



RINGERIKE
KOMMUNE

Arkiv: PLANID-496
PLANNAVN-
Oppen Sikt
PLANTYPE-35
FA-L13
GNR-52/4
ESA ARKIV
Journalpostnr.: 22/6559 - 110
Saksbehandler: Hanna Høibø
Dato: 18.08.2026

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
42/26	Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning	07.09.2026
30/26	Formannskapetets Strategi og plan	15.09.2026

496 Detaljregulering for Oppen Sikt – Behandling av planforslag

Vedtak som innstilling fra Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning, 07.09.2026 - 42/26

1. Forslag til detaljregulering for Oppen Sikt fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 282-01 Bålerudmarka, vedtatt 14.06.2010, som overlappes av ny plan, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 203 Oppen Vest, vedtatt 28.04.1997, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Oppen Sikt fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 282-01 Bålerudmarka, vedtatt 14.06.2010, som overlappes av ny plan, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 203 Oppen Vest, vedtatt 28.04.1997, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Forslag til vedtak:

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

2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 282-01 Bålerudmarka, vedtatt 14.06.2010, som overlappes av ny plan, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 203 Oppen Vest, vedtatt 28.04.1997, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

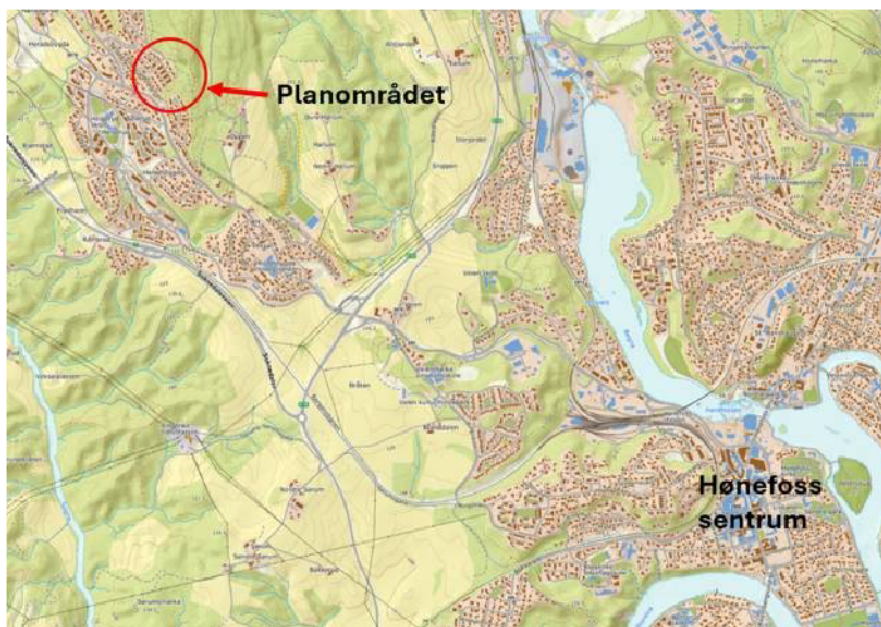
Sammendrag

Formålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av 14 eneboliger i Oppenåsen i Heradsbygda. Planområdet ligger i hovedsak innenfor arealer avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel, men omfatter også arealer avsatt til friområde og idrettsanlegg. Dette har vært et av hovedtemaene i planprosessen.

Det har kommet et stort antall innspill til planarbeidet. De viktigste temaene har vært trafiksikkerhet, adkomstforhold, hensynet til barn og unge samt bevaring av grønnstruktur og friluftsinnteresser.

Etter oppstart er planforslaget vesentlig bearbeidet. Antall boliger er redusert fra 26 til 14 boenheter, adkomstløsningene er noe endret, og det er innarbeidet tiltak knyttet til blant annet overvann og oppgradering av eksisterende lekeareal på planområdet.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, der berørte parter og myndigheter kan komme med ytterligere innspill før sluttbehandling.



Figur 1. Omtrentlig plassering av planområdet



Figur 2. Plangrensen

Formannskapets Strategi og plan 15.09.2026

Behandling:

Ordfører foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Hovedutvalgets (HMA) innstilling ble enstemmig vedtatt.

FS2 - 30/26 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Oppen Sikt fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 282-01 Bålerudmarka, vedtatt 14.06.2010, som overlappes av ny plan, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 203 Oppen Vest, vedtatt 28.04.1997, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Hovedutvalget for miljø- og arealforvaltning 07.09.2026

Behandling:

Leder foreslo voteringsrekkefølge som ble enstemmig vedtatt.

Avstemming:

Kommunedirektørens innstilling ble enstemmig vedtatt som hovedutvalgets (HMA) innstilling til formannskapet

HMA - 42/26 Vedtak:

1. Forslag til detaljregulering for Oppen Sikt fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 282-01 Bålerudmarka, vedtatt 14.06.2010, som overlappes av ny plan, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 203 Oppen Vest, vedtatt 28.04.1997, som overlappes av ny plan, jf. plan- og bygningsloven § 12-14.

Parter

Forslagsstiller: Oppen sikt AS

Fagkyndig: Solli arkitektur & landskap AS

Bakgrunn/Innledning

Planområdet ligger i Oppenåsen i Heradsbygda. Planområdet er avgrenset av eksisterende boligbebyggelse i nord-vest og sør-øst, og av friområder/grønnstruktur i nord-øst. I sør-vest er det avgrenset av en gang- og sykkelvei som går mellom Helgerudveien og Kremleveien. Nærmeste bussholdeplass er Vanntårnet bussholdeplass som ligger syd for planområdet, langs Heradsbygdveien.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 14 eneboliger. Planforslaget bygger videre på bebyggelsesstrukturen i området, som domineres av eneboliger, men også har noe tettere bebyggelse i nord-vest.

Tidligere behandlinger og vedtak

Plangrensen ved oppstart inneholdt areal avsatt til «Friområde (Nåværende)» og «Idrettsanlegg (Nåværende)» i kommuneplanens arealdel. Siden planinitiativet ikke var helt i tråd med arealdelen, hadde saken politisk oppstart i [Formannskapets Strategi og plan 16.05.2023](#), som fattet følgende vedtak:

FS2- 29/23 Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

1. *Planarbeid for Detaljregulering for Oppen Sikt kan igangsettes jf. plan- og bygningsloven § 12-8.*
2. *Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 282-01 Bålerudmarka, vedta 14.06.2010 som overlappes av ny plan, samt de deler av gjeldende reguleringsplan 203 Oppen Vest, vedta 28.04.1997 som overlappes av ny plan, jf. plan og bygningsloven § 12-14.»*

Beskrivelse av saken

Dagens situasjon

Totalt utgjør planområdet ca. 27 dekar. Området der det foreslås boliger er i dag ubebygget.

Planområdet består i dag hovedsakelig av skogarealer. Det går stier gjennom området, fra eksisterende bebyggelse, og opp til skogen i nordøst. Det er en eksisterende grusbane nord i planområdet, med gapahuk lenger opp på kollen utenfor planområdet. Det er hovedturstier i

området som går langs kanten av planområdet i øst, og til den eksisterende grusbanen. Noe av det tilgrensende eksisterende veinettet er tatt med i plangrensen, for å sikre at nye stier og veier får koblet seg på.

Planforslaget

Den nyeste versjonen av planforslaget er mottatt fra Solli arkitekter AS, 03.07.2026. De siste oppdaterte dokumentene er mottatt 17.08.2026.

Planforslaget består av:

01. Plankart - behandling av planforslag
02. Bestemmelser - behandling av planforslag
03. Planbeskrivelse - behandling av planforslag
- 04a. Merknadsbehandling for varsel om oppstart - behandling av planforslag
- 04b. Samlede innspill varsel om oppstart - behandling av planforslag
- 05a. Merknadsbehandling for varsel utvidelse av planområdet - behandling av planforslag
- 05b. Samlede innspill til varsel om utvidelse av planområdet - behandling av planforslag
06. ROS-analyse - behandling av planforslag
- 07a. Trafikkanalyse - behandling av planforslag
- 07b. Veiteknisk notat - behandling av planforslag
- 07c. Tekniske tegninger for vei - behandling av planforslag
- 08a. Vann og avløpsnotat - behandling av planforslag
- 08b. Tegning VAO - behandling av planforslag
09. Arkeologisk registrering - behandling av planforslag
10. illustrasjonsplan - behandling av planforslag
11. Terreng og tomtesnitt - behandling av planforslag
12. Sol- og skyggeanalyse - behandling av planforslag
13. Sjekkliste karttekniske krav - behandling av planforslag
14. Forslagsstillers følgebrev til innsending av planforslag - behandling av planforslag
15. Oppstartsmøtereferat med forslagsstillers kommentarer - behandling av planforslag

Plantype

Planen fremmes som en privat detaljregulering.

Gjeldende reguleringsplaner

Deler av planområdet er i dag regulert i reguleringsplanene 282-01 Bålerudmarka (vedtatt 14.06.2010), 203 Oppen Vest (vedtatt 28.04.1997). Planområdet er i disse reguleringsplanen regulert til friluftsområde, landbruk, kjøreveg, gang- og sykkelvei, vannverksanlegg, og felles lekeareal for barn.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter deler av eiendommene gnr/bnr 56/9, 52/4, 56/391, 52/18 og 56/10. 52/4 og 56/391 eies av forslagsstiller. De resterende eiendommene eies av kommunen, og består av veiareal, og et vanntårn.

Innspill til planoppstart

Forslagsstiller varslet, i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8, oppstart av planarbeidet til berørte parter i brev 13.06.2023 og kunngjorde det i Ringerikes Blad 15.06.2023, samt på kommunens nettsider. Det kom inn totalt 52 innspill. Disse følger vedlagt. Hovedtrekkene i innspillene er referert og kommentert i vedlegg "04a. Merknadsbehandling for varsel om oppstart - behandling av planforslag".

I tillegg ble det varslet om en utvidelse av plangrensen 31.05.2024. Se Figur 4 der utvidelsen er markert. Det kom 13 innspill til utvidelsen, hvorav tre var fra offentlige myndigheter, og resten fra naboer og velforeninger. Hovedtrekkene i disse innspillene er referert og kommentert i vedlegg "05a. Merknadsbehandling for varsel utvidelse av planområdet - behandling av planforslag".

Innspillene fra naboer, interesseorganisasjoner og velforeninger omhandlet hovedsakelig adkomstvei, trafikksikkerhet, barn og unges interesser, påvirkning av friluftsområder, og

antall boenheter. Det store antallet viser betydelig engasjement i området, særlig knyttet til trafikksikkerhet.

Innspillene fra myndigheter omhandlet blant annet barn og unges interesser, overvann, adkomst og trafikksikkerhet, bokvalitet, kapasitet på eksisterende ledningsnett, energi- og klimavennlige løsninger, renovasjonsløsning, friluftsinnteresser og kulturminner.

Varsel om innsigelse

Mattilsynet skriver at «*Dersom vann- og avløpsløsningene ikke er tilstrekkelig utredet og beskrevet i planen når den kommer på høring, kan vi fremme innsigelse til planen*».

Forholdet rundt vann- og avløpsløsninger samt. overvann er utredet av Norconsult i et notat som følger plansaken. Ellers har ikke overordnede myndigheter varslet innsigelse til planen.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategien

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

Arealstrategi	Hvordan følger planen opp arealstrategien?
Kompakt by- og tettstedsutvikling	Bebyggelsesområdet ligger innenfor ytre sentrumssone i arealstrategien. Det bygger også videre på et eksisterende boligområde, med eksisterende infrastruktur, og muligheter for å ta buss. Samtidig er området bilbasert.
Arealutvikling i Hønefoss, Heradsbygda, Haugsbygd og tettstedene	Planområdet ligger innenfor ytre sentrumssone, og planforslaget vurderes derfor å være i tråd med prinsippet om fortetting innenfra og ut.
Boligbebyggelse	Se punktene over. Siden området ligger ytterst i ytre sentrumssone, passer eneboliger som boligtypologi. Planinitiativet viste også tettere boligtypologier, men dette er endret slik at det nå kun er eneboliger.
Tilrettelegging for gående og sykklende	Fra Heradsbygda veien er det også gang- og sykkelforbindelse ned mot sentrum.
Jordvern	Ikke relevant. Planområdet inneholder ikke dyrket eller dyrkbar mark.
Næringsutvikling	Ikke relevant
Masseforvaltning	Det er satt bestemmelser om massehåndtering, herunder at det skal utarbeides en massehåndteringsplan, og at spredning av eventuelle fremmede arter i massene skal forhindres.
Fritidsbebyggelse	Ikke relevant
Rekkefølgebestemmelser	Det er satt rekkefølgebestemmelser knyttet til blant annet opparbeidelse av veier, tekniske anlegg, eventuelt påslipp til kommunalt overvannsnett, overvannshåndtering, opparbeidelse av friarealer, og opparbeidelse av renovasjon.

Kommuneplanens arealdel

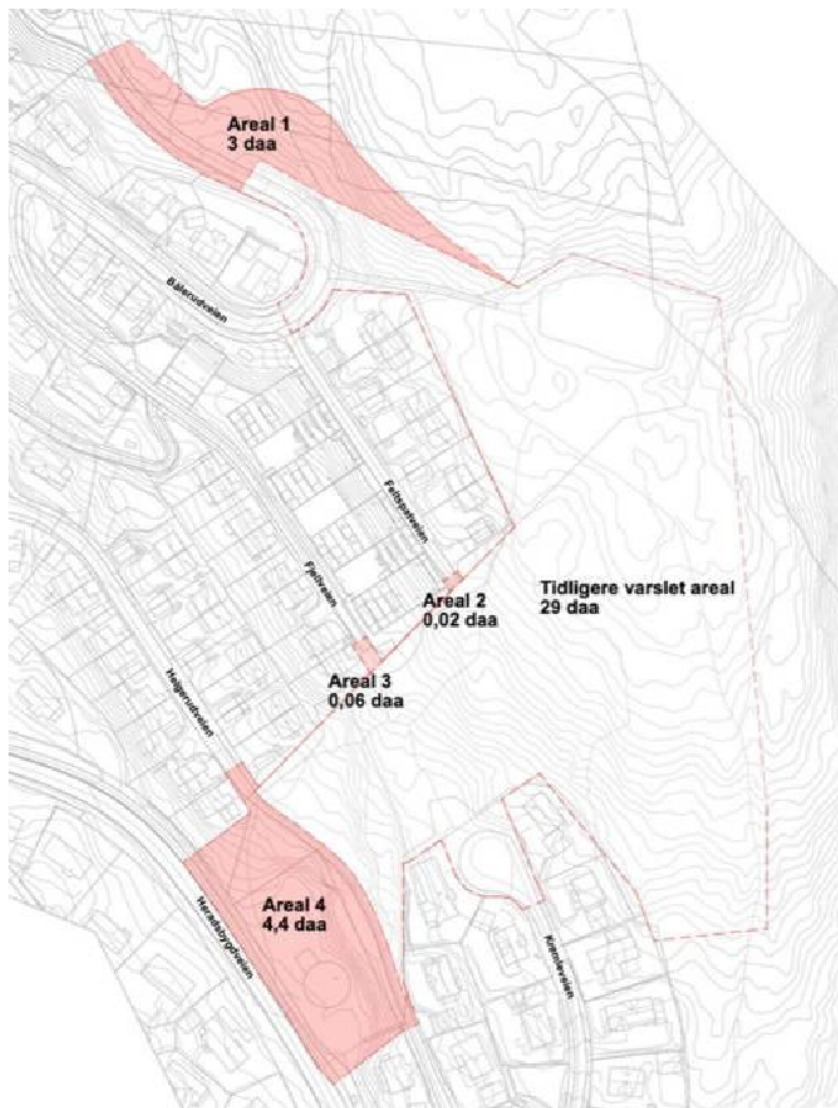
I kommuneplanens arealdel vedtatt 05.09.2019 er området avsatt til «Boligbebyggelse (Fremtidig og nåværende)», «Friområde (Nåværende)», «Idrettsanlegg (Nåværende)» og

«Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (Nåværende)». Se Figur 3 for forholdet til kommuneplanens arealdel.

Hoveddelen av området der det foreslås boliger er avsatt til bolig i arealdelen. Boligene lengst syd i planforslaget er imidlertid avsatt til friområde. For å veie opp for dette, er deler av arealet avsatt til bolig regulert til friområde. Bakgrunnen for omrokeringen var at trafikken til området skulle fordeles på flere veier, slik at økningen i trafikk i Kremleveien ble mindre. Med omrokeringen, får to boliger adkomst fra Helgerudveien. Dette er basert på både innspill fra naboer om at veinettet er utfordrende i området, trafikkrapporten, og kommunens vurderinger. I tillegg er det tatt inn arealer avsatt til friområde og idrettsanlegg for å sikre adkomsten til den øvre delen av boligområdet.



Figur 3: Gjeldende kommuneplanens arealdel til venstre, og forslag til ny arealdel til høyre. Plangrensen er markert med rød stiplet linje.



Figur 4: utvidelsen som ble gjort av planområdet sommeren 2024 er vist med rødt. I etterkant har plangrensen blitt noe snevret inn igjen. Størstedelen av areal 4 i syd er blant annet tatt ut igjen.

Juridiske forhold

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

Økonomiske forhold

Planen utløser trolig ingen større økonomiske belastninger for Ringerike kommune.

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

Kommunedirektørens vurdering

Byggeplanene

Planområdet ligger i utkant av sentrumssonen, og kommunedirektøren mener at eneboliger er rett typologi for området. Terrenget i planområdet er bratt, og har gjort det utfordrende å finne gode løsninger for adkomst, terrengendringer, og overvann. Prosjektet har imidlertid

blitt betydelig forbedret og gjennomarbeidet siden oppstarten. Slik det foreligger, anbefaler kommunedirektøren at det sendes på høring og offentlig ettersyn.

Innkomne innspill

Vurdering av mottatte innspill til oppstart og utvidelsen av planområdet framgår av vedlegg. Det store antallet innkomne merknader vitner om et stort engasjement i området.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke ville vært mulig å gjennomføre planforslaget innenfor de rammene som følger av kommuneplanens arealdel dersom alle innspillene skulle vært imøtekommet fullt ut. Det er likevel gjort forsøk på å imøtekomme naboene blant annet gjennom å redusere antall boenheter.

Trafikksikkerhet

Området der det foreslås boliger ligger i en relativt bratt skråning. Planleggingen av adkomsten til boligene har derfor vært utfordrende. Dette var et sentralt tema i den politiske oppstarten, i innspillene fra naboer, og i arbeidet med å utarbeide et planforslag. Naboene kommenterer at veiene er smale, bratte, svingete, og ikke i tråd med kommunens veg- og gatenorm. De forteller at det kan være vanskelig å møte biler visse steder, og at situasjonen er spesielt utfordrende om vinteren, når det er snø og is.

Kommunedirektøren bekrefter at det eksisterende veinettet ikke er helt i tråd med veg- og gatenormen. Det er flere avvik knyttet til stigning, svingradier, og veibredder. Når man planlegger i allerede etablerte boligområder, kan det være vanskelig å innfri alle krav i normen. Da må konkrete fravik vurderes nærmere. Det har vært omfattende dialog om veinettet i denne saken. Resultatet har vært at antall boenheter har blitt betydelig redusert, og trafikken spredt utover de ulike veiene. Naboene peker på Kremleveien og Kantarellveien som særlig utfordrende. Disse får nå kun to nye boenheter. Bålerudveien pekes også på som vanskelig. Avkjørselen fra Bålerudveien er flyttet noe nord sammenliknet med i oppstarten, for å forbedre trafikksikkerheten og sikten i krysset. Det er ikke stilt krav om fortau/gang- og sykkelvei langs Bålerudveien i denne planen. Naboene foreslår å legge adkomstveien fra Oppen gård. Dette vurderer kommunedirektøren som uaktuelt. Det ville medført store terreng- og naturinngrep, og ville delt friområdet i to. Da er det bedre å bygge videre på veinettet til det etablerte boligfeltet.

I planforslaget har ti boenheter adkomst fra Bålerudveien via en ny adkomstvei. Denne nye veien er hovedsakelig i tråd med vegnormen, se s. 38 i planbeskrivelsen for beskrivelse av avvik. To boenheter har adkomst fra Helgerudveien og to fra Kremleveien og Kantarellveien. Planforslaget legger opp til at fotgjengere kan bevege seg gjennom planområdet. Kommunedirektøren mener forslagsstiller kan sende planforslaget slik det foreligger på høring, men påpeker at en videre utbygging i området, kan utløse krav om at for eksempel Bålerudveien forbedres. Det kan da for eksempel bli nødvendig med gang- og sykkelvei.

Planbeskrivelsen viser til en marginal økning i trafikk til og fra området. Kommunedirektøren er enig i at økningen ikke er så stor, men legger samtidig vekt på at det eksisterende veinettet har utfordringer. Etter en reduksjon i antall boenheter og etter at trafikken spredt ut over flere veier, vurderes planforslaget likevel å kunne sendes på høring og offentlig ettersyn.

Avvik fra kommuneplanens arealdel

Det er uheldig at planen må ta areal avsatt til idrettsanlegg og friområde for å løse adkomsten. Kommunedirektøren mener imidlertid det er vanskelig å unngå, dersom man skal utvikle området avsatt til bolig i arealdelen, og samtidig sørge for at det får gode nok adkomstveier.

Etter oppstarten har planområdet blitt utvidet noe, slik at det berører noe mer friareal enn det som var vist i oppstarten. Kommunedirektøren mener utvidelsen ikke er større enn at den fortsatt er i tråd med prinsippet om at det var i orden å inkludere noe mer areal i plangrensen for å sikre adkomsten, som ble vurdert i den politiske oppstarten. For å kompensere noe for avviket fra arealdelen, reguleres det noe friareal sentralt i planområdet som er bolig i arealdelen, og eksisterende lekeareal på feltet avsatt til idrettsanlegg oppgraderes.

Kommunedirektøren legger vekt på at størstedelen av området der det planlegges boliger er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel. Arealer avsatt til friområde og idrettsanlegg som inngår i planforslaget benyttes i hovedsak til adkomstløsninger og mindre justeringer av arealdisponeringen i syd. De overordnede hensynene bak kommuneplanens arealdel vurderes derfor ikke å bli vesentlig tilsidesatt.

Lekeplasser og barn og unges interesser

Deler av planområdet er avsatt til idrettsanlegg i kommuneplanens arealdel, og innenfor dette området ligger en eksisterende lekeplass. Denne er i dag i dårlig forfatning. Ny adkomstvei er planlagt gjennom arealet avsatt til idrettsanlegg, men går utenom selve lekeplassen. Planen har innebærer en oppgradering av denne lekeplassen.

Nord for planområdet ligger en gapahuk som blant annet brukes av barnehager og skoleklasser i området, og det er naturlig for disse å gå via planområdet. For å legge til rette for dette, er det sikret at gående kan bevege seg gjennom planområdet på stier.

Kommunedirektøren vurderer samlet at tilgjengeligheten til nærliggende friområder og turstier opprettholdes i stor nok grad, og at oppgradering av eksisterende lekeplass bidrar til å styrke tilbudet til barn og unge i området.

Områdestabilitet

Planområdet ligger over marin grense, og er ikke utsatt for områdeskred.

Støy

Området der det planlegges boliger ligger utenfor støysonen til Heradsbygdveien. Det er lagt inn bestemmelser om at Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 kapittel 6 og T-1442/2021 tabell 4, skal legges til grunn i anleggsperioden. Temaet vurderes å være ivarettatt.

Overvann

Bratt terreng, begrensede infiltrasjonsmuligheter i området, og planlagt hugging av skog har også gjort overvann til et viktig tema i denne planen. For å forhindre at det renner mer vann ned til eksisterende naboer, er det blant annet planlagt grøfter/voller nedenfor nye boliger som skal avskjære overvannet. Ny adkomstvei avskjærer også overvann fra skogen ovenfor. Kommunedirektøren mener de foreslåtte grepene knyttet til overvann er tilfredsstillende.

Terrengendringer

Planområdet er bratt, og det er vanskelig å unngå at det blir en del terrengendringer. Adkomstveien fra Bålerudveien innebærer relativt dype skjæringer i terrenget. Dette blir nødvendig for å unngå at veien blir for bratt. Boligene, og den planlagte stien for gående gjennom området, innebærer også terrengendringer. For å redusere negative fjern- og nærvirkninger er det satt relativt detaljerte bestemmelser om terrengendringer, som blant annet presiserer at bygg skal plasseres skånsomt i terrenget. Terrengbestemmelsene vurderes som gode med tanke på det utfordrende terrenget. Samtidig kommer en ikke bort fra at det vil bli terrengendringer når en bygger i såpass bratt terreng. Det vil da også bli noen fjernvirkninger.

Naturmangfold og grønnstruktur

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

Eksisterende kunnskapsgrunnlag, som Artsdatabanken, er brukt for å få oversikt over eksisterende registreringer i området. Det er ikke tidligere registrert bevaringsverdige arter eller naturtyper innenfor planområdet, og det er ikke gjort egne utredninger av naturmangfold i planprosessen.

Planforslaget innebærer fysisk fjerning av natur, og deler av området som påvirkes er ikke avsatt til bolig i arealplanen. Selv om det ikke er gjennomført en karlegging av naturmangfold, er det tatt visse forhåndsregler for å begrense påvirkningen av naturverdier i området. Det er planlagt en buffersone mot skogen i øst, og det er satt bestemmelser om at vegetasjonen der skal reetableres ved endringer i forbindelse med anleggsperioden. Ved

nyplanting skal det brukes stedegne arter, og man skal unngå bruk av fremmedarter og allergifremmende arter. Videre er det lagt inn en sti/grønn korridor gjennom planområdet, for at de som bor i området fortsatt skal ha tilgang til å gå gjennom området og opp til skogen i øst. For å motvirke privatisering av friområdet i øst og skjerme stinettet som går langs planområdet, er det lagt inn i bestemmelsene at det skal etableres gjerde mellom eneboligtomtene og friarealet, og om at eksisterende stiers funksjon skal opprettholdes.

Planforslaget ligger i tilknytning til et eksisterende boligområde. Dette gjør at en delvis kan bruke eksisterende infrastruktur, og på den måten redusere påvirkningen av natur noe. Samtidig, så innebærer også planforslaget nedbygging av et område som i dag er skog. På grunn av det utfordrende terrenget må det bygges en ny adkomstvei til den øvre delen av feltet, som innebærer naturinngrep i arealer avsatt til friområde og idrettsanlegg i arealdelen. Nederst i planområdet plasseres også boligbebyggelse på areal avsatt til friområde, men dette erstattes at et areal regulert til friareal (som er bolig i arealdelen) litt lenger opp i skråningen. Nedbygging av natur er et nasjonalt problem, og enkeltsaker som denne utgjør til sammen store arealer. Her skal det sies at størstedelen av det arealet som foreslås til boliger her, er avsatt til bolig i arealdelen. Derfor er det allerede avklart på et overordnet nivå at det er et område det er ønske om å fortette. Med tanke på dette, og planområdets størrelse, vurderes de miljøretslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 som godt nok oppfylt. Se kapittel 8.6 i planbeskrivelsen for forslagsstiller sin redegjørelse for forholdet til naturmangfoldloven.

Klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi

Planen åpner opp for etablering av alternative energikilder, men stiller ikke krav om dette. Planområdet ligger utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Det legges opp til overvannsløsning med naturbaserte løsninger. Å utvide et eksisterende boligområde, innebærer også at noe eksisterende infrastruktur kan brukes. Med tanke på størrelsen på prosjektet, vurderer kommunedirektøren at nasjonale hensyn til klimagassreduksjon, klimatilpasning og energi er godt nok ivarettatt. Se kapittel 8.7 i planbeskrivelsen for forslagsstiller sin redegjørelse for temaet.

Utredningsplikten og ROS-analyse

Kommunedirektøren anser at utredningsplikten er oppfylt.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren er positiv til utvikling av planområdet for Oppen sikt som vil kunne gi flere boliger i et etablert planområde i Heradsbygda. Planen innebærer interessemotsetning mellom hensyn til boligbygging og bruk av arealer avsatt til friareal og idrettsanlegg i arealdelen, og økt trafikk på et allerede utfordrende veinett. Planen har fått svært stor interesse fra naboer i området, som særlig peker på trafikken. Planforslaget har imidlertid blitt betydelig bearbeidet og forbedret siden oppstarten. Antall boenheter er redusert fra 26 til 14, trafikken er spredt utover flere veier, og det er foreslått en ny adkomstvei i nord. Det er også lagt inn tiltak knyttet til blant annet overvann som kommunedirektøren vurderer som gode.

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

Rune Hallingstad
kommunedirektør

Assisterende kommunedirektør: Heming Herdlevær
Enhetsleder arealforvaltning: Tomas Martin Holtan
Avdelingsleder Regulering: Nilam Ilyas
Saksbehandler: Hanna Høibø

Vedlegg:

01. Plankart - behandling av planforslag
02. Bestemmelser - behandling av planforslag
03. Planbeskrivelse - behandling av planforslag
- 04a. Merknadsbehandling for varsel om oppstart - behandling av planforslag
- 04b. Samlede innspill varsel om oppstart - behandling av planforslag
- 05a. Merknadsbehandling for varsel utvidelse av planområdet - behandling av planforslag
- 05b. Samlede innspill til varsel om utvidelse av planområdet - behandling av planforslag
06. ROS-analyse - behandling av planforslag
- 07a. Trafikkanalyse - behandling av planforslag
- 07b. Veiteknisk notat - behandling av planforslag
- 07c. Tekniske tegninger for vei - behandling av planforslag
- 08a. Vann og avløpsnotat - behandling av planforslag
- 08b. Tegning VAO - behandling av planforslag
09. Arkeologisk registrering - behandling av planforslag
10. illustrasjonsplan - behandling av planforslag
11. Terreng og tomtesnitt - behandling av planforslag
12. Sol- og skyggeanalyse - behandling av planforslag
13. Sjekkliste karttekniske krav - behandling av planforslag
14. Forslagsstillers følgebrev til innsending av planforslag - behandling av planforslag
15. Oppstartsmøterefertat med forslagsstillers kommentarer - behandling av planforslag