



# RINGERIKE KOMMUNE

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

| PLANINITIATIV OG FORESPØRSEL OM OPPSTARTSMØTE                  |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Planinitiativet gjelder                                        | Boligfortetting for Trulserudveien                                                                                                                                                                 |
| Eiendom (gnr./bnr.)                                            | 86/416,86/471,86/474,87/550                                                                                                                                                                        |
| Forslag til plantype                                           | <input type="checkbox"/> Områderegulering<br><input checked="" type="checkbox"/> Detaljregulering / ordinær endring<br><input type="checkbox"/> Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess |
| Forslag til plannavn                                           | Detaljregulering for Trulserudveien                                                                                                                                                                |
| Temaer som ønskes diskutert                                    | Arealformål, planavgrensning, trafikk, høyder, teknisk infrastruktur, medvirkning, m.m                                                                                                             |
| Forslagsstillers fakturaadresse (for gebyr for saksbehandling) | Trulserudveien Utvikling AS v/Reverudåsen 31, 1341 Slependen                                                                                                                                       |
| Skjema er utfyllt av                                           | Berntsen Plan og oppmåling AS v/Magnus Bratli Holte.<br>Trulserudveien Utvikling AS v/Alexander Nansen og Øyvind Collet Skog                                                                       |
| Dato for utfylling                                             | 29.11.2025                                                                                                                                                                                         |

| Fra forslagsstiller vil følgende delta i oppstartsmøtet |                                                                      |                            |                                                     |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Rolle                                                   | Navn                                                                 | Telefon                    | E-post                                              |
| Forslagsstiller                                         | Trulserudveien Utvikling AS v/Alexander Nansen og Øyvind Collet Skog | 97 68 99 85<br>97 40 67 64 | alexander.nansen@gmail.com<br>oyvind@advokatskog.no |
| Fagkyndig                                               | Berntsen Plan og oppmåling AS v/Magnus Bratli Holte                  | 99 04 66 69                | magnus@bpoo.no                                      |
| Grunneier(e)                                            | Trulserudveien Utvikling AS                                          | 97 68 99 85<br>97 40 67 64 | alexander.nansen@gmail.com<br>oyvind@advokatskog.no |

| Vedlegg                                                                          |                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Hva                                                                              | Merknad                                          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Planinitiativ                                | Utarbeidet iht. krav angitt i tabellen nedenfor. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Kart med forslag til planavgrensning         | Forslag til planavgrensning er vedlagt.          |
| <input checked="" type="checkbox"/> Forslag til framdriftsplan for planprosessen | Se forslag til framdriftsplan på siste side.     |
| <input type="checkbox"/> Annet                                                   | [Klikk her for å skrive inn tekst.]              |

| Krav til planinitiativet                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ 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.</i></p> |                                                                                                                  |
| a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Formålet med planen                                                                                              |
| b.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet                                             |
| c.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak                                                                      |
| d.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Utbyggingsvolum og byggehøyder                                                                                   |
| e.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Funksjonell og miljømessig kvalitet                                                                              |
| f.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser                                                 |
| g.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid      |
| h.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet                                                             |
| i.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet                     |
| j.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart                         |
| k.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Prossesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte |

|                                                                                                             |                                                                                                                                  |    |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|-----|
| l.                                                                                                          | Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt. |    |     |
|                                                                                                             |                                                                                                                                  | Ja | Nei |
| Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, jf. KU-forskriften § 6. | <a href="#">KU-forskriftens</a> § 6<br>a)                                                                                        |    | X   |

|                                                                                                                                                         |                                           |    |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----|-----|
|                                                                                                                                                         | <a href="#">KU-forskriftens § 6</a><br>b) |    |     |
|                                                                                                                                                         |                                           | Ja | Nei |
| Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.                                               | KU-forskriftens § 8, 1. ledd bokstav a).  |    |     |
| Opplysninger som skal legges frem av forslagsstiller som grunnlag for ansvarlig myndighets vurdering etter § 11 eller § 12, jf. KU-forskriften § 9 a-d: |                                           |    |     |
| Forslagsstillers vurdering av om planen eller tiltaket kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn (jf. KU-forskriften § 10):                  |                                           |    |     |
| Beskrivelse av opplegget for arbeidet fram til en konsekvensutredning foreligger (jf. <a href="#">planforskriften § 2</a> , andre ledd bokstav b):      |                                           |    |     |

Regelverk og veiledning for vurderingene finnes på Regjeringen.no, klikk [her](#) eller søk på Regelverk for konsekvensutredninger.

I tillegg ønsker kommunen en redegjørelse for:

|    |                                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| m. | Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative                                         |
| n. | Aktuelle utredningstema (omtales selv om planinitiativet ikke utløser krav om KU etter forskriften). |
| o. | Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området?                         |

| Framdriftsplan                                                                                                                                                      |            |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>NB! For planer med planprogram/KU må det beregnes ekstra tid.</i>                                                                                                |            |            |
| Fase/ Aktivitet                                                                                                                                                     | Start dato | Slutt dato |
| <b>Oppstartsfase.</b> Fra innsendt planinitiativ til ferdig oppstartsmøtereferat. Normalt 8 uker                                                                    | 01.12.2025 | 01.02.2026 |
| <b>Politisk oppstart/prinsippavklaring.</b><br><i>Normalt 8 uker.</i>                                                                                               | 01.02.2026 | 01.04.2026 |
| <b>Varsel om oppstart,</b> Normalt ca. 8 uker fra utarbeidelse av varslingsdokumenter til frist for innspill. (Juli og høytider medregnes ikke i varslingsperioden) | 01.04.2026 | 01.10.2026 |
| <b>Forslagsstiller utarbeider komplett planforslag,</b> normalt 10 måneder                                                                                          | 01.10.2026 | 15.01.2027 |
| <b>Politisk behandling</b> av planforslag (12 uker til vurdering av planforslag, skrivefrister og politisk behandling).                                             | 15.01.2027 | 01.03.2027 |
| <b>Offentlig ettersyn</b> (ferdigstille dokumenter til offentlig ettersyn og 6 uker høring)                                                                         | 01.03.2027 | 01.06.2027 |
| <b>Ferdigstille komplett planforslag,</b> normalt 3 måneder (merknadsbehandling, bearbeiding og vurdering), forutsatt ingen innsigelser                             | 01.06.2027 | 01.09.2027 |
| <b>Sluttbehandling og vedtak av plan</b> (8 uker)                                                                                                                   |            |            |
| <b>Eventuelt klagebehandling</b> (normalt opp mot ca. 6 måneder)                                                                                                    |            |            |

## A. Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse, med leiligheter og konsentrert småhusbebyggelse innenfor eiendommene gnr/bnr. 86/416,86/471,86/474,87/550. Eiendommene er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Forslagstiller ønsker primært å tilrettelegge for inntil 32 nye boenheter, hvorav ett leilighetsbygg med *fire* boligetasjer pluss parkeringskjeller, og *tre* til *fire* bygg med konsentrert småhusbebyggelse.

Det planlegges for fortetting i et allerede etablert boligområde, bestående av småhus, flermannsboliger, leiligheter og blokkbebyggelse. Fortetting av området er vurdert å være i tråd med kommuneplanens samfunnsdel og arealstrategi, med utvikling av sentrumsnære områder i tilknytning til eksisterende infrastruktur.

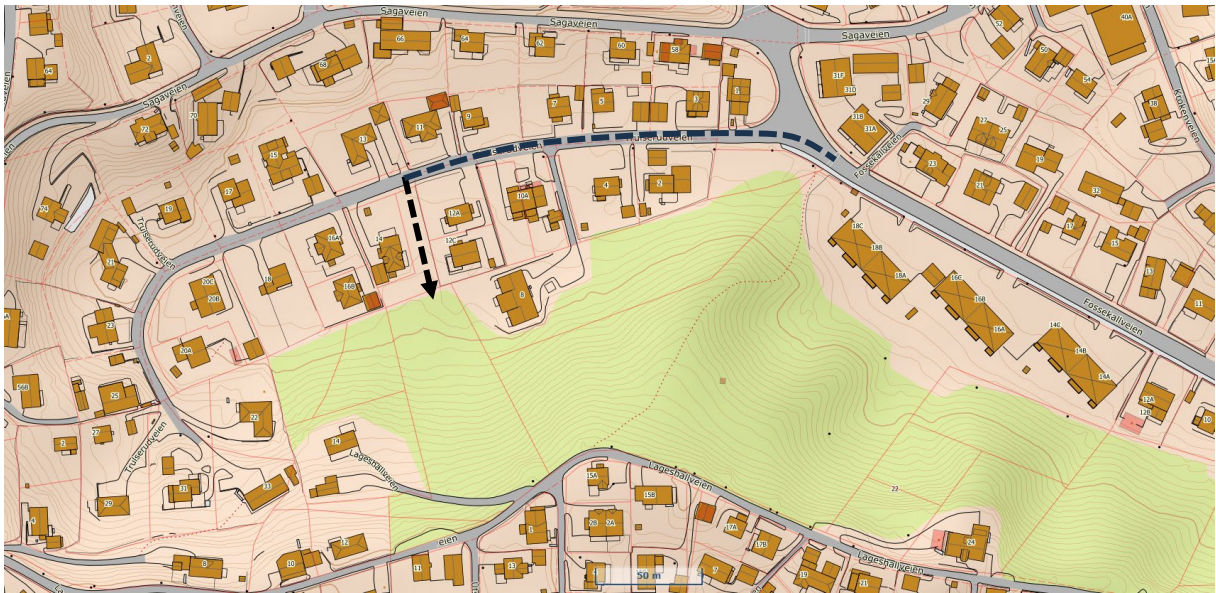
Formålet med arealstrategien er følgende, «*... redusere transportbehov, gi mulighet for et bedre kollektivtilbud, gjøre at flere kan ha en aktiv hverdag hvor de går og sykler, bidra til levende by- og tettstedssentre og lokalsamfunn og en samfunnsøkonomisk effektiv utvikling av offentlig infrastruktur og -tjenestetilbud*»



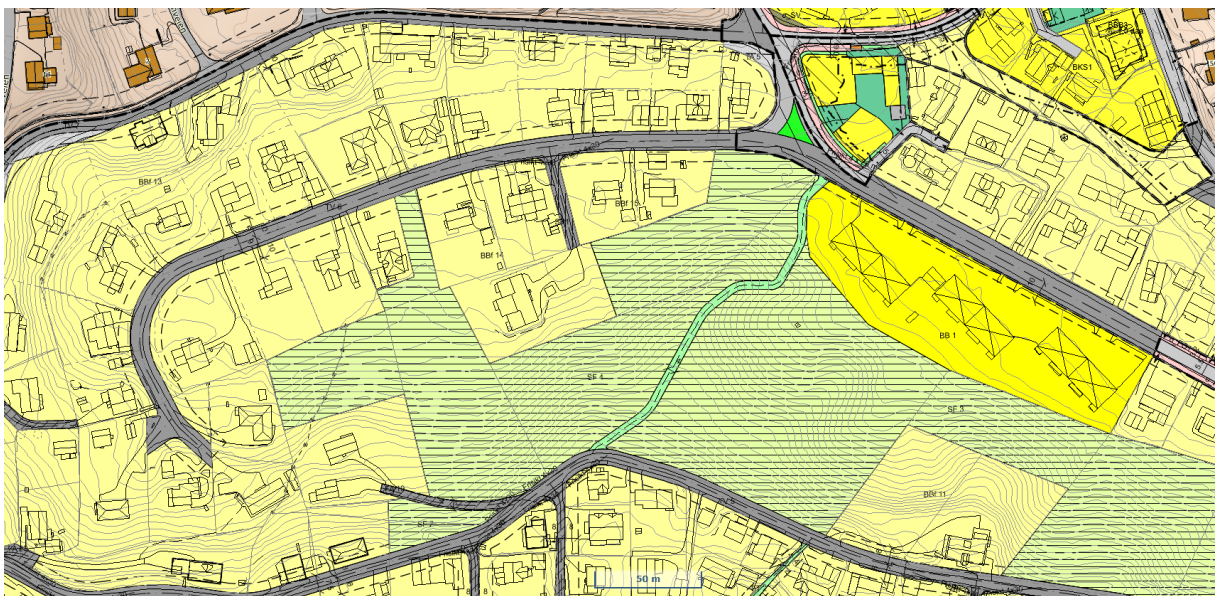
Oversiktskart - Utbyggingsarealet markert med rødt.

Det umiddelbart tiliggende boligområdet består av ene- og tomannsboliger. Nærområdene Fossekallveien, Krokenveien og Haldenveien har blandet bebyggelse med småhus, leiligheter og blokkbebyggelse. Det vurderes som et positivt tilskudd til området med nye boenheter i varierte størrelser og kvaliteter, som kan dekke boligbehov for enkeltpersoner og familier i ulike livsfaser.

Hovedadkomsten vil være fra Trulserudveien, markert med svart stiplet linje i tegningen nedenfor. Veien er regulert til offentlig kjøreveg i plan 261 *Rabba – Storløkka*.



*Situasjonskart - Adkomst Trulserudveien.*



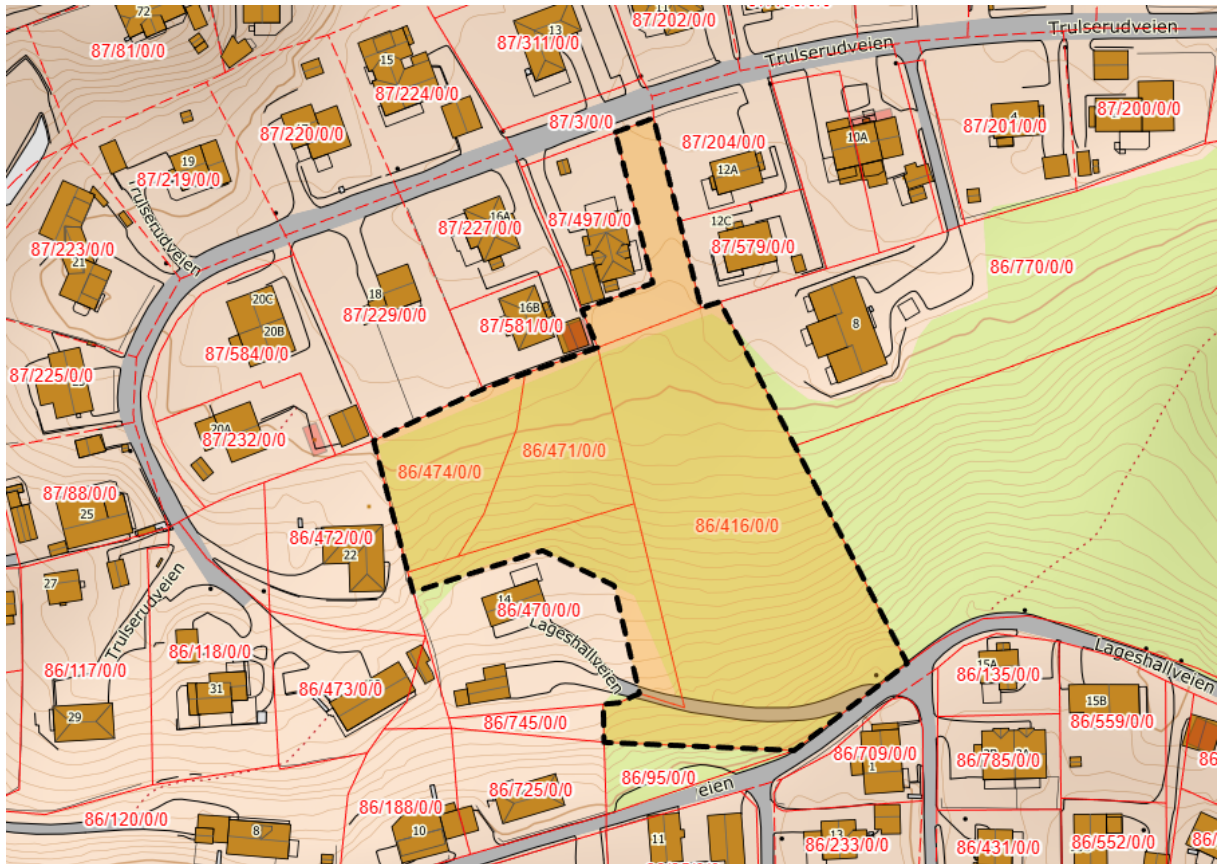
*Situasjonskart - Regulert kjøreveg.*

## **B. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet**

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr. 86/416, 86/471, 86/474, 87/550, og deler av eiendommen 86/470.

Forslagstiller er i dialog med eier av eiendommen 86/470 om arealoverføring, slik at nordlig og østlig del av eiendommen overføres til forslagstiller, mot at eier av 86/470 mottar deler av eiendommen 86/416, som i dag benyttes som adkomstvei for 86/470.

Planavgrensningen er vist i kartutsnittet nedenfor, men det antas at varslingsområdet utvides, for å sikre adkomst og frisiktsoner i kryss mot Trulserudveien. Det forventes *ikke* å regulere arealer sør for planområdet i tiknytning til Lageshallveien.



*Situasjonskart - Planområdet.*

Planområdet ligger i skråningen mellom Trulserudveien i nord, og Lageshalveien i sør. Terrenget stiger jevnt sørover, med høydeforskjeller på rundt 20-25 meter. Planområdet er ubebygget, og består av åpen og skogkledd mark.

Beskrivelse av omkringliggende eiendommer:

- 86/470 – Enebolig
- 86/472 – Enebolig
- 86/770 – Tremannsbolig
- 87/203 – Tomannsbolig
- 87/204 – Tomannsbolig
- 87/229 – Enebolig
- 87/227 – Enebolig
- 87/232 – Enebolig
- 87/431 – Tomannsbolig
- 87/497 – Enebolig
- 87/579 – Enebolig med hybelleilighet
- 87/581 – Enebolig
- 87/584 – Tomannsbolig
- 87/3 – Del av regulert kjørevei, Trulserudveien

Det vurderes at planforslaget vil få virkninger utenfor planområdet, ved økt trafikkbelastning i Trulserudveien og Fossekallveien. Virkningene skal utredes som del av planforslaget, og det skal utarbeides trafikkanalyse for området.

Det vurderes at planforslaget vil få virkninger for de nærmest berørte eiendommene, ved fortetting av boligområde. Eiendommen 86/470 vil bli sterkest berørt, og det er etablert kontakt med eier av eiendommen. Det foreslås arealoverføring mellom eiendommene, som vist i skissen nedenfor. Dersom eier av 86/470 ikke er villig til å gjennomføre arealoverføringen, vil planforslaget avgrenses til forslagstillers eksisterende eiendommer.



Situasjonskart - Arealoverføring.

Virkningene av planforslaget, og hvordan naboer blir berørt skal utredes som del av planforslaget. Det skal foreligge perspektivtegninger og sol- og skyggeanalyse som illustrerer påvirkningen av ny bebyggelse.

### C. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

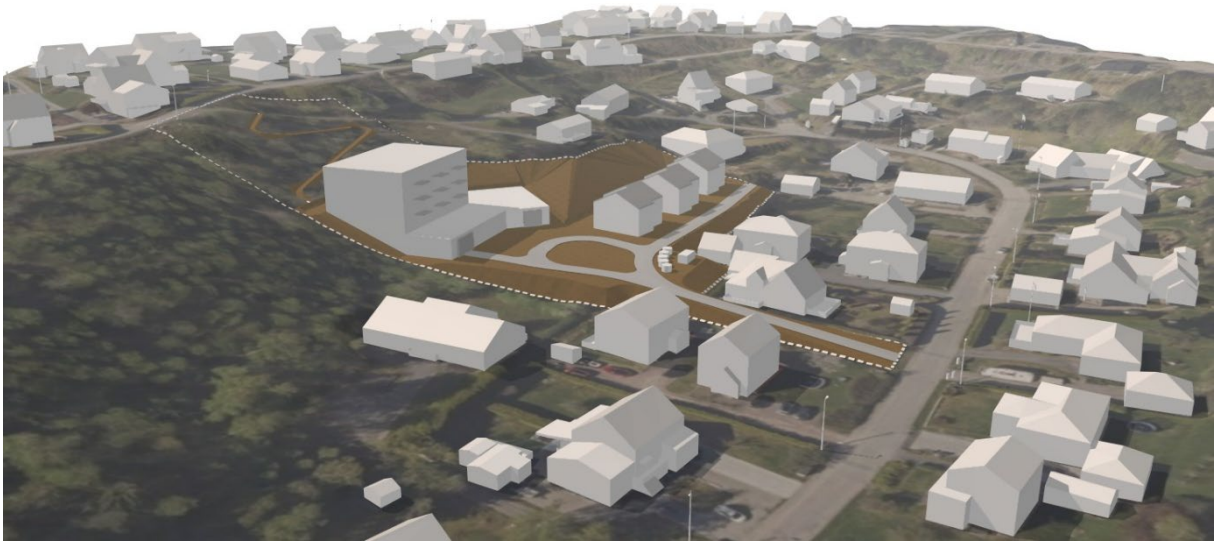
Forslagstiller ønsker primært å tilrettelegge for inntil 32 nye boenheter, hvorav ett leilighetsbygg med *fire* boligetasjer pluss parkeringskjeller, og *tre* til *fire* bygg med konsentrert småhusbebyggelse.

Det planlegges for å trekke leilighetsbygget inn i terrenget mot sør, for å øke avstanden til eksisterende bebyggelse, og for å dempe fjernvirkningen av tiltaket. Det er vurdert at dette grepet vil kunne redusere skyggevirkning for omkringliggende eiendommer. Ved å plassere leilighetsbygget inn i skråningen, vil en også kunne utnytte større deler av arealet foran bygget som felles uteoppholdsareal.

Leilighetsbyggets garasjekjeller er planlagt trukket ut fra byggets fotavtrykk, for å øke volumet av parkeringskjelleren. Videre planlegges det for felles uteoppholdsareal på taket av garasjekjeller, med nivåforskjell ned til terrenget på nordsiden.

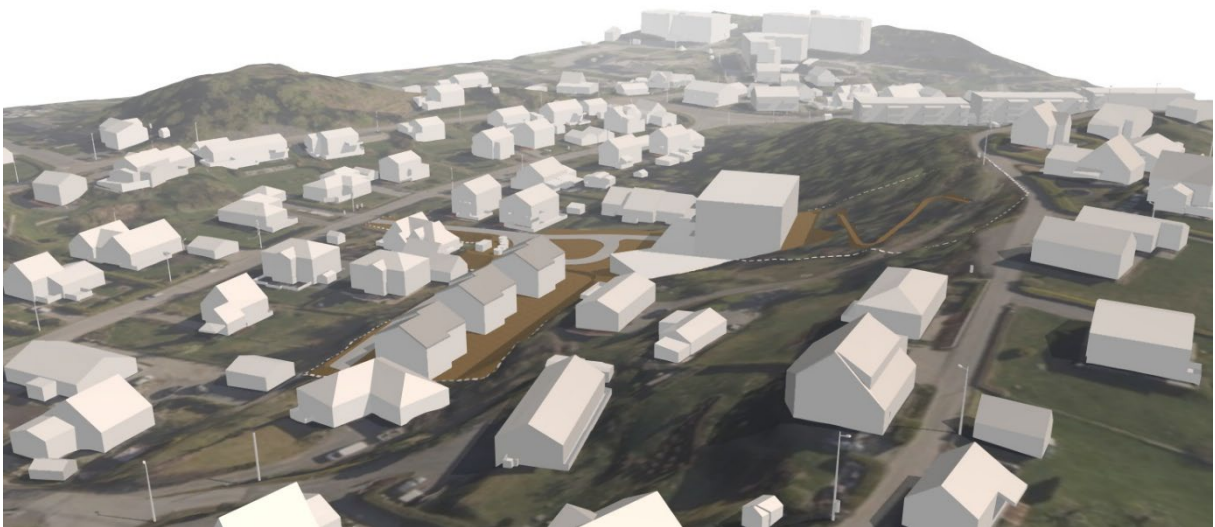
På nedre del av planområdet planlegges det for felles renovasjonshåndtering, med avsatte arealer for renovasjonsbiler, og oppstillingsplass for utrykning- og beredskapskjøretøy.

Foreløpige planskisser og terrengsnitt er *kun* et utkast, for å illustrere volumene i planinitiativet.



*Planskisse – Planområdet sett fra nordøst*

Ringerike kommune har gjennomført kartlegging av barnetråkk for Ullerål skolekrets, og det er registrert et tråkk gjennom planområdet. På baksiden av leilighetsbygg er det foreslått ny turveg opp til Lageshallveien, både for å sikre tilgang for turgåere, skolebarn, og beboere i området.

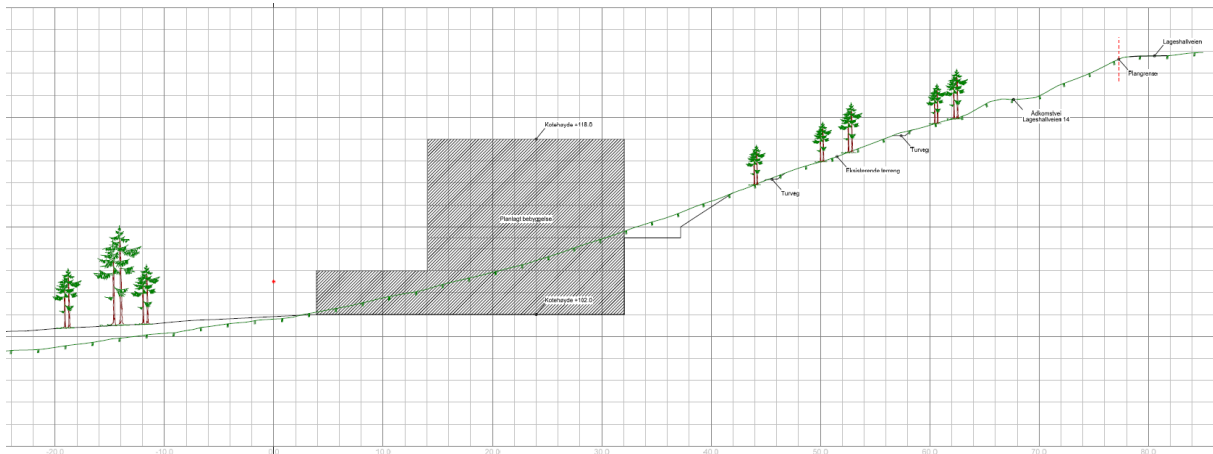


*Planskisse – Planområdet sett fra sørvest*

## D. Utbyggingsvolum og byggehøyder

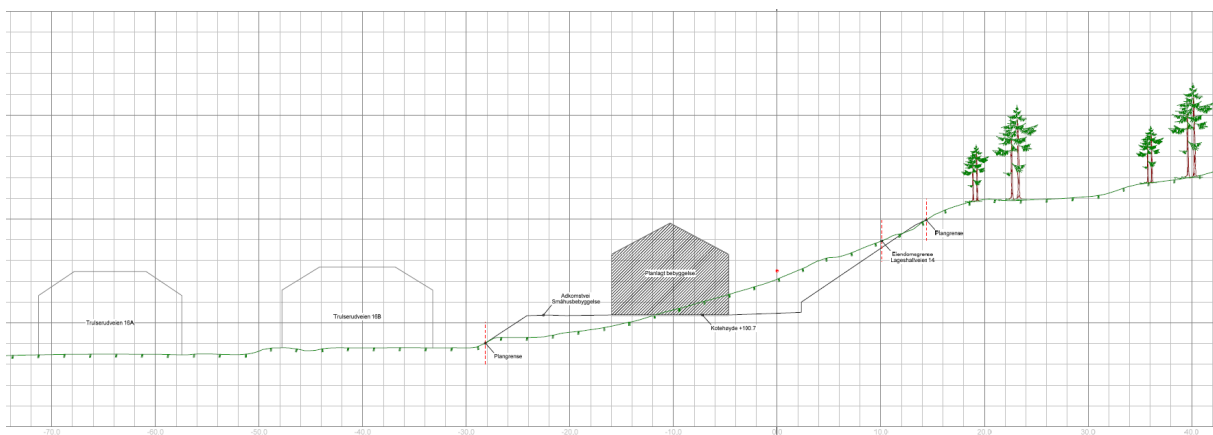
Det planlegges for inntil 32 nye boenheter, hvorav ett leilighetsbygg med fire boligetasjer pluss parkeringskjeller, og tre til fire bygg med konsentrert småhusbebyggelse.

Leilighetsbygget er foreslått plassert inn i skråningen mot sør, innpasset i terrenget med relativt god høydeforskjell til Lageshallveien. Foreløpig utkast til terrengprofiler er vist i illustrasjonen nedenfor.



*Terrengsnitt – Leilighetsbygg*

Den konsentrerte småhusbebyggelsen er foreslått plassert på det flatere terrenget i planområdet mot nordvest. Det er foreløpig vurdert at denne delen av planområdet egner seg best for to- til firemannsboliger, med høyder og volumer tilpasset omkringliggende bebyggelse.



*Terrengsnitt – Konsentrert småhusbebyggelse*

Den endelige utformingen av planforslaget vil bli vurdert som del av det helhetlige utredningsarbeidet, deriblant bevaring av solforhold for nærliggende eiendommer. Det skal foreligge terrengsnitt og perspektivtegninger som illustrerer volumer og byggehøyder for planlagt bebyggelse og anlegg.

## **E. Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Planforslaget skal følge de funksjonelle- og miljømessige krav som er vedtatt for Ringerike kommune, og som gjelder for øvrig planlegging.

Det er ønske om å etablere boligbebyggelse med god stedstilpassing til eksisterende terreng, samt omkringliggende bebyggelse. Det skal vektlegges å skape et grønt boligområde med gode fellesområder, med møteplasser for lek og samhold for barn og voksne i ulike aldre. Planområdet er tenkt knyttet tett til skog på østsiden av planområdet ved å beholde trær også innenfor planområdet, med naturlig overgang til skogen ved siden av. Det planlegges for mindre grøntsoner og kantvegetasjon, for å stabilisere skråninger og skjerme for innsyn.

Området ligger relativt sentralt i Hønefoss, som gir god tilgjengelighet til offentlig- og privat tjenestetilbud. Det skal planlegges for turveg fra planområdet opp til Lageshallveien, for enkel tilkomst til bebyggelse på sørsiden av planområdet og videre mot Hønefoss sentrum.

Det planlegges for bærekraftig mobilitet, med parkeringsløsninger for elbil, bildeling og sykkel.

Det planlegges for at leilighetsbygget vil ha parkering i kjeller, med heis og tilrettelegging for personer med nedsatt funksjonsevne. Leilighetene vil ha balkong, eller uteareal på tak av garasjekjeller.

Småhusbebyggelsen planlegges delvis på fylling av masser fra øvre del av eiendommen, for å oppnå større grad av massebalanse i prosjektet som vil redusere behovet for utkjøring av masser. Det vil bidra til økt bruksutnyttelse for arealene, og bedre fremkommelighet for personer med funksjonsnedsettelse.

Det planlegges for felles uteoppholdsarealer, tilrettelagt for sosialisering og menneskelig samvær og et godt nabolag. For å sikre denne kvaliteten må det planlegges for høyere arealutnyttelse, for å kunne frigjøre arealer på bakkeplan.

Foreløpige beregninger tilsier at småhusbebyggelsen vil ha om lag 100-150m<sup>2</sup> uteoppholdsareal (MUA) per enhet, med tilgang til fellesarealer foran leilighetsbygget.

Prosjektet vil tilknyttes fjernvarme i tråd med kommuneplanbestemmelsene.

## **F. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser**

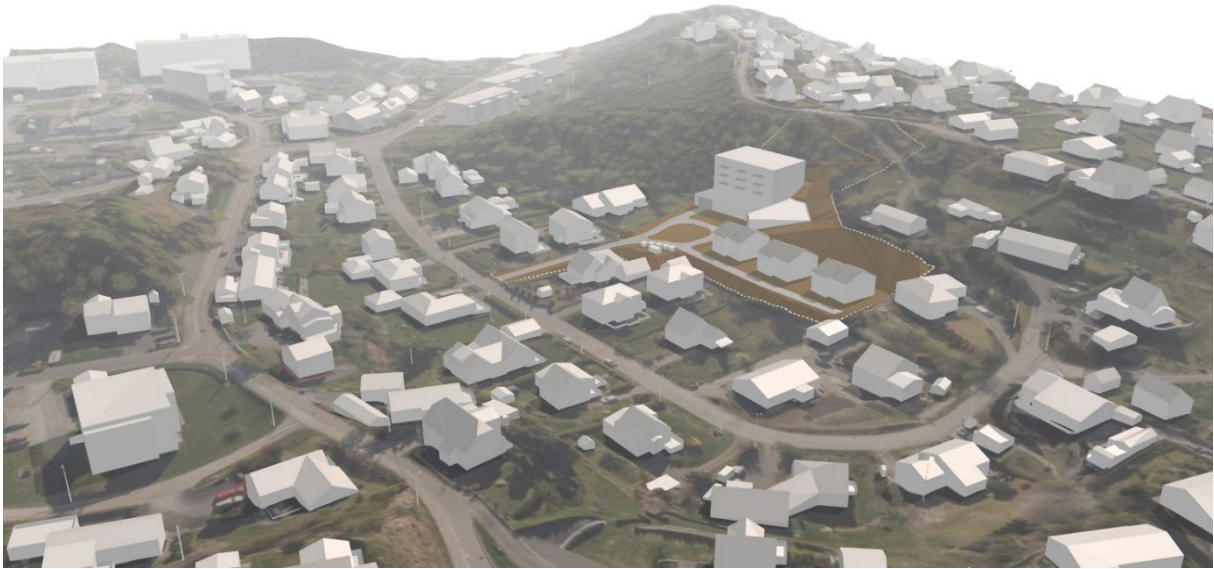
Planområdet ligger i et etablert boligområde med frittliggende- og konsentrert småhusbebyggelse med høy tetthet. Det planlegges for fortetting, med leiligheter og konsentrert småhusbebyggelse.

Foreslått bygningstypologi ansees å ha liten virkning på landskap og omgivelser, men skal utredes nærmere som del av en helhetlig vurdering i planforslaget. En foreløpig vurdering er at typologien ikke bryter med eksisterende omgivelser, utover at det fortettes på ubebygde tomter i et større boligområde.

For å sikre gode parkeringsmuligheter, og for å redusere antall biloppstillingsplasser på terreng planlegges det for en større parkeringskjeller under leilighetsbygget. Det planlegges for parkering på terreng i tilknytning til småhusbebyggelsen, men som del av planforslaget utredes mulighet for felles parkering i parkeringskjelleren også for småhusbebyggelsen.

I forkant av planforslaget har forslagstiller vært gjennom en konseptvalgutredning for å vurdere ulike typer bebyggelse, påvirkning på landskap, omgivelser, og eksisterende bebyggelse. Det presenterte

forslaget er det alternativ som forslagstiller mener best hensyntar sol-/skyggevirkninger, massebalanse, stedlig tilpasning, bygningstypologi, nær- og fjernvirkning av prosjektet.



*Planskisse – Planområdet sett fra nordvest*

Forslagstiller har utført geotekniske vurderinger av området, og det foreligger geoteknisk rapport fra GeoKonsept AS (11.06.2025). Konklusjonen er kort oppsummert som følger:

- Tiltaksområdet ligger *ikke* et løснеområde for kvikkleireskred.
- Tiltaket ligger *ikke* innenfor et utløpsområde for skred fra høyereliggende terreng.
- Grunnen består av tørrskorpeleire over fast leire
- Dypere kvikkleirelag på kote +87.0m. Overliggende masser er faste. Geokonsept har vurdert at kvikkleirelaget ligger *for* dypt til å påvirke- eller bli påvirket av områdestabilitet på en negativ måte.
- Det anbefales opparbeiding av nedre del av tomt for å slake ut skråningen.

#### **G. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid**

Arealene som inngår i planavgrensningen, er omfattet av reguleringsplan 261 *Rabba-Storløkka*. Det er i reguleringsplanen avsatt til friluftsområde.

Eiendommene er regulert til boligformål i kommuneplanens arealdel.

Planområdet omfattes av *Hensynssone 410* i kommuneplanen, og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget i tråd med bestemmelsene.

#### **H. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet**

Det er vurdert at det ikke foreligger særlige interesser som berøres av planinitiativet.

**I. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet**

Forslagstiller har utført geotekniske vurderinger av området, og det foreligger geoteknisk rapport fra GeoKonsept AS (11.06.2025). Som del av planarbeidet skal øvrige risiko- og sårbarhetsmomenter kartlegges. Det forventes at trafikkvurderingen blir viktig, for å utrede hvordan planforslaget påvirker situasjonen.

**J. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Planarbeidet varsles berørte myndigheter, organisasjoner og naboer/gjenboere. Følgende instanser vil være naturlige å varsle;

- Statens Vegvesen
- Statsforvalteren
- Buskerud Fylkeskommune
- NVE
- Brann og redning Ringerike kommune (BRE)
- Nettselskap (FØIE)
- Renovasjonsselskap (HRA)

**K. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte**

Planforslaget vil utarbeides i dialog med lokale planmyndigheter før forslaget sendes på høring. Naboer, berørte parter, og offentlige organer vil ha mulighet til medvirkning knyttet til oppstartsvarsling. Varsling kunngjøres på kommunens nettside og i Ringerikes blad. Berørte offentlige organer og andre interesserte som nevnt ovenfor vil varsles direkte.

Forslagstiller vurderer mulighet for fremvisning av prosjektet på ByLab Hønefoss.

**L. Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.**

Planinitiativet gjelder detaljregulering for boligformål innenfor et område som allerede er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Tiltaket faller dermed inn under kategorien «detaljreguleringer som følger opp overordnet plan», jf. KU-forskriften § 6 første ledd bokstav a, men omfattes *ikke* automatisk av krav om konsekvensutredning.

Det er videre vurdert at tiltaket ikke faller inn under KU-forskriften § 6 første ledd bokstav b, ettersom planforslaget ikke medfører etablering av ny bebyggelse, eller infrastruktur av et omfang eller en karakter som etter forskriften alltid skal konsekvensutredes. Det foreslåtte omfanget på inntil 32 boenheter, fordelt på leilighetsbygg og konsentrert småhusbebyggelse ligger under terskelverdiene for tiltak som utløser KU.

I henhold til KU-forskriften § 8 skal tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn vurderes særskilt. Det er gjennomført en foreløpig vurdering av mulige virkninger, og basert på kjent kunnskapsgrunnlag vurderes følgende forhold:

**Landskap og visuelle forhold:** Tiltaket innebærer fortetting i et eksisterende boligområde. Leilighetsbygget legges delvis inn i terreng for å redusere fjernvirkning og skyggevirksomheter.

**Naturmangfold:** Det forventes ikke forekomst av registrerte naturtyper eller arter som omfattes av KU-forskriftens vedlegg. Naturmangfold vil inngå som tema i ROS-analysen, hvor det vurderes om tiltaket kan påvirke naturverdier i og rundt planområdet.

**Trafikk og støy:** Planforslaget medfører noe økt trafikk til Trulserudveien og Fossekallveien. Trafikkanalyse og støyvurdering gjennomføres som del av planarbeidet.

**Overvann og vannmiljø:** Tiltaket krever en overvannsplan som viser håndtering, fordrøyning og infiltrasjon. Planområdet berører ikke vassdrag og vurderes ikke som flomutsatt.

**Samfunnssikkerhet:** Geoteknisk vurderingsnotat foreligger for området. Øvrige tema, inkludert terreng, adkomst, beredskap og naturmangfold, inngår i ROS-analysen som del av planarbeidet.

Samlet vurderes ikke tiltaket å medføre vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn som utløser krav om konsekvensutredning etter § 8. I tråd med KU-forskriften § 9 vil følgende dokumentasjon følge planforslaget som grunnlag for kommunens vurdering som ansvarlig myndighet:

- Trafikkanalyse
- Støyvurdering
- Overvannsplan
- ROS-analyse (inkl. vurdering av naturmangfold)
- Geoteknisk vurdering (foreligger)

Forslagsstiller vurderer derfor at planen *ikke* utløser krav om konsekvensutredning, jf. KU-forskriften § 10. Dersom kommunen skulle konkludere annerledes, vil forslagstiller utarbeide nødvendig beslutningsgrunnlag i dialog med kommunen.

### **M. Mulige konsekvenser av planinitiativet, positive og negative**

#### **Positive konsekvenser**

- Bidrar til fortetting og bærekraftig arealbruk i tråd med kommuneplanens arealstrategi.
- Gir et mer variert og moderne boligtilbud i området.
- Etablerer nye møteplasser og felles utearealer med god bokvalitet.
- Bedrer gangforbindelser og lokal tilgjengelighet.
- Innfører blågrønne løsninger som styrker klimatilpasning og overvannshåndtering.
- Kan bidra til tilflytting og styrking av lokalt nærmiljø.

#### **Negative konsekvenser**

- Økt trafikk og støy på lokalveinettet.
- Midlertidige ulemper i byggeperioden.
- Økt andel tette flater og behov for gode overvannstiltak.
- Kortvarige terrenginngrep og visuelle endringer under anleggsfasen.

### **N. Aktuelle utredningstema**

- Trafikk
- Overvann
- Teknisk infrastruktur
- Geoteknikk

### **O. Eksisterende kunnskap: hva finnes av utredninger og kartlegginger i området**

- Geoteknisk vurdering