



VURDERING AV INNSPILL TIL OPPSTART AV

Plan ID 489 Detaljregulering for Nedre Bålerud

Oppsummert og kommentert av forslagsstiller 12.02.2026 Kommentert av kommunedirektøren <dato>

Det har blitt sendt ut varsel om oppstart, og varsel om utvidet plangrense. Alle merknadene fra begge rundene er inkludert i følgende dokument.

Liste over innspill

Nr.	Navn	Dato
1	Statens vegvesen	07.12.2023
2	Statsforvalteren	04.01.2024
3	Viken Fylkeskommune	18.12.2023
4	Hadeland og Ringerike avfallsselskap (HRA)	29.11.2023
5	Norges vassdrag og energidirektorat (NVE)	18.12.2023
6	Mattilsynet	18.12.2023
7	BaneNor varsel om oppstart	26.09.2022
8	BaneNor varsel om utvidet plangrense	20.12.2023
9	Bakkely borettslag varsel om oppstart	
10	Bakkely borettslag varsel om utvidet plangrense	
11	Arild Flåm, Huginveien 43, 3518 Hønefoss	27.12.2023

Oppsummering av innspill	Forslagsstillers kommentar	Kommunedirektørens kommentar
Nr. 1 - Statens vegvesen <u>Kommuneplan</u> 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. <u>Trafikkanalyse</u> 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	<u>Kommuneplan</u> Området er i kommuneplanen angitt avsatt til boligformål: «Boligbebyggelse (Nåværende)». <u>Trafikkanalyse</u> Det er basert på tidligere innspill og kommentarer fra kommunen utvidet plangrense for å ta med en oppgradering av veien og gangfeltet i Muninveien inn til tiltaksområdet. Det er tidligere opplyst fra kommunen sin side at volumet som er planlagt	Kommunen bekrefter at området er avsatt til boligformål, og at planen er i henhold til arealdelen. Kommunen bekrefter forslagsstillers kommentar til trafikkanalyse. Kommunen vurderer at oppgradering av Muninveien vil være positivt for området.

trafikkanalyse. Forholdet til kollektivtrafikk og trafikksikkerhet for myke trafikanter (herunder skoleveger) må avklares. <u>Detaljplan</u> 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. <u>Byggegrenser og støy</u> 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. 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,	etablert ikke krever noen trafikkanalyse. Det er gangvei fra tiltaksområdet til både barnehage og skole. <u>Detaljplan</u> Planavgrensningen inkluderer Muninveien og krysset ut på Valhallveien. Det settes av 1,5 meter utenfor vegkant til «annen veggrunn – grøntareal» for Muninveien, og 2,5 meter utenfor vegkant for Valhallveien. Deler av busstopp langs Valhallveien er også inkludert i planavgrensningen. Det er opplyst fra kommunen at det ikke er nødvendig med detaljprosjektering av veien i reguleringsfasen og at det er tilstrekkelig å definere bredder i plankartet. Det er utarbeidet et overvannsnotat som beskriver hvordan overvann og flomveier skal løses på egen tomt. <u>Byggegrenser og støy</u> Det er opprettet dialog med SVV ang. byggegrense. SVV vil ikke svare før de får hele planforslaget ut på høring. Eksisterende bolig ligger i dag med en avstand på ca 25 meter fra RV7. Bebyggelse i området rundt, ligger med en avstand på ca 30-40 m fra RV7. Ny bebyggelse i området som reguleres er plassert ca. 34 m fra RV7. Mellom fylkesveien og tiltaksområdet ligger jernbanen, så forslagsstiller kan ikke se at avstanden fra veien kan ha noen betydnings for vegvesenet ift. en eventuell utvidelse av veien. Veien ble også utvidet for ca. 10 år siden. Til orientering har BaneNor henvist til at de i lignende saker har gitt godkjenning til 20 meters avstand til spor, slik som prosjektet her også er planlagt. Det er utarbeidet en støyrapport, som beskriver at med tiltak som utvidelse av eksisterende støyskjerm, så er	Kommunedirektøren er enig i forslagsstillers kommentar. Kommunedirektøren bekrefter at det er sendt brev til SVV angående byggegrensen, og at SVV har gitt tilbakemelding om at de ønsker å avvente å vurdere den til de får planforslaget til høring. Kommunedirektøren bekrefter ellers forslagsstillers kommentar.
---	--	--

m.m. Området berører også byggegrensen til jernbanen (Bergensbanen), som i stor grad er sammenfallende med byggegrensen til rv. 7.	det mulig å holde seg innenfor grenseverdiene for boliger og uteopphold.	
Nr. 2 - Statsforvalteren Statsforvalteren spesifiserer viktigheten av å etablere et godt bomiljø med hensyn til støy fra vei og bane, samtidig som tilstrekkelig lekearealer for barn og ungdom etableres. Hvordan dette ivaretas i planforslaget må tydelig fremkomme. <u>Støy</u> Støyforholdene fra vei og bane må tidlig defineres, da disse blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Videre må det gjøres flere grundige vurderinger ifm. utforming av den planlagte bebyggelsen. Tiltakene som rapporten legger til grunn må tydelig fremkomme, sammen med dens effekt. <u>Barn og unge</u> Vurdering av lekemulighetene både innenfor planområdet, og i nærmiljøet skal defineres i planforslaget. Tilstrekkelig lekeareal for barn og unge skal sikres. Anbefalte grenseverdier ifm. støy skal fremkomme i reguleringsbestemmelsene i tillegg til trafiksikker atkomst, trafiksikker skolevei, gode solforhold og universell utforming. <u>Samfunnssikkerhet og klimatilpasning</u> Det vises til viktigheten av riktig overvannshåndtering, hvor det bør benyttes naturbaserte løsninger som bidrar positivt til naturmangfold og spennende utemiljøer. Den videre	Forslagsstiller er enig med statsforvalteren om viktigheten av å sikre tilstrekkelige lekearealer og et godt bomiljø. Dette er og vil forbli fokusområdet i videre planprosess. <u>Støy</u> Det er gjort støysimulering på arkitektens 3D modell, basert på støy fra vei og bane. Det er vist at det er gjennomførbart med en støyskjerm på 2,5 meter å sikre uteoppholdsarealer som er innenfor grenseverdier. Det er også innarbeidet reguleringsbestemmelser om at minst ett soverom skal ligge mot stille side. <u>Barn og unge</u> Planforslaget legger til rette for å etablere gode lekearealer innenfor planområdet, og har blitt tatt med i reguleringsbestemmelser. Lekemulighetene i nærområdet beskrives i planbeskrivelsen. Anbefalte grenseverdier støy er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Det er sikret trafiksikker adkomst og skolevei. <u>Samfunnssikkerhet og klimatilpasning</u> Multiconsult har blitt engasjert tidlig i planprosessen for å utarbeide overvannsnottat. Her er det gjort beregninger for tiltakets fremtidige overvannssituasjon og videre arbeid vil bli basert på dette notatet og NVEs relevante veiledere, samt DSB sin veileder ifm. ROS-analysen.	Det er utarbeidet støyanalyse, som viser at det er mulig å oppnå tilfredsstillende verdier på utearealet. Det er også satt bestemmelser om bebyggelse innenfor støysonene. Kommunedirektøren bekrefter forslagsstillers kommentar. Overvann vurderes som tilfredsstillende fulgt opp gjennom overvannsutredning og bestemmelser.

prosjekteringen må ivareta klimaprofilen for Buskerud med rett klimapåslag. Anbefalinger tilknyttet bruk av NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplaner og øvrige relevante veiledere utgitt av NVE For utarbeidelse av ROS-analyse anbefales DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging.		
Nr. 3 – Viken Fylkeskommune <u>Gode boligområder.</u> Det vises til husbankens veileder for gode boligområder og dens tre viktige mål: 1. Bolig skal ha en god kvalitet å være funksjonelle. God byggeskikk skal stimuleres. 2. Bærekraftig utvikling skal vektlegges gjennom miljøvennlige nybygging, god utbedring og god forvaltning av boligmassen. 3. Godt bomiljø skal tilrettelegges gjennom attraktive fellesarealer, grønne lunger, lekemuligheter og gode trafikkforhold. <u>Barn og unge.</u> Det vises til rikspolitiske retningslinjer for lekearealer og poengteres at avsatte arealer skal tilfredsstillende både barn og unge i alle aldre. Kravene tilknyttet stigningsforhold og minimumsbredde presiseres på nevnte arealer. <u>Vurdering</u> Fylkeskommunen er skeptisk til hvordan antallet boliger skal få plass og samtidig ivareta krav til MUA og parkering.	<u>Gode boligområder.</u> I likhet med fylkeskommunen ønsker forslagsstiller å skape boliger som tilfredsstillende de tre nevnte målene. Dette er og har vært et fokusområde i samråd med arkitekt for arbeidet som er lagt ned og vil være høyaktuelle mål for den videre planprosessen. Forslagsstiller tar med seg henvisningen til husbankens veileder og vil se nærmere på denne i den videre prosessen. <u>Barn og unge</u> Forslagsstiller er kjent med retningslinjene som følger krav til lekearealer om MUA. Dette er forhold som det brukes en del tid på i prosjektet, og det blir også en naturlig del av videre prosess. Forslagsstillers intensjon er at Nedre Bålerud skal inneha boliger som barnefamilie foretrekker. Bestemmelsene sikrer at MUA og lekearealer får god kvalitet, f.eks. med tanke på stigningsforhold, solforhold, form og støyforhold. <u>Vurdering</u> I planforslaget er innarbeidet både lekeareal og MUA som følger kommunens krav pr boenhet. Det er også planlagt og vist parkeringsdekning i tråd med kommunens krav til antall parkeringsplasser for de forskjellige enhetene. Dette er løst med parkering i parkeringskjeller for leilighetene.	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. Det er avsatt egne lekearealer, mot syd. Samlet, er det vurdert at arealer for MUA og lek er tilstrekkelige. Krav til parkeringsplasser i bestemmelsene er i henhold til kommunens veinorm.

<u>Støy og byggegrenser</u> 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 Fylkeskommunen har derfor ingen merknader. Fylkeskommunen 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. <u>Samferdsel</u> Området berører ikke fylkesvei. Det henvises igjen til merknader fra Statens vegvesen. <u>Arkeologi</u> Det vises til Kulturminneloven §8 og dens meldeplikt. Det bes spesielt om at denne teksten inkluderes 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. <u>Nyere tids kulturminner</u> Det vises til enebolig på tomt 56/3 som planlegges revet. Boligen er oppført i SEFRAK-registret da den er oppført før 1900-tallet. Vi best ta kontakt med Hilde Roland i nye Buskerud Fylkeskommune ifm. nærmere vurdering av verneverdien til boligen.	<u>Støy og byggegrenser</u> Det vises til støyrapport i eget vedlegg. Planbestemmelsene sikrer at boliger, lekearealer og MUA oppfyller enhver tids gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging (T-1442). <u>Samferdsel</u> Merknader fra Statens vegvesen er svart ut i punkt 1. <u>Arkeologi</u> Forslagsstiller bekrefter at nevnt tekst fra Kulturminneloven § 8 er inkludert i fellesbestemmelsene. <u>Nyere tids kulturminner</u> Det er gjort en kulturminnefaglig vurdering av bolighuset av Buskerud fylkeskommune, hvor det konkluderes med at bygningen har lav verneverdi. Vurderingen bygger på at boligen i liten grad har bevart opprinnelige bygningsdeler, og at	Støyforholdene er dokumentert i støyrapport, og det er lagt inn bestemmelser for å sikre tilfredsstillende støyforhold for både boligbebyggelse og utearealer. Kommunen vurderer derfor dette som tilfredsstillende utredet. Kommunedirektøren bekrefter dette Kommunedirektøren bekrefter dette
---	---	---

	autentisiteten derfor anses som lav. Bygningens hovedform og uttrykk er vesentlig endret siden opprinnelig byggeår, noe som medfører at den i begrenset grad er representativ for den aktuelle hustypens opprinnelige utforming. Videre vurderes bygningen ikke som sjelden, verken med hensyn til byggeskikk eller hustype. Boligen tillegges også lav miljøverdi, da den ikke inngår i et eldre, helhetlig historisk bygningsmiljø. På bakgrunn av en samlet vurdering av autentisitet, representativitet, sjeldenhet og miljøverdi er konklusjonen fra Buskerud fylkeskommune at bolighuset har lav verneverdi.	
--	---	--

Nr. 4 - Hadeland og Ringerike Avfallsselskap (HRA) Det legges vekt på planlegging i tidlig fase, da renovasjon er en del av infrastrukturen og må inkluderes i reguleringsplanen. Det vises også til avfallsløsning der nedgravd/delvis nedgravd avfallsløsning er en god løsning i boligfelt som vi planlegger for. Kravene i renovasjonsforskriften presiseres. Her fremkommer krav til kurvatur, stigningsforhold, bredde og snumuligheter, samt krav til bæreevne på kjørevei. Beholdere skal plasseres så nærme kjørbare 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.	Med bakgrunn i tidligere innspill og arbeid som allerede er gjort i reguleringsarbeidet, er det etablert dialog med HRA. Plassering av avfallsområdet, areal, tilkomst og type beholdere er avklart i samråd med HRA. Renovasjonsarealet er lagt ved starten av gatetunet, og det er tilrettelagt for at avfallsbil kan rygge inn fra snuplass. Dette er avklart gjennom dialog med HRA og i tråd med godkjenning av planen.	Kommunedirektøren kan bekrefte at det har vært dialog med HRA om avfallsløsningen som er vist.
Nr. 5 - Norges vassdrags og energidirektorat (NVE) NVE har sendt et generelt innspill. NVE informerer om hva de har av informasjon og fakta knyttet til arealplanlegging. NVE skal ha plan tilsendt hvis den berører NVEs saksområder.	NVE har sendt inn et generelt innspill. NVEs veileder har blitt gjennomgått på aktuelle områder og lagt til grunn for utarbeidelse av planforslaget.	Fare for områdeskred er utredet i planarbeidet. Overann er også utredet.
Nr. 6 – Mattilsynet 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	Det er utarbeidet en VA rapport som har kartlagt dagens situasjon og ny situasjon. Basert på dette er det innarbeidet nødvendige planbestemmelser. Planbestemmelse som sikrer leveranse av drikkevann er lagt inn. Tiltaket påvirker ikke	Kommunedirektøren legger til at det går en eksisterende vannledning gjennom området, som må flyttes dersom bebyggelsen skal legges slik den er illustrert. Det er lagt inn bestemmelse som sikrer avstand mellom vannledninger og ny bebyggelse.

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 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. 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.	naboene sine tilknytninger til hverken vann eller avløp. De planlagte boligene skal tilknyttes offentlig vann og avløp. Eksisterende vannledning fra kum 70482 tas ut av drift, og det etableres ny vannledning gjennom utbyggingsområdet. Omleggingen medfører etablering av én brannkum i hver ende av området, noe som gir en hensiktsmessig og fremtidsrettet løsning for brannvannsforsyning. I forbindelse med omleggingen må eksisterende stikkledninger kobles om. Stikkledningene tilknyttes nye vannkummer via manifold, slik at tilkoblingene samles på en teknisk ryddig og driftssikker måte. Se eget notat for utfyllende informasjon Håndtering for å hindre smitte og spredning av plantesykdommer er sikret i planbestemmelsene.	Det er lagt inn bestemmelser om at det skal utarbeides tiltaksplan for bekjemping av fremmedarter, men ikke plantesykdommer.
---	---	---

Nr. 7 - BaneNor varsel om oppstart Bane Nor har pr. nå ingen planer for utbygging, men er opptatt av å sikre mulighetene for utvidelser senere. 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 BaneNor også gjøre oppmerksom på at banen har omfattende godstrafikk og at godstog er mer støyende enn andre togtyper. Dette vil ha betydning for deres vurdering av byggegrenser. BaneNor vil derfor i forbindelse med planbehandlingen legge avgjørende vekt på at det	Generelt benyttes byggegrense på 30 meter fra nærmeste spormidt jf. jernbanelovens §10. Det har blitt vurdert om denne kan settes ned til 20 meter byggegrense i dette prosjektet, og det er blitt sendt forespørsel til Bane Nor om å vurdere dette. Se neste merknad. Det har blitt utarbeidet støyutredning i forbindelse med planarbeidene hvor dagens støy og fremtidig støy er hensyntatt. Se eget vedlegg.	Kommunedirektøren kan bekrefte at det er sendt brev til BaneNor angående byggegrensen, og at BaneNor har sagt de vil vurdere det i høringen. Det stemmer også at det er utarbeidet støyutredning, og at denne viser at det er mulig å åpne tilfredsstillende støyforhold. Togtrafikk er vurdert i forbindelse med dette.
foreligger støyutredninger og at det i disse ser 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. Bane Nor forventer at forslagstillere setter seg inn i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging og i vårt tekniske regelverk før de utarbeider forslag til reguleringsplan.	Det vil søkes om tillatelse til tiltak nærmere sporet enn 30 meter etter jernbanelovens §10. Dette gjøres i forbindelse med byggesak. Forslagsstiller har satt seg inn i Bane Nor sin veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging og deres tekniske regelverk.	

Nr. 8 – BaneNor varsel om utvidet plangrense Tiltakshaver ønsker tilbakemelding på byggegrense 20 meter fra spor. BaneNor 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 anleggstiltak. En slik tillatelse må tiltakshaver innhente før man setter i gang arbeid.	Det er i arbeidene med reguleringsplanen utarbeidet rapporter for hvordan støy skal håndteres, og dette er innarbeidet i arkitektens forslag og planbestemmelsene. Støyskjerm er planlagt plassert 1 meter inn på egen tomt, slik at vedlikehold kan håndteres fra egen tomt. Det er utarbeidet et overvannsnotat, som beskriver dagens løsning og ny løsning. Her er det redegjort for prinsipper for infiltrasjon og flomveier. Dette er planlagt håndtert på egen tomt. Det er gjort vurderinger av områdestabiliteten som konkluderer med: Det er ikke avdekket sprøbrudd- eller kvikkleire. Tiltaksområdet ligger dermed verken i et løsne- eller utløpsområde. Det vil søkes om tillatelse til tiltak nærmere sporet enn 30 meter etter jernbanelovens §10. Dette gjøres i forbindelse med byggesak. Byggegrense avklares med BaneNor gjennom planarbeidet.	Kommunedirektøren støtter forslagsstillers vurdering, og henviser også til kommentaren over.
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. BaneNor har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Vi forventer at forslagsstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides planforslag.	Forslagsstiller har satt seg inn i BaneNor sine krav til planlegging i nærhet av jernbanen.	

Nr. 9 – Bakkely borettslag Varsel om oppstart <u>Generelt</u> Bakkely borettslag AL ser at det kan være naturlig med en viss fortetning og høyrere utnyttelsesgrad på tomter, der det er mulig. Det er 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. Bakkely borettslag AL opplever at planinitiativet er veldig generelt, som gjør det vanskelig å få et helhetlig bilde av hvordan området blir. Bakkely borettslag AL forutsetter at det, i det videre arbeidet, foretas en oppmåling og tydelig markering av grensene til alle nabotomtene. <u>Forholdet til gjeldende plan</u> Bakkely borettslag AL undrer seg 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, vil det være behov for parkering også på bakkeplan, for eksempel for gjester ol. Og krav til avstand fra	<u>Generelt</u> Planinitiativet er noe generelt, da det er et dokument i svært tidlig fase. En oppmåling av tomtegrenser vil eventuelt bli foretatt knyttet til byggearbeidene. Utover det ønsker tiltakshaver en dialog knyttet til eventuelle tiltak i tomtegrenser, både under anleggsperioden, men også hvordan ting skal bli til slutt. Vi viser til dialogmøte som ble avholdt 05.01 hvor vi presenterte planforslaget ovenfor styret. <u>Forholdet til gjeldende plan</u> Planinitiativet inneholder 20 boenheter i form av ca. 2000m² boligareal. Ringerike Kommune har en generell regel om maksimalt 25% utnyttelse for uregulerte tomter i kommunen. I en reguleringsfase har man mulighet til å regulere for en høyere utnyttelsesgrad, som gjøres i mange prosjekter, da både kommuneadministrasjon, politikere og samfunnet ser på dette som positivt av flere	Kommunedirektøren bekrefter at planinitiativ ofte er generelle, da de utarbeides tidlig i prosessen. Kommunen er informert om at det har vært dialog mellom forslagsstiller og borettslaget. Det er satt krav til parkering som er i tråd med kommunens parkeringsforskrift. Lekeplasser og uteoppholdsarealer er også vurdert. Leilighetsbyggene får noe mindre uteoppholdsareal enn det som står i kommuneplanen. Siden fellesarealene er samlet, og vil få gode solforhold, er dette likevel vurdert som tilfredsstillende. På feltet der det er illustrert rekkehus, får boenhetene like mye uteoppholdsareal som det som er fastsatt i kommuneplanen. Kommunedirektøren har vurdert at ny bebyggelse vil passe inn med den bebyggelsen som er i området i dag.
---	---	---

jernbanelinjen blir også en begrensende faktor. <u>Eksisterende bebyggelse i planområdet.</u> Bakkely borettslag AL støtter at planområdet utvides til hele Muninveien og ut på Valhallveien. Bakkely borettslag AL ser et klart behov for at Muninveien oppgraderes. Dette handler om sikker gangvei, vei som tåler økt trafikk, og sikring av arealer (hager) mot Muninveien. Eksempelvis gjerder og eventuelt fartsbegrensende tiltak som fartsdumper, eventuell fotgjengerovergang e.l. Borettslaget er usikre på hvilken betydning en såpass stor økning av boligmasse på området vil få for eksisterende infrastruktur, være seg elektrisitet, vann og avløp og Muninveien. 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.	grunner. Som miljø, i form av mindre påkjenning på natur, grunnet blant annet mindre kilometer vei per boenhet, mindre utbygging av annen type infrastruktur, kortere vei til kollektivtransport og lavere energiforbruk i form av arealeffektive boliger. I tillegg vil forslagsstiller i dette prosjektet forholde seg til alle krav hva gjelder de generelle arealkravene fra kommunen, som blant annet arealer til lekeplass, arealer til minste uteoppholdsareal og areal for parkering. <u>Eksisterende bebyggelse i planområdet</u> I planforslaget er det prosjektert en oppgradering av muninveien i tråd med kommunens veinorm. I planforslaget er det utarbeidet et fagnotat for vei, vann, avløp og overvann. Dette dokumentet viser hvilke tiltak som er nødvendig å utbedre og hvordan dette er planlagt. Vi viser til notat og punkt tilsvarende punkt som også er svart ut under pkt. 6 i dette dokumentet. Forslagsstiller mener det ikke blir mindre trivsel på området ved å utvikle disse tomtene. Tvert imot ser man mange andre lignende områder som har blitt bygget ut de siste årene på Østlandet med stor suksess. Her vil man få store utearealer, masse grønne plener og forslagsstiller vil som nevnt også oppgradere vei, støyskjerm og annet som vil komme mer enn bare dette prosjektet til gode. Det har blitt undersøkt om eksisterende bolig kan rives.	Kommundeirektøren er enig i at oppgradeingen av Muninveien er en viktig del av prosjektet, som vil bedre trafiksikkerheten i området. Det stemmer at det er utarbeidet et fagnotat. Det stemmer at verneverdien til den eksisterende boligen er sjekket med fylkeskommunen.
--	---	---

<u>Utbyggingsvolum og byggehøyder.</u> Siden kotehøyder og byggehøyder ikke er angitt i planinitiativ, 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 man også kan se hvordan sol- og skyggeforhold blir for naboeiendommene. Det må også vurderes hvordan plasseringen vil påvirke innsyn i både nåværende og framtidige boenheter. <u>Lek og uteoppholdsarealer.</u> Siden det ikke er angitt hvor områdene skal plasseres anser ikke borettslaget det som mulig å si noe om hvordan disse områdene skal skjermes og hvordan sikkerheten skal ivaretas. Borettslaget forutsetter at dette vurderes når plassering blir nærmere fastlagt. Borettslaget er ikke villig til å la Muninveien Utvikling disponere noen del av deres eiendom for å bruke til lekeplass, eventuell	Buskerud fylkeskommune har gjort en verdivurdering av bolighuset. Samlet vurderer Buskerud fylkeskommune bolighuset til å ha lav verneverdi. <u>Utbyggingsvolum og byggehøyder</u> Planforslaget legger opp til to boligetasjer i tillegg til 1 sokkel/kjelleretasje for leilighetsbyggene til parkering. Maks kotehøyder, gesims og mønehøyde er innarbeidet i planbestemmelsene. Dette og sol- og skyggeanalyse fremkommer i illustrasjonsplanen som er en del av planforslaget. Alle boligene vender mot vest/jernbanen og har sine uteområder på denne siden. Vi mener med dette at den planlagte plasseringen gir minst innsyn for naboer og kan heller ikke se at det vil være sjenerende for evt. fremtidige boenheter. <u>Lek og uteoppholdsarealer</u> Det er i planforslaget innarbeidet kommunens krav til MUA og lekeareal pr boenhet. Dette er også planlagt og vist i illustrasjonsplanen og i reguleringskartet. Det er gjort analyser av støyen og prosjektert tiltak for å sikre at lekeareal skjermes mot støy.	Kommunedirektøren bekrefter at det er satt maks kotehøyde på bestemmelsene. Det er også satt bestemmelser om tilpasning til eksisterende terreng. Det er også utarbeidet sol-skyggeanalyse. Byggegrenser mot jernbane og riksvei setter noen begrensninger på hvordan byggene kan plasseres. Derfor blir den foreslåtte plasseringen av utearealet naturlig. Den er også naturlig med tanke på solforhold. Det er satt av egne arealer til lek. Disse er nå vist i plankart og illustrasjonsplan. Det er mulig å komme med uttalelse til plasseringen i høringen. Lekearealer vurderes som løst innenfor planområdet.
---	--	--

adkomstvei eller parkering for boligene de ønsker å bygge. <u>Trafikkforhold og sikkerhet.</u> Bakkely borettslag AL forutsetter at prosessen med breddeutvidelse av Muninveien foregår ryddig i forhold til tomtegrenser til borettslagets eiendom som er på begge sider av Muninveien. Ved utvidelse antar borettslaget at veien vil komme svært nær den ene garasjerekken til borettslaget. Noe som eksempelvis kan få konsekvenser ved brøyting av Muninveien /gangveien langs Muninveien. 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. Det er viktig at denne oppgraderingen og sikringen foretas før anleggstrafikken begynner. Borettslaget har Vallhallveien langs hele tomten. Fartsgrensen er satt til 30 km/t, men erfaringen tilsier at det kjøres i langt høyere fart. Det lange strekket fra Coop før bakken, benyttes også som «fartsetappe», noe som utgjør en reell risiko for ulykker, men også mye støy. 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 boligheter på de tre tomtene innerst i Muninveien. Det minnes også om at i den totalbelastningen er det også støy fra jernbanen og RV7. Det handler altså om både sikkerhet, miljø, trivsel og støybelastning.	<u>Trafikkforhold og sikkerhet</u> Utbyggingen vil føre til økt trafikk i Muninveien, fra avkjøringen og frem til «rundkjøringen» inne i Muninveien. Dagens vei og fortau er av dårlig forfatning og det er i planforslaget lagt opp til en oppgradering av denne veien og fortauet. Vi har også prosjektert fortau rundt snuplassen, noe som vil gi en bedre trafikksikkerhet i området. Konsekvensen av en oppgradering til dagens veinorm, er at veien m/fortau vil gå over på borettslaget sin eiendom med ca. 200 m2. Her har vi avholdt et møte med styret i borettslaget for å gå gjennom planene og konsekvensene. Vi vil dekke alle evt. konsekvenser en utvidelse vil medføre, herunder flytting/bytting av ny redskapsbod, sikring av garasjehjørner og andre konsekvenser dette måtte ha. Vi har også hatt skriftlig dialog med styret i borettslaget i etterkant av møtet og dialogen pågår fortsatt for å komme frem til en avtale om kjøp av nødvendige arealer for utvidelsen. Vi er positive til å se på tiltak som fartshumper for å få ned farten i området, men dette mener vi må ses på sammen med kommunens tekniske avdeling ifm. en utbyggingsavtale. En utbygging med 20 boenheter vil føre til noe økt trafikk, men vi kan ikke se at den relativt moderate økningen i trafikk i seg selv vil medføre at tillatte grenseverdier for støy overskrides. Vi kan ikke ta ansvaret for andre støykilder utenfor planområdet og dets påvirkning på borettslaget andelshavere.	Det settes som et vedtakspunkt at det må det må foreligge en avtale med borettslaget om at arealet som er nødvendig til fortauet kan brukes til fortau før sluttbehandling. Kommunedirektøren er enig i at det er viktig at Muninveien oppgraderes med tanke på trafikksikkerhet, og at dagens fortau er i dårlig forfatning. Kommunedirektøren bekrefter å ha få tilsendt referat fra møtet med borettslaget, samt eget brev fra borettslaget med kommentarer til referatet. Ellers er kostnadene som nevnes privatsrettslige forhold. Kommunen er enig i at dette eventuelt må vurderes med kommunens tekniske avdeling Kommunedirektøren bekrefter at det ikke er normalt å kreve at denne formen for støy kartlegges.
---	---	--

Det minnes også om at i den totalbelastningen er det også støy fra jernbanen og RV7. 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. <u>Parkering.</u> Bakkely Borettslag har i dag en garasjeplass og en parkeringsplass pr. boenhet. I tillegg er det en del plasser til gjesteparkering. Likevel ser borettslaget at det dessverre ofte parkeres på snuplassen. Snuplassen er kommunal, så det er begrenset hvilke tiltak borettslaget kan sette i gang. 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	Alle lovkrav som regulerer arbeidstider og grenseverdier for støy vil bli lagt til grunn som krav for utførende entreprenør. Dette sikres i bestemmelsene. <u>Parkering</u> I planforslaget er det innarbeidet kommunens krav til parkeringsplasser pr. boenhet, samt at det også er plass til noen gjesteparkeringsplasser. Dette er forankret gjennom planbestemmelsene og er vist i illustrasjonsplanen. I byggeperioden vil utførende entreprenør måtte forholde seg til tomteområdene som vi disponerer. Evt. behov utover dette vil være privatrettslig avtale som må avtales direkte med grunneiere. Gjennom en utbygging vil det også opprettes en tettere dialog med borettslaget og andre berørte parter for informasjon og dialog.	Ellers er det utarbeidet støyrapport for støy fra riksveien og jernbanen. Der er også sumstøy diskutert Det er satt bestemmelser om at det skal utarbeides plan for anleggsfasen, og at retningslinjer for støy skal følges. Kommunedirektøren bekrefter at parkering er i henhold til parkeringsforskriften. Det skal utarbeides plan for anleggsfasen.
--	---	--

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 byggevirkosomhet. <u>Flom, ras og skred.</u> 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. <u>Naturgitte forhold</u> Det er over flere år, også senest nå i september 2022, observert pinnsvin ved Muninveien 38 som ligger tett inntil utbyggingsområdet.	<u>Flom, ras og skred</u> GeoKonsept AS har utført en vurdering av områdestabilitet for eiendommene. Tidligere utførte undersøkelser langs RV7 viser at tiltaket ikke ligger i et potensielt løsneområde for områdeskred. Det er utført grunnundersøkelse på og utenfor tiltaksområdet som viser at tiltaksområdet ikke ligger i en utløpssone, da det ikke er påvist masser med sprøbruddegenskaper. Ved eventuell sprengning og alle andre arbeider vil alle regler bli fulgt, naturligvis. <u>Naturgitte forhold</u> Området er et eksisterende boligområde med en enebolig. Pinnsvin og eventuelt annet vil bli ivaretatt i henhold til krav.	Kommunedirektøren bekrefter at områdestabiliteten er utredet i forbindelse med planen, og at konklusjonen fra rapporten er at det er ivaretatt.
Nr. 10 - Bakkely borettslag Varsel om utvidet plangrense Bakgrunn for tillegg i innspill er at borettslaget er nervøse for økt avgrensingsområde. Borettslaget uttrykker bekymring for økt trafikk, støy og trafiksikkerhet. De kommenterer også at Muninveien deler borettslaget i to, og at deres grøntarealer grenser til Muninveien. <u>Lekeplass – og støybelastning for andelshavere</u>	Plangrensen er utvidet for å inkludere oppgradering av Muninveien i planarbeidet. Dette er etter ønske fra kommunen, naboer og andre instanser. <u>Lekeplass – og støybelastning for andelshavere</u>	

Borettslaget ønsker ikke felles lekeplass grunnet støy for egne andelshavere. Borettslaget har nok egne lekeplasser og har oppgradert disse for egen regning i senere tid. Borettslaget skriver at arealet der forslagsstilleren har gått ut fra at lekeplassen til borettslaget ligger, i virkeligheten er et felles uteareal. Dersom ny lekeplass legges inntil denne, er de bekymret for at eksisterende bebyggelse ikke vil få en stille side, i og med at det blir lekearealer og felles uteoppholdsarealer på alle sider. De ønsker ikke at ny lekeplass legges så tett på tomtegrensen til borettslaget. <u>Trafikksikkerhet</u> Borettslaget stiller seg positive til samarbeid knyttet til tiltak ifbm trafikksikkerhet. Borettslaget uthever at deres 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 nærområdet som beveger seg i og rundt Muninveien daglig. Borettslaget viser også til at Muninveien (og gangveien til barnehage og skole) deler eiendommen til borettslaget i 2, og at det derfor er et høyt antall kryssninger av Muninveien hver eneste dag grunnet at lekeplassen og petanguebaner ligger på en side av borettslaget, mens akebakken og gangvei ligger på den andre siden. Det er også fellesområder og friarealer på begge sider av Muninveien.	Muninveien Utvikling har lagt fra seg tanken om felles lekeplass. Det er derfor regulert egne lekeplasser internt på planområdet. Kommunens krav til lekeplasser er ivaretatt, og sikret i bestemmelsene. . <u>Trafikksikkerhet</u> Muninveien Utvikling har som tidligere nevnt at god dialog knyttet til sikkerhetstiltak og et «føre var» prinsipp er viktig, det mener forslagsstiller fortsatt. Noe økt støy er forventet. Løsninger knyttet til kryssing av Muninveien kan bli bedre enn i dag og det vil være en stor fordel for både nye som flytter til området og for borettslaget, at dette etableres i forbindelse med oppgradering av veien. Vi viser også til punkt rundt trafikksikkerhet som er svart ut til borettslaget lenger opp i dette dokumentet.	Kommunedirektøren vurderer at plasseringen av lekeplass er naturlig på grunn av byggegrensene til riksveien og jernbanen. Kommunedirektøren vurderer at oppgraderingen av fortauet langs Muninveien bør bedre trafikksikkerheten i veien. Kommunedirektøren henviser ellers til kommentarene til borettslagets forrige innspill.
---	---	---

<u>Ny avgrensning</u> Borettslaget presiserer at de ikke vet helt hva en økt avgrensning av nytt planområde vil bety, men forutsetter at utvidelsen av planområdet kun er for nødvendig oppgradering av infrastruktur. Borettslaget nevner at det var strenge krav til grøntområder da borettslaget ble bygget på 70 tallet, og at det er viktig at barnas interesser ivaretas. Borettslaget henviser også til en lenger liste over områder som vil bli berørt av økt avgrensning. <u>Konklusjon</u> Borettslaget gjentar i stor grad det de har nevnt tidligere i brevet, samtidig som de nevner noen fordeler ved å bygge ut i Muninveien pga infrastruktur som er der osv. Borettslaget nevner at de synes nåværende planer/skisser er godt gjennomarbeidet og at skissene ser ut til å ta hensyn til eksisterende boligområde. Borettslaget gjentar at de mener antallet planlagte boliger er for høyt, ut fra størrelsen på arealet. Borettslaget peker særlig på økning i støy, bekymring rundt trafiksikkerhet og myke trafikanter, samt utfordringer ved parkering. Alle disse punktene er noe som igjen vil påvirke generell trivsel. Borettslaget er særlig bekymret for de andelshavere som eventuelt må leve med lekeplasser både foran og bak sine andeler, dersom foreslått skisse blir vedtatt.	<u>Ny avgrensning</u> En økt avgrensning utgjør hovedsakelig ingen endringer i de planlagte og foreslåtte planene, hverken for eksisterende arealer eller nye tiltenkte arealer. Økning i avgrensning handler om å sikre nok areal for oppgradering av vei/infrastruktur og eventuelle sikkerhetstiltak ved behov. Plangrensen er nå snevret inn da det ikke er behov for å inkludere mer areal enn nødvendig for å oppgradere Muninveien. <u>Konklusjon</u> Nye boligområder må planlegges slik at det faktisk er gjennomførbart, som også borettslaget er inne på i sin konklusjon. Planene tilstreber også å ta hensyn til eksisterende boligområder rundt, samtidig som forslagsstiller som tidligere nevnt også er svært positive til en tett dialog med borettslaget og andre naboer. Antall planlagte boliger vurderes ut fra hva det vil være plass til, samtidig som man er innenfor de krav kommunen har satt. Planforslaget har innarbeidet kommunens krav og retningslinjer for lekeplasser, uteområder, parkering osv.	Kommunedirektøren bekrefter det forslagsstiller skriver. Utvidelsen av planområdet var for å kunne oppgradere vei/infrastruktur.
Nr. 11 – Arild Flåm, Huginveien 43, 3518 Hønefoss Flåm 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 deres.	Det er gjort grunnundersøkelser og vurdering av områdestabilitet. Rapporten er vedlegg til reguleringsplanen. Konklusjonen i rapporten er følgende: Det er ikke avdekket sprøbrudd- eller kvikkleire.	Det stemmer at områdestabiliteten er utredet, og at rapporten konkluderer med at tiltaksområdet ikke ligger i et løse- eller utløpsområde.

Vil det bli satt opp tiltak som ivaretar sikkerheten som deformasjonsovervåkning for å forhindre skade/setningsskader på boligen under byggeperioden. Det er etter det Flåm 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.	Tiltaksområdet ligger dermed verken i et løsne- eller utløpsområde. Eventuelle behov for dette må vurderes av utførende entreprenør i utførelsesperiode. Det er ikke avdekket behov for sprengingsarbeid gjennom prøveboringer, men dersom dette blir aktuelt vil rystelsesmålere bli vurdert av utførende entreprenør iht. gjeldene lovverk.	Kommunedirektøren er enig i at eventuell overvåkning må vurderes av entreprenøren på et i utførelsesperioden.
Vil det bli satt opp forstøtningsmur i mot skråningens hele lengde. Vi kommer til å filme/ta bilder av grunnmur og terrasse mm.	Det vil trolig ikke bli satt opp forstøtningsmur i hele skråningens lengde. Det er foreløpig tegnet inn forstøtningsmur rundt parkeringsområde/inngangsparti mot Huginveien 43. Denne er tegnet med 4 meters avstand til eiendomsgrensen, slik at den kan oppføres uten påvirkning mot naboeiendom med graveskråning. Behov for forstøtningsmur for å ivareta lokalstabilitet vurderes og sikres gjennom geoteknisk prosjektering ved byggesak.	Kommunedirektøren bekrefter at lokalstabilitet kan vurderes ved byggesaken.
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.	Alle lovkrav som regulerer arbeidstider og grenseverdier for støy vil bli lagt til grunn som krav for utførende entreprenør. Dette sikres i bestemmelsene.	Det er satt bestemmelser om at det skal utarbeides plan til anleggsperioden, og at retningslinjene for støy i arealplanlegging skal følges for anleggsarbeidet.