RINGERIKE KOMMUNE

Regulering

Bakkely Borettslag
V/Styret
v/ Ringbo BBL Hvervenmoveien 49
3511 HØNEFOSS

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	21/8498 - 86	06.05.2026

489 Detaljregulering for Nedre Bålerud - høring og offentlig ettersyn

Du får dette brevet fordi du er grunneier, nabo, interesseorganisasjon eller fordi du ga innspill til varsel om oppstart av 489 Detaljregulering for Nedre Bålerud. Reguleringsplanen kan komme til å påvirke deg eller din organisasjon sine interesser, og du har nå mulighet til å si din mening om det konkrete planforslaget.

Politisk behandling av planforslaget

Formannskapets Strategi og plan behandlet saken 18.03.2026 saksnr 10/26. De vedtok at planforslaget skulle sendes på høring og offentlig ettersyn. Her er vedtaket:

FS2 - 10/26 Vedtak:

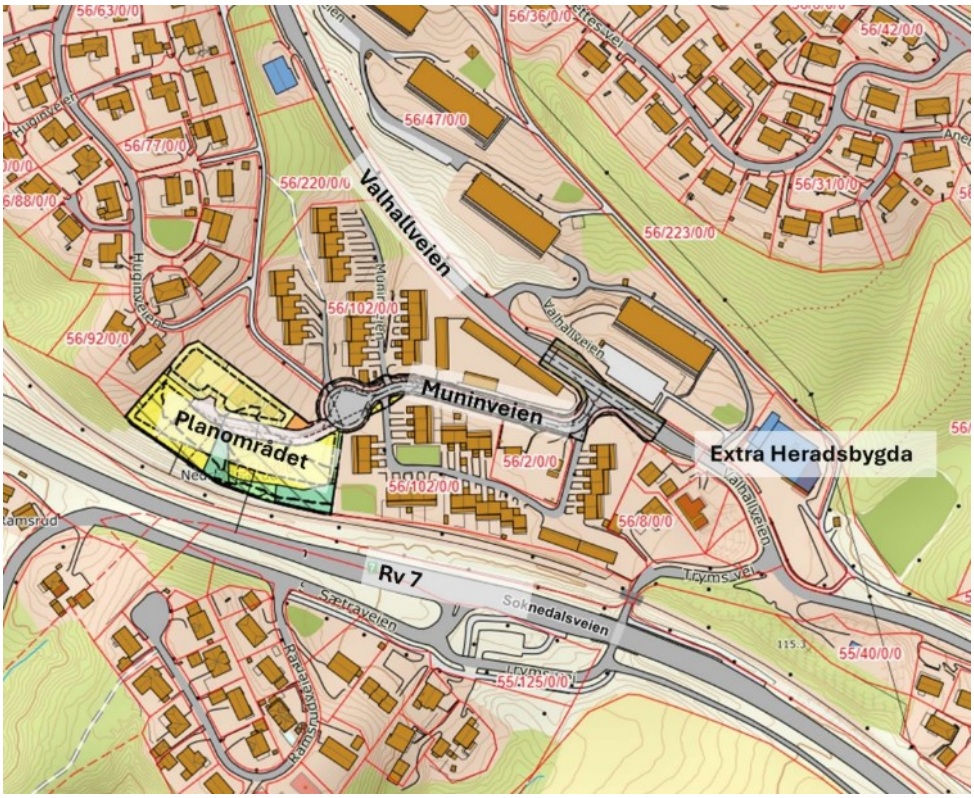
1. Forslag til detaljregulering for Nedre Bålerud fremmes etter plan- og bygningsloven § 12-11, og planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 5-2 og 12-10.
2. Det tas sikte på å oppheve følgende gjeldende reguleringsplaner: de deler av gjeldende reguleringsplan 70 Heradsbygda II, vedtatt 06.08.1973, og 294-01 Rv. 7 Ramsrud-Kjeldsbergsvingene, vedtatt 05.10.2009, som overlappes av ny plan, ved vedtak av ny plan, etter plan- og bygningsloven § 12-14.
3. Det må foreligge en avtale med Bakkely borettslag om bruk av deler av borettslaget sin eiendom til nytt fortau, før planen kan tas opp til sluttbehandling.

Protokolltilførsel fra Vegard Persvold (FrP):
"Frp understreker at den private eiendomsretten står sterkt, og at inkludering av tredjeparts eiendom i en reguleringsplan bør baseres på frivillighet og gjensidig forståelse.

I saksfremlegget vises det til at det har vært «dialog» med berørte eneboliger og borettslag. For Frp er det avgjørende at denne dialogen har vært reell og at de berørte partenes interesser ivaretas i den videre prosessen.

Frp vil derfor legge avgjørende vekt på de tilbakemeldingene som kommer fra hjemmelshaverne i den kommende høringsperioden. Vi vil lytte til deres innspill før det tas endelig stilling til planens utforming og omfang, for å sikre at utbyggers prosjekt ikke går på urimelig bekostning av eksisterende beboeres rettigheter og bomiljø"

Planområdet
Planområdet ligger i Heradsbygda i Hønefoss, nord for riksvei 7 og jernbanen. Se oversiktskart under.



Informasjon om planforslaget

Muninveien utvikling AS er forslagsstiller i denne planen. Det vil si at de har sendt inn planinitiativ til kommunen og kommunen har gitt tillatelse til å gå videre med å lage forslag til ny reguleringsplan.

Hensikten med planen er å legge til rette for boligbebyggelse i form av rekkehus og lavblokker i to boligetasjer. I lavblokkene legges det også opp til delvis nedgravd parkeringskjeller. Det legges opp til inntil 20 boenheter. Foreslåtte reguleringsformål er boligbebyggelse, renovasjonsanlegg, lekeplass, kjøreveg, fortau, gatetun, annen veggrunn, kollektivholdeplass, og naturområde.

Planforslaget innebærer oppgradering av adkomstveien til området, Muninveien, med tilhørende fortau. Det settes som vedtakspunkt at det må foreligge en avtale med Bakkely borettslag, som eier deler av arealene der fortauet er planlagt, om bruk av deler av borettslaget sin eiendom til nytt fortau, før planen kan tas opp til sluttbehandling.

Foreslått bebyggelse ligger nært riksvei 7 og bergensbanen. Statens vegvesen og BaneNor har kommet med innspill om dette til oppstarten, og vil kunne uttale seg om det konkrete forslaget i høringen. Dersom de stiller krav om at byggegrensen mot vei og/eller bane øker, kan dette påvirke gjennomførbarheten i prosjektet. Det er utarbeidet en støyrapport, som viser at det er mulig å oppnå tilfredsstillende støyforhold, forutsatt at det gjøres støytiltak mot riksveien og jernbanen.

Videre er blant annet områdestabilitet og overvann utredet som en del av planarbeidet.

Saksdokumenter

Planforslaget består av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse og en rekke andre vedlegg. Alle dokumentene er tilgjengelig her og på www.ringerike.kommune.no under kunngjøringer.

Planforslaget er også tilgjengelig fysisk for gjennomlesning på ByLab, Fossveien 1, Hønefoss. Vi anbefaler å lese saksframlegget og planbeskrivelsen for å forstå innholdet i planen.

Alle innspill som er kommet inn ved varsel om oppstart er oppsummert og kommentert av forslagsstiller og kommunen i eget vedlegg på nettsiden.

Du kan si din mening

Du har nå mulighet til å uttale deg til planforslaget. Dette kan du gjøre ved å sende inn en skriftlig uttalelse på e-post til: postmottak@ringerike.kommune.no, eller per post til Ringerike kommune, postboks 123, sentrum, 3502 Hønefoss **innen 26.05.2026.** Merk uttalelsen med «489 Detaljregulering for Nedre Bålerud»**.**

Hver uttalelse vil bli oppsummert og vurdert av både forslagsstiller og kommunen. Alle uttalelsene, og oppsummering og vurdering av disse, vil ligge som vedlegg i sakspapirene når saken skal til politisk behandling neste gang.

Du får ikke direkte tilbakemelding på din uttalelse, men en bekreftelse på at uttalelsen er mottatt og lest.

I brosjyren Informasjon til naboer ved oppstart av reguleringsplan finner du nyttig informasjon om planprosessen og når og på hvilken måte du kan si din mening.

Lurer du på noe?

Har du spørsmål, kan du også ta kontakt med kommunens saksbehandler Hanna Høibø, e-postadresse: hanna.hoibo@ringerike.kommune.no, tlf.nr 475 04 627. Saksbehandler er fraværende i perioden 30. mars - 10. april. I perioden 7.-10. april, kan dere evt. ta kontakt med avdelingsleder Nilam Ilyas, e-post: Nilam.Ilyas@ringerike.kommune.no tlf: 47303039.

Du kan også ta kontakt med forslagsstillers plankonsulent Magnus Bratli Holte, Berntsen plan og oppmåling AS, e-postadresse: magnus@bpoo.no, tlf.nr 99 04 66 69

Tidligere behandlinger, kommunikasjon og saksgang er tilgjengelig på kommunens postlister ved å søke på saksnummer 21/8498.

Lovgrunnlag

Høring og offentlig ettersyn skjer etter reglene i plan- og bygningsloven § 12-10.

Med hilsen

Hanna Høibø
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur