



RINGERIKE KOMMUNE

Til: Ringerike kommune, postmottak@ringerike.kommune.no

PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE

Planinitiativet gjelder <i>Stedsnavn, tema for plan</i>	Detaljregulering for Nedre Bålerud boligområde
Eiendom (gnr./bnr.)	56/3, 56/166, 56/164,
Forslag til plantype	☐ Områderegulering ☒ Detaljregulering / ordinær endring ☐ Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess
Forslag til plannavn	Nedre Bålerud
Temaer som ønskes diskutert	• Avstand til jernbane • Adkomst til boligområdet • VA for boligområdet • Fremdrift
Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling)	MUNINVEIEN UTVIKLING AS, 928 090 752 Sigurd Hjorts vei 3, 3530 Røyse martin@holthe.as
Skjema er utfylt av	Martin Holthe
Dato for utfylling	21.11.2021

Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet

Rolle	Navn	Telefon	E-post
Forslagsstiller <i>Skal alltid møte</i>	Muninveien utvikling AS v/ Martin Holthe, Frederik Engbretsen og Ulrik Thomassen	986 92 911	Martin@holthe.as
Fagkyndig <i>Skal alltid møte</i>	Berntsen plan og oppmåling AS v/Magnus Bratli Holte	990 46 669	Magnus@bpoo.no
Grunneier(e)*	Muninveien utvikling AS v/ Martin Holthe, Frederik Engbretsen og Ulrik Thomassen	986 92 911	Martin@holthe.as

Andre	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]	[Klikk her for å skrive inn tekst.]
-------	-------------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------------

* Dersom grunneier ikke møter, ønsker kommunen en intensjonsavtale mellom grunneier og forslagsstiller.

Vedlegg	
Hva	Merknad
☒ Planinitiativ	Se krav neste side
☒ Kart med forslag til planavgrensning	Ved reguleringsendring skal avgrensning vises oppå gjeldende plan
☒ Forslag til framdriftsplan for planprosessen	Se forslag til mal siste side
☐ Annet	[Klikk her for å skrive inn tekst.]

Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planintiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte. Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for planarbeidet, og redegjøre for punktene a-l nedenfor. Dette iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

a.	<i>Formålet med planen</i> Formålet med planen er å legge til rette for fortetting med konsentrert bebyggelse i et område som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen og som ligger i nærhet til skole, barnehage og butikk. Det planlegges for 21 nye boenheter fordelt på seksmannsboliger (12 enheter) og eneboliger i rekke (9 enheter). Planforslaget vil kunne sikre en god og helhetlig fortetting i et allerede etablert boligområde. Eksisterende tilstøtende boligområde har tilsvarende boligtyper som det foreslås innenfor planområde.
b.	<i>Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet</i> Planområdet tar for seg tomt 56/3, 56/166, 56/164. I tillegg ser vi det som naturlig at Muninveien, som er eid av Ringerike kommune, innlemmes i reguleringsplanen, da denne bør oppgraderes for å tåle økt belastning.
c.	<i>Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak</i> Området reguleres til konsentrert småhusbebyggelse, med en kombinasjon av eneboliger i rekke og seksmannsboliger. Det er utarbeidet noen skisser som viser mulig løsning for området:



Totaleareal = 4640 m²

BYA = 1700 m² / 37 %





d. ***Utbyggingsvolum og byggehøyder***

Det er planlagt konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og flermannsboliger i inntil 2 boligetasjer. Det er planlagt sokkeletasje med parkering i et av byggene som er i skrånende terreng nord-vest på tomten. Effektiv høyde på dette bygget blir ca 2,5 etasje fra gjennomsnittlig terreng.

e. ***Funksjonell og miljømessig kvalitet***

Støy) Planområdet ligger støyutsatt til, ift. jernbane og vei, men i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan 294-01-Rv 7 Ramsrud – Kjeldsbergsvingene ble det utarbeidet en støyrapport og gjort tiltak for å sikre at grenseverdiene er iht. gjeldende krav. Som en del av byggesaken vil det bli gjort nye beregninger for å kartlegge nødvendige tiltak for ny bebyggelse.

Sol, skygge- og utsiktsforhold)

Boligene vil bli plassert sør-vest vendt for å sikre gode solforhold. Boligene er plassert på rekke for å tilstrebe fri utsikt. Boligene er plassert på en slik måte at de ikke vil kaste skygge på eksisterende bebyggelse eller ødelegge utsikten til naboeiendommer.

Barn og unges interesser)

Det planlegges etablert en lekeplass helt sør på området. Denne vil være en naturlig forlengelse av dagens lekeområdet (56/102). En ny lekeplass vil også komme dagens beboere til gode.

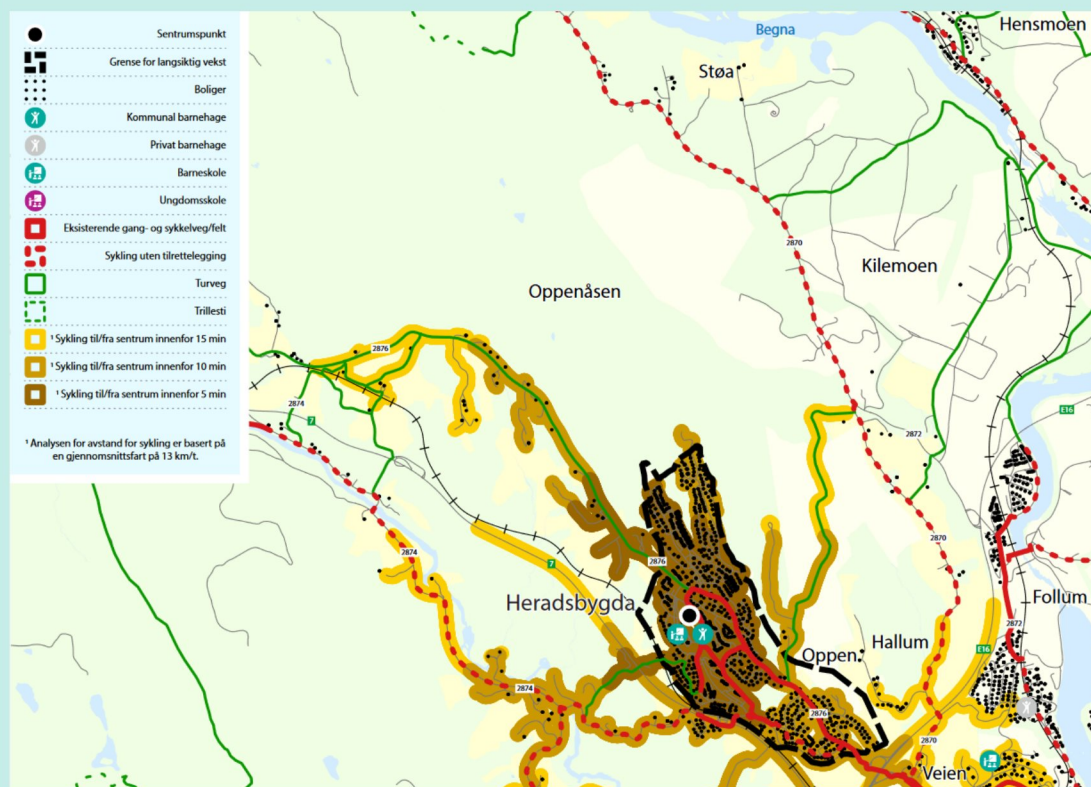
f. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Bebyggelse plasseres slik at landskap og omgivelser ivaretas i størst mulig grad. Den høyeste bebyggelsen på to etasjer med parkering i kjeller/sokkel plasseres lengst nord i planområdet hvor terrenget er brattest. Bebyggelsen lengst sør på tomten er tilsvarende type bebyggelse og høyde som på tilstøtende eiendom, og vil således ikke skille seg ut.

g. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Vi mener dette planforslaget er iht. retningslinjer fra stat, fylke og kommune hvor målet er økt bebyggelse i knutepunkt og sentrale områder. Området vi ønsker å omregulere er i dag avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel og i gjeldende reguleringsplan; 3007 70 – Heradsbygda II. Heradsbygda er også definert som et satsningsområde av Ringerike Kommune hvor det skal prioriteres nye boliger.

Området ligger tett opptil sentrumspunktet i Heradsbygda, og innenfor grense for langsiktig vekst, jf. Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 (Høringsutkast).



Kommuneplanens samfunnsdel 2021-2030 (Høringsutkast)

h.	<i>Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</i> Vi kjenner ingen vesentlige interesser som berøres av dette planinitiativet. Området ligger i et etablert nabolag med eneboliger og rekkehus. Eiendommen har Bergensbanen som nærmeste nabo, hvor vi skal skape en dialog med Bane NOR for å avklare avstanden mellom bebyggelse og jernbane.
i.	<i>Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</i> Samfunnssikkerhet ivaretas gjennom en fullstendig Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), hvor ulike forhold blir vurdert. Eventuelle risiko og sårbarheter vil bli identifisert og forslag til avbøtende tiltak skal tydeliggjøres i planforslaget. Det skal også etableres gode SHA-prosedyrer for byggeperioden.
j.	<i>Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</i> Etter §12-8 i plan- og bygningsloven skal alle naboer og andre berørte parter bli varslet. Dette gjelder også berørte offentlige organer som Viken fylkeskommune, Statsforvalteren, Statens Vegvesen, Bane NOR, Ringerikeskraft, HRA, NVE og kommunale myndigheter. Det vil varsles via brev, annonsering i lokalavis, og på kommunens nettsider.
k.	<i>Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</i> Etter varsling er gjennomført og varslingsfrister har utløpt, vil alle innspill bli vurdert, svart opp og evt. innarbeidet i planen.
l.	<i>Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivarettatt</i> Planinitiativet er i tråd med Kommunedelplanen arealdel, Kommuneplanens samfunnsdel med arealstrategi 2021-2030 (Høringsutkast). Det er ikke registrert forhold som vil utløse krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6b, med unntak av støy mot vei og bane.
I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:	
m.	<i>Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative</i> ● Økt trafikk kan ha innvirkning for de nærmeste naboene ● Området vil få en moderne lekeplass med lekeplassutstyr ● Muninveien vil bli oppgradert innenfor planområdet ● Bidra til fortetting i et område som er prioritert av Ringerike kommune, med godt kollektivtilbud og kort vei til matbutikk, skoler og barnehager.
n.	<i>Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften).</i> ● Støy ● Sol-/skygge analyse ● Overvann og flomveier

- o. ***Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?***
 Forslagstiller er ikke kjent med utredninger eller kartlegginger i området, som skulle være til hinder for oppstart av planarbeider.

Framdriftsplan								
Måned/ Aktivitet	Februar 2022	Mars 2022	Mai 2022	Juni 2022	Juli 2022	August 2022	Oktober 2022	Desember 2022
Annonsert planstart	x							
Frist for innspill		x						
Utarbeiding av plan			x					
Førstegangs- behandling				x				
Offentlig ettersyn					x			
Merknads- behandling						x		
Andregangs- behandling							x	
Planvedtak								x