidet vil være utnyttelsesgrad, bokvalitet, støyutredning og plassering i terreng.

Planinitiativet er i tråd med overordnet plan, og utløser ikke krav til konsekvensutredning eller planprogram.



Sakens dokumenter er tilgjengelig på kommunens nettside www.ringerike.kommune.no under kunngjøringer.

Hvis du har innspill til planarbeidet, kan du sende dette skriftlig til Magnus Bratli Holte, magnus@bpoo.no med kopi til Ringerike kommune postmottak@ringerike.kommune.no, eller med post til PB 123 Sentrum, 3502 Hønefoss. Merk innspillet med Nedre Bålerud.

Frist for innspill er 01.10.2022

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Martin Holthe, martin@holthe.as

Bakgrunnen for denne kunngjøringen er krav i plan- og bygningsloven § 12-8 tredje ledd om at forslagsstiller skal kunngjøre oppstart av planarbeid i avis. Reglene for planarbeidet er fastsatt i plan- og bygningsloven § 12-3.

RINGERIKE KOMMUNE
Postboks 123 Sentrum
3502 HØNEFOSS

Dato: 26.09.2022
Saksref: 202210069-2
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Ole Magne Kjellevoid
Telefon:
Mobil: +47 91666106
E-post: Ole.Magne.Kjellevoid@banenor.no

Ringerike kommune - Detaljregulering for Nedre Bålerud - Oppstart av planarbeid. Bane NORs uttalelse

Vi viser til deres brev datert 14.09.2022 om oppstart av detaljregulering for Nedre Bålerud. Ifølge oversendelsen er formålet med reguleringen å legge til rette for fortetting.

Planområdet ligger nær Bergensbanen. Bergensbanen er den fjerntogstrekningen i Norge med størst trafikk. Også godstrafikken er stor og om lag halvparten av alt gods mellom landets to største byer sendes med Bergensbanen. Bane NOR har pr nå ingen planer for utbygging og utvidelser på strekningen, men rammebetingelsene for jernbanen er i endring, og det kan være vanskelig å forutse hvilke behov som kan oppstå. Bane NOR er derfor opptatt av å sikre mulighetene for utvidelser senere.

Sikkerhet og planfaglige krav

Byggegrenser mot jernbanen

Planområdet ligger langs jernbanen. Byggegrense fra jernbane er gitt i medhold av jernbanelovens § 10 og er 30 meter fra nærmeste spormidt. I dette konkrete tilfellet vil Bane NOR også gjøre oppmerksom på at banen har omfattende godstrafikk og at godstog er mer støyende enn andre togtyper. Dette vil ha betydning for vår vurdering av byggegrenser. Vi vil derfor i forbindelse med planbehandlingen legge avgjørende vekt på at det foreligger støyutredninger og at det i disse er tatt høyde for fremtidig økt togtrafikk.

Uavhengig av reguleringsplan vil alle tiltak nærmere sporet enn 30 meter være avhengig av en tillatelse etter jernbanelovens § 10, der det vil kunne settes vilkår for tiltaket.

Våre krav til planlegging i nærheten av jernbane finnes i vår [veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging](#) og i vårt [tekniske regelverk](#). Bane NOR forventer at forslagstillere setter seg inn i dette materialet før de utarbeider forslag til reguleringsplan.

Hvis det er behov for samråd med Bane NOR (jf. vår veileder) eller helt konkrete spørsmål der det er behov for avklaring, ta kontakt med saksbehandler så tidlig som mulig.

Innspill til planinitiativ for Nedre Bålerud boligområde og Ringerike kommunes dokument «Oppstartsmøte for reguleringsplan. Detaljregulering for Nedre Bålerud.»

Fra: Bakkely borettslag AL, organisasjonsnummer 955 01 3492 v/styret. Alle andelshavere er informert, og flere andelshavere har kommet med innspill til styret.

- Gjelder eiendom 56/3, 56/166, 56/164.
- I regi av Muninveien Utvikling AS, organisasjonsnummer 928 090 752.

Innhold

Generelt.....	3
Forholdet til gjeldende plan.	3
Eksisterende bebyggelse i planområdet.	3
Utbyggingsvolum og byggehøyder.	4
Lek og uteoppholdsarealer.....	4
Trafikkforhold og sikkerhet.	5
Parkering.	6
Flom, ras og skred.	6
Naturgitte forhold.	7

Generelt

Ringerike er en region i utvikling. Bakkely borettslag AL, med sine 50 andeler og omtrentlig 150-160 beboere (bygget på 1970 tallet), ser at det kan være naturlig med en viss fortetning og høyere utnyttelsesgrad på tomter, der det er mulig.

Til tross for vår forståelse av en viss fortetning av boliger der det vurderes forsvarlig, er det viktig for borettslaget å forsikre seg om at behovet for flere boliger og utvikling, er i balanse med trivsel, god helse og sikkerhet for de mange som allerede bor i nevnte område. De vil berøres av beslutningene som tas, særlig i byggeperioden, men også hver eneste dag etter det.

Vi opplever planinitiativet for Nedre Bålerud boligområde er veldig generelt og angir «tenkte» plasseringer av boliger. Det er derfor utfordrende for borettslaget å ta stilling til, da det ikke per nå er angitt noen mål og avstander til nåværende boliger. Det er heller ikke tegnet inn noe om adkomst, parkering og plassering av lekeplasser. (Utover beskrivelse om at det er tenkt plassert lekeplass i forlengelsen av dagens lekeområde, og vi er noe usikre på hva som menes.) Siden planinitiativet er så generelt er det vanskelig å få et helhetlig bilde av hvordan området blir.

Vi forutsetter at det, i det videre arbeidet, foretas en oppmåling og tydelig markering av grensene til alle nabotomtene. Det er videre viktig med sikring/skjerming av anleggsområdet mot eksisterende bebyggelse i området under en eventuell anleggsperiode. I våre kommentarer tar vi utgangspunkt i det reviderte utkastet og siste oppdatering 08.03.2022. Dette dokumentet ser ut til å være godt utgangspunkt, og det er viktig at det som påpekes blir fulgt opp i det videre arbeidet.

Vi noterer oss at kommunen i oppstartsmøte for reguleringsplan, detaljregulering for Nedre Bålerud, kommer med mange innspill og betraktninger som borettslaget både støtter og synes er svært gode.

Forholdet til gjeldende plan.

Her deler vi kommunens skepsis til hvordan det skal kunne plasseres 21 boenheter på området. Vi ser ikke helt hvordan det kan være mulig å få til, og undrer oss over at det legges inn forslag om en så høy utnyttelsesgrad på arealet som i realiteten er noen få tomter? Spesielt vil adkomstveier og parkering legge beslag på deler av området. Selv dersom det skulle bli noe parkering under bygget, slik vi forstår kommunen anbefaler, vil det være behov for parkering også på bakkeplan, for eksempel for gjester ol. Og da det, slik vi har forstått det, er krav til en viss avstand til jernbanelinjen, kan vi ikke se annet enn at dette også vil være en begrensende faktor.

Eksisterende bebyggelse i planområdet.

Vi støtter kommunens bemerkninger om at planområdet bør utvides til hele Muninveien, mellom utbyggingsområdet, og Valhallveien. Vi ser et klart behov for at Muninveien oppgraderes.. For borettslagets del handler det i tillegg til sikker gangvei og en vei som tåler den økte trafikken, også om en sikring av arealer (hager) mot Muninveien som ved utbygging vil få en vesentlig økt trafikkmengde. Eksempelvis gjerder og eventuelt fartsbegrensende tiltak som fartsdumper, eventuell fotgjengerovergang e.l. (Vennligst se også punkt for trafikkforhold og sikkerhet)

Vi er også usikre på hvilken betydning en såpass stor økning av boligmasse på området vil få for eksisterende infrastruktur, være seg elektrisitet, vann og avløp og ikke minst Muninveien. Det forutsetter vi, og har tillit til, at kommunen har mer enn tilstrekkelig kompetanse til å vurdere og sikre. Vi har også hatt innledende dialog med eier av trafostasjon, som per nå ligger på borettslagets tomt. Da med formål å være forberedt på hvorvidt det er trygt å fortsatt ha trafo så nær flere andeler dersom kapasiteten trafo må økes o.l.

Vi legger til at størstedelen av våre innspill handler om trivsel for de som allerede bor i området, men også for de som vil vurdere å flytte til. At det legges opp til en så stor fortetning ser vi for oss at vil medføre at enkelte kjøpere vil avstå fra å kjøpe andeler i borettslaget, særlig av hensyn til trafiksikkerhet, men ikke minst grunnet støy og trivsel?

Borettslaget støtter kommunens betraktning om at det må undersøkes hvorvidt eksisterende bolig på tomt 56/3, og som er registrert som kulturminne, kan rives eller ikke.

Utbyggingsvolum og byggehøyder.

Dette er et svært viktig punkt for enkelte boenheter i borettslaget. Siden kvotehøyder og byggehøyder ikke er angitt i planinitiativ, kun beskrevet, er det umulig å avgjøre hvordan høyden på bygningene blir i forhold til eksisterende bygg i området. Det er viktig at det blir utarbeidet et sol- og skyggediagram for å se hvordan solforholdene vil bli og at vi også kan se hvordan sol- og skyggeførhold blir for naboeiendommene.

Utbygger skriver at boligene er plassert på en slik måte at de ikke vil kaste skygge på eksisterende bebyggelse eller utsikten til naboeiendommer, men vi ber om at dette dokumenteres i et sol- og skyggediagram.

Det må også vurderes hvordan plasseringen vil påvirke innsyn i både nåværende og framtidige boenheter.

Lek og uteoppholdsarealer.

Her støtter vi det som framgår i dokumentet, slik vi forstår det per nå. Siden det ikke er angitt hvor områdene skal plasseres anser vi det ikke som mulig å si noe om hvordan disse områdene skal skjermes og hvordan sikkerheten skal ivaretas. Vi forutsetter at dette vurderes når plassering blir nærmere fastlagt. Slik vi forstår det per nå, legges det opp til lekearealer i nærheten av det som vi per dags dato benytter som ake/skibakke om vinteren. Vi henviser også til punktet nedenfor knyttet til særlig trafiksikkerhet.

Vi tillater oss å bemerke at Muninveien Utvikling kort tid etter oppkjøp tok kontakt med borettslagets styreleder for å gi informasjon, samt undersøke hvorvidt borettslaget var villig til at de anla en lekeplass på borettslagets eiendom. Nærmere bestemt det som er omtalt som ake/skibakken som går langs gangvei fra blant annet skolen og barnehagen. Da mot at våre andelshavere kunne benytte lekeplassen fritt sammen med eiere av boligene de ønsker å bygges. Det takket borettslaget umiddelbart nei takk til.

Dersom dette skulle bli et tema i det videre planarbeidet tillater vi oss å gjøre det helt tydelig. **Borettslaget er ikke villig til å la Muninveien Utvikling disponere noen del av vår eiendom for å bruke til lekeplass, eventuell adkomstvei eller parkering for boligene de ønsker å bygge.**

Trafikkforhold og sikkerhet.

Folkehelseloven pålegger kommunen å forebygge skader og ulykker¹, og dersom en ser for seg inntil 21 nye boliger, med alt fra en til tre biler per bolig, snakker vi om en vesentlig økning i trafikken i Muninveien. Bakkely borettslag består av 50 enheter, med omtrentlig 150 – 160 beboere, og borettslaget deles fysisk i to av Muninveien. Vi har lekeplassen på den delen av borettslaget som ligger nærmest jernbanen, og ake/skibakken ved gangveien, med den konsekvens at det er mange myke trafikanter som krysser og oppholder seg ved/nær Muninveien hver eneste dag. Da både for å komme til lekeplassen/ake/skibakken, men også som skolevei/barnehagevei/turvei. Det er også en gangvei som benyttes av mange andre i Heradsbygda, for eksempel på vei til og fra busstoppet i Muninveien eller butikken. Vi noterer oss at det anbefales en mulig utvidelse av Muninveien i bredden, og det forutsettes at denne prosessen foregår ryddig i forhold til tomtegrenser til borettslagets eiendom som er på begge sider av Muninveien. Ved en utvidelse av Muninveien, kan vi ikke se annet enn at veien også vil komme svært nær den ene garasjerekken til borettslaget. Noe som eksempelvis kan få konsekvenser for ved brøyting av Muninveien /gangveien langs Muninveien.

Gangveien går hele veien langs området som vi forstår at omtales i planinitiativet som «lekeområdet» til borettslaget. Denne gangveien kommer ned fra barnehagen og skolen, og benyttes, slik vi nevner, daglig av barn og voksne i alle aldre fra hele Heradsbygda. 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. Slik har det vært siden slutten av 1970 tallet, og byr på trivsel og muligheten til aktivitet vinteren gjennom. Og det uten at det, så langt, har vært til nevneverdig til sjenanse for våre andelshavere at andre fra Heradsbygda har glede av å bruke bakken, som jo er privat eiendom. Borettslaget tar hånd om for at støtputer settes opp på lyktestolper før hver vinter, og fjerner disse igjen når våren kommer. Ake/skibakken ender ved snuplassen og veien videre innover Muninveien, og vi ser at det kommer barn i god fart både ut på snuplassen og Muninveien (både fra ake/skibakken, men også gangveien). Med den forventede økningen i biltrafikk er det helt nødvendig at det foretas en oppgradering av Muninveien og spesielt av det som i dag er snuplass. Området må sikres slik at det ikke oppstår farlige situasjoner med myke trafikanter, sommer som vinter.

Snuplassen i Muninveien er viktig fordi den sikrer at renovasjonsbil/utrykningskjøretøy ol. kan snu, noe også kommunen påpeker. Det er viktig at denne oppgraderingen og sikringen foretas før anleggstrafikken begynner. Etter vår erfaring vil det garantert oppstå farlige trafikksituasjoner hvis vi får anleggstrafikk over snuplassen slik snuplassen er i dag.

Vi tillater oss også å legge til at borettslaget har Vallhallveien langs hele vår tomt, og de siste årene har det vært en merkbar økning i trafikken og også (dessverre) høyere fart. Fartsgrensen er satt til 30 km/t, noe som i teorien er supert, men alt fra busser, tungtrafikk og annen trafikk kommer ned bakken fra Heradsbygda barnehage, som oftest i **langt høyere fart**. Og som kjent, jo høyere fart, jo mer støy og ikke minst jo større risiko for ulykker. Det lange strekket fra Coop før bakken, benyttes også som «fartsetappe» mellom fartsdumpene som er ved

¹ [Trafikksikkerhetsplan-Ringerike](#)

butikken, og rett før Heradsbygda barnehage, noe som utgjør en reell risiko for ulykker, men også mye støy. Dette er en kjent utfordring (og plage) for mange, om ikke alle, som bor nær Vallhallveien i Heradsbygda. **Det er svært ønskelig at det tas høyde for at den totale støybelastningen for andelshavere i Bakkely er omgitt av på flere kanter allerede er relativt stor, og den vil øke merkbart dersom det skal bygges hele 21 boligenheter på de tre tomtene innerst i Muninveien.** Vi minner også om at i den totalbelastningen er det også støy fra jernbanen og RV7.² Det handler altså om både sikkerhet, miljø, trivsel og støybelastning.

Da vi ser for oss at det vil være store kjøretøy som daglig vil bevege seg i området under det som sannsynligvis vil bli en lang byggeperiode, i tillegg til håndverkere++. Det gjør at HMS under en eventuell byggeperiode blir svært viktig.

Vi vil også legge inn ønske om at det stilles tydelige krav til tidspunkt for når det er anledning til å drive med (støyende) byggevirksomhet for å sikre at omgivelsene får noen pauser i støybelastning.

Parkering.

Bakkely Borettslag har i dag en garasjeplass og en parkeringsplass pr. boenhet. I tillegg er det en del plasser til gjesteparkering. Likevel ser vi at det dessverre ofte parkeres på snuplassen. Det er noe vi hele tiden jobber med å forbygge, særlig av hensyn til myke trafikanter, for biler parkert her hemmer sikten til de som kommer kjørende over plassen for å kjøre videre inn i Muninveien. Samtidig er ikke snuplassen borettslagets eiendom, den er kommunal, så det er begrenset hvilke tiltak vi kan sette i gang. Erfaringsvis vil parkering bli en utfordring med 21 nye boenheter. Det er viktig at det stilles realistiske og klare krav til parkering på området.

Da borettslaget har grøntarealer på de fleste sider av snuplassen, og langs så å si hele Muninveien, vil det sannsynligvis bli behov tiltak for å skjerme både parkeringsplassene og grøntarealer til Bakkely, særlig i en eventuell byggeperiode. Det for å sikre at ikke uvedkommende benytter parkeringsplasser som er på Bakkely sin tomt. Det samme gjelder grøntarealer, slik at det ikke parkeres der. Borettslaget benytter en del av nevnte arealer for oppbevaring av snø under vinteren, og det vil koste borettslaget vesentlig mer penger for bortkjøring av snø dersom det hindres av for eksempel byggevirksomhet.

Utover dette slutter oss til det som står under punktet «Trafikkforhold og parkering».

Flom, ras og skred.

Det er viktig at det kreves uavhengig kvalitetssikring av geoteknisk dokumentasjon. Det er et område med både leire og mye vann. Borettslaget har for få år siden fornyet dreneringen på hele sitt område, og det måtte gjøres en del ekstra arbeid fordi området har store tilsig av vann fra områdene ovenfor. Slik borettslaget ligger i forhold til utbyggingsområdet vil det også kunne få store konsekvenser for en del av andelene i borettslaget dersom det skulle skje noe.

² <https://www.miljodirektoratet.no/ansvarsomrader/forurensning/stoy/for-myndigheter/veileder-om-behandling-av-stoy-i-arealplanlegging/om-veilederen/fakta-om-stoy/>

Det blir også viktig for omkringliggende boliger inkludert borettslaget, at det settes opp rystelsesmålere dersom det skal foregå sprenging, eller det skal settes ned påler. Borettslaget vil sette i gang tiltak som å filme alle grunnmurer, andeler og våre arealer i forkant av en eventuell byggestart.

Utover dette slutter oss til det som står i dokumentet om flom, ras og skred og i tillegg det som står om overvann.

Naturgitte forhold.

Det over flere år, også senest nå i september 2022, observert pinnsvin ved Muninveien 38 som ligger tett inntil utbyggingsområdet.

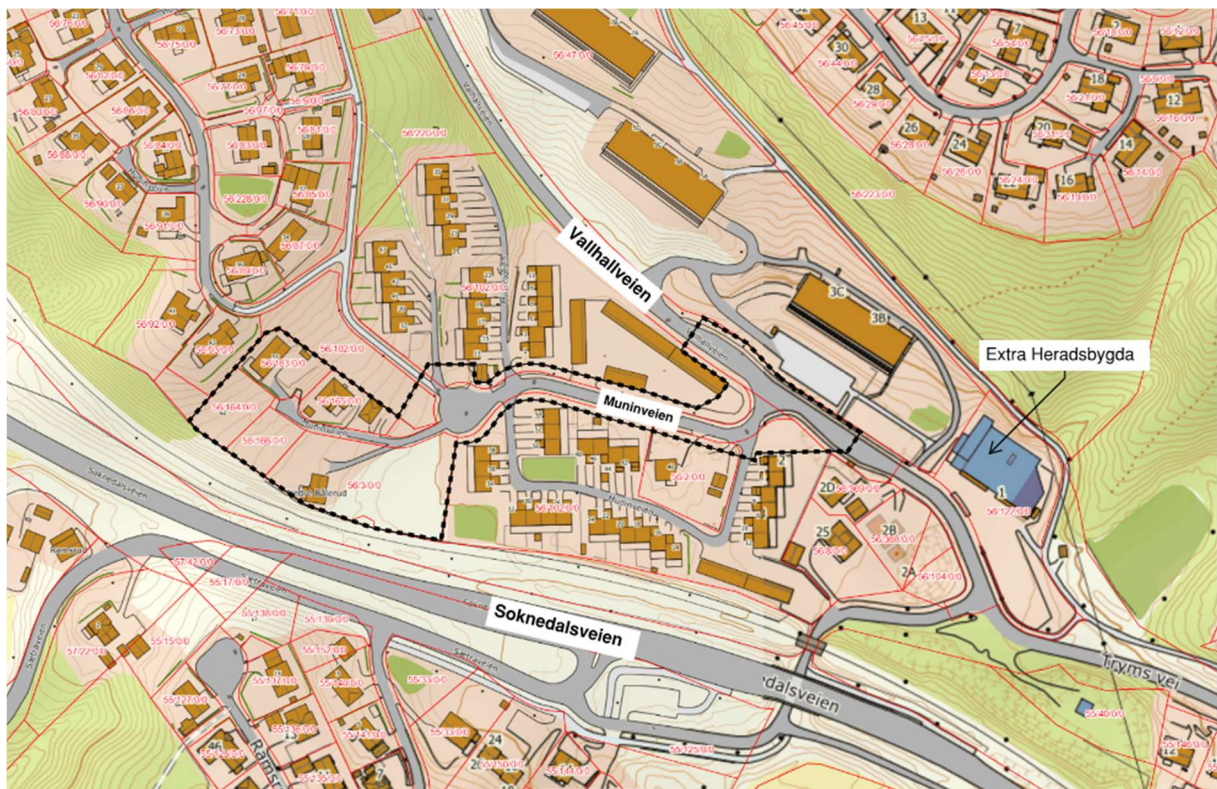
489 DETALJREGULERING FOR NEDRE BÅLERUD, RINGERIKE KOMMUNE – Varsel om planarbeid til myndigheter, organisasjoner o.l. om oppstart av planarbeid

Muninveien Utvikling AS varsler med dette oppstart av reguleringsplan, i henhold til krav i plan- og bygningsloven §§ 12-3 og 12-8.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ca. 20 nye boenheter fordelt på seksmannsboliger, og eneboliger i rekke på to- til tre etasjer.

Planområdet er på ca. 12,3 daa, og ligger på nedre Bålerud i Heradsbygda, i Ringerike kommune. Planavgrensningen er foreløpig og kan bli noe mindre i det endelige planforslaget.

Muninveien Utvikling AS sendte den 24.08.2022 ut varsel om oppstart av detaljregulering for Nedre Bålerud. Planavgrensningen har siden blitt utvidet etter tilbakemelding fra kommunen om at Muninveien med fortau skal oppgraderes og utvides. Ved varslingen i 2022, var det også noen offentlige instanser som ikke ble varslet. Derfor sendes det nå ut et nytt varsel. Opprinnelig varsel er vedlagt dette varselet.



Det viktigste arealformålet i planen vil være boligformål. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal fjernes (Muninveien 58)

Området er regulert under dagens plan Heradsbygda II. Formålet i dagens regulering er boliger og veg.

I kommuneplanens arealdel har området formål boligbebyggelse (nåværende).

Det stilles ikke krav til konsekvensutredning etter forskrift om konsekvensutredninger. Følgende temaer anses likevel som særlig viktige å utrede i prosessen: trafikk, grunnundersøkelser, kulturminneverdi, overvann, støy og plassering i terreng.

Andre viktige saksopplysninger

Planområdet ligger nært på jernbane og veg, så vurdering av støyforhold vil være et viktig punkt å utrede. Eksisterende bolig er registrert i SEFRAK-registeret. Terrenget på tomten skråner fra nord mot sør og det planlegges etablert parkeringskjeller under seksmannsboliger nord på tomten.

Saksdokumenter

For mer utfyllende informasjon, blant annet referat fra oppstartmøte og planinitiativ, se www.ringerike.kommune.no. Direkte link til kunngjøringen på kommunens nettside: <https://ringerike.kommune.no/innhold/pagaende-planprosesser/varsel-om-oppstart/489-nedre-balerud/>

Frist for innspill

Send eventuelle innspill til planarbeidet skriftlig innen 05.01.2024 til:

martin@holthe.as med kopi til postmottak@ringerike.kommune.no . Merk saken 489 Detaljregulering for Nedre Bålerud.

Spørsmål om planarbeidet kan rettes til:

Martin Holthe, Muninveien Utvikling AS, martin@holthe.as og 986 92 911

MUNINVEIEN UTVIKLING AS
Sigurd Hjorts vei 3
3530 RØYSE

Dato: 20.12.2023
Saksref: 202210069-5
Deres ref.:
Side: 1 / 2

Vår saksbehandler: Marit Louise Lindholm
Telefon:
Mobil: +4790547150
E-post: marit.louise.lindholm@banenor.no

Ringerike kommune - 489 Detaljregulering Nedre Bålerud – Varsel om planarbeid - Bane NORs uttalelse

Vi viser til oversendelse datert 28.11.2023.

Det varsles oppstart av detaljregulering av Nedre Bålerud. Formålet med planen er å tilrettelegge for fortetting med boliger. Planarbeidet ble også varslet i 2022, vi viser til vår uttalelse datert 26.09.2022.

Tiltakshaver ønsker tilbakemelding på byggegrense 20 meter fra spor. Bane NOR har i lignende saker akseptert byggegrense på 20 meter. Dette er avhengig av at man i planen ivaretar hensynet til støy, grunnforhold og at ønsket byggegrense ikke kan føre til negative konsekvenser for vår infrastruktur. Vi må derfor ta en helhetlig vurdering av planen når denne kommer på offentlig ettersyn. Avbøtende tiltak for støy må plasseres på egen eiendom, og kunne vedlikeholdes derfra. Deler av området som ønskes fortettet ligger høyere enn jernbanen. Det er viktig at det redegjøres for at det ikke er risiko for utglidning og at overvann håndteres på egen eiendom. Det er positivt at den eldre boligen som ligger svært nær spor planlegges revet.

Ettersom deler av tiltakene er innenfor 30 meter til nærmeste spormidt må det søkes tillatelse etter jernbaneloven § 10. Dette gjelder ikke bare for plassering av bygg, men også for bygg- og anleggstilltak. En slik tillatelse må tiltakshaver innhente før man setter i gang arbeid: <https://www.banenor.no/nabo-til-jernbanen/bygge-grave-eller-rive-langs-jernbanen/>. Reguleringsstatus for området tas med inn i en vurdering av tillatelse og det er dermed ikke nødvendig å søke før man utarbeider reguleringsplan. Forhold som byggegrense avklares i reguleringsplanarbeidet.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/> samt i vårt tekniske regelverk: <https://trv.banenor.no/wiki/Forside>

Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.

Med vennlig hilsen

Åsne Fyhri
ass.sjef Planforvaltning
Drift og vedlikehold

Marit Louise Lindholm
arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

ILLEGG (januar 2023) til tidligere innspill (september 2022) til planinitiativ for Nedre Bålerud boligområde og Ringerike kommunes dokument «Oppstartsmøte for reguleringsplan. Detaljregulering for Nedre Bålerud.»
Fra: Bakkely borettslag AL, organisasjonsnummer 955 01 3492 v/styret.

Alle andelshavere er informert, og flere andelshavere har kommet med innspill til styret.

- Gjelder eiendom 56/3, 56/166, 56/164.
- I regi av Muninveien Utvikling AS, organisasjonsnummer 928 090 752.

Innhold

Bakgrunn for tillegg i innspill:	2
Lekeplass – og støybelastning for andelshavere.....	3
Trafikksikkerhet:	4
Ny avgrensning	6
Konklusjon.....	8

Bakgrunn for tillegg i innspill:

Bakkely borettslag ønsker med dette, å sende inn et ekstra innspill. Det i tillegg til det som ble sendt inn i september 2022.

Det med bakgrunn i tilsvar fra Muninveien Utvikling til borettslaget innspill fra september 2022, samt det faktum at kartutsnittet på hva som kan bli berørt av borettslagets eiendom er blitt vesentlig større. I det nye varselet er så og si hele Bakkely borettslag sine grøntarealer varselet berørt. Vi er litt usikre på hva det vil kunne bety i praksis. Flere andelshavere har uttrykt særlig bekymring over dette til styret, og da særskilt rundt hvordan det vil påvirke alle bor her i en byggeperiode.

Vi har også, siden Muninveien Utvikling sitt ønske om utbygging ble kjent, opplevd at flere meglere, samt mulige kjøpere til andeler i borettslaget ringer for å etterspørre om vi vet noe mer om mulig utbygging. Det vi opplever at de fleste uttrykker bekymring for, er økningen i trafikk, og støy og risiko rundt trafiksikkerhet. Det er en særlig aktuell bekymring da borettslagets eiendom fysisk er delt i 2 av Muninveien, og våre andeler og felles grøntarealer ligger helt inntil fortau og veien på alle kanter av veien og snuplassen.

Lekeplass – og støybelastning for andelshavere

Muninveien Utvikling formidler det vi opplever som en viss undring over manglende interesse for å lage en felles lekeplass på borettslagets tomt. Vi uthever at årsaken til at borettslaget ikke stilte seg positive til Muninveien Utvikling sitt ønske om å lage felles lekeplass på vår tomt, handler om flere ting. Ingen av årsakene handler om et ønske om å være vrang.

Det handler om:

1. Lekeplassen vår ligger ikke der vi tror at Muninveien Utvikling ser ut til å tenke at den gjør. Lekeplassen ligger midt i borettslaget, omkranset av rekker med andeler på alle sider. Det er begrensende faktorer at det er boliger tett på to sider og internveien på de to andre, så det er ikke rom for å lage den større enn den allerede er. Vi har tidligere trodd at det ble henvist til området der vi har akebakke, langs gangveien fra barnehagen og skole, men vi har forstått det slik at det ikke er der Muninveien Utvikling tror vår lekeplass ligger. (Se punkt 2.)
2. Der Muninveien Utvikling, slik vi forstår det, i sin skisse henviser til vår lekeplass, er i realiteten en del av våre felles grøntarealer. Der kan barn spille fotball ol., og vi har også anlagt to petanque baner der. Dette området er avgrenset med en kort tujahekk mot nabotomten, som ifølge skissen er der Muninveien Utvikling ønsker å anlegge sin lekeplass tett opp mot vår eiendom. Den eneste måten, per dags dato å komme fra nabotomt til det nevnte området på vår tomt, er enten fra internvei til Bakkely borettslag eller ved å gå gjennom hager til andelshavere. Vi ønsker ikke at rekkene som ligger rundt dette området, som også vil bli kraftigst berørt dersom prosjektet realiseres, skal utsettes for det å ha en lekeplass på forsiden (borettslagets lekeplass), grøntarealet med petanque baner på siden, lekeplassen til boligene Muninveien Utvikling ønsker å bygge, på baksiden og snuplassen og akebakken som også ligger nær. Da vil de i praksis ikke ha en stille side. Noe vi ønsker at våre andelshavere skal kunne ha, som er et krav når det bygges nytt og som de har per i dag.
3. Når Muninveien Utvikling tok kontakt og uttrykte ønske om å anlegge felles lekeplass på vår tomt, var styret allerede i gang med planer for oppgradering av egen lekeplass. Den ble ferdigstilt tidlig i sommer. Vi fikk blant annet støtte fra en stiftelse til dette. Og etter hundrevis av dugnadstimer, var den klar til bruk før sommeren.
4. Lekeplassen (og akebakken vår på vinterstid) besøkes som oftest ukentlig av barnehagen og noen ganger også skolen i bygda. Slik har det vært i mange år. Det er borettslaget som både tar kostnadene, og jobben, med fortløpende vedlikehold og sikre plassen. Vi har ikke noe ønske om å bevisst legge opp til å både flytte vår lekeplass, og utvide den, for det vil påføre våre andelshavere som bor nær lekeplassen, mer støy og trafikk enn det allerede er.
5. Et siste argument er at vi ikke har noe ønske om å ødelegge det som er bygget opp på dette grøntarealet for å at det skal bygges en felles lekeplass i samarbeid med Muninveien Utvikling der. Noe som også vil legge beslag på verdifullt grøntarealer for borettslaget. Vi har også et ønske om at ikke lekeplassen Muninveien Utvikling skal anlegge, legges såpass tett inntil tomtegrensen til borettslaget, slik skissen ser ut til per nå (dersom vi ikke misforstår?). Det handler ene og alene om det vi tidligere har nevnt, at rekkene med andeler som grenser til tomten der Muninveien ønsker å bygge og anlegge lekeplass, med det vil omringes av lekearealer og ikke ha noen side med ro/stillhet.

Trafikksikkerhet:

Vi ser positivt på at Muninveien Utvikling i sitt tilsvarende svar til innspillene fra borettslaget i september 2022, understreker sin villighet til å se på løsninger for sikring av det som per i dag er akebakke, langs selve Muninveien, og også særlige tiltak under en eventuell byggeperiode. At det legges opp til dialog rundt mulige tiltak som sikring av borettslagets eiendom, fartsdumper ol., stiller vi oss også positive til.

Vi ønsker likevel å utheve at vår bekymring er totalbelastningen for støy for de som bor i Bakkely allerede utsettes for, og at det, til tross for tiltak, vil være krevende å ivareta trafikksikkerheten. Ikke «bare» for de drøyt 160 menneskene som bor i Bakkely, men også for de mange andre fra nabolaget som beveger seg i og rundt Muninveien daglig.

Ved at det er ønsket bygget såpass mange boliger på det som i praksis er noen få tomter, og som i dag har eneboliger, vil det tilføres mer støy enn fra kun økt trafikk. Mange mennesker på et sted øker også støynivå. Nyere forskning, blant annet fra februar 2023, bekrefter og understreker helse risikoen ved å utsettes for sus fra trafikk og mye støy over tid. (for vår del RV 7 og jernbanen, men også Vallhallveien og internveiene) ¹. Samtidig vet vi at jo mer farten reduseres, jo mer reduseres den farlige støyen. Derfor vil tiltak som for eksempel fartsdumper ol. Kunne ha en positiv effekt. Noe vi ser i Vallhallveien etter at det kom flere fartsdumper der. (Både fart og støy er redusert.)

Muninveien Utvikling bruker som argument at fra 2025 er mål om at det kun skal selges elbiler i Norge, og ikke fossile biler. Vi støtter at elbilene lager mindre støy enn fossile biler, men forskning viser at det i hovedsak er dekkene som lager støy. Og selv om det jobbes med å lage dekk som støyer mindre, og særlig elbilprodusentene jobber med å utvikle det for å redusere rullemotstand, og dermed mindre støy, viser forskning at en vesentlig del av støyen fra trafikk kommer fra bilens dekk, og ikke nødvendigvis motoren. ² Vi står på vår vurdering om at vi ved å bygge det antall boliger som det legges opp til, vil medføre en vesentlig økning i trafikk på veien som deler borettslaget i 2. Vi som bor her vet at det allerede i dag er mange som ikke overholder fartsgrensen, som er 30 km/t. Og med mange trafikanter - både barn, unge og dyr som daglig oppholder seg nær og krysser Muninveien, vil enhver økning i antall biler føre til høyere risiko. Selv med tiltak. Og med flere boliger følger det flere biler enn «kun» de som bor der. Matlevering, varelevering, transport, håndverkere, renovasjon, post med mer som naturlig følger med et sted der mange bor tett.

Vi kommer stadig tilbake til det faktum at Muninveien (og gangveien til barnehage og skole) deler eiendommen til borettslaget i 2. Dette fordi det helt naturlig er et høyt antall kryssinger av Muninveien hver eneste dag grunnet at lekeplassen, petanquebaner ligger på en side av borettslaget, mens vi har akebakken og gangvei på den andre siden. Vi har også våre fellesområder og friarealer på alle sider av Muninveien og langs Vallhallveien, og disse brukes av andelshavere hver dag. **Vi har ikke store hager, og dermed er vi helt avhengig av å sikre trygg tilgang til grøntarealene/lekeplassene og akebakken vi har på eiendommen vår.** Det var slik det ble bygget på 1970 tallet, og det er ikke mulig for oss å gjøre noe med det faktum at Muninveien går gjennom borettslaget.

I tillegg beveger det seg en rekke andre mange trafikanter i Muninveien, og som ikke bor i borettslaget. Det være seg å gå til og fra barnehagen, skolen, butikken og bussholdeplassen «Muninveien», eller bruke lekeplassen og akebakken til borettslaget. Mange barn i relativt ung alder går alene til og fra skolen, nettopp fordi en av styrkene til området er at det er mulig å gå til skole og barnehage uten å krysse noen annen vei enn Muninveien. Og Muninveien har slik det er nå, begrenset med trafikk inne ved snuplassen/akebakken og gangveien. Akebakken er for mange i Heradsbygda nær og kjær, også fordi det er begrenset med trafikk der. Flere lag holder avslutninger

¹ [De som bor nær trafikk, har oftere tinnitus \(forskning.no\)](#)

² [Vil bruke dekk fra elbiler til å redusere støy \(forskning.no\)](#)

der, skolen og barnehagen besøker bakken gjennom hele vinteren, og det kjører folk fra Hønefoss opp hit bare for å ake. Bakken er, sammen med gangveien ganske godt belyst, og brukes aktivt også av borettslaget – vi arrangerer akedag og er et sted barn og unge kan leke trygt og alene, mye på grunn av den begrensede trafikken i området. Veien og snuplassen som ligger i bunnen av akebakken, leder inn til tomtene som Muninveien Utvikling ønske å bebygge, i tillegg til 3 andre eneboliger. Og det fleste som aker eller står på ski ned bakken (eller gangveien), kommer i stor fart inn og over snuplassen og Muninveien.

I «Boligbladet» april, 1987 kunne man lese følgende:

snuplass. Et fin somme ga det gangveien opp til ...
privat vei til 3 eneboliger. I enden av snuplassen ligger også en fin leke-
bakke. Denne blir flittig brukt hele vinteren til akebakke. Her bruker barna
både akebrett, snowrasere og slalomski. Her leker ungene hele vinteren,
så vi skal prøve å få lys i bakken til neste vinter.
Om sommeren er det husker. sandkasse. klatretau og sklier som blir flittig

Og selv nå, snart 40 år senere, er det fortsatt tilfellet. Bakkely borettslag bruker en del økonomiske midler på å holde bakken fin, sikker og trygg for alle. Det gleder oss derfor stort at Muninveien utvikling er enig i at tiltak for sikkerheten bør bli sett på og bidratt med, men vi understreker nok en gang av jo flere boliger, jo flere biler, jo flere barn og jo større risiko når lekeplass og akebakke ligger helt inntil veien/snuplassen.

Ny avgrensning

Med den nye avgrensningen som er sendt ut på varsel 7. desember, er borettslagets tomt vesentlig mer berørt enn i første varsel vi mottok. Slik vi innleder vårt tilleggsinnspill, vi vet ikke helt hva det vil kunne bety i praksis. Den utvidelsen av planavgrensningen vi ser, er betydelig mer omfattende enn det vi har sett tidligere, og kan bety en sterk reduksjon av borettslagets friområder og lekeområder. Det står lite om hva områdene skal brukes til, men vi forutsetter at utvidelsen av planområdet kun benyttes til helt nødvendig oppgradering av infrastrukturen.

Da Bakkely Borettslag ble etablert på 1970 tallet, ble det stilt strenge krav til grøntområder og lekeområder. 50 boenheter ble sett på som høy boligtetthet, og det var et tydelig krav fra kommunen at det ble avsatt tilstrekkelig med grøntområder og lekeområder. Utvidelsen av planavgrensningen vil spesielt kunne ramme barna og det er viktig at barnas interesser ivaretas – enten for en kortere eller lengre periode.

Dette gjelder spesielt akebakken ned mot nåværende snuplass, men flere andre ting vil bli berørt:

- Borettslagets fellesbod
- I 2020 fikk vi nye fire nye postkassestativ og alle fire stedene står truet
- Bunnen av akebakken – der barn kommer i høy fart både på ski, snowboard, kjelke og akebrett. (Også fra gangveien til skole og barnehage, som går langs hele akebakken.)
- Mye av gjesteparkeringen vår, som vi både er avhengig av, og der vi har startet planer for å opprette elbillading for gjester
- Et stort grøntareal langs Vallhallveien, som vi har planlagt å sette opp gjerde på våren 2024. Bør dette nå avventes?!
- Hele området bak den ene garasjerekken vår langs Vallhallveien, og også langs Muninveien. Dersom veien må utvides, er vi redd for brøytingen av gangvei og Muninveien. Hvor skal snøen plasseres? Ikke bare under bygging, men også senere.
- Garasjerekken som er mot Muninveien har allerede blitt kjørt på av brøytebil en gang, og om veien nå skal komme enda nærmere er vi redd for hva som kan skje med garasjen fremover. Særlig på vinterstid brøyting. Og ut fra hva vi er kjent med, er Muninveien allerede utvidet en eller flere ganger siden det ble bygget der på 70-tallet, og det må være begrenset hvor mange ganger Muninveien og fortau kan utvides før det spiser av borettslagets tomt?

Vennligst se bilde på neste side.



Konklusjon:

Bakkely borettslag opprettholder vårt tidligere innspill og uttrykker bekymring for hvor store deler av vår eiendom som varsles berørt av at planområdet er utvidet.

Vi har all forståelse for at det er lurt å benytte mulighet til fortetting i områder der det allerede finnes infrastruktur. Der det er det enkel tilgang til skole, barnehage, butikk og kollektiv transport. Vi ser også at det kan være enkelte fordeler for området at det bygges i Muninveien.

Vi ser at Muninveien Utvikling har lagt jobb i sine skisser, og tilstreber å ta hensyn til omgivelsene. Vi ønsker både god dialog før, under og etter en eventuell bygging, og skal gjøre vårt for å bidra til det.

Likevel, vårt fremste anliggende være å sikre vår eiendom, og de som bor og ferdes i borettslaget.

Det er viktig for oss å utheve at vi fastholder vår bekymring for de punkter i vårt innspill fra september 2022, og innspillene vi kommer med i dette tillegget. Når en eventuell byggefase er ferdig, er det vi som skal leve her, sammen med våre eventuelle nye naboer.

Det er ikke noe galt i bygge slik at det er lønnsomt, det er slik verden er, og vi trenger både nye hus og byggherrer som er villige til å bygge disse husene. Da må det være en viss inntjening.

Likevel, slik vi ser det, fastholder vi at det er lagt opp til et for stort antall boliger, ut fra størrelsen på arealet. Og at ulempene og konsekvensene det får, er større enn fordelene. Våre andelshavere og eiendom vil berøres på alle kanter, særlig under bygging, men også i etterkant. Vi synes det er vanskelig å estimere hva vi tenker kunne være et rimelig antall boliger, og tenker at det er kommunen bedre kvalifisert til å gjøre. Og at dere veier hensynet til de som bor der, opp mot behovet og ønsket for flere boliger i sentrale strøk. Vi har tillit til at kommunen i sitt videre arbeid har det faktum med seg. Og at våre innspill og bekymringer tas på alvor og vektlegges. Da særlig innspill rundt økning i støy, bekymring rundt trafiksikkerhet, parkering, og som igjen vil påvirke generell trivsel. Vi er særlig bekymret for de av våre andelshavere som eventuelt må leve med lekeplasser både foran og bak sine andeler, dersom foreslått skisse blir vedtatt. Videre myke trafikanter, både beboere i Bakkely, men også andre som flere ganger daglig krysser Muninveien for å benytte seg av eiendommen vår, på begge sider av veien. Slik vi har uthevet tidligere, det er særlig aktuelt fordi borettslaget fysisk deles i to av Muninveien, som har sin eiendom på begge sider av veien, også rundt snuplassen. Vi er avhengig av å kunne tilby de som bor i borettslaget, men også i nærområdet å kunne bruke de grøntarealene vi har på en trygg måte, og som fremmer god helse.



489. Detaljregulering for Nedre Bålerud

Fra Arild Flåm <arild.flam@icloud.com>

Dato on. 27.12.2023 18:15

Til Martin Holthe <martin@holthe.as>

Kopi postmottak@ringerike.kommune.no <postmottak@ringerike.kommune.no>

Hei,

Vi bor i boligen som grenser til planområde Nedre Bålerud. Vi bor i Huginveien 43. Gårds/bruksnummer 56/93 og 56/200.

Vi er redd for at det under grave og grunnarbeider til prosjektet vil medføre utglidning/skred i den bratte skråningen og at dette vil medføre setningsskader på eneboligen våres.

Vil det bli satt opp tiltak som ivaretar sikkerheten som deformasjonsovervåkning for å forhindre skade/setningsskader på boligen under byggeperioden.

Det er etter det jeg har lest et område med både leire og mye vann i grunn og et område som går under marin grense.

Det må settes opp rystelsesmålere dersom det også blir nødvendig med sprengningsarbeider.

Vil det bli satt opp forstøtningsmur i mot skråningens hele lengde.

Vi kommer til å filme/ta bilder av grunnmur og terrasse mm.

Det er allerede mye støy og bråk i fra R7 og jernbanen. Byggeprosjektet vil medføre enda mer støy. Det må derfor stilles strenge krav til når det er anledning for å drive med støyende arbeider i prosjektet slik at det er mulig å få ro fra støybelastningen.

Mvh Arild.Flåm

Generell info om renovasjon ved oppstart av reguleringsarbeid

HRA er opptatt av at renovasjonstekniske løsninger skal planlegges i en tidlig fase av en utbygging. Renovasjon er en del av infrastrukturen og må inkluderes i reguleringsplanene. Dette gjelder avsetting av areal, bredde på vei, sikkerhet, stigningsforhold, tilgjengelighet for renovasjonsbil, snuplass, kapasitetsberegninger og andre forhold.

Tilgjengelighet

Det er Renovasjonsforskriften som regulerer krav til vei og fremkommelighet. Henting og transport av avfall fra husholdninger skjer med standard renovasjonsbiler som komprimerer avfallet. Renovasjonsbilene kan komme opp i en maks totalvekt på 26 tonn og en aksellast på 9 tonn. Kjørbar vei er vei som har snuplass og har kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy. Det må ikke være greiner eller annet som kan hindre renovasjonsbilen, skade bilens sikkerhetsutstyr, eller hindre sjåførens utsyn. Kjørebanelen skal være minimum 3 m bred + veiskulder 0,5 m på hver side. Veiskulder er kjørbart felt som ligger inntil kjørebanelen. Veier og bruer må tåle et akseltrykk på 9 tonn, og kurvatur og stigningsforhold må oppfylle veinormalens krav til kjøring med lastebil type L, normalt ikke over 8-10 % stigning.

For å sikre trygg trafikk, må det opparbeides tilstrekkelig med snumuligheter for renovasjonsbilen. Snuplass/snuhammer skal være tilpasset Vegvesenets norm for store lastebiler (L). Snuplassene må ikke blokkeres med parkerte biler eller annet materiell. Rygging skal unngås av sikkerhetsmessige årsaker, og rygging skal kun skje for å snu. Det er snuplass eller mulighet for gjennomkjøring som ofte mangler i trange boligfelt.

Beholdere skal plasseres så nærme kjørbart vei som mulig, maks 10 m fra vei. Avfallsbeholdere skal stå lett tilgjengelige og plasseres i utkanten av boområder. Det er ikke ønskelig at renovasjonsbiler skal kjøre inn på gårdsplasser og tun på grunn av sikkerheten til myke trafikanter. Barn skal ha et trygt boområde uten at store lastebiler skal inn i tun og gårdsplasser. Skal en renovasjonsbil kjøre inn i boområder må krav til vei og fremkommelighet være avklart etter forskriftens bestemmelser. Krav må innfris både ved regulering til eneboliger, blokker og hytter.

Nedgravde renovasjonsanlegg

Avfallsbeholdere under bakken er en god og plassbesparende løsning for områder med småhusbebyggelse, borettslag, blokkbebyggelse, foreninger og andre tilsvarende store boligfelt.

Nedgravd renovasjonsanlegg er en bedre løsning enn tradisjonelle beholdere da det er plassbesparende når det gjelder det estetiske. Andre fordeler er for eks. at anlegget er mer

brannsikkert, har færre tømmeponkter, er sikret mot skadedyr, reduserer tungtrafikken i boligstrøk og har mye mindre lukt da avfallet lagres under bakken.

Ønsker en utbygger ovennevnte løsning er dette et godt alternativ med en bebyggelse på minimum 10-15 husstander. Utbygger må søke HRA før utbygging for å sikre planlegging, befarings, tilgjengelighet og kapasitetsberegning. Utbygger betaler alle utgifter knyttet til etablering av anlegg. Renovasjonsgebyr for husholdning hvor nedgravd renovasjonsanlegg benyttes, blir det samme som standard renovasjonsgebyr.

Det finnes to typer nedgravde beholdere; helt nedgravd og delvis nedgravd. Helt nedgravd renovasjonsanlegg har bare innkastluken over bakken, mens resten av beholderen er gravd ned. Den andre løsningen, delvis nedgravd, har om lag 60-70 % av beholderen under bakken og resten over. I store og tette boligområder anbefales helt nedgravde beholdere da disse tar mindre plass over bakken. Arealkrav blir ca. 2x2 meter pr. avfallsgruppe som er: matavfall, restavfall, papir/papp, plastemballasje og glass- og metallemballasje. Arealkrav blir dermed 10-14 meter pr. anlegg. Et anlegg der beholderne til matavfall og glass- og metallemballasje er på 3 m³ og de resterende på 5 m³, er dette beregnet på ca 30-35 husstander. Beholdere kan stå bak hverandre og på hver side av en snuplass. På grunn av innerbeholderens lengde, type helt nedgravd, må beholderen på 5 m³ plasseres fremst, altså nærmest renovasjonsbilen. Fra senter bil til bakerste senter beholder kan det maks være 4,5 m, absolutt maks avstand 5 m. Det er dog flere muligheter som må avklares i hvert enkelt tilfelle.

Kapasitetsberegninger

Kapasitetsberegninger gjøres etter oppsatt tømmeintervall for HRA, og dette er likt i alle våre 5 kommuner. En utbygger må beregne kapasitet etter oppsatt tømmeintervall da det ikke er valgmuligheter i forhold til denne problematikken. Utnyttelsesgraden for bolig kan ikke gå på bekostning av infrastruktur – i dette tilfellet renovasjon.

Matavfall og restavfall	tømmes hver 2. uke
Papir og plastemballasje	tømmes hver 4. uke
Glass- og metallemballasje	tømmes hver 8. uke

Søknadsskjema for nedgravd renovasjonsanlegg finnes på HRA's nettside: www.hra.no. Det må søkes i planleggingsfasen slik at man sikrer at krav følges. Søknaden gjelder for type renovasjonsløsning som blir valgt. HRA foretar befaring etter søknad, samt følger opp saken frem til driftsfase. Før avtaleinngåelse kommer HRA på en sluttbefaring for godkjenning av anlegget. Dersom anlegget ikke blir godkjent eller vi av andre grunner ikke får hentet avfallet, vil avtale om henting ikke inngås. Ny sluttbefaring gjennomføres etter at eventuelle feil eller mangler er rettet. Vi presiserer at ingen anlegg blir godkjent over telefon eller epost, men etter siste fysiske befaring.

Det er Forurensningsloven som regulerer avfall fra husholdning og næringsliv. Avfall fra husholdning er kommunenes monopoldel (som utføres av HRA) og kan f. t. ikke håndteres av

andre enn HRA. Avfall fra næringsvirksomhet og husholdning kan ikke blandes. Dette på grunn av risikoen for subsidiering. Det betyr at i større bygg hvor næring etablerer seg i første/andre etasje, og det etableres leiligheter i øvrige etasjer må avfall deles på 2 steder/avfallsrom. Dette må hensyn tas i forbindelse med bygging i tettbebygde områder.

Næringsavfall kan håndteres av private aktører hvis virksomheter ønsker det, men etter Forurensningslovens bestemmelser om kildesortering og gjenvinning. HRA kan også tømme næringsvirksomheter når disse har næringsavtale med HRA.

Håper våre innspill kan være til nytte i forbindelse med videre planarbeid.

Muninveien Utvikling AS
Sigurd Hjorts vei 3
3530 RØYSE

Deres ref: 489
Vår ref: 2023/256130
Dato: 18.12.2023
Org.nr: 985 399 077

Statens tilsyn for planter, fisk, dyr og næringsmidler



VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERING - NEDRE BÅLERUD

Mattilsynet viser til mottatt varsel om oppstart av detaljregulering for Nedre Bålerud, datert 28.11.2023.

Mattilsynet er statlig sektormyndighet for plantehelse, fiskehelse- og velferd, dyrehelse- og velferd, mat og drikkevann.

Formål med plan

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av 20 nye boenheter i form av rekkehus og flermannsboliger.

Vi har forventninger til at planen utreder temaene hensyn til drikkevannskilder, vannforsyning, avløpsløsninger og overvannshåndtering og plantehelse, og gir derfor følgende innspill til oppstartsvarselet:

Helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering (VAO-plan)

Planen skal inneholde en helhetlig plan for vann, avløp og overvannshåndtering for eksisterende og nye boliger/næringseiendom. Planen skal ha bestemmelser som sikrer leveranse av tilstrekkelige mengder trygt drikkevann til enhver tid. Vi er kjent med at det er offentlig vann og avløp i tilknytning til planområdet, og vi forventer at de nye boligene er knyttet til offentlig VA.

Vannledninger innenfor planområdet

Vannledninger innenfor planområdet bør kartlegges og tas hensyn til for å hindre skader ved gjennomføring av tiltaket. Det er derfor viktig at oppdaterte kart over ledningsnett og aktuelle sårbarheter ved distribusjonssystemet er beskrevet og vurdert i planarbeidet.

Plantehelse

Forskrift om plantehelse gir forbud mot spredning av en rekke planteskadegjørere. For å hindre smitte og spredning av plantesykdommer forventer vi at det blir utformet bestemmelser til planen. Planteskadegjørere kan spres med jordmasser som flyttes, med vann, eller med maskiner med jord, frø og andre planterester. Vi gjør oppmerksom på at regelverket for svartelistede arter, som Miljødirektoratet forvalter, ikke må forveksles med regelverket for plantehelse som Mattilsynet forvalter.

Med hilsen

Anne Andberg
avdelingssjef

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.
Dokumenter som må ha signatur blir i tillegg sendt i papirversjon.*

Kopi til

RINGERIKE KOMMUNE

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN

Postboks 123 Sentrum

Postboks 325

3502

1502

HØNEFOSS

MOSS

MUNINVEIEN UTVIKLING AS
Sigurd Hjorts vei 3

3530 RØYSE

Vår dato: 18.12.2023

Vår ref.: 202318717-2 Oppgis ved henvendelse

Deres ref.:

Saksbehandler: Tormod Hagerup/

22959915/torg@nve.no

NVEs generelle innspill - Varsel om oppstart - Detaljregulering - Nedre Bålerud - Ringerike kommune

Vi viser til varsel om oppstart datert 29.11.2023.

Om NVE

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å bistå kommunene med å forebygge skader fra overvann gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde strøk (urbanhydrologi). NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven (pbl).

NVE vil prioritere å gi konkrete innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. På grunn av stor saksmengde i forhold til tilgjengelige ressurser har ikke NVE kapasitet til å gå konkret inn i alle varsler om oppstart til reguleringsplaner. Etter en faglig prioritering gir vi bistand til de kommunene som har størst behov.

NVEs generelle veiledning

NVEs [kartbaserte veileder for reguleringsplan](#) er en veileder som leder dere gjennom alle våre fagområder og gir dere verktøy og innspill til hvordan våre tema skal ivaretas i reguleringsplanen. Vårt innspill er at dere går gjennom denne kartbaserte veilederen og bruker den i planarbeidet. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Vi anbefaler også at dere bruker våre internettsider for arealplanlegging. Her er informasjon og veiledning lagt opp etter plannivå, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>



På NVEs nettsider finner dere også koblinger til veiledere og verktøy. Det ligger også mye arealinformasjon på [NVEs kartløsninger](#).

NVE sin oppfølging av planarbeidet

Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#).

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt planer som sendes på høring til NVE.

Dere kan ta kontakt med NVE dersom det er behov for konkret bistand i saken.

Med hilsen

Øyvind Leirset
Seksjonssjef

Tormod Hagerup
Seniorrådgiver

Dokumentet blir sendt uten underskrift. Det er godkjent etter interne rutiner.

Mottakere:

MUNINVEIEN UTVIKLING AS

Kopimottakere:



Statens vegvesen

Muninveien Utvikling AS
Sigurd Hjorts vei
3530 RØYSE

Behandlende enhet:
Transport og samfunn

Saksbehandler/telefon:
Arne Tovslid / 32214332

Vår referanse:
23/224478-2

Deres referanse:
Martin Holthe

Vår dato:
07.12.2023

Oppstart planarbeid – detaljregulering for Nedre Bålerud – R489 – Ringerike kommune

Vi viser til ovennevnte varsel om igangsetting av reguleringsarbeid.

Planarbeidet berører byggegrense til riksveg, rv. 7.

I tillegg til å være forvaltningsmyndighet for riksveger, er Statens vegvesen statlig sektormyndighet for veg- og trafikkforhold. Dette innebærer blant annet oppfølging av FNs bærekraftmål, statlige føringer som «Samordnet areal- og transportplanlegging», klima- og miljøvennlig utbyggingsmønster, nasjonale strategier for trafikksikkerhet, kollektiv, gående og syklende, godstransport, mobilitetspåvirkning, mobilitetsplaner, barn og unges reiser (inklusive skoleveg), osv. Våre vegnormaler er nasjonale mål for vegutforming. Dette er krav og retningslinjer for alle typer veger. Vegutforming skal være i tråd med vegnormalene og gi trafikksikker transport og ferdsel, noe som igjen bidrar til en god samfunnsbygging.

Vi har følgende generelle kommentarer ved oppstart av reguleringsplanarbeid:

Kommuneplan

For Statens vegvesen er det viktig at områder for ny utbygging er vurdert i en større sammenheng med hensyn på samordnet areal- og transportplanlegging. Grunnlag bør være godkjent kommune(del)plan.

Trafikkanalyse

Regulering av ny virksomhet medfører vanligvis økt trafikkbelastning i kryss og avkjørsler, og de trafikkmessige virkningene av planen må dokumenteres nærmere. For større utbygginger vil det ofte være nødvendig med en trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares.

Postadresse
Statens vegvesen
Transport og samfunn
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Dr. Hansteins gate 13
3044 Drammen

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Fakturamottak DFØ
Postboks 4710 Torgarden
7468 Trondheim

Detaljplan

Langs offentlige veger bør minimum 3,0 m utenfor vegkant reguleres til «annen veggrunn – teknisk anlegg».

Det må også sørges for tilfredsstillende overvannshåndtering fra området.

Normalt bør det utarbeides teknisk detaljplan som grunnlag for regulering av offentlig veg og eventuelle avvik fra vegnormalene må dokumenteres.

Byggegrenser og støy

Normal byggegrense for riksveger er nå 50 m med mulighet for vegmyndigheten til å fastsette økt generell byggegrense til 100 m. Byggegrensen skal mellom annet vurderes i forhold til støysituasjonen i det aktuelle området. For regulering av støyømfintlige formål nær riksveg kreves støyforholdene dokumentert og nødvendige tiltak innarbeidet i planen.

«Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud» er godkjent 7. desember 2004 og klargjør hvor byggegrenser på riksvegnettet økes til 100 m.

Avslutning

Det må påregnes innsigelse fra Statens vegvesen mot eventuelt planforslag som ikke er i samsvar med nasjonale hensyn eller viktige parametere i vegnormalene.

Området er i kommuneplanen angitt som: «Boligbebyggelse (Nåværende)». Utgangspunktet for byggegrensen til rv. 7 er i ovennevnte fylkesdelplan angitt til 50 m. Det kan ikke påregnes tillatt regulert noen mindre byggegrense enn dette, og byggegrenser til riksveg gjelder også interne veger, parkering, m.m. Området berører også byggegrensen til jernbanen (Bergensbanen), som i stor grad er sammenfallende med byggegrensen til rv. 7.

Vi forutsetter ny uttalelse fra Statens vegvesen i forbindelse med offentlig ettersyn.

Statens vegvesen Transport og samfunn
Med hilsen

Anders Olav Thune Hagerup
Seksjonsleder

Arne Tovslid

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

BaneNorSF,

RINGERIKE KOMMUNE, Postboks 123 Sentrum, 3502 HØNEFOSS

STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN, Postboks 325, 1502 MOSS

VIKEN FYLKESKOMMUNE, Postboks 220, 1702 SARPSBORG



Muninveien Utvikling AS

Saksbehandler, innvalgstelefon

Brede Kihle, 32266865

Att.Martin Holthe

Ringerike - Innspill til oppstart av detaljregulering for Nedre Bålerud ved Heradsbygda

Vi viser til deres oversendelse av 28. november 2023.

Bakgrunn

Det fremgår av varselet at formålet med planarbeidet er å legge til rette for oppføring av ca. 20 boenheter i form av seksmannsboliger og eneboliger i rekke på to til tre etasjer. Planområdet omfatter et areal på ca. 12,3 daa og er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommuneplan. Innenfor planområdet er det 3 eneboliger i dag. Det legges opp til at boligen i sør skal rives for å gjøre plass til den nye bebyggelsen.

Statsforvalterens rolle

Vi skal bidra til at planer ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser innen landbruk, klima og miljøvern, folkehelse, barn og unges interesser, samfunnssikkerhet og gravplasser. Statsforvalteren skal arbeide for at Stortingets og regjeringens vedtak, mål og retningslinjer innen våre ansvarsområder blir fulgt opp i kommunale planer. Kommunen er planmyndighet og har ansvaret for at plan- og bygningslovens formelle krav til innhold og planprosess oppfylles i planarbeidet.

Statsforvalterens innspill

Ut fra våre interesseområder vil vi først og fremst vise til viktigheten av at det blir sikret et godt bomiljø med hensyn til støy fra vei og bane, og at det sikres tilstrekkelig med lekeareal for barn og unge. Hvordan planforslaget ivaretar dette må gå tydelig frem når forslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Støy

Med bakgrunn i at det er støy fra både vei og jernbane i sør, kan det blir utfordrende å ivareta støy i dette planarbeidet. Det er derfor viktig at støyforholdene blir avklart så tidlig som mulig i



planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det må gjøres en grundig vurdering av lokalisering av bebyggelse, planløsninger, bruksformål og utearealer. I den grad det skal aksepteres avvik fra anbefalte grenseverdier bør det sikres at alle boenheter har tilgang til stille side (uten tiltak nært boenheten), hvor soverom kan plasseres. For de fasader som er støytsatt kan det aksepteres bruk av avbøtende tiltak for dempet fasade. Det samme gjelder for de fåtall av boenheter som ikke kan oppnå stille side. Støyrappporten må vise hvilke tiltak det planlegges for, og hvilken effekt de har.

Det må begrunnes hvorfor man har valgt disse avbøtende tiltakene. Dette for at kommunen, og andre, skal kunne vurdere bokvaliteten. Reguleringsbestemmelsene skal være entydige og konkrete, og tilpasses planen og støysituasjonen. Det må spesifikt bestemmes hvilke tiltak som aksepteres. Det må også vurderes kompensierende tiltak som tilgang til sol og lys, utsikt, gode uteoppholdsarealer, rekreasjonsområder og andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Barn og unge

Ved planlegging for boliger må også de rikspolitiske retningslinjene for barn og unge følges opp. Vi viser spesielt til punkt 5b om tilstrekkelige lekearealer for barn i alle aldre. En vurdering av lekemulighetene i planområdet og i nærmiljøet for øvrig skal følge planforslaget, og tilstrekkelige arealer for lek må sikres i planen. Det må også redegjøres for trafiksikker skolevei. Vi forventer videre at det planlegges for at leke- og uteareal ikke får høyere støynivå enn anbefalte grenseverdier, og at det i reguleringsbestemmelsene settes krav til dette, i tillegg til trafiksikker atkomst, gode solforhold og universell utforming.

Vi viser i denne sammenhengen også til Miljøverndepartementets [rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging](#) og Kommunal- og moderniseringsdepartementets veileder [Barn og unge i plan og byggesak](#).

Samfunnssikkerhet og klimatilpasning

Føringene i *Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning* tilsier at det bør benyttes naturbaserte løsninger for håndtering av overvann. Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig i både intensitet og hyppighet, og fører til mer overvann. I klimaprofilen for Buskerud anbefales det et klimapåslag på minst 40 % på regnskyll med kortere varighet enn 3 timer.

Håndtering av overvann og bevaring/etablering av naturelementer/utearealer bør ses i sammenheng slik at man kan etablere overvannsløsninger som også bidrar positivt til naturmangfold og et spennende utemiljø.

Vi anbefaler å ta i bruk Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) kartbaserte veiledning for reguleringsplaner. Ellers vil vi vise til relevante veiledere utgitt av NVE. Områder med sårbarhet og risiko må identifiseres i plankart og sikres gjennom bestemmelser i planen i tråd med ovennevnte føringer. Vi anbefaler DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging for utarbeidelse av ROS-analysen.

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).



Ellers viser vi til [Statsforvalterens forventninger til kommunal arealplanlegging for 2023](#) og til [overordnede føringer for kommunal planlegging innenfor Statsforvalterens ansvarsområde](#). Vi anbefaler nettsidene www.planlegging.no og [Miljøstatus](#).

Vi vil komme tilbake til saken når planen er på offentlig ettersyn, og vurdere om de nasjonale og regionale hensynene er fulgt opp.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen
fagleder
Klima- og miljøvernavdelingen

Brede Kihle
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Buskerud fylkeskommune	Postboks 3563	3007	DRAMMEN
Statens Vegvesen	Postboks 1010 Nordre Ål	2605	LILLEHAMMER
Bane NOR SF	Postboks 4350	2308	HAMAR
Ringerike kommune	Postboks 123 Sentrum	3502	HØNEFOSS

Muninveien Utvikling AS
Martin Holthe

Vår ref.: 690323/2023 - 2023/59275

Deres ref.:
Dato: 18.12.2023

Ringerike kommune - Reguleringsplan - PlanID 489 - Nedre Bålerud - Detaljregulering - Varsel om oppstart

Det vises til brev datert 28.11.2023.

Kort om saken

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ca. 20 nye boenheter fordelt på seksmannsboliger, og eneboliger i rekke på to- til tre etasjer. Planområdet er på ca. 12,3 daa, og ligger på nedre Bålerud i Heradsbyda, i Ringerike kommune. Planavgrensningen er foreløpig og kan bli noe mindre i det endelige planforslaget. Muninveien Utvikling AS sendte den 24.08.2022 ut varsel om oppstart av detaljregulering for Nedre Bålerud.

Planavgrensningen har siden blitt utvidet etter tilbakemelding fra kommunen om at Muninveien med fortau skal oppgraderes og utvides. Ved varslingen i 2022 var det også noen offentlige instanser som ikke ble varslet. Derfor sendes det nå ut et nytt varsel. Opprinnelig varsel er vedlagt dette varselet.

Det viktigste arealformålet i planen vil være boligformål. Eksisterende bebyggelse på eiendommen skal fjernes (Muninveien 58) Området er regulert under dagens plan Heradsbygda II. Formålet i dagens regulering er boliger og veg. I kommuneplanens arealdel har området formål boligbebyggelse (nåværende).

Kommunale planer

Gode boligområder

Når det legges opp til høy utnyttelse slik det gjøres i dette tilfellet er det viktig at det legges opp til kvalitet i alle faser av prosjektet fra utarbeidelse av reguleringsplanen, opparbeiding av uteareal som lekeplass, lokalisering av parkeringsplass. Vi vil henvise til Husbankens veileder gode boligområder hvor det kommer fram en rekke eksempler på god bolig planlegging. Denne veilederen er ikke oppdatert, men uansett så vil prinsippene være akkurat det samme i dag som den gang veilederen ble utarbeidet. Veilederen inneholder en rekke eksempler på god bolig planlegging fra villabebyggelse, tett/lav til mer konsentrert bebyggelse.

I forbindelse med god bolig planlegging er først og fremst tre mål som er viktige:

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

- Bolig skal ha en god kvalitet å være funksjonelle. God byggeskikk skal stimuleres.
- Bærekraftig utvikling skal vektlegges gjennom miljøvennlige nybygging, god utbedring og god forvaltning av boligmassen.
- Godt bomiljø skal tilrettelegges gjennom attraktive fellesarealer, grønne lunger, lekemuligheter og gode trafikkforhold.

Barn og unge

Fylkeskommunen er satt til å ivareta hensynet til barn og unge spesielt, og vil følge opp dette ved offentlig ettersyn. Vi viser til Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, rundskriv T2-/08 Om barn og planlegging og plan- og bygningslovens formålsparagraf som vektlegger at barn og unge skal sikres trygge og gode oppvekstmiljøer. Barn og unge har en begrenset aksjonsradius og er særlig avhengig av egne arealer i nærmiljøet som kan fremme aktivitet, lek og utfoldelse og gi varierte muligheter for sosialt samvær. Ved planlegging av boliger må det legges til rette for lekearealer for barn i alle aldre. I henhold til de rikspolitiske retningslinjene skal lekeareal være skjermet fra støy over grenseverdiene, ha gode solforhold, ikke være brattere enn 1:3 eller smalere enn 10 meter, og være skjermet fra trafikk og annen fare. Det anbefales at lekearealer avsettes i plankartet, og at dette sikres opparbeidet med bestemmelser om utforming og rekkefølgekrav. Dersom arealer av betydning for barns lekemuligheter blir berørt av planforslaget, stilles det i punkt 5d krav om erstatningsarealer.

Vurdering

I planen ligger det en mulighet for å etablere 21 boenheter fordelt på seksmannsboliger (12 enheter) og eneboliger i rekke (9 enheter). Fylkeskommunen er skeptisk til planinitiativet og hvordan det skal bli plass til 21 boenheter, og samtidig med å ivareta kravet til uteoppholdsarealer og parkering.

Støy og byggegrense

Det må regnes med en byggegrense på 50 meter fra Rv-7. Bebyggelsen får fasade mot Rv-7. Det aktuelle området berører ikke fylkesvei, og vi har derfor ingen merknader. Vi henviser til brev fra Statens vegvesen datert 07.12.2023. Uteområde bør ikke henvende seg mot Rv-7, men til en stille og skjermet side. Lekeplasser skal også være skjermet for støy. Soverom legges til en stille side.

Støy beregnes og støyrapport utarbeides. Det legges føringer for planleggingen.

Samferdsel

Det aktuelle området berører ikke fylkesvei, og vi har derfor ingen merknader. Vi henviser til brev fra Statens vegvesen datert 07.12.2023. Uteområde bør ikke henvende seg mot Rv-7, men til en stille og skjermet side. Lekeplasser skal også være skjermet for støy. Soverom legges til en stille side.

Arkeologi

Hensynet til automatisk fredete kulturminner:

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner som har behov for særlig vern i planområdet. Planområdet er i stor grad allerede utbygd og vi forventer ikke å finne bevarte automatisk fredete kulturminner her. For å ivareta meldeplikten etter Kulturminneloven § 8 er det ønskelig at følgende tekst tas inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og Viken fylkeskommune varsles, jf. Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50, (Kulturminneloven) § 8.

Nyere tids kulturminner

Det er kun én eksisterende bygning innenfor planområdet, som er på tomt 56/3. Dette er en enkeltstående enebolig som forslagsstiller ønsker å rive. De resterende tomtene på 56/164 og 56/166 er ubebygde eiendommer. Eksisterende enebolig på 56/3 er registrert som kulturminne i SEFRAK-registeret.

Eksisterende bebyggelse på tomt 56/3 er oppført i SEFRAK-registeret, som en bygning oppført før 1900-tallet. Bygningen er ombygd og modernisert.

Ta kontakt med Hilde Roland i nye Buskerud fylkeskommune for en nærmere vurdering av den SEFRAK registrerte boligen. Det bør også utarbeides en verdivurdering som vurderer verneverdien.

Vennlig hilsen

Terje Øverland Lønseth
Rådgiver

Saksbehandler kommunale planer, Terje Ø. Lønseth

Saksbehandler samferdsel, Mai Lin Rue

Saksbehandler arkeologi, Lars Hovland

Saksbehandler nyere tids kulturminner, Hilde Roland

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Bruksnavn	Adresse(r)	Eiers navn	Eiers adresse	Eiers rolle	Eiers gateadresse	Eiers poststec	Eiers nr	Organisasjonsnummer
3007	56	56	2	0	0 LUHD	Muninveien 40, 3518 HØNEFOSS,	OSMANOVIC HAZBO	Muninveien 40, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Muninveien 40	3518 HØNEFOSS		
3007	56	56	3	0	0 BÅLERUD NEDRE	Muninveien 58, 3518 HØNEFOSS,	MUNINVEIEN UTVIKLING AS	Sigurd Hjorts vei 3, 3530 RØYSE	Hjemmelshaver	Sigurd Hjorts vei 3	3530 RØYSE		928090752
3007	56	47	0	0	0 HERADSBYGD II, O	Valhallveien 5C, 3518 HØNEFOSS, V	Sollia Borettslag	v/ Ringbo BBL, Hvervenmoveien	Hjemmelshaver	v/ Ringbo BBL, Hvervenmovei	3511 HØNEFOSS		954452735
3007	56	61	0	0	0 HUGINVEIEN 8	Huginveien 8, 3518 HØNEFOSS,	BJØRGEN TERJE	Huginveien 8, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 8	3518 HØNEFOSS		
3007	56	63	0	0	0 HUGINVEIEN 10	Huginveien 10, 3518 HØNEFOSS,	GRAVSETH ARNE	Huginveien 10, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 10	3518 HØNEFOSS		
3007	56	66	0	0	0 HUGINVEIEN 13	Huginveien 13, 3518 HØNEFOSS,	KASPERSEN TORUNN	Huginveien 13, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 13	3518 HØNEFOSS		
3007	56	66	0	0	0 HUGINVEIEN 13	Huginveien 13, 3518 HØNEFOSS,	SOLBERG ASBJØRN JOHANNES	Huginveien 13, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 13	3518 HØNEFOSS		
3007	56	67	0	0	0 HUGINVEIEN 14	Huginveien 14, 3518 HØNEFOSS,	JANSEN JØRN S KVITEBERG	Huginveien 14, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 14	3518 HØNEFOSS		
3007	56	67	0	0	0 HUGINVEIEN 14	Huginveien 14, 3518 HØNEFOSS,	STEEN JEANETTE F SOLHEIM	Huginveien 14, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 14	3518 HØNEFOSS		
3007	56	68	0	0	0 HUGINVEIEN 15	Huginveien 15, 3518 HØNEFOSS,	CHRISTOFFERSEN GRY ANITA	Huginveien 15, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 15	3518 HØNEFOSS		
3007	56	68	0	0	0 HUGINVEIEN 15	Huginveien 15, 3518 HØNEFOSS,	CHRISTOFFERSEN TOM STÅLE	Huginveien 15, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 15	3518 HØNEFOSS		
3007	56	69	0	0	0 HUGINVEIEN 16	Huginveien 16, 3518 HØNEFOSS,	SANDVIK EIVIND	HUGINVEIEN 16, 3518 HØNEFOS	Hjemmelshaver	HUGINVEIEN 16	3518 HØNEFOSS		
3007	56	69	0	0	0 HUGINVEIEN 16	Huginveien 16, 3518 HØNEFOSS,	SANDVIK TINA BIRGITTA V	Huginveien 16, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 16	3518 HØNEFOSS		
3007	56	70	0	0	0 HUGINVEIEN 17	Huginveien 17, 3518 HØNEFOSS,	LUNDER MARI ELISABETH	Huginveien 17, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 17	3518 HØNEFOSS		
3007	56	70	0	0	0 HUGINVEIEN 17	Huginveien 17, 3518 HØNEFOSS,	MOEN JOHNNY	Huginveien 17, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 17	3518 HØNEFOSS		
3007	56	71	0	0	0 HUGINVEIEN 18	Huginveien 18, 3518 HØNEFOSS,	ROGNSTAD JAN ERIK	Huginveien 18, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 18	3518 HØNEFOSS		
3007	56	72	0	0	0 HUGINVEIEN 19	Huginveien 19, 3518 HØNEFOSS,	MARTHINSEN EMILIE	HUGINVEIEN 19, 3518 HØNEFOS	Hjemmelshaver	HUGINVEIEN 19	3518 HØNEFOSS		
3007	56	72	0	0	0 HUGINVEIEN 19	Huginveien 19, 3518 HØNEFOSS,	MARTHINSEN TOMMY	HUGINVEIEN 19, 3518 HØNEFOS	Hjemmelshaver	HUGINVEIEN 19	3518 HØNEFOSS		
3007	56	73	0	0	0 HUGINVEIEN 20	Huginveien 20, 3518 HØNEFOSS,	ONSHUS ION	Huginveien 20, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 20	3518 HØNEFOSS		
3007	56	73	0	0	0 HUGINVEIEN 20	Huginveien 20, 3518 HØNEFOSS,	SØRENSEN HEIDI BLOM	Huginveien 20, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 20	3518 HØNEFOSS		
3007	56	74	0	0	0 HUGINVEIEN 21	Huginveien 21, 3518 HØNEFOSS,	AASEN INGAR	Huginveien 21, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 21	3518 HØNEFOSS		
3007	56	75	0	0	0 HUGINVEIEN 22	Huginveien 22, 3518 HØNEFOSS,	PEDERSEN HELGE JOHAN	HUGINVEIEN 22, 3518 HØNEFOS	Hjemmelshaver	HUGINVEIEN 22	3518 HØNEFOSS		
3007	56	76	0	0	0 HUGINVEIEN 23	Huginveien 23, 3518 HØNEFOSS,	WARA ANN KRISTIN	Huginveien 23, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 23	3518 HØNEFOSS		
3007	56	76	0	0	0 HUGINVEIEN 23	Huginveien 23, 3518 HØNEFOSS,	WARA ROY ERLING	Huginveien 23, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 23	3518 HØNEFOSS		
3007	56	77	0	0	0 HUGINVEIEN 24	Huginveien 24, 3518 HØNEFOSS,	FOSS HEIDI ANITA	Drammensveien 52D, 0271 OSLO	Hjemmelshaver	Drammensveien 52D	0271 OSLO		
3007	56	78	0	0	0 HUGINVEIEN 25	Huginveien 25, 3518 HØNEFOSS,	HEILEVANG KRISTOFFER	Huginveien 25, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 25	3518 HØNEFOSS		
3007	56	79	0	0	0 HUGINVEIEN 26	Huginveien 26, 3518 HØNEFOSS,	SVENSRUD GERD HILDE	Huginveien 26, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 26	3518 HØNEFOSS		
3007	56	80	0	0	0 HUGINVEIEN 27	Huginveien 27, 3518 HØNEFOSS,	JOHANSEN BODIL	Huginveien 27, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 27	3518 HØNEFOSS		
3007	56	80	0	0	0 HUGINVEIEN 27	Huginveien 27, 3518 HØNEFOSS,	JOHANSEN JAN OLE	Huginveien 27, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 27	3518 HØNEFOSS		
3007	56	81	0	0	0 HUGINVEIEN 28	Huginveien 28, 3518 HØNEFOSS,	KARLSEN KRISTIN SYNNOVE	Huginveien 28, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 28	3518 HØNEFOSS		
3007	56	81	0	0	0 HUGINVEIEN 28	Huginveien 28, 3518 HØNEFOSS,	KARLSEN PER SELTE	HUGINVEIEN 28, 3518 HØNEFOS	Hjemmelshaver	HUGINVEIEN 28	3518 HØNEFOSS		
3007	56	82	0	0	0 HUGINVEIEN 29	Huginveien 29, 3518 HØNEFOSS,	REBERG LIV GUNVOR	Huginveien 29, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 29	3518 HØNEFOSS		
3007	56	83	0	0	0 HUGINVEIEN 30	Huginveien 30, 3518 HØNEFOSS,	HAUGEN METTE	Huginveien 30, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 30	3518 HØNEFOSS		
3007	56	84	0	0	0 HUGINVEIEN 31	Huginveien 31, 3518 HØNEFOSS,	HENRIKSEN ARNE JONNY	Huginveien 31, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 31	3518 HØNEFOSS		
3007	56	85	0	0	0 HUGINVEIEN 32	Huginveien 32, 3518 HØNEFOSS,	BJØRKLUND ANNY METTE	Huginveien 32, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 32	3518 HØNEFOSS		
3007	56	86	0	0	0 HUGINVEIEN 33	Huginveien 33, 3518 HØNEFOSS,	SORTEBEKK BODIL NYBRÅTEN	HUGINVEIEN 33, 3518 HØNEFOS	Hjemmelshaver	HUGINVEIEN 33	3518 HØNEFOSS		
3007	56	86	0	0	0 HUGINVEIEN 33	Huginveien 33, 3518 HØNEFOSS,	SORTEBEKK VEBJØRN BERG	Huginveien 33, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 33	3518 HØNEFOSS		
3007	56	87	0	0	0 HUGINVEIEN 34	Huginveien 34, 3518 HØNEFOSS,	JORDET KJELL EINAR	Huginveien 34, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 34	3518 HØNEFOSS		
3007	56	88	0	0	0 HUGINVEIEN 35	Huginveien 35, 3518 HØNEFOSS,	LØCHSEN TOR	Huginveien 35, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 35	3518 HØNEFOSS		
3007	56	89	0	0	0 HUGINVEIEN 36	Huginveien 36, 3518 HØNEFOSS,	SKOGHEIM GLENN	Huginveien 36, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 36	3518 HØNEFOSS		
3007	56	90	0	0	0 HUGINVEIEN 37	Huginveien 37, 3518 HØNEFOSS,	JONSEN STEINAR ANDERS	Huginveien 37, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 37	3518 HØNEFOSS		
3007	56	91	0	0	0 HUGINVEIEN 39	Huginveien 39, 3518 HØNEFOSS,	LAKSELVHAUG ROALD PETTER	Huginveien 39, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 39	3518 HØNEFOSS		
3007	56	92	0	0	0 HUGINVEIEN 41	Huginveien 41, 3518 HØNEFOSS,	ASHRAF SHEHLA	Huginveien 41, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 41	3518 HØNEFOSS		
3007	56	93	0	0	0 HUGINVEIEN 43	Huginveien 43, 3518 HØNEFOSS,	FLÅM ARILD	Huginveien 43, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 43	3518 HØNEFOSS		
3007	56	93	0	0	0 HUGINVEIEN 43	Huginveien 43, 3518 HØNEFOSS,	FLÅM KJERSTI	Huginveien 43, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 43	3518 HØNEFOSS		
3007	56	102	0	0	0 BAKKELY BORETTS	Muninveien 47, 3518 HØNEFOSS, M	Bakkely Borettslag	v/ Ringbo BBL, Hvervenmoveien	Hjemmelshaver	v/ Ringbo BBL, Hvervenmovei	3511 HØNEFOSS		955013492
3007	56	163	0	0	0 TOMT NR. 1	Muninveien 55, 3518 HØNEFOSS,	GHOLAMI MARZIA	Muninveien 55, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Muninveien 55	3518 HØNEFOSS		
3007	56	163	0	0	0 TOMT NR. 1	Muninveien 55, 3518 HØNEFOSS,	HUSSAINI SEYED JAWAD	Muninveien 55, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Muninveien 55	3518 HØNEFOSS		
3007	56	164	0	0	0 TOMT NR. 2	Muninveien 62, 3518 HØNEFOSS,	MUNINVEIEN UTVIKLING AS	Sigurd Hjorts vei 3, 3530 RØYSE	Hjemmelshaver	Sigurd Hjorts vei 3	3530 RØYSE		928090752
3007	56	165	0	0	0 TOMT NR. 3	Muninveien 53, 3518 HØNEFOSS,	FROSTING TOR	Muninveien 53, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Muninveien 53	3518 HØNEFOSS		
3007	56	166	0	0	0 TOMT NR. 4	Muninveien 60, 3518 HØNEFOSS,	MUNINVEIEN UTVIKLING AS	Sigurd Hjorts vei 3, 3530 RØYSE	Hjemmelshaver	Sigurd Hjorts vei 3	3530 RØYSE		928090752
3007	56	230	0	0	0		FLÅM ARILD	Huginveien 43, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 43	3518 HØNEFOSS		
3007	56	230	0	0	0		FLÅM KJERSTI	Huginveien 43, 3518 HØNEFOSS	Hjemmelshaver	Huginveien 43	3518 HØNEFOSS		
3007	56	369	0	0	0	Valhallveien 2D, 3518 HØNEFOSS,	HALLINGBY GERD	VALHALLVEIEN 2D, 3518 HØNEFOS	Hjemmelshaver	VALHALLVEIEN 2D	3518 HØNEFOSS		

Navn	Adresse	Postnr sted	E-post	Merknad
OBS! EGET BREV til alle under denne overskriften (myndigheter) hvor alle vedlegg sendes med				
Offentlige myndigheter (med innsigelsesmyndighet) - Hovedregel: Send digitalt til AltINN ved å bruke organisasjonsnummer fra Enhetsregisteret i Brønnøysund				
Statsforvalteren i Oslo og Viken			sfovpost@statsforvalteren.no	
Viken fylkeskommune			post@viken.no	
Mattilsynet, distriktskontoret for Hadeland og Ringerike			postmottak@mattilsynet.no	
Bane NOR SF			postmottak@banenor.no	
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)			nve@nve.no	NVE skal ha eget brev hvor det går frem hvilke av NVEs temaer som er relevant for planen og hva det er behov for at NVE vurderer og kommer med innspill/uttalelse til.
Statens vegvesen			firmapost@vegvesen.no	
OBS! EGET BREV til alle under denne overskriften hvor det settes inn link til kunngjøring på RKs nettside (ikke legge ved vedlegg)				
Andre offentlige organer, private organisasjoner og institusjoner m.m. Send digitalt til AltINN ved å bruke organisasjonsnummer fra Enhetsregisteret i Brønnøysund.				
<i>Det tas forbehold om at kontakinformasjon kan være utdatert. Oversikt over lag og foreninger fins her: https://www.ringerike.kommune.no/Lag-og-foreninger/</i>				
Ringeriks-Kraft AS	Postboks 522	3504 Hønefoss	post@ringeriks-kraft.no	
HRA (Hadeland og Ringerike avfallsselskap) - Skal alltid varsles!	Musmyrveien 10	3520 Jevnaker	firmapost@hra.no	
Telenor kabelnett			kabelnett@telenor.com	

Viken Fiber AS			post@vifiber.no	
Vardar AS	Postboks 4091 Gulskogen	3005 Drammen		
Brakar (Org.nr 995 082 454)	Strømsø Torg 4	3044 Drammen	firmapost@brakar.no	
VY (Org.nr 984 661 177)	Postboks 1800 Sentrum	0048 Oslo	konsern@nettbus.no	
Fortidsminneforeningen i Ringerike og Omegn			ringerike@fortidsminneforeningen.no	
Forum For Natur og Friluftsliv Buskerud	Nedre Storgate 10	3015 Drammen	buskerud@fnf-nett.no	
Miljøvernforbundet Hønefoss	Hensveien 158	3516 Hønefoss		
Naturvernforbundet i Hole og Ringerike			hole-ringerike@naturvernforbundet.no	
Birdlife Buskerud avdeling birdlife (tidl. Ornotolgisk forening)	c/o Steinar Stueflotten, Damenga 19, 3032 Drammen		buskerud@birdlife.no	